

Spreekaantekeningen vergadering Gemeenteraad d.d. 31 januari 2023

Betreffende: gewijzigd bestemmingsplan Keup 11 en Keup ong. Egchel en Baarloseweg ong. Helden

Geachte leden van de Gemeenteraad, overige aanwezigen,

Tijdens de commissievergadering d.d. 17 januari 2023 hebben wij onze zienswijzen ten aanzien van het voorgenomen bestemmingsplan toegelicht. Bij de bespreking van dit onderwerp werden vanuit de politiek vele vragen gesteld en om opheldering gevraagd. Er werd onder meer gevraagd om een puntsgewijze reactie op ons betoog door de Wethouder en er werd een onafhankelijk extern onderzoek bepleit. De Wethouder zegde toe om schriftelijk te zullen reageren op onze spreekantekeningen tijdens de commissievergadering en de vragen vanuit de politiek, al dan niet met juridische ondersteuning. Eerst op donderdag 26 januari 2023 aan het einde van de dag ontvingen wij eerst de reactie van het College. Voor ons teleurstellend nu:

- er slechts deels wordt ingegaan op onze spreekantekeningen en vragen vanuit de politiek en relevantie kwesties onbesproken blijven;
- de reactie juridisch niet correct is;
- de brief van de notaris d.d. 21 augustus 2020 niets toevoegt;
- er een wijziging op het bestemmingsplan wordt doorgevoerd dat zelfs nadelig voor ons uitpakt (inhoud hoofdgebouw met bijgebouwen 1.000 m3 komt te vervallen);
- er geen gehoor wordt geven aan ons pleidooi tot een verkleining van de grootte van het bouwterrein op de Baarloseweg ong.

Wij verwijzen u allereerst naar de inhoud van onze brief d.d. 29 januari jl.. Samengevat:

Didam

Het antwoord van het College, dat de regels van het Didam-arrest van de Hoge Raad in casu niet van toepassing zouden zijn, is **niet correct**. Op grond van het Didam-arrest dienen overheden bij voorgenomen grondtransacties (potentiële) gegadigden gelijke kansen te bieden. Lagere rechtspraak van na de datum van de Hoge Raad uitspraak wijst uit dat de gemeente in geval van ruil ook het gelijkheidsbeginsel en transparantiebeginsel in acht moet nemen en dat aan de regels van het Didam-arrest terugwerkende kracht toekomt. Door deze regels niet in acht te nemen, is het perceel Baarloseweg ong. (W748) door de gemeente verkocht aan de projectontwikkelaar zonder ons (en eventuele andere potentiële gegadigden) in de gelegenheid te stellen hiervoor mee te dingen.

In de tweede oplegnota herhaalt het College dat in geval van ruil het gelijkheidsbeginsel en transparantiebeginsel niet aan de orde zijn. Dit is juridisch pertinent onjuist en we verwijzen nogmaals naar de aangehaalde rechtspraak. Is dit überhaupt wel door het College juridisch getoetst?

Het College beroept zich op het algemene belang (sanering van een varkenshouderij en het leefklimaat Egchel / Giel Peetershof) doch dit geeft de gemeente geen vrijbrief om het gelijkheidsbeginsel en transparantiebeginsel niet in acht te nemen. Ook de gemeente heeft zich aan de Wet te houden. Temeer daar de ruil van het perceel Baarloseweg ong. (W 748) met het perceel Keup ong. (D 5139) een uiterst ongebruikelijke en ons inziens dubieuze grondtransactie betreft.

Dubieuze / ongebruikelijke grondtransacties

De gemeente heeft er belang bij dat de varkenshouder gaat saneren. Op grond van de Win-Win regeling is het gebruikelijk dat de veehouder in ruil voor de sanering één bouwkaavel op het eigen perceel wordt gegund. Hiervoor zou de varkenshouder eerst percelen van derden kopen, waarop de gemeente vervolgens voor een bouwkaavel zou zorgen. Niet de varkenshouder doch de projectontwikkelaar (althans zijn echtgenote) hebben deze percelen gekocht en in het onderhavige bestemmingsplan wordt hiervoor een bouwkaavel gerealiseerd. **Wat uitzonderlijk is in de onderhavige kwestie is dat dus niet de varkenshouder doch de projectontwikkelaar dit bouwkaavel wordt gegund.**

Wat nog uitzonderlijker is, is dat de projectontwikkelaar daarnaast een tweede bouwkaavel wordt gegund op het perceel Baarloseweg ong. (W 748) van 3.000 m² op een perceel van 7.000 m². Dit is ons inzien niet alleen ongebruikelijk maar bovendien buitenproportioneel. Waarom twee bouwkaavels? Het antwoord van het College dat dit gerechtvaardigd is met het oog op de sanering lijkt ons niet toereikend. Wat is het verschil met andere saneringen?

De gemeente biedt in eerste instantie als tweede bouwkaavel een kavel aan ter grootte van 500 m² in het Giel Peetershof fase 2. Waarom wordt dit afgeketst? Uit het bescheiden dossier dat wij op grond van de Woo hebben ontvangen kan dit niet worden afgeleid. De stukken die wij hebben ontvangen zijn niet compleet en geven ons onvoldoende inzicht in de onderhandelingen en transactie. Wat wij vervolgens wel uit het dossier kunnen afleiden, is dat de gemeente uiteindelijk Baarloseweg ong. ruilt tegen Keup ong. waardoor de projectontwikkelaar een tweede bouwkaavel krijgt van 3.000 m² op een perceel van 7.000 m². Uit de toegezonden bijlagen bij onze brief kan verder onomstotelijk worden afgeleid dat het perceel Keup ong. reeds in de beginfase van de onderhandelingen door de echtgenote van de projectontwikkelaar gekocht is van de varkenshouder.

Het College heeft aangegeven dat de projectontwikkelaar uitsluitend aan de gesprekken deelnam als adviseur van de varkenshouder. **Dit is niet correct** en door ons aangetoond. De adviseur / projectontwikkelaar heeft voor zijn eigen belang onderhandelt met de gemeente. De projectontwikkelaar is door de deal met de gemeente naar onze mening buitengewoon verrijkt / overgecompenseerd. De ruiltransactie heeft hem een kleine 4 ton gemeenschapsgeld opgeleverd

Vanmiddag ontvingen wij om 14.00 uur de tweede oplegnotitie van het College. Het College wuift het vorenstaande hierin weg met de opmerking dat de gemeente er geen weet van heeft gehad dat de projectontwikkelaar (althans diens echtgenote) in de beginfase van de onderhandelingen het totale onroerend goed van de varkenshouder reeds had gekocht. In het eigen dossier van uw gemeente bevindt zich evenwel de email van de projectontwikkelaar d.d. 14 april 2020 (bijlage 4 bij onze brief van 29 januari jl.) waaruit kan worden afgeleid dat uw gemeente hiervan wel op de hoogte was. Verder valt in de correspondentie tussen de projectontwikkelaar en de gemeente op dat vanaf april / mei 2020 hij in termen van "wij" spreekt in plaats van namens de varkenshouder. Het ingenomen standpunt van de gemeente lijkt ons zeer onwaarschijnlijk.

Bovendien merkt de gemeente op dat e.e.a. geen invloed heeft gehad op de onderhandelingen tussen de gemeente en de varkenshouder. Dit zou wel erg naïef zijn nu de belangen van de projectontwikkelaar (financieel gewin) uiteraard anders zijn dan de belangen van de varkenshouder (sanering). Bij andere belangen horen andere onderhandelingen en een andere uitkomst.

Vervolgens geeft het College in de tweede oplegnotitie aan dat de verkoop pas geëffectueerd is na ondertekening van de saneringsovereenkomst en na de brief van de notaris. Is de gemeente dan in het bezit van deze overeenkomst tussen de echtgenote van de projectontwikkelaar en de gemeente? Wij hebben hem in ieder geval niet ontvangen in het kader van de Woo. Maar wat wil het College

hiermee nu zeggen? Dit laat toch onverlet dat de gronden aan het begin van de onderhandelingen reeds waren verkocht aan de projectontwikkelaar?

In de tweede oplegnotitie van hedenmiddag betoogt het College dat voornoemde kwesties in deze bestemmingsprocedure niet aan de orde zijn. Dit is niet correct. Wanneer het gelijkheidsbeginsel en transparantiebeginsel niet in acht zijn genomen, kan dit juridisch onder andere leiden tot een nietigheid van de overeenkomst, vernietigbaarheid dan wel onrechtmatige daad. Dit heeft dus gevolgen voor de status van de sanerings/ruilovereenkomst zelf, waarop het onderhavige bestemmingsplan betrekking heeft. **Zolang deze status van de sanerings/ruilovereenkomst niet bekend is en de rechtsgeldigheid ter discussie staat, dient de beslissing omtrent het bestemmingsplan aldus te worden afgewezen of aangehouden te worden. Het bestemmingsplan is immers gekoppeld aan de bestemming van de grond.**

Bovendien is in artikel 18 van de sanerings/ruilovereenkomst opgenomen dat wanneer de gemeente er niet in slaagt een onherroepelijk bestemmingsplan te krijgen, dan de gemeente en de varkenshouder zich zullen inspannen om alternatieve locaties te vinden. In lid 6 van artikel 18 is overeengekomen dat wanneer de Baarloseweg geen bouwtitel verkrijgt, de in deze overeenkomst vastgelegde grondruil wordt ontbonden.

Naarmate we meer onderzoeken, nemen onze vragen alleen maar toe. Het is ons inziens evenwel aan de gemeenteraad om vragen te stellen en in te zetten op een onafhankelijk extern onderzoek.

Wijziging bestemmingsplan

Ons belang ligt in het voorgenomen gewijzigde bestemmingsplan. Wij vragen de gemeenteraad dit niet uit het oog te verliezen. Dit lijkt thans te worden ondergesneeuwd door vorenstaande issues. Naar aanleiding van onze toelichting tijdens de commissievergadering voert de gemeente een tweetal wijzigingen op het oorspronkelijke bestemmingsplan door.

Wijziging 1: bouw voorgevel hoofdgebouw op of maximaal 3 meter achter de gevellijn is correct.

Wijziging 2: de maximale inhoud hoofdgebouw met bijgebouwen van 1.000 m³ komt te vervallen. Omdat we bezwaar hebben gemaakt tegen het bestemmingsplan wordt het plan met toelichting hierdoor dus ten nadele van ons gewijzigd. Dit is zeer grof.

In de tweede oplegnotitie wordt door het College aangegeven dat het Reformatio in Peius beginsel niet van toepassing is in een zienswijzenprocedure. Ons ontbreekt op dit moment de mogelijkheid om dit juridisch te (laten) toetsen gezien het feit dat we deze reactie eerst hedenmiddag om 14.00 uur mochten ontvangen "en we er ook nog bij moeten werken".

Wat daar van ook zij, het College geeft zelf aan dat de zienswijzenprocedure ervoor is vergissingen of onjuistheden uit het ontwerp bestemmingsplan te verwijderen. Volgens het College was er in het oorspronkelijke ontwerp met toelichting een kennelijke verschrijving. Wij betwisten zulks met klem. Dit blijkt nergens uit. Sterker nog, in het oorspronkelijke bestemmingsplan onder Wonen (artikel 4) wordt ook een maximale inhoud van 1.000 m³ toegestaan. Deze maximale inhoud ontbreekt in Wonen 1 (artikel 5). Daarenboven wordt in de bijbehorende toelichting op het oorspronkelijke bestemmingsplan onderbouwd waarom aangesloten is bij maximaal 1.000 m³: omdat een dergelijke woning aan de Baarloseweg (met maximaal 1.000 m³) goed in de omgeving past. Waarom deze maximale inhoud van 1.000 m³ in de wijziging thans door de gemeente wordt losgelaten treft ons inziens geen ander doel dan om de projectontwikkelaar financieel te verrijken.

In onze brief hebben we uitgebreid gemotiveerd waarom het bestemmingsplan Keup 11, Keup ong en Baarloseweg ong. geen letterlijke copy-paste kan en mag zijn van het bestemmingsplan Dubbelkern Helden-Panningen en deels ook maatwerk dient te zijn. Wellicht ten overvloede, waarom past het College ten aanzien van het andere perceel in het bestemmingsplan wél maatwerk toe en ten aanzien van Baarloseweg ong. niet. Dit is volstrekte willekeur.

In de tweede oplegnotitie geeft het College aan dat het logisch is dat voor het perceel Baarloseweg ong. dezelfde regels gelden dan op de omliggende percelen. Dit lijkt ons evenwel in het geheel niet logisch nu het onderhavige plan de projectontwikkelaar de mogelijkheid geeft tot nagenoeg onbeperkte bebouwing op een kavel van 3.000 m². Kunt u zich dit voorstellen? Dit is enorm. En dat in onze "achtertuin". Het voorgenomen bestemmingsplan maakt ernstig inbreuk op ons leef- en woongenot. Dit past in het geheel niet in het landelijk en dorpse (open) karakter van de Baarloseweg. Ook andere omwonenden en belanghebbenden wordt hierdoor de mogelijkheid ontnomen om hiertegen bezwaar aan te tekenen / zienswijzen in te dienen. Wat heeft de toelichting in het plan van Bureau Leefomgeving dan voor nut wanneer het College dit zo eenvoudig naast zich neer kan leggen.

Wat betreft ons verzoek tot verkleining van het bouwkvakel betreft, geeft het College in de tweede oplegnota aan dat het niet logisch is om het bestemmingsvlak te begrenzen omdat hierop een woning met bijbehorende bouwwerken, tuin en verharding moet komen te liggen. Heeft het College enige idee hoe groot 3.000 m² is? Dit is enorm. Op een bouwvlak van 1.500 m² kan gemakkelijk een woning, garage, tuinhuis, zwembad en ruime tuin komen te liggen. Dit lukt zelfs op 750 m²!

Het College geeft verder aan dat het bestemmingsvlak in de lijn loopt met de andere bestemmingsvlakken van omliggende percelen. Dit is ons inziens een non-argument. De naastgelegen kavels zijn qua breedte kleiner dan het perceel Baarloseweg ong. en hun bouwkvakel is fors kleiner dan 3.000 m².

Mocht de gemeente aan de bestemmingsplanwijziging toekomen, dan dienen naar onze mening ook eerst de navolgende wijzigingen op het huidige gewijzigde plan doorgevoerd te worden:

- maximale inhoud van het hoofdgebouw met bijgebouwen 1.000 m³;
- verkleining bouwvlak tot in totaal 1.500 m² door de achterlijn terug te zetten richting de Baarloseweg.

Wij vragen de gemeenteraad dit onderwerp en ons belang hierin niet over het hoofd te zien als gevolg van de overige onderwerpen die door ons zijn aangehaald.

Ten slotte, we kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat de gemeente ons monddood probeert te maken, iedereen probeert af te leiden van waar het echt om gaat. De gemeente probeert het bestemmingsplan er gewoon door te drukken! Is de pers en/of een gerechtelijke procedure dan de weg waarvoor de gemeente kiest?

Dank voor uw aandacht.

Camiel Roelofs
Nicole van der Pluijm

