

Memo t.b.v. commissievergadering gemeente Maasgouw d.d. 27 juni 2023.

Onderwerp: Inspraak (spreekrecht) betreffende het voornemen: "Uitbreiding woonwagenlocatie Meers, Thorn".

1. Inspreker.

Guy Habets Arcus Zuid Projectontwikkeling BV.

Inspreker treedt op **namens**:

- a. Grouwels Vastgoed BV/Maasresidence Thorn CV, risicodragende ontwikkelaar en investeerder in de projecten Parc Maasresidence Thorn, Hotel Thorn, Groene boulevard en Vijverbroek.
- b. Maasresidence Thorn Verhuur en Beheer BV/Resortnet. Verhuurder en exploitant van onder 1.a. genoemde projecten.
- c. Arcus Zuid Projectontwikkeling BV, gedelegeerd ontwikkelaar van de onder 1.a. genoemde projecten.

De inspraak is tevens **ten behoeve van** meer dan 200 investeerders in de recreatiewoningen en recreatieappartementen op Parc Maasresidence Thorn.

2. Communicatie.

- a. Op 17 mei jl. ontvingen wij via info@gemeentemaasgouw.nl informatie over het voornemen. Deze (zeer onpersoonlijke) informatie was voor ons een volslagen verrassing en is ingeslagen als een bom.
- b. In de stukken welke wij ontvingen valt te lezen dat de documenten "in het afgelopen jaar" tot stand zijn gekomen.
- c. In dat jaar is met ons op geen enkele wijze gecommuniceerd over het voornemen en zijn wij hierbij niet betrokken geweest.
- d. Het volledig ontbreken van overleg en/of participatie is ongehoord en verbazingwekkend.

3. Inhoud ontvangen documenten/eerste reactie.

De inhoud van de ontvangen documenten heeft bij ons tot grote verbazing en ongeloof geleid en figuurlijk "kwaad bloed" gezet. Dit heeft ertoe geleid dat wij via het advocatenkantoor NautaDutilh direct, uitvoerig gereageerd hebben per aangetekend schrijven aan het college van B&W op 9 juni jl. Volgens afspraak is dit schrijven aan u (de commissieleden) en de raadsleden ter hand gesteld. Het schrijven is eveneens aan deze memo gehecht en de inhoud en strekking spreekt voor zich.

Bij alle bovengenoemde projecten welke wij vormgeven in uw gemeente zijn ons vergaande kwaliteitseisen en randvoorwaarden opgelegd, hetgeen wij omarmd hebben omdat wij ook streven naar hoge kwaliteit zowel in de realisatie alsook in de toekomstige verhuur en exploitatie. Alle in de Realisatieovereenkomst, bestemmingsplannen, exploitatieplannen en beeldkwaliteitsplannen opgenomen kaders volgen wij nauwgezet. Uw voornemen in kwestie is naar onze mening volledig in strijd met de samen met uw gemeente opgestelde kaders voor hoogwaardige verblijfsrecreatie. Bij de entree van Parc Maasresidence zou b.v. juist

gedacht moeten worden aan een hoogwaardige natuurlijke invulling. Stel u voor een dergelijk ontwikkeling bij de ingang van het Kurhaus in Scheveningen, dat bedenkt u gewoon niet.

4. Document: “Beschrijving en beoordeling van vier onderzochte varianten”.

Dit document achtten wij ver beneden de maat en een zeer slechte basis voor verdere procedures. Wij kunnen hier nu niet gedetailleerd op ingaan, gezien de korte spreektijd. Een aantal punten willen wij benoemen:

- a. Het document straalt uit dat het in grote mate tot stand gekomen is door “tijdsdruk” en in hoge mate financieel gedreven is.
- b. De belangen (en zeer negatieve grondhouding) vanuit uw eigen vakgebied Recreatie en Toersime (RenT) worden via een beoordelingsstaatje met - - “weggeschreven”. De belangen voor RenT worden hierdoor sterk onderbelicht en onvoldoende meegewogen. **RenT stelt letterlijk: “Uitbreiding “voor de deur” van Maasresidence wordt als zeer onwenselijk beoordeeld”. RenT adviseert verplaatsing naar een geheel nieuwe locatie.** De RenT stellingen zouden eigenlijk het voornemen als niet haalbaar/gewenst moeten kwalificeren.
- c. Het onderwerp financiën gaat volledig voorbij aan mogelijke schade bij derden. Er ontbreekt een (plan-)schade risico analyse. Wij verwachten dat mogelijke schades extreem hoog kunnen oplopen.
- d. Op geen enkele wijze is beoordeeld of het voornemen passend is qua landschappelijke inpassing, passend is bij het zeer nabij gelegen hoogwaardige monumentale stads en dorps gezicht, passend is qua architectuur etc. Adviezen van ter zake bevoegde commissies ontbreken volledig, zoals de welstandscommissie. Er wordt enkel gesteld: “Uitbreiding op de huidige locatie is het minst hinderlijk”, dus eigenlijk niet passend.

5. Verzet en schades.

- a. Verzet.
Wij (en zo mogelijk de eigenaren van de recreatiewoningen en -appartementen in Parc Maasresidence Thorn) zullen ons in hoge mate verzetten tegen het voornemen en daartoe alle rechtsmiddelen gaan inzetten. Er zal daardoor nooit sprake zijn van het snel (en gewenst) oplossen/invullen van de taken van de gemeente ter zake.
- b. Schades.
Zoals al aangegeven ontbreekt een (plan-)schade risico analyse. U dient rekening te houden met diverse potentiële schades zoals huur- en exploitatie schade, ontwikkelschade en planschades. Wij schatten in dat dit om substantiële bedragen zal gaan en uiteindelijk zal leiden tot het falen van het voornemen. Als uw gemeente het voornemen zal doorzetten hebben wij een informatieplicht naar alle eigenaren/bezitters van de recreatiewoningen en recreatieappartementen op Parc Maasresidence Thorn. U zult er dan meer dan 200 tegenstanders bij krijgen. Ook moeten wij dan in de verkoop van fase 3, waarin momenteel een voorinvestering van enorme omvang is gedaan, potentiële kopers gaan informeren. Dit betekent dat er per direct door ons schade geleden zal worden, welke nog nader te kwantificeren is.

6. Conclusie.

Het voorliggende voornemen lijkt een snelle en financieel minst belastende aanpak van de aan uw gemeente toekomende taken. In de praktijk zal dit het tegendeel zijn, ons verzet zal enorm vertragen en als potentiële schades in beeld zijn zal het ook een niet haalbare variant zijn. Ons advies: “Opnieuw naar de tekentafel” en zeker in overleg met ons.

7. Slot.

Rest ons u nog mede te delen dat wij op geen enkele wijze uit zijn op schadevergoedingen, verzet en creëren van vertragingen. Echter, soms kan het even niet anders. Wij hopen onze uitstekende relatie met uw gemeente voort te zetten om samen verder te gaan met het realiseren van de gewenste kwaliteit in het gebied/het Land van Thorn. Wij vragen de gemeenteraad het huidige voornemen te “parkeren” voor nader en beter onderzoek. Graag werken wij dan mee aan het zoeken naar een voor partijen passende/acceptabele oplossing.

Bijlage: Brief NautaDutilh aan B&W d.d. 9 juni 2023.