

Overleg VVE Zwarte Bergen – ZBI – Gemeente Bergeijk

20 januari 2022

1. Service overeenkomst/huishoudelijk reglement

ZBI is met een voorstel gekomen. Dit voorstel is gelijk aan de voorheen geldende afspraken. Wel is een mogelijkheid opgenomen voor de VVE om zelf zaken te regelen zoals bijvoorbeeld de levering van gas.

Waar zitten de knelpunten?

De VVE is geen formele VVE. Een 'Service Level Agreement' sluiten als VVE is om die reden niet mogelijk. Wel kan een overeenkomst worden gesloten in de vorm van een huishoudelijk reglement.

De VVE wil het eigenlijk het zelfde zoals het voorheen was. Nieuwe afspraken zullen tzt met de nieuwe eigenaar worden gemaakt. Nav het voorstel van ZBI heeft de VVE zelf een opzet gemaakt. Hierbij zijn alle mogelijkheden om zaken zelfstandig te regelen eruit zijn gehaald. Verder wordt voorgesteld om een verwijzing toe te voegen naar de eerste overeenkomst van 2007. Daarnaast wordt voorgesteld de servicekosten te verlagen omdat niet hetzelfde serviceniveau geleverd kan worden in deze transitiefase.

De volgende afspraken worden gemaakt:

- Servicekosten: € 350,-
- Termijn overeenkomst: tot onbepaalde tijd (tot nieuwe eigenaar bekend is).

De overeenkomst wordt ter plekke ondertekend.

2. Bestemmingsplan

Het hoofdgebouw voor de centrale voorzieningen is dicht tegen de recreatiewoningen gelegen. Vooral t.o.v. één recreatiewoning (nr. 27). De VVE vindt de bufferzone van 5m t.h.v. huisje 27 te smal, ook omdat in deze zone de toegangsweg tot een aantal huisjes ligt.. Deze zou 10m moeten zijn. In de NvZ is deze zienswijze uitgebreid beantwoord. Aanvullend wordt opgemerkt dat de afstand van 5 m tot de perceelsgrens van dit huisje niet over de volle breedte speelt, maar slechts op één punt. Op alle andere punten is de afstand tot de centrale voorziening groter. Wel biedt ZBI aan te bekijken of binnen deze bufferzone maatregelen kunnen worden getroffen als bijv. het plaatsen van een begroeid gaaswerk.

Opgemerkt wordt dat de goothoogte van 3 m voor de centrale voorzieningen niet goed is geborgd, waardoor het theoretisch mogelijk is dat de nok richting het huisje geplaatst wordt. Gelet op de situering van de bouwvlakken en de beoogde inrichting van het gebied is het niet erg realistisch dat de theoretische mogelijkheid wordt gebruikt

- De gemeente gaat de regeling hierop nakijken.
- ZBI gaat in gesprek met betreffende eigenaar van de recreatiewoning. Ook zal hierbij namens de VVE iemand aansluiten

Bij enkele recreatiewoningen zou door de vorige eigenaar gronden aan de eigenaren in gebruik zijn gegeven. Dit betreft de door de gemeente aan Zwarte Bergen in erfpacht gegeven grond . Dit zou notarieel zijn vastgelegd. Hierdoor loopt de buffer over gronden welke in gebruik (tuin) zijn bij recreatiewoningen (huisnummer 14, 15 en 21). Zowel ZBI als de gemeente zijn hier niet van op de hoogte. De gemeente zal een onderzoek instellen naar een mogelijke leveringsacte / erfdienstbaarheid akte (notarieel). Overigens vormt deze strook in de huidige situatie al een buffer en hoeft e.e.a. niet te leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Bij de uitvoering daarvan is dit wel een aandachtspunt.

Ontsluiting: De VVE wil dat de huidige toegangsweg alleen beschikbaar is voor de 31 recreatiewoningen. ZBI zegt toe dat de gasten van het park niet via de huidige toegangsweg geleid zullen worden. Het alternatief hiervoor is in het bestemmingsplan geregeld.. Wel zullen personeel en leveranciers tbv centrale voorzieningen van deze toegangsweg, die in eigendom is van de Zwarte Bergen, gebruik maken. Per saldo zal dus veel minder verkeer van de toegangsweg gebruik maken dan in de oude situatie mogelijk is.

- De VVE verzoekt om ook verbeelding (aanduiding ontsluiting) aan te passen? De gemeente zal de (proces)mogelijkheden onderzoeken.

3. Overige

Overleg over prijs Gas-Water-Licht

ZBI en VVE maken hiervoor een aparte afspraak, waarbij ZBI inzage zal geven in de werkelijke kosten.