

Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan “Wedderbergen/Wedderveer, partiële herziening”(NL.IMRO.1950.BP2203-on01)

Van: de belangengroep Villapark Weddermeer

p.a. [REDACTED]



Z/22/159104/D-438551
8 november 2022

Aan: de gemeenteraad van de gemeente Westerwolde,
Postbus 14, 9550 AA Sellingen

Stadskanaal, 7 november 2022

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan “Wedderbergen/Wedderveer, partiële herziening”

Geachte raad,

In de Kanaalstreek van woensdag 28 september 2022 is het ontwerpbestemmingsplan “Wedderbergen/Wedderveer, partiële herziening” bekendgemaakt. (opgesteld door RooBeekAdvies, project realisatie **recreatiewoningen OP VILLAPARK WEDDERMEER**)

Hierbij maak ik onze zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan, partiële herziening. (Onze belangengroep bestaat momenteel uit 17 eigenaren)

1: In het Bestemmingsplan Wedderbergen/Wedderveer, vastgesteld 17-12-2009, wordt steeds gesproken over een uitbreiding van het Villapark Weddermeer. In de bijlagen 1 en 3 bij de toelichting van het Bestemmingsplan wordt de heer J. Rendering steeds de eigenaar van Villapark Weddermeer genoemd. Hij misleid iedereen! Villapark Weddermeer is een PLURIFORM park; er zijn 108 eigenaren met ieder een eigen perceel, daarnaast is er de infrastructuur, waarvan iedere eigenaar voor 1/108-ste deel eigenaar is, onderhouden door de Vereniging van Eigenaren(VvE). Daarnaast is er onze Belangengroep, opgericht omdat er geen betrouwbare informatie vanuit het Bestuur van de VvE kwam.

Resort Weddermeerplassen is EEN OP ZICHZELF STAAND PARK. De investeerders hebben een kortetermijn-visie. Snel geld verdienen. Verkopen en wegwezen. RooBeekAdvies heeft het over een andere aanbieder binnen het Villapark.

Villapark Weddermeer heeft een langetermijn-visie. Zo hebben wij een Meerjaren onderhoudsplan(MJOP)

2: In het Bestemmingsplan en het ontwerp voor een partiële herziening wordt gesproken over Villapark Weddermeer, Villapark Wedderveer en Villapark Wedderbergen. Daarnaast is er ook nog het kleinschalige bungalowpark Wedderbergen en Camping Wedderbergen. Dit komt af en toe verwarrend over.

3: In eerste instantie is in mei/juni van dit jaar een omgevingsvergunning bouw aangevraagd voor 11, 12 en 15 recreatiewoningen te bouwen ACHTER WEDDERBERGENWEG 5a(om belanghebbenden te misleiden?!), door Weddermeer Plassen BV, zoals wij 3 november te horen hebben gekregen.

4: Woensdag 28 september werd bekend dat bovenstaand bestemmingsplan een partiële herziening moet ondergaan. Vrijdag 30 september hebben wij een gesprek gehad met [REDACTED] Vergunningverlener Bouw en RO van de gemeente Westerwolde. Hier horen wij dat deze partiële herziening nodig is omdat de eerste 2 recreatiewoningen, die er al staan (PAVILJOENWEG 2 W1 en W2), zijn gebouwd BUITEN HET BOUWVLAK. Paviljoenweg 2 is het Paviljoen van Villapark Weddermeer! Ook de overige woningen passen niet binnen de bouwvlakken.

Ook horen we dat de uitgangsweg van Villapark Weddermeer de leidende weg is waar het RESORT WEDDERMEERPLASSEN op aansluit met hun beide wegen. (Weer misleiding door [REDACTED] ?!)

5: Alle werkzaamheden die al zijn uitgevoerd werden gedaan op grond van de ONTGRONDINGSVERGUNNING. Deze is verleend door de Provincie. Zijn er peilmomenten waarop de Provincie controleert of alles op de juiste manier gebeurt? We hebben meerdere keren met de gemeente Westerwolde gebeld over het zware verkeer, de gevaarlijke situaties, de stofoverlast en de scheuren in onze woningen. We kregen te horen dat we dan met de bouwer contact moesten opnemen. Kan in de herziening worden opgenomen dat er geen schade aan andere panden mag worden toegebracht? Alsook aan de aangrenzende percelen? Gezien de ervaringen met onze uitgangsweg is dit misschien wel verstandig. (landjepik, zie punt 7)

6: Het ontwerpbestemmingsplan "Wedderbergen/Wedderveer, partiële herziening", van RooBeekAdvies, bevat tegenstrijdige tekeningen. Vooral wat betreft het gebruik van de uitgangsweg van Villapark Weddermeer. Wij willen duidelijkheid! De eigenaren van Villapark Weddermeer hebben geen toestemming gegeven voor gebruik van hun uitgangsweg.

7: Van 19-11-2018 tot 25-11-2021 was [REDACTED] algemeen directeur van Weddermeer Plassen B.V.. Enig aandeelhouder sinds 25-11-2021 is Tian Invest B.V. van [REDACTED]

Helaas hebben de bouwers/investeerdere geen presentatie van de plannen georganiseerd en ook was de communicatie miniem. De bouwweg werd aangelegd zonder overleg met de VvE van het Villapark. Deze bouwweg is d.m.v. "landjepik" deels op grond van de VvE neergelegd. Het toen aanwezige straatmeubilair, ook van de VvE, werd verwijderd. Het zware bouwverkeer heeft jarenlang, met tussenpozen, overlast veroorzaakt. Geluidsoverlast, trillingen waardoor er scheuren ontstonden in diverse woningen op het Villapark.

De VvE heeft hen meerdere keren verzocht en gesommeerd, middels een aangetekend schrijven, onze uitgangsweg terug te brengen in oude staat. Tot op heden is hieraan niet voldaan. Het Kadaster heeft al eens piketpaaltjes geplaatst (halverwege de bouwweg) maar deze waren al snel weer verdwenen.

De VvE werd niet op de hoogte gebracht van de aanvraag Omgevingsvergunning (wordt buiten behandeling gesteld) en de partiële herziening van het Bestemmingsplan door Weddermeer Plassen B.V. (n.b. aangevraagd op naam van Villapark Weddermeer)

Onze ervaringen in het verleden, met deze bouwers/investeerdere, beloven niet veel goeds voor de toekomst. Niet voor niets maken wij ons zorgen over de procedure tot nu toe en tijdens de bouw. Er zijn meerdere tekeningen in omloop, er worden andere adressen gebruikt, "landjepik" zonder overleg, afspraken worden niet nagekomen, Zelfs het kentekenregistratiesysteem van Villapark Weddermeer blijkt te zijn aangeschaft op aanraden van de heer [REDACTED], van Weddermeer Plassen B.V.

Wat staat ons nog meer te wachten? De procedure tot nu toe geeft ons het gevoel MISLEID te worden, door de bouwers/investeerdere, de gemeente, de VvE en het Beheer van het Villapark. En wij niet alleen, de bouwers/investeerdere misleiden ook de gemeente, de VvE en andere belanghebbenden. Het gebruik van de naam Villapark Weddermeer, adressen Paviljoenweg 2 en Wedderbergenweg 5a zouden misschien zelfs FRAUDULEUS kunnen worden genoemd, dit was NIET PER ONGELUK! Er zijn meer stiekeme acties geweest!

8: Maandag 24 oktober hebben we een gesprek gehad met [REDACTED], Beleidsadviseur RO van de gemeente Westerwolde.

Zoals het nu LIJKT komt er op het nieuwe park een in-/uitgangsweg naast onze uitgangsweg. Wij verwachten dan een duidelijke afscheiding (geluidswal/hek/bossages) op de percelen van Weddermeer Plassen B.V. Dit i.v.m. de toename van het aantal voetgangers, fietsers, ruiters, automobilisten! Wij wensen ook geen overlast te hebben van het verkeer op hun wegen. Op Villapark Weddermeer zijn een aantal huizen langs de uitgangsweg gelegen. Vooral Villa 10, de villa's 50 t/m 56 en 1 t/m 9 krijgen te maken met overlast.

Ook zien wij graag de uiteindelijke tekeningen van het Resort.

9: De villa's 10 en 51 t/m 56 krijgen ook overlast van de woningen 19, 20 en 21 en de beide speelveldjes ernaast op het nieuwe park. Er is, naast onze uitgangsweg, nog een strook grond van ca. 1.20 m., in eigendom van de VvE van Villapark Weddermeer. Als wij uitgaan van hun nieuwe weg van 6 m. breed zullen de woningen 19, 20 en 21 vlak aan die weg staan en aan de andere kant vlak aan het water. Daardoor is er geen ruimte meer om de weg door te trekken naar het laatste schiereiland. Een oplossing zou kunnen zijn om deze 3 te laten vervallen. Vooral ook omdat de woningen 19 en 21 8-persoonswoningen zijn die twee verdiepingen hoog zijn met een terras op de bovenste verdieping. Daarvandaan kijken de bewoners direct op de terrassen en raampartijen van de villa's 50 t/m 56 op Villapark Weddermeer. Is er regelgeving m.b.t. deze schending van de privacy?

10: Dan nóg een punt waar wij ons ernstig zorgen over maken: DE VEILIGHEID. De verkeerssituatie is momenteel al niet zonder risico. Onze uitgangsweg komt uit op de Wedderbergenweg middels een slagboom. Van links komt een parallelweg op hetzelfde punt uit, na de slagboom (in- en uitgang voor de villa's 1 t/m 9. Daar staat een hele dikke boom. Dan is er ook nog eens een (tweerichtingen) fietspad én een bomerij en uiteindelijk de Wedderbergenweg, een 60-km-weg! Aan de overkant staat een verkeersspiegel maar daar is praktisch niets meer in te zien.

Als er, zo'n 10 meter verder, een in- en uitrijweg voor Resort Weddermeerplassen komt zal de verkeersintensiteit enorm toenemen. Ook gezien het receptiegebouw en de containerplaats die tussen die beide wegen zijn gepland. In de herziening wordt gesteld dat de infrastructuur daar hetzelfde blijft. Dit lijkt ons niet wenselijk. De snelheid zal lager moeten en de overzichtelijkheid zal moeten worden verbeterd. Misschien drempels, 30-km zone, veranderen uitgang Villapark?! Alle verkeer naar en van de camping komt ook over de Wedderbergenweg! Alsook de dagrecreanten die van en naar de Weddermeerhoeve en de recreatieplas gaan. De in- en uitgang van het Resort zou ook via de Wedderbergenweg en de Weddermeerhoeve kunnen. Dan kan de receptie in de Weddermeerhoeve komen.

11: Er was ook sprake van aansluiting van de waterpartijen op de vijvers van ons park. Onze ervaringen in de winter van 2021-2022 (en eerder) hebben ons geleerd dat bij hoog water de woningen op het Villapark wateroverlast hebben. Omdat het terrein van Weddermeer Plassen B.V. meer dan een meter boven ons terrein ligt is rondpompen via onze vijvers geen optie. Zoals het nu lijkt gaat Resort Weddermeerplassen rechtstreeks op het Weddermeer lozen. Ook dit veroorzaakt te hoog water op ons Villapark. Er is n.l. een overloop naar ons park. Onder onze laatste brug ligt een verbindingswatertje. D.m.v. een houten schot wordt de hoogte van de waterstand in onze vijvers bepaald. Er zal een hoger schot moeten komen op dat stuk (ervaringen van afgelopen winter).

12: Er blijkt nu ook een receptiegebouw te moeten komen. Voorheen was deze gepland in de Weddermeerhoeve. Helaas hebben wij hiervan nog geen tekening kunnen zien. Hier kunnen wij dus niet over oordelen. Al is de plaats die ze ervoor hebben gekozen niet wenselijk i.v.m. veiligheid en aanzicht.

13: In het bestemmingsplan is nergens opgenomen hoeveel de afstand tot de bestaande bouw moet zijn.

Is er een mogelijkheid dit op te nemen en is een clausule mogelijk dat er geen schade als gevolg van de bouwactiviteiten aan de bestaande woningen mag ontstaan? Doen wij er verstandig aan om een bouwkundig bureau een rapport te laten maken voor, tijdens en na de bouw, ondersteund door foto's?

Het Resort Weddermeerplassen wordt op privégrond gebouwd. De gemeente kan hier niet veel mee zolang het bestemmingsplan maar wordt gevolgd. Villapark Weddermeer en Resort Weddermeerplassen zullen onderling afspraken moeten maken. Helaas heeft dat tot nu toe niet veel opgeleverd. Eventueel kan een gang naar de rechter worden gemaakt. Het betreft immers geen uitbreiding van het Villapark!

14: Dan hebben we het Weddermeer. In het Bestemmingsplan en het ontwerp partiële herziening wordt dit als recreatieplas en zwemplas betiteld. Er vinden al enkele jaren geen controles op de kwaliteit van het zwemwater meer plaats. Dat betekent ter plekke ALTIJD ZWEMMEN OP EIGEN RISICO. Wel zo eerlijk om dit te vermelden in het ontwerp.

15: Gezien onze ervaringen in het verleden hopen we dat er enige peilmomenten zullen zijn tijdens de bouw. Er wordt nu alleen gehandhaafd als belanghebbenden een klacht indienen. Dat betekent dat wij, de eigenaren van Villapark Weddermeer, controle moeten uitoefenen en moeten gaan "klikken" bij onrechtmatigheden!? En dat zonder bouwkundige ervaring?!

In bijlage 2 van de toelichting van het Bestemmingsplan worden regelmatige controles door de gemeente genoemd. Bouw- en Woningtoezicht heeft een toezichthoudende taak! Eventueel in samenwerking met Ruimtelijke Ordening en Milieu. Het gemeentelijke team Ruimtelijke zaken voert preventieve en repressieve handhaving uit.

16: In bijlage 3 van de toelichting van het Bestemmingsplan zijn bijna alle personen/instanties, die een zienswijze kenbaar hebben gemaakt, het erover eens dat de plek waar Resort Weddermeerplassen wordt aangelegd, níét de juiste plek is! Waarom dan toch deze kaalslag? Omdat [REDACTED], niet zijnde "de eigenaar van Villapark Weddermeer", dit doordramt? In een paar reacties werd ook opgemerkt dat, tijdens de inspraakavond, wethouder [REDACTED] ondersteunde in zijn plannen!

Het positieve aan deze procedure is dat de woningen die nog gebouwd gaan worden een totaal andere uitstraling hebben dan de twee bestaande woningen. Regelmatig horen we de term "witte puisten" op ons park als het over de twee reeds gebouwde woningen gaat. (Eigenlijk één grote woning, de kamers/keukens zijn niet gescheiden). De nieuw te bouwen woningen passen beter in de omgeving qua kleur en hoogte.

Wij willen [REDACTED] en [REDACTED] hartelijk bedanken voor hun tijd, aandacht en alle antwoorden die ze ons konden geven op onze vragen.

En hopelijk gaat Weddermeer Plassen B.V./ Tian Invest B.V. de eigen naam en het eigen adres in [REDACTED] gebruiken. Dat geeft meer duidelijkheid voor alle partijen. En misschien neemt het wat wantrouwen weg.

Op basis van bovenstaande argumenten dienen wij bezwaar in tegen het ontwerpbestemmingsplan "Wedderbergen/Wedderveer, partiële herziening".

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u, met inachtneming van onze zienswijze, het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen/gewijzigd vast te stellen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend, namens Belangengroep Villapark Weddermeer,

