

# Verlag tweede omgevingsdialoog 4 juli 2023

## Bouw twee woningen op terrein van de Thooren

### Inleiding

B&W stelt in haar besluit van 10 januari 2023 waarin zij medewerking zegt te verlenen aan de principeaanvraag voor de bouw van twee woningen o.a. de volgende voorwaarde:.. **“Bovendien moet u laten zien wat u verder aan participatie heeft gedaan”**.. Voorts is in de Commissie Ruimte van 25 januari 2023 door wethouder Franssen nog nadrukkelijk het belang van deze dialoog aangegeven. Zie hiervoor de link op website [www.thooren.com](http://www.thooren.com) onder ‘Actueel’ januari 2023 vanaf minuut 17.30.

Het participatieproces bestaat uit:

- De voor dit project ontwikkelde website waarin alle stappen zorgvuldig worden meegedeeld;
- het uitnodigen van verschillende groepen;
- het vragen voor een gesprek met inschrijvers en briefschrijvers;
- de eerste omgevingsdialoog (november 2022)
- de **tweede omgevingsdialoog**.

Voor het houden van de tweede omgevingsdialoog is gebruik gemaakt van het door de gemeente opgestelde nota **“ Omgevingsdialoog gemeente Roermond”** Vastgesteld: 17 februari 2022  
Ingangsdatum: inwerkingtreding Omgevingswet. In deze nota staat: ..**“Het is en blijft de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om zelf een passende vorm voor de omgevingsdialoog te kiezen. Daarbij is het niet verplicht.”**...

Gezien een dialoog voor de bouw van twee woningen niet is opgenomen in de **Lijst met categorieën voor verplichte participatie** willen we zeker meewerken aan een dialoog en volgen we daarbij de in het gemeentelijk beleid gegeven participatieniveaus 1 Informeren en 2. Raadplegen. Conform dit beleid hebben we als initiatiefnemer gekozen voor een vorm van een inloopavond waarbij middels panelen een overzicht is gegeven van alle onderzoeken, plannen, krantenberichten reacties en ingekomen stukken en teksten van insprekers.

Bezoekers van de inloopavond konden vragen stellen en de initiatiefnemers gaven uitleg. Zoals afgesproken in de Commissie Ruimte dd. 25 januari 2023 waren tijdens de dialoog twee ambtenaren van de gemeente aanwezig. Ook conform hetgeen in de **Omgevingsdialoog gemeente Roermond** staat, wordt de verslaglegging gemaakt door de initiatiefnemer en zal dit worden toegezonden aan de bezoekers die hun naam en adres hebben achtergelaten en eveneens zal dit verslag worden toegevoegd aan de website.



Bron: De Limburger 5 juli 2023

**Datum:** 4 juli 2023 van 19.00 tot 21.00 in de vorm van een inloopavond.

**Uitnodigingen:** flyers en posters werden verspreid op 26 juni 2023 aan:

- Bewoners Heuvel 14, 16, 113, 115, 117 en 119 in een persoonlijke brief;
- bestuur van de Vereniging van Eigenaren de Heuvel in een separate brief;
- bewoners Eiermarkt 17, 18, 19, 20, 22, 24, 25, 27 en 29 in de vorm van een flyer;
- poster op een hoekpunt van de boomgaard waar paden samenkomen;
- vijf Personen die interesse hadden getoond een woning te willen kopen;
- twee ambtenaren (projectleider en wijkregisseur) van de gemeente Roermond;
- aanvullend werd op de homepage van de website [www.thooren.com](http://www.thooren.com) een algemene uitnodiging voor de avond gepubliceerd.

**Afwezig met een afzeggingsbrief en mail waren:**

- Directe burens van Heuvel 14 en 16: 'Wij zien dan ook van deze uitnodiging af; we weten wat de plannen zijn en volgen de website. We wachten op de uitnodiging om in dialoog te gaan zoals besloten in de Commissie Vergadering Ruimte van 23 januari 2023. Bij deze omgevingsdialoog zou een gemeentelijk vertegenwoordiger aanwezig zijn als toehoorder.'
- VVE de Heuvel: 'Naast deze bijeenkomst wachten wij nog op het nader overleg tussen partijen zoals benoemd in de Commissie Vergadering Ruimte van 25 januari 2023.' Zie bijgevoegde mail

**Aanwezig waren:**

- Twee bewoners van de adressen Heuvel 113, 115, 117 en 119;
- vier personen wonend aan de Eiermarkt;
- twee vertegenwoordigers van de gemeente;
- drie personen die interesse hadden de huizen te kopen;
- een bewoner van de Heuvel tevens lid van het bestuur van de VVE op eigen titel;
- twee personen wonend op de Weijer;
- een journalist van De Limburger;
- enkele geïnteresseerden.

**In de zaal waren acht panelen opgehangen met de volgende onderwerpen:**

- Historisch overzicht van de bouwgeschiedenis van de Thooren;
- realisatie en planning van de restauratie van de Thooren tot nog toe;
- resultaten van het onderzoek en overleg tussen initiatiefnemers en de gemeente;
- resultaten van het overleg met de Commissie Beeldkwaliteit en de reactie van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
- overzicht en conclusies van de onderzoeken;
- overzicht van de perspublicaties en de reactie van de initiatiefnemers;
- overzicht van publieke insprekers en de reactie van de initiatiefnemers;
- overzicht van briefschrijvers en de reactie van de initiatiefnemers.

### Besproken punten:

1. Bewoners van adressen aan de Heuvel waren van mening dat er bredere publiciteit had moeten worden gegeven aan deze avond, zodat er meer mensen zouden komen. Initiatiefnemers gaven aan hoe de uitnodigingen gedaan zijn. (zie boven) Hiervoor gelden geen specifieke regels. Allen waren het eens dat het spijtig was dat de VVE de Heuvel haar leden niet van de uitnodiging op de hoogte had gebracht.
2. Met name de bewoners van adressen aan de Heuvel gaven aan dat er een heel grote betrokkenheid is van inwoners van Maasniel met de Thooren hetgeen mede verklaart waarom de posteractie werd gesteund. Initiatiefnemers zijn zich hiervan bewust en begrijpen de gevoelens, maar waren toch verbaasd over de manier waarop die betrokkenheid dan werd getoond. Teleurstellend hierbij was met name dat de posteractie anoniem werd gevoerd en dat er geen informatie werd verstrekt over de concrete plannen, het waarom, waar en hoe ontbreekt op de posters.
3. Gediscussieerd werd over het onderwerp 'eeuwenoude boomgaard', zoals dit in de posteractie wordt vermeld. Bewoners van de Heuvel gaven aan dat oude kaarten laten zien dat hier altijd een boomgaard was. Initiatiefnemers geven aan dat het terrein in de jaren tachtig braakliggend was. Pas in 1991 is er in het noordelijke deel een boomgaard aangelegd. Enkele jaren later werd een bomenlaan aangelegd in het verlengde van de Thooren en een singel rondom het terrein. (zie ook de foto's op de tentoongestelde panelen en de website) De huidige boomgaard is dus 32 jaar oud en er zijn inmiddels bomen vervangen in overleg met het Pomologisch genootschap Limburg. Deze boomgaard blijft bij de verdere planontwikkeling behouden. Ook in haar reactie citeert de Rijksdienst van Cultureel Erfgoed: "... **de tamelijk recent aangelegde boomgaard...**" Uiteraard is er op oude kaarten (o.a. uit de 17<sup>e</sup> eeuw) te zien dat het gebied, inclusief de Heuvel, voordat de steenfabriek er kwam, een boomgaard was.
4. Een bewoner van de Heuvel geeft aan het niet prettig te vinden om straks vanaf haar werkkamer op een dak met zonnepanelen te kijken. De initiatiefnemers geven aan er een sedumdak is gepland.
5. Een bewoner van de Heuvel geeft aan dat hij vanaf zijn achtertuin straks geconfronteerd wordt met een zicht op de woningen, hetgeen hij niet wil. Zijn afschermdende haag zou onvoldoende zijn om dit zicht af te schermen. Initiatiefnemers geven aan dat de recent aangeplante singel bij volgroeing op termijn het zicht grotendeels zal wegnemen.

6. Een bewoner van de Heuvel geeft aan zich zorgen te maken over het bouwverkeer dat de bouw van de woningen met zich meebrengt. Initiatiefnemer begrijpt dit, ook dit verkeer moet zich houden aan de regels van het woonerf en zal tijdelijk van aard zijn.
7. Er werd door initiatiefnemers een toelichting gegeven op de plannen en hoe zij tot stand zijn gekomen. Tevens werd het besluitvormingstraject toegelicht. Een bewoner van de Eiermarkt merkte op dat hij het plan met veel interesse volgde, hij gaf aan dat de website informatief is en dat de gevolgde procedure zorgvuldig en helder is. Tevens gaf hij aan dat de zorgvuldigheid waarmee het terrein is aangepakt vertrouwen wekt in de vervolgaanpak.
8. De vrees werd uitgesproken dat op de twee woningen uiteindelijk meer woningen zouden volgen. Dit werd door de gemeente ontkracht. Voor elk project moet een aparte besluitvorming plaatsvinden en daarvan is in het geheel geen sprake. Ook de initiatiefnemer geeft aan dat de landschappelijke analyses heel duidelijk aangeven dat de Thooren en het terrein geen extra bebouwing verdragen.
9. Initiatiefnemers gaven extra uitleg over de financiële noodzaak om met de opbrengst van de twee huizen de restauratie van de Thooren te financieren. De twee projecten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het monument de Thooren moet vooral intern worden gerestaureerd, echter hiervoor is geen subsidie mogelijk. De initiatiefnemers hopen in met de bouw van de woningen en de restauratie van de Thooren uiteindelijk over het geheel financieel quitte te spelen.
10. Initiatiefnemers benadrukten dat de boomgaard ondanks de bouw van de huizen groot genoeg blijft voor allerlei activiteiten. De boomgaard is beschikbaar voor diverse (culturele) activiteiten zolang ze niet particulier zijn. Hiermee wordt juist de band tussen de inwoners van Maasniel en de Thooren versterkt.
11. De initiatiefnemers geven aan dat het concept van de twee woningen gelezen moet worden als een autonoom object in het park, de boomgaard dient hier als het ware omheen te lopen. Voorgeschreven zal worden dat er geen aanvullende schuurtjes, muurtjes en dergelijke toegevoegd mogen worden die het concept van het ontwerp aantasten. Naar aanleiding van de vraag waar de exacte erfgrenzen komen wordt aangegeven dat exacte grenzen voor de te verkopen percelen nog niet zijn bekend en nader bepaald worden in overleg met de kopers.
12. Uit alle inmiddels uitgevoerde onderzoeken (stikstof, bodem, geluid, verkeer, fauna en flora, archeologie, water en milieu) blijkt dat de bouw van twee woningen op deze locatie geen belemmering vormt.
13. Initiatiefnemers benadrukten dat ze teleurgesteld zijn in de reactie van briefschrijvers, sprekers en anderen en dat deze niet bereid zijn een dialoog aan te gaan. Daarentegen hebben er wel presentaties plaatsgevonden voor (oud) bewoners van de Eiermarkt en omgeving, zij ondersteunen de plannen. Ook de Stichting Ruimte heeft met interesse kennis genomen van de plannen.
14. Stilgestaan werd ook bij de rol van de pers in dit project. Ongefundeerde verwijten in De Limburger van 1 december 2022 van een directe buur werden door de initiatiefnemers als zeer kwetsend ervaren. Om alle absurditeit van hetgeen wordt gezegd en geschreven hebben de initiatiefnemers op de panelen aangegeven wat een door de directe buur genoemde muur van 50

meter zou betekenen. Een dergelijke muur past nauwelijks op het perceel. De aanwezige journalist gaf aan verslag te hebben gedaan van de uitspraken van personen en standpunten van beide partijen evenveel aandacht te hebben gegeven.

15. Ook insprekers praten over een gebouw van 20x40 meter. Het betreft echter een gebouw bestaande uit convergerende voorgevelrooilijnen van ieder ca. 15 meter uitlopend op een curve, die het zicht naar het aanliggende terrein benadrukken en een breedte van 7,5 meter.

De bijeenkomst werd afgesloten met een glaasje appelsap gemaakt van appels uit de boomgaard van de Thooren.

Bij het verlaten van de bijeenkomst is door de initiatiefnemers aan alle deelnemers gevraagd een schriftelijke reactie te geven op een speciaal daarvoor beschikbaar formulier. Geen van de bezoekers heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Verslag gemaakt door initiatiefnemers Hans Maessen en Christine Vanderheyden namens Thooren Vastgoed BV.

Roermond 7 juli 2023