



Vereniging Van Eigenaren Kaveleigenaren de Rooye-Asch
Postbus 95
5427 ZH BOEKEL

www.rooye-asch.nl
KvK : 17178740

email: rooye.asch@kpnmail.nl

Telefoon 084 003 0167 0626 511 171



Handel, 20 mei 2013

Persoonlijk bezorgd op 21 mei 2013 receptie Gemeentehuis

Raad van
Gemeente Gemert-Bakel
Ridderplein 1
5421 CV GEMERT-BAKEL

Betreft : aanvullende gronden zienswijze ontwerp bestemmingsplan recreatiepark "De Rooye Asch 2013"

Aan de Raad Gemert-Bakel,

In aansluiting aan uw email van 14 mei 2014 waarin u aandacht vraagt om de herhaalde en ingelaste zienswijze van 20 juli 2009 . U merkt op dat we niet kunnen volstaan om alleen te verwijzen naar de ingediende zienswijzen tegen het eerder in procedure gebrachte bestemmingsplan.. In ieder geval hebben we de zienswijze op uw verzoek van 14 mei jl. nogmaals onder de loep genomen en verduidelijkt waarom wij een onderdeel van de zienswijze opnieuw inbrengen.

U heeft het ontwerp bestemmingsplan "de Rooye Asch 2013" alsmede het m.e.r. beoordelingsbesluit Rooye Asch 2013 ter inzage gelegd. De Vereniging van eigenaren Kaveleigenaren de Rooye Asch, gevestigd aan de Haveltweg 59 te Handel, Postbus 95, 5427 ZH Boekel is het hier niet mee eens. Haar zienswijzen wordt in deze brief nader toegelicht. De primaire zienswijzen zijn met bijlagen op maandag 13 mei 2013 aan de receptie van het gemeentehuis afgegeven. Derhalve tijdig. Deze brief is op 21 mei 2013 aan de receptie op het gemeentehuis afgegeven omdat 20 mei 2013 (= 2e pinksterdag) het gemeentehuis gesloten is en u per reguliere post de zending pas op 23 mei zou bereiken omdat op 20 mei geen post wordt opgehaald. Aldus PostNL (voorheen TPG post).

Voorwoord

Eerder heeft de gemeente bij de beantwoording van een zienswijze dat gelijk is aan de zienswijze van een andere belanghebbende doorverwezen naar het antwoord van de desbetreffende zienswijze. Derhalve zijn deze keer de zienswijzen gebundeld. (Minder individuele zienswijzen). Waarbij in voorkomende gevallen een zienswijze van een van de belanghebbenden (lid van de vereniging) uitgelicht wordt en dient als algemene zienswijze van de vereniging omdat de zienswijze op meerdere leden betrekking heeft of kan hebben. Hiermee hopen wij de gemeente tegemoet te komen. Daarnaast beogen we ook dat leden zich herkennen in de zienswijze. Derhalve wordt de ons aangereikte input zo volledig mogelijk ingebracht. Een voorlichtingsbijeenkomst door de gemeente of projectontwikkelaar had veel vragen kunnen beantwoorden. Nu de gemeente en projectontwikkelaar, zoals uit de ter visie liggende stukken blijkt, er bewust voor hebben gekozen, geen voorlichtingsbijeenkomsten te houden, zijn wij genoodzaakt de vragen van de leden via de zienswijze naar voren te brengen. We ontkomen er helaas niet altijd aan in doublure te vallen met onze eerder

ingediende zienswijzen van 20 juli 2009.

Belanghebbenden

Deze zienswijze wordt ingediend door de recreanten en bewoners van de Rooye Asch die op de Rooye Asch een kavel in eigendom hebben (grondeigenaar) of andere zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel hebben en die lid zijn van de Vereniging van Eigenaren Kaveleigenaren de Rooye Asch (hierna: vereniging). Deze vereniging heeft rechtspersoonlijkheid (kamer van koophandelnummer 17178740). Daarom is deze vereniging te beschouwen als belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 lid 1 en 3 van de Algemene Wet Bestuursrecht.

Waar in deze zienswijze gesproken wordt van Wind Mee BV wordt ook bedoeld, Wind Mee Recreatie BV, Cocon Vastgoed Management BV, Windmee Parkmanagement BV, Vork & Partners BV, Wind Stil BV en de hieraan gelieerde partijen en bedrijven enz. enz. enz.

Waar in deze zienswijze gesproken wordt over bewoners van de Rooye Asch, grondeigenaren, individuele kaveleigenaren, leden wordt bedoeld de groep mensen die zich in onze vereniging verenigd hebben. Deze mensen hebben een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel van de Rooye Asch.

Leden die zelf hun zienswijze indienen

Deze leden zijn zelfstandig aan te merken als belanghebbenden verwachten daarom afzonderlijk een reactie. De elementen van de zienswijze die hier voor u ligt en de elementen die eventueel ontbreken in de zienswijzen van de leden die gebruik hebben gemaakt van ons zienswijzenformulier moeten hierbij als supplement op de zienswijzen van deze leden worden beschouwd. Weliswaar beogen wij via onze vereniging één aanspreekpunt te hanteren naar onze leden maar gelet op eventuele gerechtelijke procedures en in sommige gevallen specifieke situaties hebben sommige leden er voor gekozen zelfstandig een zienswijze in te dienen. Wel of niet bijgestaan door hun advocaat, Raadsman, Raadsvrouw. Deze leden zijn zelfstandig aan te merken als belanghebbenden ingevolge artikel 1:2 lid 1 van de Algemene Wet Bestuursrecht. Deze leden verwachten daarom afzonderlijk door het college/ de Raad schriftelijk op de hoogte gehouden te worden van het commentaar op de zienswijze. Indien deze leden gebruik maken van hun advocaat, Raadsman, Raadvrouw of rechtsbijstandverzekering verzoeken zij via hun advocaat, Raadsman, Raadsvrouw, rechtsbijstandverzekering met u te communiceren. De zienswijzen over de algemene belangen zoals verwoord in deze brief blijven ook voor deze leden overeind mits deze niet in conflict komt met de door dit lid ingebrachte zienswijze. Indien van toepassing wordt u verzocht aan deze leden een individuele voor beroepsvatbare beschikking te zenden waarin is opgenomen op welke wijze en binnen welke termijn men beroep kan instellen bij de Raad van State of voorzieningen rechter.

M.e.r. beoordelingsbesluit

Deze zienswijze bevat ook onderdelen die ook van toepassing zijn op het m.e.r. beoordelingsbesluit om geen m.e.r. rapport op te stellen. Indien de bedoeling is dat tegen het m.e.r. beoordelingsbesluit een aparte zienswijze wordt ingediend, wordt het college/ de Raad hierbij door de vereniging gemachtigd om de zienswijze te splitsen in onderdelen voor het m.e.r. beoordelingsbesluit en ontwerp bestemmingsplan Rooye Asch 2013. Zekerheidshalve is op 13 mei 2013 per reguliere post de Raad een pro forma zienswijze toegezonden welke betrekking heeft op het m.e.r. beoordelingsbesluit de Rooye Asch.

Stukken die als herhaald en ingelast beschouwd dienen te worden

De vereniging verzoekt de inspraakreactie van 20 oktober 2008 en de diverse daarbij behorende stukken als herhaald en ingelast te beschouwen. Wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan bij dagtekening 20 oktober 2008 onze inspraakreactie hebben ingediend. Deze dient hierbij herhaald en ingelast beschouwd te worden. In verband met de herontwikkelingen op het park hebben we Wind Mee BV en de gemeente reeds een aantal stukken zoals brieven, verslagen en

notities overhandigd/toegezonden. Deze stukken dienen hierbij als herhaald en ingelast beschouwd te worden. Het gaat hierbij onder andere om:

1. de notitie "Aandachtspunten groenstructuurplan van 8 januari 2009"
2. de notitie "volmacht" van 19 augustus 2008;
3. de notitie "Beheersbaarheid d.m.v. een juridische structuur"
4. verslag ledenvergadering van 27 september 2008,
5. notulen onderhoud met wethouder Verkampen 16 september 2008;
6. verslag naar aanleiding van inspraakavond op het ontwerp bestemmingsplan Rooye Asch;
7. verkort verslag overleg met wethouder Verkampen d.d. 7 oktober 2008
8. uitgereikte verklaringen van de leden om geen volmacht te tekenen,
9. brief bestuur Vereniging Van Eigenaren van kaveleigenaren Rooye Asch d.d. 15 augustus 2008
10. Verslag vergadering van 29 juni 2009
11. Klaagprocedure College
12. Klaagprocedure Simon Maas;
13. Overige verslagen die naar het college en Wind Mee BV zijn gezonden
14. Zienswijze d.d. 21 juli 2009 ontwerp bestemmingsplan de Rooye Asch 2009

Openingswoord. De vereniging stelt voorop de nieuwe ontwikkelingen van de Rooye Asch van harte toe te juichen echter dient daarbij de volgende zienswijzen in.

Ontvankelijkheid

De vereniging heeft haar zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan Rooye Asch 2013 alsmede bijlagen zienswijze m.e.r. beoordelingsbesluit Rooye Asch binnen de wettelijke termijn ingediend en is derhalve ontvankelijk.

Elektronische bestanden komen niet overeen met geprinte exemplaren en andersom

In de publicatie waarin de gemeente bekend maakt dat het ontwerp bestemmingsplan ter visie is gelegd is verwezen naar de gemeentelijke website. www.gemert-bakel.nl. Op deze website ontbreken echter de bijlagen. Nadien vernamen wij dat niet op de gemeentelijke website moest worden gekeken maar op ruimtelijke plannen punt NL. In de bekendmaking is dit niet c.q. onvoldoende onder de aandacht gebracht van belanghebbenden c.q. iedereen die een zienswijze konden indienen.

Daarnaast verwijst u naar een site waar de bijlagen op te zien zouden zijn. Deze stukken zijn niet c.q. niet altijd te zien. Van overige leden van de vereniging hebben we de zelfde bevindingen ontvangen. Daarnaast werd op bezoek aan het gemeentehuis alleen de plantoelichting en beeldkwaliteitplan getoond. Pas na doorvragen kon de rest via de computer op het gemeentehuis worden ingezien. Geen verwijt naar de ambtenaar die de bezoeker hielp maar in de voorbereiding is het toch wenselijk dat op het gemeentehuis bekend is welk pakket aan bijbehorende stukken kunnen worden ingezien. Waarbij opviel dat de elektronische bestanden niet overeenkomen met de geprinte versie. En andersom.

Wellicht wordt deze zienswijze ook van tafel geveegd als zijnde planologisch juridisch niet relevant. Maar we willen u als gekozen volksvertegenwoordiging toch opmerkzaam maken dat bij ons mensen klagen dat er niet aan gedacht wordt dat niet iedereen een computer heeft en als iemand die al heeft daar niet iedereen even kundig mee om kan gaan is. We hebben gezegd dat dit een verantwoordelijkheid is van de mensen zelf om te investeren in een computer en daarvoor benodigde cursussen. Dat men anders de stukken ook gewoon op het gemeentehuis kan inzien. Nogmaals we weten dat dit onderdeel van de zienswijze niet relevant is voor de ruimtelijke ordening maar willen het u toch onder de aandacht brengen.

Verder gelet op het eerste deel van deze zienswijze. De procedure heeft qua publicatie derhalve niet de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd en zijn in het algemeen iedereen die een zienswijze kon indienen en in het bijzonder belanghebbenden, kaveleigenaren en recreanten van de Rooye Asch, onevenredig in hun belangen geschaad. De Raad wordt verzocht dit onderdeel van de zienswijze te honoreren en een nieuwe termijn te stellen voor de ter visie legging en de daarbij horende termijn voor het indienen zienswijzen.

Feiten. Oorspronkelijk waren er geen 512 maar 745 plaatsen.

Niet geheel duidelijk is waarom in het ontwerp bestemmingsplan nu ineens uit gegaan wordt van 512 kavels in plaats van de door de Raad bij eerder ontwerp vastgestelde 450 kavels.

Dat dit zou volgens de stukken komen om de huidige ongeveer 60 grondeigenaren tegemoet te komen. Maar waarom geldt voor deze kavels dan een (langzame).. Daarnaast als het om de feitelijke gegevens gaat: de gemeente gaat uit van verkeerde aantallen. De Rooye Asch beschikte in 2001 en daarvoor over een potentieel van 745 eenheden. Waarbij 512 vaste staanplaatsen zijn en $745 - 512 =$ ongeveer 233 staanplaatsen voor toercaravans tenten en campers..Op het terrein op de plankaart 2001 aangeduid als:

Zie legenda en indeling plankaart 2001 .

Bij wege van zienswijze wordt uw Raad daarom verzocht het plan niet goed te keuren. Omdat in de toelichting etcetera van verkeerde gegevens wordt uitgegaan en de toelichting met betrekking tot de historische gegevens in belang van de beeldvorming eerst in overeenstemming gebracht moe worden met de gegevens zoals die voor het vigerende bestemmingsplan gelden.

Tevens m.e.r. zienswijze Toename aantal recreatiewoningen

Ten opzicht van de situatie nu, welke sinds 2007 of eerder plaats vond en nog steeds voortduurt, kan gezegd worden dat de inwoners van Handel en de omwonenden inderdaad recht van spreken hebben als zij aangeven dat onvoldoende onderzocht is wat voor effect de toename van het aantal recreatiewoningen is. De situatie is omstreeks 2007 namelijk gewijzigd. Er zijn heden maar een handjevol recreatiewoningen (plusminus 55). Aan dat aantal zijn de inwoners van Handel en de bewoners rondom de Rooye Asch inmiddels gewend geraakt. Er kan dus inderdaad gezegd worden dat hun met betrekking tot verkeersveiligheid, geluidsoverlast, geurhinder enz. geweld wordt aangedaan als dit toeneemt van de feitelijke situatie 55 naar 513 eenheden. De omstandigheden zijn gewijzigd. Niet alleen het feit dat we in een financieel crisis en economische recessie zitten

Van 55 recreatiewoningen naar 512 betekent ten opzichte van situatie sinds 2007, waar men in Handel inmiddels al gewend aan is, een toename in verkeershinder, geluidshinder en andere vormen van hinder.

Eerder werd een zienswijze op dit onderdeel niet gehonoreerd omdat volgens de gemeente van de door belanghebbenden bedoelde hinder geen sprake kan zijn gezien het feit dat het aantal verblijfseenheden juist vermindert van 513 tot 450. Er zal juist sprake zijn van een afname. Nu afgeweken wordt van 450 eenheden. Wordt de zienswijze opnieuw ingediend met verzoek te beoordelen of inderdaad sprake kan zijn van toename hinder.

Burgerparticipatie

De vereniging betoogt dat de gemeente op grond van de Wet ruimtelijke ordening belanghebbenden bij de voorbereiding van het gerepareerde bestemmingsplan dient te betrekken nu dit op een aantal voor belanghebbenden onbekende punten afwijkt van het oorspronkelijke plan. Deels doordat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het eerder plan had vernietigd maar ook doordat er ook andere wijzigingen zijn aangebracht. Wat volgens de gemeente deels veroorzaakt wordt door veranderde wetgeving en regelgeving. Het gemeentebestuur heeft belanghebbenden niet c.q. onvoldoende betrokken bij de reparatie van het ontwerp bestemmingsplan. Reden waarom wij verzoeken het plan aan te

houden en eerst met zowel de omwonenden als bewoners Rooye Asch informatiebijeenkomsten te houden om hiermee het draagvlak te vergroten en gerechtelijke procedures te voorkomen. Hieronder leggen wij verder uit waarom.

Klankbordgroep

We kunnen vaststellen dat de klankbordgroep van gemeente & Wind Mee na de Raad van State procedure niet meer bij elkaar is geweest. Dat was wel wenselijk om in ieder geval voor draagvlak te zorgen voor de nieuwe ontwikkelingen. Eerst was onze grief er wordt slecht gecommuniceerd. Nu is onze grief dat er helemaal niet gecommuniceerd wordt. De onderhandelingen over thema's die in de klankbordgroep werden behandeld zijn nu eenzijdig door de ontwikkelaars verbroken. Er is na de Raad van State procedure geen enkel overleg of gesprek meer geweest met de ontwikkelaars. De mensen op de Rooye Asch en haar vereniging voelen zich op dit punt buiten spel gezet. 3.

Er is na de Raad van State procedure geen informatiebijeenkomst meer gehouden met de kaveleigenaren (= grondeigenaren). De nieuwe plannen zijn niet doorbesproken met de grondeigenaren. In oktober 2012 is door de gemeente nog medegedeeld dat er een informatiebijeenkomst gehouden zouden worden. Dat is niet gebeurd. Daarmee zijn belanghebbenden onevenredig in hun belangen geschaad. Een zorgvuldige afweging van alle in het geding zijnde belangen had de roep om betere communicatie moeten inwilligen. Ons bereikt het bericht dat ook de mensen die niet op de camping maar er om heen wonen (de omwonenden) niet zijn gekend in de gewijzigde plannen. Derhalve kan gesproken worden over een onzorgvuldige voorbereiding voor het verkrijgen van het benodigde draagvlak. Derhalve wordt verzocht de zienswijze op dit onderdeel te honoreren.

Tevens m.e.r. zienswijze Europese aanbesteding

Het plan voorziet in onze visie conform de eerdere structuurvisies en IDOP Handel in een integrale herstructurering van de gebieden Rooye Plan, Rooye Asch en Fuik. Dat nu alleen het bestemmingsplan voor de Rooye Asch aan de orde is, wil niet zeggen dat dit plan onderdeel is van een groter plan. De door een Raadslid in een ander verband maar wel met betrekking tot de Rooye Asch genoemde salami-tactiek. Ook uit het verkeerskundig onderzoek blijkt dat het hier om meer gaat dan alleen de Rooye Asch en op kort termijn verkeerstechnisch bekeken ook de vestiging van een mestfabriek. Het plan gaat (op termijn) ook een waterverbinding aan met de Rooye Plas. Direct danwel indirect met elkaar verbonden. Dit met de nieuw aan te leggen plas aan de ander zijde van de Grindweg tegen de Rooye Asch.

Citaat uit Toetsing van het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking bron: gemeente Gemert-Bakel Royal Haskoning DHV, 26 maart 2013:

Daarnaast wordt de naastgelegen recreatieplas De Rooye Plas uitgebreid ter plaatse van het vakantiepark. De randen worden ingericht als stranden en natuurvriendelijke oevers.

Daarnaast is er ook nog het plan van de zorgcamping (kamperen met je paard) aan de Peeldijk. Maar natuurlijk ook de eventuele energie-uitwisseling met de mestfabriek of biovergistinginstallatie zoals reeds uitgesproken en toegelicht door Barry Wopereis van MACE. Uit de voorgeschiedenis alsmede de feiten en omstandigheden kan afgeleid worden dat het nieuwe bestemmingsplan voor de Rooye Asch niet op zich zelf staat.

De vereniging blijft van mening dat de gemeente, linksom of rechtsom, samenwerking heeft gezocht met projectontwikkelaars en dat gezien de uitleg van de ICER het project derhalve Europees moet worden aanbesteed hetgeen niet het geval is. Dit geldt temeer daar de herontwikkeling van de Rooye Asch onderdeel uitmaakt van een eerdere herstructureringsvisie van de Rooye Plas – Rooye Asch – De Fuik. Hierdoor is het een maatschappelijk project en moet volgens de vereniging wél Europees worden aanbesteed.

De gemeente Gemert-Bakel heeft samenwerking gezocht met projectontwikkelaars. Dit is aan meer regels gebonden dan nu in het ontwerp bestemmingsplan tot uitdrukking komt. Naar de uitleg van de Interdepartementale Commissie Europees Recht (ICER) in een andere casus moet in deze casus de gemeente Gemert-Bakel het project Europees aanbesteden en niet uitsluitend bevoorrechten aan Arcus projectontwikkeling en gelieerde partijen, welke werkt in opdracht van Wind Mee recreatie BV. De ICER heeft

zich gebogen over de gevolgen van een arrest van het Europese Hof van Justitie voor de Nederlandse gebiedsontwikkeling. Dit zogeheten Auroux-arrest gaat over een bouwplan in de Franse gemeente Roanne. Het project Rooye-Asch staat niet op zich zelf maar is onderdeel van de herstructureringsvisie opknoplocatie De Rooye Plas/ De Rooye Asch/ De Fuik. Wat reeds is opgevolgd door een voorbereidingsbesluit voor het plangebied de Fuik dat een herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan voorbereidt voor een aantal percelen, begrensd door de Peeldijk, de camping Rooye Asch, de Haveltweg en de Oude Domptweg, beter bekend als het plangebied de Fuik teneinde

ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied te voorkomen. De mestfabriek biovergistingsinstallatie waar plannen liggen om te komen tot een energie uitwisseling of energiedistributie tussen de biovergister / mestfabriek op de nabijgelegen industrieterrein het Wolfsveld, de Fuik of Elsendorp en de toekomstige De Rooye Asch zou wel degelijk onderdeel uit kunnen maken van de plannen van het project en kan op termijn alsnog in beeld komen. Het project bestaat dus deels uit openbare voorzieningen en deels uit commercieel vastgoed. Een nu nog bij de gemeente in eigendom zijnde perceel dat nu als weiland wordt aangeduid, zal/is (?) bij het project (reeds?) betrokken. Het particuliere park zal dan dus ondermeer worden uitgebreid met een gemeenteperceel om zodoende controle en toezicht te houden op de herontwikkeling. Wellicht vetorecht gemeente binnen de nieuwe nog op te zetten juridische structuur Vereniging van Eigenaren. Daarnaast zullen ook in verband met de komst van de mestfabriek /biovergistinginstallatie dat uit gaat van minimaal 16.000 extra zware vrachtwagen bewegingen wil de exploitatie van een mestfabriek /biovergister rendabel zijn. Hieruit zijn gemeentelijke of provinciale verkeerstechnische aanpassingen te verwachten. Zoals bijvoorbeeld plateaus op de Haveltweg op de kruisingen met de Grintweg, Dompthoorn en de Fuik. Verkeersmeubilair om bezoekers voor het park te geleiden via Peeldijk- Oude Domptweg - Haveltweg. Aanleg van een rotonde op het kruispunt Peeldijk- Oude Domptweg- Diepertseweg. Aanleg van een brug en afgescheiden voetgangersdeel. Bermstabilisatie rond de toe en afvoerwegen.

Een collectieve openbare parkeervoorziening in de vorm van een parkeerplaats gesitueerd op de hoek Haveltweg Grintweg maakt onderdeel uit van het plan om bezoekers te kunnen laten parkeren voor de commerciële bungalowpark De Rooye Asch en de voor het openbaar publiek toegankelijke aangrenzende recreatiewater de Rooye Plas. Dat het commerciële vastgoed straks aan derden wordt verkocht, doet volgens het Hof niet ter zake. Deze casus de Rooye-Asch is niet veel anders als de casus waarin het Europese Hof recht heeft gesproken. De gemeente Roanne beoogt met het project een wijk op te knappen, en daarom moet het gehele plan 'als één overheidsopdracht worden gezien'.

De gemeente Gemert-Bakel wil met het plan en de herstructureringsvisie opknoplocatie De Rooye Plas/ De Rooye Asch / De Fuik het hele gebied Fuik - Rooye Asch -Rooye Plas opknappen. In de inspraakbijeenkomst van 29 juni 2009 en in de klankbordgroepvergadering van 4 juni 2009 heeft de gemeente nog eens aangegeven dat zij samen met projectontwikkelaar Arcus projectontwikkeling, welke in opdracht van Wind Mee recreatie BV werkt, een samenwerkingsovereenkomst zal sluiten. Welke wellicht inmiddels zal zijn afgesloten. Deze samenwerkingsovereenkomst kan aangemerkt worden als een publiekprivate samenwerkingsovereenkomst. Een reden te meer om Europees aan te besteden. Wij verzoeken dan ook dat het plan europees wordt aanbesteed.

Publiek private samenwerkingsovereenkomst

Het ontwerp maakt melding van het feit dat de gemeente een samenwerkingsovereenkomst met Wind Mee BV aangaat. Er is dus wel degelijk sprake van een samenwerkingsovereenkomst. De gemeente brengt haar gemeenteperceel in. Hier loert natuurlijk ook een financieel gevaar dat in het verleden door gemeenten veelvuldig werd toegepast. Namelijk dat gemeenten geld nodig hadden. Hun onroerende zaken waaronder ook gronden verkopen (gemeenteperceel) en ze dan tegen een belachelijke hoge prijs terug huren. (schoolzwemmen en andere activiteiten ?). De gemeente is voornemens om het schoolzwemmen op camping de Rooye Asch te doen laten plaats vinden. Is dit van de baan of waar kunnen we dat ergens in de toelichting terug vinden Eerder werd aan ons en aan uw Raad verteld dat het overdekte zwembad van de baan is.

Maar in "Toetsing van het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking" bijlage 7 van het college / projectontwikkelaar welke bijlage ter visie is gelegd, derhalve behorende bij dit ontwerp, staat het volgende te lezen: Er worden zogenaamde wellness- comfortbungalows gerealiseerd geschikt voor 4 t/m 16 personen. Op het park worden verder diverse gebouwde voorzieningen gerealiseerd. Het gaat hierbij naast een parkreceptie om een overdekt zwembad, een entertainmentruimte voor sport en spel, een winkel/souvenirshop, een restaurant, cafetaria en een multifunctionele zaal.

Op het park en daarbuiten weten we niet beter dan dat het zwembad er niet komt. Maar blijkens het rapport "Toetsing van het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking" is het overdekt zwembad naast een multifunctionele zaal zoals die onlangs in Handel is opgericht weer in beeld. Vanuit een constructieve kritische benadering merken we op dat de gemeente met het stichten van zowel een multifunctionele centrum in Handel en nu ook op de Rooye Asch (afstand nog geen kilometer) wellicht concurreert met haar eigen voorzieningen. Althans voorzieningen die de gemeente faciliteert.

Gelet op het feit om het schoolzwemmen over te brengen naar de Rooye Asch, althans daar waren eerder plannen daartoe waren, alsmede het inbrengen van het gemeenteperceel voor een prijs ver onder de marktwaarde. Geeft ons de indruk dat er sprake is van een private ontwikkeling die niet los staat van de ontwikkelingen rondom de Rooye Plas en De Fuik. MACE heeft via haar woordvoerder de heer Barry Wopereis al laten weten te denken aan een energie-uitwisseling zoals eerder ook al gepland was in het gemeentelijk project de Glazen Stolp. Dat een private ontwikkeling niet op papier staat wil niet zeggen dat achter de schermen al flink getimmerd wordt aan de ontwikkeling er van.

Er wordt ons waarschijnlijk geen inzicht gegeven over deze publiek private samenwerkingsovereenkomst. De gemeente heeft in haar antwoord op deze eerder ingediende zienswijze ondermeer het volgende laten weten: "Het is een verantwoordelijkheid van Wind Mee Recreatie om de kaveleigenaren te informeren over deze exploitatieovereenkomst. Bovendien maakt deze deel uit van de planstukken zoals deze worden vastgesteld. Daarmee zijn de belangen van de kaveleigenaren niet onevenredig geschaad. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gehonoreerd".

Wij vinden dat we wel door de gemeente hierover (objectief) geïnformeerd moeten worden om te kunnen beoordelen of onze rechtspositie wordt aangetast. Lerend van het verleden, verwachten wij juridische en financiële problemen over de exploitatie en de overeenkomsten op dit gebied.

In het ontwerpbestemmingsplan was eerder opgenomen dat de gemeente een samenwerkingverband met Wind Mee BV aangaat. Over deze samenwerkingsovereenkomst is in tegenstelling tot wat in de klankbordgroep is toegezegd verder niets inhoudelijks vernomen. Ook het exploitatieplan zoals die er nu ligt, geeft hier over geen duidelijkheid. Wij weten daardoor niet in hoeverre wij hiermee in onze rechtspositie worden aangetast en worden wij hierdoor niet in staat gesteld hierover onze visie te geven. Consequentie is daarnaast dat nu de gemeente en Wind Mee BV gaan samenwerken betrokken partijen ook formeel verantwoordelijk zijn. Deze samenwerking leidt onherroepelijk tot juridische en financiële consequenties voor de gemeente (de gemeenschap) en de bewoners van het park wanneer het park in de problemen komt. Doordat er niets inhoudelijks bekend is over deze samenwerkingsovereenkomst worden wij niet in staat gesteld hierover inhoudelijk onze visie te geven. Wij verzoeken derhalve dat openheid van zaken wordt gegeven over een eventuele samenwerkingsovereenkomst en dit mee te nemen in het exploitatieplan. Belanghebbenden maken zich over de juridische en financiële aansprakelijkheid, voortvloeiend uit de samenwerkingsovereenkomst voor het geval een partij niet kan voldoen aan de verplichtingen en vindt dat de beoordeling een taak is van de Raad.

Exploitatieovereenkomst

In hoofdstuk 8 van de plantoelichting wordt gesproken over het afsluiten van een exploitatieovereenkomst. De gemeente stelde bij het antwoord van dit onderdeel van de zienswijze van 20 juli 2009 dat deze overeenkomst in de plaats treedt van een exploitatieplan zoals dat op grond van wet verplicht is. Het opmaken van een exploitatieovereenkomst is een privaatrechtelijke zaak tussen gemeente en initiatiefnemer. Aldus de gemeente Gemert-Bakel. Vraag is of dat de gemeente Gemert-Bakel gelet op het Windmill arrest hier verstandig aan doet. Buiten kijf staat dat Raadsleden als volksvertegenwoordigers natuurlijk wel geïnformeerd moeten worden over alle ins en outs van een dergelijke exploitatieovereenkomst. Tussen Wind Mee recreatie en de gemeente is volgens de gemeente in 2009 met betrokkenheid van de ter zake deskundige medewerkers een exploitatieovereenkomst opgesteld. Deze zou gelijktijdig met dit plan door de Raad worden vastgesteld. In deze exploitatieovereenkomst zouden zaken zijn opgenomen die van belang zijn voor de ontwikkeling en toekomstige exploitatie van het recreatiepark. Waarbij ook aandacht zou worden besteed aan de positie van de kaveleigenaren. Volgens opgaaf van de gemeente zouden onderdelen van deze overeenkomst zijn: het beheer van de ondergrondse infrastructuur, de onderlinge financiële verplichtingen en de instelling van een vereniging van eigenaren waarvan de kaveleigenaren lid dienen te zijn. **Deze zaken vinden we echter niet terug in de exploitatie overeenkomst**. Op grond van deze zienswijze verzoeken wij uw Raad dan ook geen goedkeuring aan het plan te geven of de exploitatieovereenkomst als onderdeel van het bestemmingsplan de Rooye Asch 2013 eerst in overeenstemming te brengen met wat de gemeente zelf als antwoord heeft gegeven bij de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze van 20 juli 2009. Deze zienswijze wordt nu wederom ingebracht als zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan de Rooye Asch 2013.

Randvoorwaarden conform opiniërende Raadsvergadering

Financiële beheersbaarheid van het plan is niet duidelijk opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan ofschoon de Raad op 8 december 2007 als voorwaarde heeft gesteld dat deze goed tot uitdrukking moet worden gebracht. Deze moet tot uitdrukking komen eer er gesleuteld wordt aan het vigerende bestemmingsplan.

Beheersbaarheid.

In de opiniërende Raadsbijeenkomst van 8 december 2007 heeft uw Raad ook als voorwaarde gesteld dat de beheersbaarheid van het park eerst goed tot uitdrukking moet komen eer er gesleuteld wordt aan het vigerende bestemmingsplan.

Ook in dit ontwerp vinden we geen uiteenzetting hoe de financiële beheersbaarheid van het park vorm gegeven zal worden. De Vereniging Van Eigenaren Kaveleigenaren de Rooye Asch heeft met de projectontwikkelaar al diverse varianten de revue laten passeren. Waarbij de Vereniging Van Eigenaren van Kaveleigenaren de Rooye Asch de belangen van de direct belanghebbenden; de individuele kaveleigenaren, en de mensen met een afgeleid belang zoals de omwonenden meegewogen heeft. Geen van deze varianten om de beheersbaarheid van het park te vergroten vinden we terug in het ontwerp. Uitgangspunt was dat het bestemmingsplan pas vastgesteld zou worden nadat duidelijk is hoe de beheersbaarheid van het park gewaarborgd is. Nu dit ontbreekt verzoeken wij de Raad hier in de richting van haar burgers politiek duidelijk in te zijn en niet in te stemmen met het voorliggende plan. Het doel van het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan zou juist zijn om camping de Rooye Asch ook financieel beheersbaar te maken. Gelukkig zijn we het er over eens dat in het verleden ontwikkelingen hebben plaatsgehad die voor het college en de Raad juist aanleiding zijn de beheersbaarheid te vergroten. Het ontwerp bestemmingsplan 2013 voorziet wel in mogelijkheden om te komen tot een adequaat beleid rond handhaving. Maar wat we missen is hoe er wordt ingegrepen als bij de exploitatie op enig moment sprake is van financieel wanbeleid. Hier zijn de recreanten en toeristen van destijds voortdurend de dupe van geweest. Sommigen klopten bij de gemeente aan.. Maar die kon niks voor ze betekenen. Een privaatrechtelijke kwestie was het antwoord. We hebben in de gemeente het voorrecht te beschikken over een wethouder met financieel economisch kennis. Zijn er op publiekrechtelijk niveau dan

helemaal geen opties te bedenken om een mismanagement en leegplunderen van reserves te voorkomen. De hiervoor genoemde wethouder noemde in een eerdere opiniërende vergadering het koppelen van het inbrengen van het gemeente perceel met een vetorecht binnen een nog op te zetten verenging van eigenaren structuur als stok achter de deur. Of dit een idee is weten wij niet. Wij mogen slechts een zienswijze indienen. Ander belangrijk aandachts punt is om de liquiditeit en solvabiliteit van de Rooye Asch veilig te stellen. Zoals in deze zienswijze al vaker is opgemerkt zijn toeristen, recreanten en wat daar van is over gebleven de huidige kaveleigenaren in het verleden financieel de dupe geworden van financieel wanbeleid van een aantal rechtsvoorgangers van Wind Mee. Het Gemerts Nieuwsblad en Eindhoven Dagblad alsmede Omroep Brabant hebben hier veelvuldig over bericht. We gaan de berichten hier niet herhalen. Aandachtspunt en advies voor de Rooye Asch vanuit vakkringen beheer Vereniging van Eigenaren is om de verplichte bijdragen van de kaveleigenaren niet te storten op een rekening dat op naam staat van de projectontwikkelaar of daar aan gelieerde partijen maar op een derdenrekening. Zodat de door de kaveleigenaren gespaarde pot reserves voor onderhoud etc. niet telkens (via faillissementsconstructies) leeg geplunderd wordt. Het is te eenvoudig om deze zienswijze af te doen als zijnde planologisch juridisch niet relevant en dat het een privaatrechtelijke aangelegenheid is dat de kaveleigenaren maar met de projectontwikkelaar moeten regelen.

Uw Raad had namelijk als drijfveer om wantoestanden aan te pakken zoals die de laatste jaren op de Rooye Asch plaats vonden. De gemeente zegt zelf een herhaling zoals in het verleden heeft plaatsgevonden te willen voorkomen. Dit ontwerp bestemmingsplan bevat geen elementen om mismanagement en plunderen van reserves te voorkomen. Derhalve verzoeken wij u het plan niet goed te keuren en eerst te laten onderzoeken of publiekrechtelijk niet geregeld kan worden dat de gemeente voortijds ingrijpt bij eerste signalen van mismanagement door de projectontwikkelaar of aan haar gelieerde partijen.. De zienswijze wordt op dit onderdeel opnieuw ingebracht.

Tevens m.e.r. zienswijze Nieuwe bestemmingsplan

Door de projectontwikkelaar is een presentatie gegeven waarbij recreatiewoningen werden gepresenteerd met een inhoud en oppervlaktemaat van respectievelijk 400 m³ en 100 m². Verwezen wordt naar het concept ontwerpbestemmingsplan waarin deze maten genoemd zijn. Verzocht wordt om maten aan te passen aan bovengenoemde toezegging dat op minimumkavels van 450 m² voldoende recreatieverblijven mogen worden geplaatst

De projectontwikkelaar Wind Mee recreatie BV heeft in haar presentaties welke ze samen met haar compagnon Tania Vastgoed BV heeft gehouden een aantal model recreatiewoningen besproken onder andere met een inhoud en oppervlaktemaat van respectievelijk 400m³ en 100m². Gebleken is dat afgeweken wordt van de planregels zoals vermeldt in de ontwerpbestemmingsplan en het conceptontwerpbestemmingsplan.

Wij verzoeken dan ook het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de eerdere toezegging dat er op kavels die aan de minimumformaat van 450 m² voldoen recreatieverblijven mogen worden geplaatst met een inhoud en oppervlaktemaat van respectievelijk 400m³ en 100m². Onduidelijk is of het ontwerp bestemmingsplan in overeenstemming is gebracht met dit onderdeel van de zienswijze. Reden waarom het volledigheidshalve opnieuw wordt ingebracht.

Aanleiding herontwikkeling park

In de reparatie is geen c.q. weinig rekening gehouden met deze eerder ingebrachte zienswijze. Een informatiebijeenkomst had voor duidelijkheid kunnen zorgen. Derhalve wordt dit onderdeel van de zienswijze opnieuw ingebracht.

De gemeente heeft op deze zienswijze eerder geantwoord dat het onjuist is dat de gemeente aangaande de individuele verkoop van kavels c.q. kampeerplaatsen 180° is gedraaid. De gemeente acht nog immer de verkoop van kavels, zoals in het jaar 1999 is gesteld, niet gewenst. Aldus de gemeente Gemert-Bakel. Wat we dan niet

begrijpen is dat als de gemeente verkoop van kavels niet gewenst acht, waarom dat ze dan goedkeuring geeft aan dit plan waarin immers geen 55 maar het tienvoudige aan kavels aan individuele kaveleigenaren wordt verkocht. We hebben dan niet te maken met één campingbaas zoals in het verleden maar met 512 individuele eigenaren. Deze twee zaken zijn niet congruent aan elkaar. Daarnaast zegt de gemeente dat om deze reden toentertijd het vigerende bestemmingsplan ontwikkeld en in procedure is gebracht. Verder zegt de gemeente dat ook dit bestemmingsplan de verkoop van individuele kampeerplaatsen niet heeft kunnen tegenhouden. Omdat een bestemmingsplan daar juridisch niet in kan voorzien. Aldus de reactie van de gemeente Gemert-Bakel. Maar wat beoogt het huidige ontwerp bestemmingsplan dan wel? Toch ook de verkoop van individuele kampeerplaatsen of slaan wij als individuele kaveleigenaren nu de plank mis? Daarnaast geeft de gemeente in haar verweer aan dat het een verantwoordelijkheid is geweest (en zal blijven?) van de toenmalige exploitant deze kavels te verkopen waar de gemeente echter geen directe invloed op heeft. De gemeente vervolgt haar verweer met: "De verkoop van individuele kavels of kampeerplaatsen zou wel nader juridisch kunnen worden vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. Dat zo'n overeenkomst in het jaar 2001 niet is opgemaakt is te betreuren echter op grond van de nieuwe wet is dit een verplichting. In de tussen de gemeente en initiatiefnemer af te sluiten exploitatieovereenkomst zal dit aspect onderdeel vormen. Dat zoals belanghebbenden stelt, kaveleigenaren zich in de steek gelaten voelen en hebben meebetaald aan reserves is een al jaren gehoorde kreet een aangelegenheid tussen hen en de (toenmalige) exploitant en valt buiten de orde van dit plan". Welnu edelachtbare Raadsleden, de individuele kaveleigenaren zijn niet individueel noch collectief in de positie dit leegplunderen te voorkomen. De gemeente geeft zelf aan dat door gewijzigde regelgeving nu meer mogelijk is. Wellicht dat ook door gewijzigde inzichten (Wet Bibob onderzoek !) of ruimere bestuursrechtelijke inspraak bescherming van haar burgers tegenover malafide ondernemers (zoals die op de Rooye Asch op enig moment actief waren) wel mogelijk is. Dat het een taak is van Wind Mee Recreatie om, rekening houdend met het verleden, met de kaveleigenaren hierover goede afspraken te maken, vinden wij te gemakkelijk. Wat heeft u aan een mooi plan waarvoor geen draagvlak is. Niet bij de bewoners op het park en niet bij de mensen die daar om heen wonen. Het is immers niet allemaal goud wat er blinkt.. De gemeente kan volgens de gemeente niets anders doen dan door in de exploitatieovereenkomst hierover een clause op te nemen. Gelet op de opmerking van de gemeente dat gewijzigde regelgeving de gemeente soms meer mogelijkheden biedt, wordt dit onderdeel van de zienswijze opnieuw ingebracht in de hoop op een beantwoording die aan onze verwachtingen voldoet. Wind mee BV heeft overeenkomstig ons verzoek de inleiding van het ontwerp aangepast zodat niet als aanleiding van het te ontwikkelen nieuwe bestemmingsplan vermeldt wordt dat het terrein in de afgelopen 20 jaar in verval is geraakt. Dit gaf een onjuist beeld. Het leek alsof gemeentebestuurders al 20 jaar met de handen over elkaar hebben gezeten en gewacht hebben op een teloorgang van de camping. De camping was juist een florerend 3 sterren campingbedrijf met wachtlijsten. Tien jaar gelden toen de camping aan een project ontwikkelaar werd verkocht begaf het zich in een neerwaartse spiraal. Deze projectontwikkelaar had dezelfde plannen als de projectontwikkelaar van nu, met het enige verschil dat het nu in een ander (commerciële) jasje is gestoken. In 1999 gaf het gemeentebestuur nog aan dat het alle middelen zal hanteren om individuele verkoop van kavels te voorkomen. Nu is in de ogen van de vereniging het gemeentebestuur nog steeds 180 graden omgedraaid en is nu het streven dat de individuele kavels particulier worden verkocht en een verhuurorganisatie de verhuur gaat exploiteren. De bewoners van de Rooye Asch blijven van mening dat de camping in verval begon te geraken nadat het in handen kwam van projectontwikkelaars die de camping ingrijpend wilden veranderen en de camping wilden transformeren van een gezinscamping naar een recreatiepark naar het model van de Kanthoeve in Bakel. De aanvragers voor een bestemmingsplan wijziging hebben in de introductie de kreet verval achterwege gelaten. De Vereniging Van Eigenaren blijft benadrukkend dat de leden zich in de steek gelaten voelen aangezien ze samen met de pachters (huurders van een kampeerplaats) al jaren meebetaald hebben aan reserves en dat deze pot nu door de diverse campingexploitanten zijn leeggeplunderd en dat de kaveleigenaren weer aangesproken worden om deze reserves weer op te bouwen naar een acceptabel niveau om het onderhoud van de wegen slagbomen etcetera te onderhouden. Derhalve wordt dit onderdeel van de zienswijze wederom ingebracht omdat de beantwoording er van niet voldoet aan onze verwachtingen.

Onderzoek conform Wet Bibob Het vertrouwen in de camping exploitanten de Rooye Asch is naar het dieptepunt gezakt toen de rechtsvoorganger van Wind Mee, Franklin Parcs the Netherlands, de huidige kaveleigenaren van de Rooye Asch via een beheerscoöperatie constructie confronteerde met verliezen van haar andere park in Heeswijk Dinther genaamd de "Resort de Wildhorst". Het ging hier om tonnen schuld aan. Belastingdienst, waterschap, nutsbedrijven enz.. Of wij kaveleigenaren van de Rooye Asch ook even mee kunnen betalen door de Wildhorst in Heeswijk Dinther. Reden waarom belanghebbenden het idee van een collega Raadslid van uw Raad omarmden die evenals de omwonenden uw Raad verzocht om een Bibob onderzoek te laten doen. Nu de gemeente bij de beantwoording van enkele zienswijzen laat blijken geen benul te hebben van wat voor lopende afspraken de projectontwikkelaar inmiddels met partijen heeft gemaakt en de gemeente wellicht ook niet weet wat voor afspraken met andere financieel belanghebbenden er zijn gemaakt, lijkt het ons verstandig dat u zich als Raad eerst uitvoerig objectief laat informeren. Een op grond van de Wet Bibob verricht onderzoek kan hiertoe bijdragen. Als Raadslid draagt u een eigen verantwoording om de gemeente Gemert-Bakel niet alleen qua geur en verkeersveiligheid maar ook financieel gezond te houden. Doorgeven aan de volgende generatie is niet meer van deze tijd. Derhalve wordt dit onderdeel van de zienswijze wederom ingebracht omdat de eerder beantwoording ervan niet voldoet aan onze verwachtingen.

Tevens m.e.r. zienswijze Verkeers ontsluitingsplan De Rooye Plas is weliswaar gelegen buiten het plangebied. Ook de openbare functie zal waarschijnlijk niet veranderen. Zoals we nu van de gemeente begrijpen ook het parkeren niet. Eerder hebben we echter begrepen ook wat betreft het parkeren dat er wel een en ander gaat veranderen. Om redenen van verkeersveiligheid voorziet het onderhavige plan wel in de mogelijkheid voor de aanleg van een parkeerplaats ten behoeve voor de bezoekers van de Rooye Plas om daarmee de parkeerproblemen aan de Grintweg en Haveltweg op te lossen. In het pakket verkeersmaatregelen wordt een parkeerverbod langs zowel de Grintweg als de Haveltweg opgenomen. Voor ons reden te meer dat er dus sprake is van een planologisch -juridisch vraagstelling. Te meer met dit plan ook de aankoop van een stuk particulier grond is gemoeid is. Welke grond dan dienst zal doen als parkeerplaats voor de camping de Rooye Asch en waterskigebied de Rooye Plas. Wat betreft het verkeer en het parkeren heeft het bureau Royal Haskoning / De Wit voor de Rooye Asch een integrale verkeersanalyse vervaardigd. Deze is echter niet geactualiseerd in verband met de komst van een mestfabriek nabij de camping. Zowel in het geval dat de mestfabriek op de Fuik, Elsendorp of Wolfsveld wordt gesticht betekent dit een toename van veel vrachtverkeer naast toename toeristisch verkeer i.v.m. toename van heden 60 overnachtingen per dag naar 575.000 overnachtingen per jaar. In de verkeersanalyse is geen aandacht besteed aan dit aspect noch de te treffen parkeermaatregelen. Eerder is voorgesteld aan de Grintweg een nieuw parkeerterrein te realiseren om de verkeersveiligheid aan de Grintweg te verbeteren. Is deze grond nu wel of niet aangekocht? Uitgangspunt blijft immers dat het verkeersveiligheidsaspect en overlast van omwonenden zoveel als mogelijk gereduceerd zullen worden. Eerder zijn bij een presentatie in de Beach club van de Rooye Plas een vijftal ontsluitingsroutes nader beschouwd. Een voorkeur is het bureau Royal Haskoning beschreven in de notitie "Verkeerskundige aanpassingen Grintweg. Tegen deze ontsluiting van de Rooye Asch via de Grintweg zijn diverse inspraakreacties ingediend. . Waarom is op de locatie de Peeldijk geen ontsluiting of calamiteitenweg gepland? Spelregel uit de Structuurvisie i-DOP Handel is toch dat het verkeer gemakkelijk via de Peeldijk moet kunnen verlopen? Belanghebbenden zijn van mening dat de onderwerpen verkeer, geluid en veiligheid blijken de bij dit plan behorende onderzoeksrapporten van de bureaus Cauberg- Huygen en Royal Haskoning op zich zelf staand voldoende zijn onderzocht maar gelet op een meerderheid van uw Raad die een mestfabriek wil laten komen, verzoek wij een pas op de plaats te nemen en de door de de bureaus Cauberg- Huygen en Royal Haskoning gevoerde onderzoeken uit te laten breiden met onderzoeken in verband met de eventuele komst van een mestfabriek. Anders zou binnen afzienbare tijd alle onderzoeken opnieuw moeten plaats vinden wat tijdrovender is.

De Vereniging blijft overigens bij haar standpunt dat ontsluiting via de Peelweg voor alle partijen en zeker voor de mensen in Handel de meest ideale oplossing blijft

Nog steeds zet de Belangenvereniging van eigenaren primair in op verkeersveiligheid. In het onderhoud dat de Vereniging Van Eigenaren van Kaveleigenaren had met de veiligheidsambtenaar van de gemeente Gemert-Bakel is naar voren gekomen dat de Raad de verkeersveiligheid in de gemeente Gemert-Bakel als hoogste prioriteit stelt op al haar veiligheidsplannen. De Vereniging Van Eigenaren van Kaveleigenaren verzoekt dan ook om in het plan voor het verkeersontsluitingsplan een maximale snelheidszone van maximaal 60 km per uur rondom de directe toe en afvoer wegen van de camping op te nemen en te werken met snelheidvertragende verkeersmiddelen. Uit het plan en de bijlagen blijkt niet dat deze zienswijze is verwerkt derhalve wordt zij opnieuw ingebracht.

Noodontsluiting calamiteitenweg Fuik

Meerdere belanghebbenden en ook wij hebben eerder een zienswijze ingediend tegen de geplande 'calamiteitenuitgang' aan de Fuik nabij nummer 27. Belanghebbenden en ook wij gaven aan: geluidoverlast en een onveilige situatie.

Onduidelijk is of het huidige ontwerp bestemmingsplan wederom voorziet in een toegang tot het recreatiepark via de Fuik. Of te wel de zogenaamde calamiteitenontsluiting op de weg de Fuik en de Grindweg. Door de gemeente werd aangegeven dat deze ontsluiting uitsluitend door hulpverleners en/of brandweer gebruikt zal worden in het geval van een calamiteit op het recreatiepark. Dus niet door langzaam verkeer als fietsers en voetgangers? Ter meerdere rechtszekerheid verzoeken wij juist dat op een andere plek op de verbeelding een indicatie 'calamiteitenontsluiting' worden aangeduid. Althans niet op kavels die bij particulieren in eigendom zijn maar op kavels van de de projectontwikkelaar of gemeente.

Daarnaast is in de infobijeenkomst van 10 juni 2009 en in de inspraakbijeenkomst van 29 juni 2009 gesproken over een aan te leggen of te verlengen as van de camping waarover het langzaam verkeer zich kan bewegen. Tevens zijn tijdens die gesprekken gesproken over een nooduitgang voor hulpdiensten. Zowel in de toelichting als op de verbeelding ontbreekt de aanduiding van de nooduitgang. Wij verzoeken u Wind Mee BV op te dragen een nieuw ontwerp in te dienen waarbij rekening wordt gehouden met het opnemen in dit plan van een definitief verkeersontsluitingsplan inclusief de route voor het langzaam verkeer en de nooduitgang.

Ook het bureau Witteveen en Bos heeft een verkeerskundige analyse de Rooye Asch opgesteld. Toen was al naar voren gekomen dat ontsluiting via de Fuik niet realiseerbaar is. Uit de verbeelding stedenbouwkundig inrichtingsplan is echter niet geheel af te lezen dat de eerder geplande calamiteitenontsluiting op de Fuik geheel verdwenen is. Derhalve wordt dit onderdeel van de zienswijze opnieuw ingebracht met het verzoek om geen calamiteitenweg in te tekenen over kavels die in eigendom zijn bij derden.

Tevens m.e.r. zienswijze Fietsnetwerk

Bij alle regionale uitwerkingen staat het ontwikkelen van een bovenlokaal fietsnetwerk genoemd. De nadruk ligt hier nog steeds sterk op het ontwikkelen van veilige fietsnetwerken voor recreatief gebruik. Wij willen hieraan toevoegen dat de prioriteit van de op te waarderen fietsroutes moet liggen bij routes waar zowel veel utilitair (woon-werk en schoolgaand) als recreatief fietsverkeer gebruik van maakt.

Verzocht wordt om bij het ontwikkelen van een fietsnetwerk rekening te houden dat fietspaden gebruikt kunnen worden voor zowel utilitair als recreatief fietsverkeer. Dit vinden we niet terug op de verbeelding of toelichting.

Tevens m.e.r. zienswijze Geluidsoverlast

Het is onvermijdelijk dat de, nog te stichten, opstallen binnen het recreatiepark veel intensiever gebruikt zullen worden in vergelijking tot de huidige situatie. Belanghebbenden motiveert dit niet nader. Voor een aantal belanghebbenden binnen onze vereniging is rust een onderwerp waar aandacht voor wordt gevraagd. Het bureau Cauberg-Huygen heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin geconcludeerd wordt dat de akoestische consequenties van ontwikkeling van het recreatiepark geen belemmering vormen voor het bestemmingsplan. Maar heeft er al een cumulatie plaatsgevonden met de te verwachten geluidshinder bij toename van ongeveer 55 recreatiewoningen naar 513 recreatiewoningen en het intensieve verkeer van en naar de mestfabriek? De beantwoording van de zienswijze voldoet niet aan de verwachtingen. Wij zijn van mening dat er een m.e.r. rapport wordt opgesteld. Meten is immers weten. Derhalve wordt dit onderdeel van de zienswijze ook opnieuw ingebracht.

Beheersbaarheid door middel van een juridische structuur.

Het gemeentebestuur heeft als voorwaarde gesteld dat de beheersbaarheid tot uitdrukking moet komen, het ontwerp voldoet hier nog steeds niet aan. Terwijl dit een van de hoofdpeilers van het project is. Reden waarom wij verzoeken het ontwerp niet goed te keuren.

Wij herhalen dat de (juridische) beheersbaarheid niet duidelijk is en niet opgenomen is in het ontwerp. In onze notitie "Beheersbaarheid door middel van een juridische structuur", hebben wij de gemeente reeds geadviseerd om WindmeeBV opdracht te geven de afzonderlijke modellen Vereniging van Eigenaren en Coöperatie uit te werken naar de situatie op de Rooye Asch. Deze vervolgens voor te leggen aan het bestuur van de vereniging en aan de gemeente zodat partijen voldoende in staat worden gesteld een vergelijking te maken en uiteindelijk een keus kunnen maken voor welke juridische structuur gekozen wordt. Het bestuur heeft al omstreeks 19 januari 2007 haar op en aanmerkingen gegeven aan WindmeeBV over het model Vereniging van eigenaren en toen al aangegeven dat een vergelijking met de Coöperatie benaderd vanuit enkel de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek onvoldoende is om tot een weloverwogen keuze te komen. WindmeeBV heeft hierop gereageerd dat het uitwerken van een juridische structuur nu niet opportuun is. Terwijl, en het bestuur erkent dit, de juridische structuur juist de basis moet zijn voor de beheersbaarheid in de toekomst. De planmakers wimpelen deze zienswijze af onder het mom dat deze planologisch juridisch niet relevant is. De zienswijze wordt hierbij herhaald.

Economische structuur versus vereniging van eigenaren

De rechtsgevolgen voor bewoners van de Rooye Asch als gevolg van de plannen van WindmeeBV zijn ook in het ontwerp onduidelijk gebleven. De bewoners weten nu niet waar ze aan toe zijn met hun kavel en weten ook niet waar ze straks aan toe zijn met betrekking tot onder andere de verdeling van kosten, financiële risico's die aan het project verbonden zijn, de medezeggenschapsstructuur, al deze items ontbreken in het ontwerp. Hoe WindmeeBV de beheersbaarheid inhoudelijk denkt te ontwikkelen komt ook niet tot uitdrukking in dit ontwerp. Nu deze gegevens ontbreken stelt WindmeeBV ons niet in staat hierover een zienswijze te geven. Arcus Projectontwikkeling heeft bij monde van haar directeur de heer Koster aangegeven dat bij een structurering van een verhuurorganisatie zoals Roompotparken er geen sprake is van mandelige zaken. De ondergrondse en bovengrondsinfrastructuur zoals wegen en lantaarnpalen alsmede de centrum voorzieningen blijven in eigendom van de verhuurorganisatie annex recreatiepark exploitant. Een economische structuur geeft voldoende waarborgen voor een beheersbaarheid van het park. Een tussen de gemeente en de projectontwikkelaar/verhuurorganisatie/recreatieparkexploitant gemaakt samenwerkingsovereenkomst kan dat regelen wat in de economische structuur niet geregeld kan worden. Wij blijven er dus bij dat ook met de reparatie van het plan de rechtsgevolgen voor de bewoners onduidelijk blijven en wij niet weten waar wij aan toe zijn.

In haar eerder zienswijze (BP 2009) heeft de vereniging er bij de gemeente op aangedrongen, dat er een exploitatieplan moet worden opgesteld omdat het onderhavige bestemmingsplan geen conserverend karakter heeft maar juist nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Bij de Raad van State is deze gehonoreerd.

De gemeente heeft hierop gereageerd dat in de toelichting van het bestemmingsplan de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende gemotiveerd is. Dat in deze motivering is aangegeven dat de gemeente en de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst zullen afsluiten waarin nadere afspraken over de exploitatie worden vastgelegd. Inmiddels is die exploitatieovereenkomst er. Wij hebben echter moeten constateren dat voortgeborduurd is op aannames behorende bij het ontwerp bestemmingsplan 2009. Daarbij is de economische recessie en financiële crisis buiten beschouwing gelaten. Wellicht kan deze zienswijze ook ambtelijk worden afgedaan als juridisch planologisch niet relevant. Maar het komt ons voor dat Raadsleden die immers volksvertegenwoordigers zijn beseffen wat voor een impact dit kan krijgen als het plan dreigt te mislukken. Hoe is gewaarborgd dat beleggers, individueel of institutioneel, de gemeente of huidige kaveleigenaren niet (mede) aansprakelijk stelt indien de door de gemeente / projectontwikkelaar boogde 425.000 tot 575.000 overnachtingen niet wordt gehaald.

Huidige bestemmingsplan

Verzocht wordt om vergroting tot de maximaal toegestane maten van bebouwing voor de bestaande bebouwing van de huidige bewoners toe te staan en overgangsbepalingen ruimer te hanteren dit uit oogpunt van rechtszekerheid en efficiency bij handhaving.

Verzocht wordt vanuit het oogpunt van enerzijds de rechtszekerheid en anderzijds de efficiency in de handhaving van nieuwe gevallen en de aansturing en ondersteuning ervan om voor deze bijzondere groep huidige bewoners die lid zijn van de Vereniging Van Eigenaren van Kaveleigenaren van de Rooye Asch een uitzondering te maken en de overgangsbepalingen ruimer te hanteren met dien verstande dat bouwwerken, welke ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd en die in enigerlei opzicht van dit plan afwijken, mogen worden vergroot naar de volgens dit plan toegestane maximale bebouwing. De planmakers hebben deze zienswijze niet gehonoreerd onder het mom dat

Verruiming van het overgangsrecht niet gebruikelijks. Naar wat de Vereniging Van Eigenaren begrepen heeft is dit een bevoegdheid van uw Raad. Het positief bestemmen van de bouwwerken op de datum van vaststelling van dit bestemmingsplan kan allen maar duidelijkheid geven dat er nu van een zogenaamde nullijn wordt gestart.

Zendmasten

In dit plan wordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van het plaatsen van zendmasten integraal opgenomen zonder te vermelden of er plannen zijn dat er een zendmast wordt geplaatst. Derhalve verzoeken wij u WindmeeBV op te dragen in dit plan een intentieverklaring op te laten nemen dat er op dit park nimmer een zendmast geplaatst zal worden. De vereniging heeft het vermoeden dat de projectontwikkelaar het voornemen heeft om in dit plan het plaatsen van een zendmast mee te nemen en maakt derhalve bezwaar tegen dit voornemen op grond van de gezondheidsrisico's voor degenen die er wonen en verblijven. Voor het berichtenverkeer gebruik wordt gemaakt van straalverbindingen, dient tussen de zend- en ontvangststations Daarom verzoekt de Vereniging Van Eigenaren van Kaveleigenaren dat de planontwikkelaars in de plantoelichting en op de plankaart de straalpaden op nemen die nu bekend zijn.

Hierbij attendeert ze op het volgende.

Mensen die in de buurt van een zendmast voor mobiele telefoons wonen, hebben meer gezondheidsklachten dan anderen. Dat geldt zowel voor de bewoners die denken dat hun klachten door zendmasten worden

veroorzaakt als voor degenen die zo'n verband niet leggen. De klachten zijn uiteenlopend, maar betreffen vooral de bloedsomloop, slaapstoornissen, geïrriteerdheid, depressie, onscherp zien, concentratieproblemen, misselijkheid, gebrek aan eetlust, hoofdpijn en duizeligheid.

Dat blijkt uit een onderzoek van A. Bortkiewicz, M. Zmyslony, A. Szykowska en E. Gadzicka van de Technische Universiteit van Lodz. Hoewel de vermogensdichtheden van de electromagnetische velden ver onder de limieten van de International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection (ICNIRP) lagen, bleek er een relatie te zijn tussen de gemeten vermogensdichtheid, de gezondheidsklachten en de afstand tussen het woongebied en de zendmasten.

Volgens de onderzoekers is nader onderzoek nodig om het gevonden verband tussen gezondheidsklachten en straling te verklaren. Overigens is het niet de eerste keer dat het verband wordt gevonden. Onderzoek in Oostenrijk, Spanje en Frankrijk heeft eenzelfde relatie aangetoond, niet alleen voor mensen maar ook voor dieren en planten. Bijen blijken in de war te raken door de straling van zendmasten, ooievaars hebben moeite met het bouwen van nesten en vooral naaldbomen zijn gevoelig voor schade door de straling van zendmasten.

De resultaten van het wetenschappelijk onderzoek zijn gepubliceerd in een wetenschappelijk tijdschrift. De Nederlandse GezondheidsRaad doet klachten door straling af als a-specifiek en psychisch. Niet alle gezondheidsklachten zijn echter a-specifiek. In het bijzonder het onscherp zien lijkt voorbehouden aan 'stralingsziekte'. Deze klacht komt volgens oogartsen alleen voor bij suikerziekte, een makkelijk uit te sluiten oorzaak.

Reden waarom wij verzoeken ons mede te delen of dat Wind Mee BV wel of niet plannen heeft om op de Rooye Asch een of meer zendmasten te plaatsen. Dat wij een onderzoek willen van een terzake deskundige die in beeld brengt welke gezondheidsrisico's wij lopen als op de Rooye-Asch een of meer zendmasten worden geplaatst.

In de plantoelichting wordt zoals eerder gesproken over door de Raad vastgestelde beleidslijn antennes en zendmasten. Hierin staat aangegeven op welke wijze en onder welke voorwaarden antennes c.q. zendmasten voor de mobiele telefonie kunnen worden geplaatst. Eerder hebben we uit de reactie van de gemeente begrepen dat er voor providers de mogelijkheid bestaat een nieuwe zendmast te plaatsen. Indien dit op de Rooye Asch aan de orde is, willen wij u bij voorbaat vragen ons hier van op de hoogte te stellen.

Permanente bewoning

Leden van onze vereniging Appellant wil in een contract vastgelegd hebben dat er niet verhuurd mag worden aan buitenlandse arbeiders of asielzoekers.

50plussers regeling

De in 1999 tussen de recreantencommissie van camping de Rooye-Asch en de toen regerende campingexploitant Christ Bakkers is een convenant gemaakt. Deze hield in dat een jaarplaats geldt voor een periode van 1 januari tot en met 31 december. Hierbij werd tevens bepaald dat permanent verblijf op de Rooye Asch NIET is toegestaan. Samen met de recreantencommissie is recreatief verblijf als volgt vastgesteld: het seizoen loopt van 1 april tot en met 30 september, alle weekenden van het jaar van Vrijdag t/m Maandagochtend (3 nachten), alle feestdagen en tussentijdse vakanties. In het convenant was tevens een 50+ ers regeling opgenomen. Uw Raad wordt vriendelijk gevraagd om het plan hiermee in overeenstemming te brengen.

Tevens m.e.r. zienswijze Groenstrook

Bij het plan ontbreekt een m.e.r. rapport waaruit een ieder zou kunnen afleiden wat de effecten van de

uitvoering van dit plan zijn op het milieu fauna flora. Het plan biedt daarom geen waarborgen dat de natuurwaarden van Gemert Bakel in het algemeen en fauna flora Gemert -Bakel in het bijzonder niet worden aangetast. Het voor een voor ieder aantrekkelijk recreatiepark en de kwaliteit daarvan hetgeen niet alleen in het belang is van de exploitant maar ook in het belang van de kaveleigenaren. Over het beheer en onderhoud van het park zal in een tussen de gemeente en Wind Mee Recreatie af te sluiten exploitatieovereenkomst nauwgezet aandacht worden besteed. Belanghebbenden is hiermee niet onevenredig in zijn belangen geschaad. De Raad wordt verzocht dit onderdeel van de zienswijze te honoreren althans dat er een m.e.r. rapport wordt opgesteld zodat vooraf duidelijk is wat de gevolgen zijn voor het milieu. .

Verder heeft de Vereniging Van Eigenaren noch de leden individueel toezeggingen gedaan dat ingestemd wordt met een algehele groenstrook van twintig meter breed. Een aantal van de huidige kavels vallen volgens de huidige stedenbouwkundige indeling/ verbeelding nagenoeg geheel gelegen binnen de bestemming 'groen', hetgeen zou betekenen dat de huidige bestemming 'recreatie' op termijn toch wegbestemd wordt, met alle gevolgen van dien. Onze leden kunnen zich hierin niet vinden. Ten tijde van aankoop van het perceel (inclusief de eventuele recreatieverblijf(en)/stacaravan(s)) was van onderhavige plan geen sprake en gingen de leden collectief en individueel dan ook ervan uit dat tot in de lengte van dagen hun aankoop recreatief gebruikt kan en mag worden. Derhalve verzoeken wij uw Raad van onderhavige kavels de bestemming zodanig te wijzigen dat het huidige gebruik van de desbetreffende kavels van de leden op gelijke wijze voortgezet kan worden en tevens dat de bouwwerken die zich daar reeds jaar en dag bevinden positief bestemd worden.

Indien hier niet aan tegemoet kan worden gekomen dan moeten de individuele kaveleigenaren daar de conclusie uit trekken dat de recreatieve bestemming op de kavels op termijn alsnog wordt omgezet in de bestemming groen. Hier kunnen de kaveleigenaren niet mee instemmen. Mocht de recreatiebestemming van deze kavels komen te vervallen dan krijgen de kaveleigenaren te maken met een forse waardevermindering van hun eigendommen.

Concrete vraag van een van onze kaveleigenaren is of hij zijn kavels met opstallen mag verkopen aan een derde en deze derde daar een stenen huisje op mag bouwen. Wat is hierop het antwoord van uw Raad ? Want de uitleg in tabellen en regels is voor de doorsnee burger abacadabra.

De gemeente meldt dat zij initiatiefnemer eerder heeft gevraagd om met de individuele kaveleigenaren in overleg te treden over eventuele 'herverkaveling' waarbij de gemeente bereid is de voorwaarden zoals bepaald in de diverse 'gedoogbeschikkingen' over het permanent wonen in alle redelijkheid nader te bezien en daarbij rekening te houden met de belangen van de individuele kaveleigenaren. De vereniging is bekend dat met slechts een krappe vijftal mensen gesprekken zijn aangegaan. Hieruit concluderen wij dat herverkaveling niet erg enthousiast is ontvangen door de projectontwikkelaar. Dit aan Uw Raad ter kennisname.

Zwerfvuil in groenstrook

De Vereniging Van Eigenaren dient als zienswijze tevens in dat uit het ontwerp en het ontwerp onvoldoende is gebleken dat voldoende onderzoek is gedaan naar alternatieve oplossingen. Bijvoorbeeld een kokoswal waar de gemeente al ervaring mee heeft. Het fungeert niet alleen als visuele afscheiding maar ook als geluidswal. In de inspraakbijeenkomst van 29 juni 2009 is ook gewezen op de problematiek rond zwerfvuil. Temeer in de vergadering van 10 juni 2009 is gesteld dat de bewoners het groen absoluut niet zelf mogen bijhouden. Dat permanente bewoning wordt teruggetrokken. Dat derhalve sociale toezicht afneemt en terecht de vraag gesteld kan worden hoe zwerfvuil van derden en misschien wel van inwoners uit omliggende gemeenten voorkomen kan worden.

Tevens m.e.r. zienswijze Groenstructuurplan

Wind Mee heeft via haar klankbordgroep waar de gemeente ook onderdeel van uit maakte altijd aangegeven dat er ruim 1500 bomen gekapt zullen worden. Een inventarisatie heeft destijds ook plaatsgevonden. Waar kan men iets terugvinden over dit plan? De zienswijze die hierover destijds zijn ingediend worden hierbij opnieuw ingebracht als dit nog steeds aan de orde is.

Archeologie

Ondanks de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) en het verdrag van Malta waarbij Europese lidstaten dus hebben geaccordeerd dat de zich in de bodem bevindende cultureel erfgoed beter beschermd wordt en voor het nageslacht bewaard moeten blijven gaat het ontwerp plan er van uit dat de gemeente met goedkeuring van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) toch groen licht zal geven dat er massaal gebouwd mag worden zonder dat daar een diepgaand archeologisch onderzoek aan voorafgaat. Met het risico dat het archeologisch erfgoed voor het nageslacht in het algemeen en de Gemerts Bakelse bevolking in het bijzonder verloren gaat. In het ontwerpbestemmingsplan komt niet tot uitdrukking dat het uitgangspunt van het verdrag nageleefd wordt en krijgt het archeologische erfgoed niet de integrale bescherming die het nodig heeft.

Het archeologisch bureau SBO, dat in opdracht van de initiatiefnemer van het plan een inventariserend onderzoek heeft gedaan, heeft geconstateerd dat het gebied van archeologische waarde is. In het ontwerp bestemmingsplan wordt het onderzoek van de archeoloog van het SBO als niet volledig gekwalificeerd. Ondanks de conclusies en de aanbevelingen van het SBO wordt in het plan geregeld dat men toch kan gaan bouwen zonder archeologisch onderzoek.

Het SBO daarentegen adviseert om eerst een sleuven onderzoek te verrichten omdat er toch aanwijzingen zijn dat het gebied van archeologische waarde is en de door de initiatiefnemer opgedragen proefboringen onvoldoende inzicht geven. Het SBO komt met de aanbeveling om over te gaan tot een breder onderzoek door middel van proefsleuven. Zodat cultureel erfgoed eerder opgemerkt wordt dan door middel van de nu gebruikte techniek van proefboringen.

Het plan neemt deze aanbeveling van het SBO niet over maar biedt een alternatief aan namelijk dat een archeoloog mee mag kijken tijdens de bouw! Dit geeft cliënt onvoldoende garantie dat daarmee geen cultureel erfgoed beschadigd wordt of nog erger verloren gaat. We stellen ons op het standpunt dat de aanbevelingen van het SBO dienen te worden overgenomen en dat er eerst gedegen archeologisch onderzoek plaatsvindt dat vooraf wordt gegaan door intensief proef sleuven onderzoek.

Belanghebbenden vrezen dat er cultureel erfgoed beschadigd zal worden tijdens de bouw en verzoekt om sleuvenonderzoek. Wij verzoeken het advies van het SRE te negeren en in ste stemmen met het advies van het archeologisch bureau SBO die wij ter zake meer deskundig achten. Zeker van belang dat eventuele Gemertse archeologische waarden niet verloren gaan voor de Heemkundekring..

Tevens m.e.r. zienswijze Stankcirkel Fuik-9 en Haveltweg

Bij eerdere zienswijze tegen het eerdere ontwerp bestemmingsplan heeft de vereniging erop geattendeerd dat zij vrijwel als enige een separate zienswijze had ingediend tegen het plan om op de Fuik een champignonbedrijf te vestigen. Alle gronden van deze zienswijze zijn toen door de gemeente doorgehaald als zijnde juridisch planologisch niet relevant. Er is in de zienswijze expliciet gevraagd om belanghebbenden (de vereniging) op de hoogte te houden van de ontwikkelingen. Op enig moment is aan dit bedrijf een bouwvergunning verstrekt. De vereniging en andere zienswijze indiener is door de gemeente nooit op de hoogte gesteld dat er een bouwvergunning is verstrekt. Ook niet toen dit leidde tot een integriteitonderzoek. Contacteren met BING

leidde slechts tot een registratie. Als vereniging willen wij uw Raad bij kennisgeving laten weten hoe dit op belanghebbenden over komt. Dat alle onderdelen van de zienswijze Champignonbedrijf destijds werden afgedaan als planologisch niet relevant heeft na het BING onderzoek bij de vereniging, waarin een deel van uw burgers zitten, de schijn doen wekken dat het bedrijf er kostte wat koste moest komen en daarom niet ingegaan werd op onderdelen van de zienswijze niet van de vereniging noch individuele indiener(s) van de zienswijze. Het is niet dat wij BING I hier over gaan doen maar willen een BING II voorkomen.

Tevens m.e.r. zienswijze Bodemsanering

De bodem is op verzoek van de gemeente gesaneerd. Deze sanering heeft slechts oppervlakkig en ten dele plaatsgevonden. Hierbij verwijzen we naar de getoonde krantenartikelen in de bijlagen no.: ##### De huidige bewoners en recreanten van het eerst uur hebben aangegeven dat er nog heel veel afval in de bodem ligt. Dit is nog eens herhaald op de bijzondere vergadering van 29 juni 2009. Zo zou de voormalig sloot dat over de Rooye Asch loopt vanaf de Fuik tot en met de grintweg boordevol afval en puin zitten. Het voormalig voetbalterrein dat op verzoek van de gemeente gesaneerd moest worden is slechts oppervlakkig schoongemaakt. Op een diepte van 5-7 meter zal men nog steeds complete caravans, koelkasten, diepvriezers, oud metaal, oliedrums etcetera aantreffen. Het is niet ondenkbaar dat de nieuwe koper/ exploitanten/verhuurorganisatie van de camping geconfronteerd zullen worden met een bodemsanering. Hier zullen de leden van de Vereniging Van Eigenaren niet aan mee willen betalen. De Vereniging Van Eigenaren verzoekt dan ook dat door een ter zake deskundige een gedegen onderzoek wordt uit gevoerd naar de bodemvervuiling en dat daarbij mensen geraadpleegd worden die de plekken kunnen aanwijzen waar deze vervuiling ligt.

Belanghebbenden vrezen dat bodemsanering niet voldoende is uitgevoerd en verzoekt dat door een ter zake deskundige een gedegen onderzoek wordt uigevoerd waarbij mensen worden geRaadpleegd die weten waar vervuiling aanwezig is. Bij wege van zienswijze verzoeken wij het plan niet goed te keuren en eerst de bodem te saneren. .

Belanghebbenden zetten derhalve vraagtekens bij de resultaten van het onderzoek van het bureau Sagro Milieuadvies Zeeland BV. Waarschijnlijk heeft het bureau geen vervuiling aangetroffen omdat ze niet weet waar ze moest zoeken. Je kunt een helikopter of F16 met verfijnde apparatuur over het gebied laten vliegen maar als je niet weet waar je moet zoeken, heeft de praktijk weer eens uitgewezen dat het is en blijft het zoeken naar het zoeken van een naald in een hooiberg. Belanghebbenden kunnen wel gebieden aanwijzen. Maar dan moet men niet weer een eeuw met saneren gaan wachten want dan zijn deze letters en de mensen er ook niet meer. Het gebied zoals aangeduid op bijlage 21 bevat op voetbalveld allerlei afval van complete stacaravans tot koelkasten diepvriezen (CFK) enz. In de bovengenoemde sloot, zo zegt de overlevering, is ook afval gedumpt van een verfbedrijf. Hierin moeten dus sporen te traceren zijn van arseen, cadmium chroom enz. Ook geldt dit voor het tegenover de ingang van de camping gelegen terrein. De overlevering zegt dat in de grond chemisch afval gedumpt zou zijn. In de jaren 70 van de vorige eeuw was hier waarschijnlijk nog geen regelgeving voor. Kon net als nu aan afval (het dumpen er van) veel geld verdiend worden. Deze chemische afval in de grond is nu afgedekt met een flinke heuvel afval (hout ijzer, puin enz.) dat ogenschijnlijk niet direct een gevaar vormt voor de volksgezondheid, wel de afval in de grond! Met de huidige technieken moet meetbaar zijn of dit gif reeds door het grondwater verdund is en daardoor waarschijnlijk door de jaren "onschadelijk" is geworden, danwel lokaal nog geconcentreerd aanwezig is. Op de zitting van de Afdeling BestuursRechtspraak bij de Raad van State kwam naar voren dat dit deel niet binnen het plangebied hoort en enig zienswijze door de gemeente dan ook afgedaan wordt als..... planologisch niet relevant. We attenderen uw Raad op deze vervuiling in de grond niet alleen vanuit planologisch oogpunt maar ook omdat wij ons daar al jaren zorgen over maken. Indien deze bezorgdheid in het kader van de ontwikkeling BP 2013 niet meegenomen kan worden machtigen wij uw Raad collectief dan wel individueel dit onderdeel van onze zienswijze door te geleiden naar de mensen die er wel wat mee kunnen. (Milieudiensten SRE ?).

Reserves

De leden van de Vereniging Van Eigenaren van Kaveleigenaren hebben als bewoner c.q. recreant van de camping altijd meebetaalt aan de reserves van de camping. De leden van de Vereniging Van Eigenaren van Kaveleigenaren willen niet de dupe worden van het feit dat in de verkoop van deze camping aan de huidige camping exploitant deze reserves in de verkoopprijs of verkrijgerprijs verrekend zijn. Gelijk in een appartementsrechten constructie een appartementsrechthouder bij verkoop niet op een verrekening van de door hem betaalde reserves kan rekenen staat er wel tegenover dat de zittende appartementsrechthouders en de opvolger van de appartementsrechthouder kan blijven rekenen op deze opgebouwde reserves. Dat deze nu in het geval van de reserves van de Rooye-asch leeg (geplunderd) zijn, mag niet ten koste komen van de kaveleigenaren. De Vereniging Van Eigenaren wil dat dit meegenomen wordt in het plan en verwijst hier bij naar wat wij al eerder ook hebben gesteld als inspraakreactie op het ontwerp wat hier als herhaald en ingelast beschouwd dient te worden. Met dien verstande dat wij als belanghebbenden inzicht krijgen over onder andere de reserves ter waarborging van onze rechtszekerheid zodat wij vooraf inzicht hebben welke financiële consequenties dit plan voor ons heeft. De initiatiefnemer van dit plan heeft deze zienswijze eerder zonder nader te motiveren van tafel geveegd als zijnde planologisch juridisch niet relevant maar zonder dit nader te onderbouwen waarom ons niet vooraf kenbaar gemaakt mag worden wat voor ons de (financiële) consequenties zijn van dit plan.

Afmetingen bouwwerken

Dit ontwerpbestemmingsplan maakt in de artikel 4.2 van lid b en artikel 4.2.lid c van hoofdstuk 2 bestemmingsregels van de planregels een onderscheid tussen toegestane maximale afmetingen voor recreatieverblijven zonder dat dit in de toelichting op het plan nader wordt gemotiveerd. Uitgangspunt van de gemeente is om publiekrechtelijk mee te werken om de camping om te zetten in een bungalowpark. Waarbij mensen die thans een recreatieverblijf op de camping hebben, aangemoedigd worden mee te doen met deze herstructurering door op termijn ook een moderne recreatiewoning te plaatsen. Door nu dit onderscheid in maximale toegestane afmetingen voor recreatieverblijven te maken, verhindert ze dat de mensen die er nu staan meegaan met deze herstructurering en opwaardering van de camping. Wij verzoeken daarom primair dit onderscheid ongedaan te maken. Daarnaast was deze onderscheid nog niet gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan van 4 september 2008 en ook niet in het conceptontwerpplan van 29 januari 2009.. In het ontwerpbestemmingsplan van 4 september 2008 alsmede het conceptontwerpbestemmingsplan van 29 januari 2009 was in artikel 4.2.lid c onderdeel 1 geregeld dat de goot- en bouwhoogte van een recreatieverblijf maximaal 2,7 m respectievelijk 6,5 mag bedragen. In het nu ter visie liggende ontwerpbestemmingsplan zijn deze afmetingen naar beneden bijgesteld naar respectievelijk 3 m en 5,5 meter. In het nu ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan wordt niet gemotiveerd waarom deze bijstelling is geïntroduceerd terwijl zoets ook niet als advies blijkt uit de bij het ontwerpbestemmingsplan aangehaalde ambtelijke adviezen en inspraakreacties. Wij verzoeken daarom deze bijstelling naar beneden ongedaan te maken. In het ontwerpbestemmingsplan van 4 september 2008 alsmede het conceptontwerpbestemmingsplan van 29 januari 2009 was in artikel 4.2.lid c onderdeel 3 geregeld dat de inhoud van een recreatieverblijf maximaal 400 m³ mag bedragen. In het ontwerpbestemmingsplan is deze afmeting nu ineens naar beneden bijgesteld naar maximaal 200 m³. In het nu ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan wordt niet gemotiveerd waarom deze bijstelling is geïntroduceerd terwijl zoets ook niet als advies blijkt uit de bij het ontwerpbestemmingsplan aangehaalde ambtelijke adviezen en inspraakreacties. Wij verzoeken daarom deze bijstelling naar beneden ongedaan te maken. In het ontwerpbestemmingsplan van 4 september 2008 alsmede het conceptontwerpbestemmingsplan van 29 januari 2009 was in artikel 4.2.lid c onderdeel 4 geregeld dat de grondoppervlakte van een recreatieverblijf maximaal 75 m² mag bedragen. In het ontwerpbestemmingsplan is deze afmeting nu ineens naar beneden bijgesteld naar maximaal 60 m². In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet gemotiveerd waarom deze bijstelling is geïntroduceerd terwijl zoets ook niet als advies blijkt uit de bij het ontwerpbestemmingsplan aangehaalde ambtelijke adviezen en inspraakreacties. Wij verzoeken daarom deze

bijstelling naar beneden ongedaan te maken. Ons komt deze bijstellingen naar beneden onredelijk en onbillijk over omdat in artikel 4.2 van lid b van hoofdstuk 2 bestemmingsregels van de planregels voor recreatieverblijven binnen het zelfde park ruimere afmetingen zijn geregeld te weten dat de inhoud van de recreatieverblijven mag maximaal bedragen:

- van ten hoogste 10 verblijven: 700 m³;
- van ten hoogste 60 verblijven: 600 m³;
- van ten hoogste 250 verblijven: 500 m³;
- **voor de overige verblijven: 400 m³;**

Wij zijn van mening dat onze huidige en onze eventueel te plaatsen recreatieverblijven moet vallen in de categorie: "voor de overige verblijven 400m³".

In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet gemotiveerd waarom in artikel 4.2. lid c van de planregels gekozen is voor een onderscheid in recreatieverblijven tussen recreatieverblijven zoals genoemd in artikel 4.2. lid b en naar recreatie - kleinere recreatieverblijven zoals genoemd in artikel 4.2. lid c

Te meer in het gebied waarvoor in dit ontwerpbestemmingsplan deze aanduiding geldt en waar de kavels van de leden zijn gelegen die met de hiervoor genoemde regels te maken krijgen de feitelijke situatie is dat het merendeel van de huidige nu nog aanwezige recreatieverblijven een grotere oppervlakte en inhoudsmaat hebben. Respectievelijk gemiddeld 100m² en 400m³. Verder blijkt uit het bestemmingsplan van camping Elsendorp, vastgesteld bij Raadsbesluit van 30 maart 2006 dat daar een grotere oppervlaktemaat geldt namelijk 100m² en groter volgens de bij het bestemmingsplan gevoegde lijst met afwijkende grotere maten. In het bestemmingsplan Bakelse Plassen, vastgesteld bij Raadsbesluit van 9 oktober 2008, zijn bestaande solitaire recreatiewoning als zodanig bestemd. Deze campings behoren beide tot het grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel

Resumerend. Wij verzoeken primair het onderscheid tussen objecten nader aangeduid als recreatieverblijven en objecten nader aangeduid als kleinere recreatieverblijven ongedaan te maken subsidiair de hiervoor genoemde bijstellingen naar beneden ongedaan te maken en de onderhavige maten weer terug te brengen zoals geregeld is in zowel het ontwerpbestemmingsplan van 4 september 2008 als het conceptontwerpbestemmingsplan van 29 januari 2009 zodanig dat voor de inhoud van een recreatieverblijf in artikel 4.2.lid c onderdeel 3 geregeld wordt dat de inhoud van een recreatieverblijf maximaal 400 m³ mag bedragen en dat voor de oppervlakte van een recreatieverblijf in artikel 4.2.lid c onderdeel 4 weer geregeld wordt dat de grondoppervlakte van een recreatieverblijf maximaal 75 m² mag bedragen.

Belanghebbenden stellen dat de afmetingen van een recreatieverblijf ten opzichte van het ontwerp van 4 september 2008 naar beneden zijn bijgesteld. Door de opgenomen maximale afmetingen van recreatieverblijven voor de huidige bewoners kan men niet mee met de kwaliteit van de herstructurering van het park. Er wordt verwezen naar het concept-ontwerpbestemmingsplan waar grotere afmetingen in zijn opgenomen. Verzoek om afmetingen van recreatieverblijven aan te passen naar afmetingen zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan en het onderscheid tussen recreatieverblijven en kleine recreatieverblijven en de bijstelling naar beneden ongedaan te maken

Tevens m.e.r zienswijze Gevolgen bouw

Er is geen onderzoek verricht naar de fysieke gevolgen van de geplande bebouwing voor bestaande recreatiewoningen, hoewel de omgevingsfactoren daartoe alle aanleiding geven. Verzocht wordt om een gedegen onderzoek van een deskundige en in het plan de risico's in beeld te brengen.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt geen aandacht besteed aan de risico's. Er is bijvoorbeeld geen onderzoek gedaan naar de fysieke gevolgen van het bouwen nabij de bestaande recreatiewoningen dit terwijl de omgevingsfactoren daar toch alle aanleiding toe geven: ondergrondse bekabeling van nutsvoorzieningen,

hoge grondwaterstand, slappe bosgrond, de huidige recreatiewoningen geen fundering hebben enz. Het ontwerp heeft deze risico's niet in beeld gebracht. Reden waarom door ons wordt verzocht om door een deskundige een gedegen onderzoek te laten uitvoeren en in het bestemmingsplan de hiervoor genoemde risico's in beeld te laten brengen en wat er gedaan wordt om deze risico's te voorkomen

Als antwoord van de gemeente vernamen we dat de exploitant van het terrein als initiatiefnemer en de aannemer n de (gedeelde) verantwoordelijk dragevoor het zorgvuldig voorbereiden en (laten) uitvoeren van de uit het plan voortvloeiende (bouw)werkzaamheden en het voorkomen van schade hierdoor aan bestaande opstallen, leidingen etc. op het terrein. Hierbij dienen de door de gemeente in de bouwvergunning gestelde voorwaarden en eisen in acht te worden genomen. De door belanghebbenden genoemde risico's dienen in concrete gevallen nader bekeken te worden bij de toetsing van de bouwaanvraag c.q. sloopaanvraag. Dit wordt door de leden echter ervaren als een soort repressief toezicht. Bij wege van zienswijze wordt uw Raad verzocht dit reeds preventief in het exploitatieplan te regelen én ook een m.e.r. rapport te laten opstellen wat de bouw werkzaamheden voor gevolgen hebben voor het milieu flora en fauna. Tevens wordt gedacht aan een bouwvrije periode tijdens het broed en paar seizoen.

Recht van overpad

Gevraagd wordt om in het stedenbouwkundig ontwerp garanties te borgen met betrekking tot de bereikbaarheid van de huidige kavels conform het recht van overpad zoals bij iedere individuele grondeigenaar bij kettingbeding in de koopakte is geregeld.

Tevens m.e.r. zienswijze Ondergrondse infrastructuur

Als bijlage bij de planstukken is een stedenbouwkundig inrichtingsplan gevoegd. Daarin is aangegeven op welke wijze het recreatiepark de Rooye Asch op grond van de regels van het bestemmingsplan kan worden ingericht. Op welke wijze infrastructuur en het leidingennet zal worden ingericht komt niet tot uitdrukking. Het geen belanghebbenden stellen over de door hun reeds gemaakte kosten aangaande de energievoorziening is in de ogen van belanghebbenden wel planologisch-juridisch relevant aangezien door de belanghebbenden meer als een miljoen euro voor de energievoorziening is betaald.. Hoe worden de wijzigingen / opheffing van het huidige netwerk door initiatiefnemer en mede participant gemeente gecompenseerd? Daarnaast is bij primaire zienswijze van 13 mei 2013 uw Raad reeds verzocht om aan weerszijden vanaf ongeveer x meter vanaf de hartlijn van de bekabeling (o.a. gasleiding gasdruk ongeveer 65 bar) geen graafwerkzaamheden toe te staan

Bestaande overeenkomsten en nuts leidingen

Belanghebbenden wijzen erop dat zij contracten met de rechtsvoorganger van Wind Mee c.q. vorige eigenaar van de camping hebben afgesloten en welke rechtsgeldig zijn. Belanghebbenden wijzen op contracten die zij met de vorige eigenaar van de camping heeft afgesloten. Deze contracten zijn weliswaar privaatrechtelijk van aard en het is gebruikelijk dat bij verkoop van de camping deze worden meegenomen in de verkoopovereenkomst. Nu de gemeente met haar gemeente perceel als publiekrechtelijke orgaan mee participeert in dit plan kan gelet op de huidige jurisprudentie niet gemakshalve worden opgemerkt dat slechts initiatiefnemer (Wind Mee Recreatie BV) hiervan op de hoogte moet zijn maar ook de gemeente en daar zoveel als mogelijk rekening mee moet houden. Derhalve dient ook de gemeente rekening te houden met deze overeenkomsten en daar waar een contractant of privaatrechtelijke wederpartij schade loopt door gewijzigde plannen deze schadeloos te stellen. Dienovereenkomstig moet de gemeente een inventarisatie maken in hoeverre het plan qua uitvoering afwijkt van de bestaande situatie met betrekking tot bereikbaarheid van de gronden van de individuele grondeigenaren (contractuele recht van overpad) alsmede het netwerk aan reeds door deze grondeigenaren betaalde gas water electra leidingen. Maar ook een quickscan welke overlast de huidige grondeigenaren kunnen krijgen bij de bouw van de nieuwe woningen. Te denken valt aan uitval gebruik verhuur recreatiewoning, verzakkingen, beschadigen enz.. Belanghebbenden zijn van mening dat ook dit aspect

valt binnen de orde van dit bestemmingsplan..

Tevens m.e.r.zienswijze Riooloverlast

De aanwezige kabels en leidingen en overige reeds aanwezige ondergrondse infrastructuur betreffen weliswaar geen planologisch relevante zaken en zijn daarom niet in het plan opgenomen. Met betrekking tot de riolering wordt door ons nogmaals opgemerkt dat er uiteraard sprake moet zijn van een adequate aansluiting van het terrein op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Dat is bij een bezetting van slechts 55 recreatie eenheden nog steeds niet het geval. Wat als er 512 recreatiewoningen op het netwerk worden aangesloten? Dit wordt in het kader van de aanvragen om bouwvergunning en aansluiting op de riolering formeel door de gemeente nader getoetst. Maar waarom nu niet iets regelen omdat de werking van de riolering op de camping nu al met regelmaat problemen geeft. Volgens de exploitant ligt dit aan het gebruik door de grondeigenaren. Installatiebedrijf Snijders uit Erp heeft echter laten weten dat dit te maken heeft met de onvoldoende aanschaf van pompen. Een voor geheel de camping aangeschaft pomp is technisch slechts bedoeld voor een cluster van een paar aansluitingen. Niet voor heel de camping. Aldus VNI installatiebedrijf Snijders te Erp. De aanleg en het beheer van riolering op het terrein (en de uitbreiding/verbetering daarvan) is een aangelegenheid voor initiatiefnemer en/of exploitant die daarvoor ook verantwoordelijk is en die door de kaveleigenaren daarop aangesproken zal worden. Eerder gaf de gemeente als reactie dat het aanbeveling verdient daarover één en ander in de exploitatieovereenkomst op te nemen. De zienswijze wordt nogmaals ingebracht omdat er in de exploitatie verordening op dit onderdeel niets is geregeld. .

Tevens m.e.r. zienswijze Afstromende hemelwater

De bodem is van zodanige kwaliteit dat bij de geringste stortbui zoals we de afgelopen periode hebben kunnen zien hemelwater lang aan de oppervlakte blijft. In het plan wordt niet. C.q niet op een goede wijze invulling gegeven aan het aspect water, waarbij in beeld wordt gebracht hoe het afstromende hemelwaterwater ter plaatse wordt verwerkt. Thans blijft het hemelwater langdurig liggen waarna het door de bodem na lange tijd wordt opgenomen. Wat zijn de te verwachten effecten als de bodem bij het realiseren van een bungalowpark nagenoeg versteend is met bestrating en wegen? Vormt dit niet een te hoge belasting voor de nu aanwezige in 2004 vervangen riolering op het binnengebied van het park. Wat zijn de effecten voor de gemeentelijke riolering nu en in de toekomst. Wordt de Gemerts-Bakelse bevolking op termijn geconfronteerd met een verhoging van de rioolheffingen in verband met investeringen ten behoeve van het park. Of voorziet het plan nu al dat de initiatiefnemers de capaciteitsverruiming voor eigen rekening nemen .

Gevreesd wordt dat waterberging niet voldoende in het plan is meegenomen temeer daar nu reeds hemelwater niet door de bodem wordt opgenomen. De vraag is wat de te verwachten effecten zijn, ook voor de gemeentelijke riolering, of de rioolheffing verhoogd wordt of dat initiatiefnemers de capaciteitsverruiming voor eigen rekening nemen

Vraag is ook of er rekening is gehouden met wat de gevolgen zijn bij overlopen van de riolering met inhoud wat al regelmatig voorkomt op de camping en verzoekt derhalve vooraf een m.e.r. rapport te laten opstellen,

Beheersbaarheid met betrekking tot exploitatie recreatiepark

Het ontwerpbestemmingsplan geeft onvoldoende inzicht voor ons om een beeld te vormen wat de rechtsgevolgen zijn van dit plan en welke financiële risico's wij daarbij lopen. De wetgeving gaat er vanuit dat wij als aspirant-koper de plicht hebben ons te informeren over de regelgeving rond de koop van een onroerende zaak. Dit plan geeft echter onvoldoende inzicht in de regelgeving rond dit plan ook niet met betrekking tot de reserves die de exploitant heeft voor het onderhoud van de ondergrondse en bovengrondsinfrastructuur en waar een belanghebbenden waarvoor dit bestemmingsplan zal gaan gelden vooraf kan inschatten met welke kosten hij rekening moet houden als hij onder dit bestemmingsplan valt. Ook niet als wij deelnemen door er een recreatiewoning te kopen. Wij verzoeken uw Raad nu dan ook om door een deskundige in het plan tot uitdrukking te laten brengen hoe de continuïteit gewaarborgd is met betrekking tot het commercieel beheer, het eventueel besturen van een Vereniging van eigenaren, de bewonersparticipatie, het technisch beheer, het jaarplan, de meerjarenbegroting, de bouwvoorbereiding, de prijs- en contractvorming, de uitvoering(controle), de oplevering, de (na)calculatie, het administratief/financieel beheer, de positionering administratieve organisatie, de procesplanning enz.

Welk financieel risico lopen de huidige kaveleigenaren

In het exploitatieplan is niet ingegaan op het verzoek om in beeld te brengen welk (financieel) risico wij als individuele aspirant koper van een recreatiewoning loopt als het project dreigt te mislukken, de individuele bouwkosten fors afwijken, als bouwvergunningen niet worden verleend. Van al deze items is vooraf door ervaringscijfers, kengetallen, prognosetechnieken enz. te benaderen waar wij als eventueel aspirant koper van een recreatiewoning van de Rooye Asch (individuele kaveleigenaren) rekening mee moet houden. Wij verzoeken om door een deskundige een gedegen onderzoek te laten uitvoeren en deze deskundige in het plan de hiervoor genoemde gevraagde gegevens in beeld te laten brengen.

Gesteld wordt dat het plangebied niet in eigendom is van de gemeente en dat het geheel door Wind Mee Recreatie wordt ontwikkeld tot een recreatiepark. Deze visie kunnen wij niet delen aangezien de gemeente in het plan haar gemeenteperceel inbrengt met de daaraan verbonden voorwaarden en derhalve mede participant is. De gemeente heeft aangegeven niet tot onteigening overgaan. De gemeente oppert de mogelijkheid om te komen tot een kavelruil als de kavel niet binnen het inrichtingsplan past. Maar wat zijn de voorwaarden die de gemeente stelt om tot zo'n ruil te komen.

In het plan wordt onvoldoende inzicht gegeven in de rechtsgevolgen van het plan voor de individuele kopers van recreatiewoningen. Onvoldoende onderzoek verricht naar financiële haalbaarheid. Belanghebbenden wenst inzicht in de individuele risico's en in het exploitatieplan.

Wat voor inzichten geeft het exploitatieplan

'Citaat: "Nut en noodzaak" moeten bij plannen voor nieuwe wijken en bedrijventerreinen worden aangetoond, en daar streeft men inmiddels naar inbreiden en 'revitalisatie' van bestaande gebieden ipv steeds maar weer maagdelijk buitengebied verstenen.

Het moge duidelijk zijn dat de gemeente maar ook Wind Mee niet zelf als verhuurder optreedt doch slechts als projectontwikkelaar en de gemeente dit alles faciliteert. Op dit zitting bij de Raad van State bleek dat Roompot parken zich teruggetrokken heeft. De gemeente blijft zienswijzen maar ook inspraakreacties op dit onderdeel categorisch ontwijken onder het mom juridisch planologisch niet relevant, is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Het mag een Raadslid die over zoiets belangrijks moet beslissen waar de komende 20 a 30 jaar op voortborduurt wordt, toch wel bekend zijn met wie in zee wordt gegaan? Of wel in zee wordt gegaan met een bonafide verhuurorganisatie?

De gemeente geeft aan dat de afgelopen tijd de gemeente en Wind Mee Recreatie daarover uitvoerige gesprekken hebben gevoerd welke hebben geleid tot de desbetreffende exploitatieovereenkomst. Maar wat zijn de uitkomsten van die gesprekken met betrekking tot ?

Op economisch vlak is inzicht gegeven middels een rapportage. In het rapport worden wel de te verwachten cijfers gepresenteerd over onder andere de te verwachten omzetten, aantal overnachtingen, het investeringsplan en het uitgavenpatroon van de herontwikkelde Rooye Asch. Allemaal verwachtingen. Het rapport is daarnaast zeer mager onderbouwd met betrekking tot gevoeligheidsanalyses, investeringsmogelijkheden en arbeidsplaatsen. Het plan is teveel gebaseerd op aannames in plaats van op werkelijke feiten. Wij verzoeken daarom dat in het plan deze cijfers nader onderbouwd worden met feitelijke gegevens en een prognose wat voor ons als individuele kaveleigenaren de financiële risico's zijn als deze cijfers niet worden gehaald. De vorige campingexploitant van de Rooye-Asch, Franklin Parcs the Netherlands, P.A.L. van Amelsfoort en consorten, heeft zoals u bekend, via diverse BV's en Holding constructies de verliezen van zijn campings o.a. camping de Wildhorst te Heeswijk- Dinther (gemeente Bernheze) via de beheerscoöperatie ten laste willen brengen van de recreanten op camping de Rooije Asch. Een openbaar verslag van de curator welke is belast met de afwikkeling rond het faillissement van de onder andere de Rooye Asch is bij deze inspraak bijgevoegd. Ik wil niet nogmaals in een dergelijke debacle terechtkomen mede omdat de gemeente nog steeds de wens heeft geuit dat individuele kaveleigenaren zich door middel van appartementsrechten moeten verenigen in een Vereniging van Eigenaren. Via de servicekosten, welke onlosmakelijk aan appartementsrechten is verbonden, loop ik dus weer financieel risico als het weer dreigt mis te gaan. Overigens ook in een situatie waarin niet wordt geselecteerd voor een appartementsrechten constructie. Wij verlangen daarom dat in het plan door een deskundige inzicht wordt geboden over de economische haalbaarheid. Mede gelet op de huidige economische crisis.

In deze zienswijze zijn wij ingegaan op het ontwerp bestemmingsplan de Rooye Asch 2013 van Windmee BV en de gemeente. De reactie bestond uit een aantal elementen, te weten: kritiekpunten op het ontwerp zelf en de handelwijze van Wind Mee BV, verzoeken om het ontwerp af te keuren, vragen over het ontwerp en suggesties tot verbetering.

Uw bericht zien wij met belangstelling tegemoet.

Namens de Vereniging Van Eigenaren van kaveleigenaren Rooye Asch

A. van Dam
voorzitter

L. Lippelt
secretaris

P van der Burg
penningmeester adviseur

B. Bloemendaal
ondersteunend bestuurslid

Bijlagen artikelen over vervuiling (m.e.r.) 21 en 23

**Belangenvereniging van
Kaveleigenaren Rooye Asch**
Haveltweg 63
5423 WV Handel
GSM 0620900266

Tel

*Juristen omstreden grondeigenaar met
gemeente om de tafel*

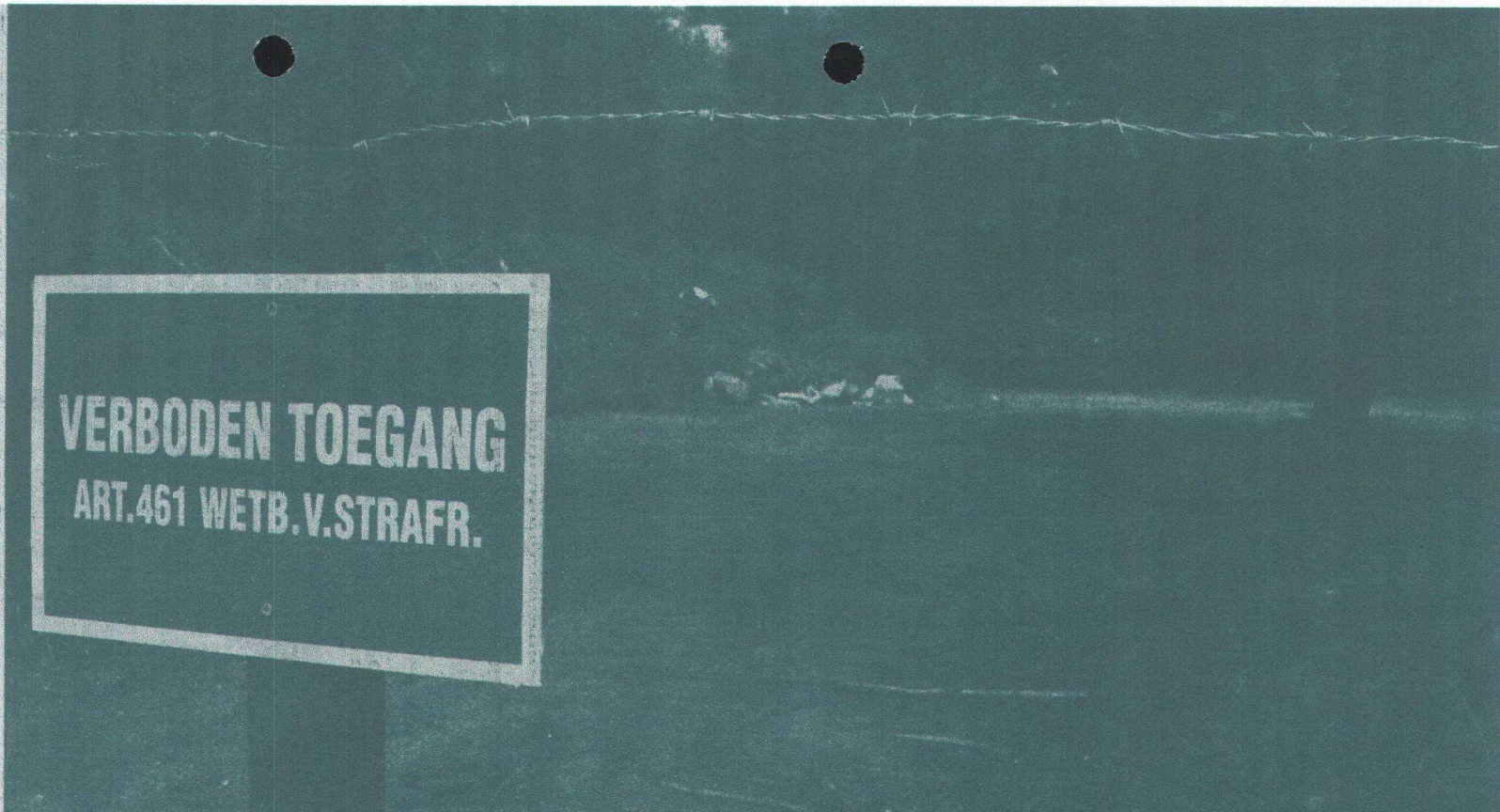
Asbest onder camping Handel

(Van de redactie)

HANDEL - In de grond onder Franklin Parks (voorheen Camping De Rooye Asch) in Handel is asbesthoudend materiaal aangetroffen. Uit onderzoek van de Regionale Milieurecherche en ondermeer de provincie is gebleken dat zich op en onder het terrein duizenden kubieke meters afval bevinden. Het gaat ondermeer om resten van caravans, puin, hout en kunststof. Wie er aansprakelijk wordt gesteld is volgens de gemeente nog onduidelijk. Volgens exploitant Laurens Smulders is een oplossing dichtbij. Smulders bevestigt dat hij eerder het kader van het onderzoek aangehouden werd. Uit gegevens van het kadaster blijkt dat Lorena Holding uit Tilburg eigenaar van de grond is. Lorena is een besloten vennootschap waarachter de omstreden Vughtse investeerder en projectontwikkelaar Petrus (Peter) van Amelsfoort schuilgaan (zie kader pagina 3). Op verzoek van Lorena is er binnenkort een gesprek met de gemeente gepland. Advocaten van de grondeigenaar hebben al eerder met de gemeente gesproken.

Lees verder op pagina 3

GN 23 mei 2006



VERBODEN TOEGANG
ART. 461 WETB. V. STRAFR.

Het bosperceel tegenover Franklin Parks is afgesloten

Lorena Holding is niet alleen eigenaar van het recreatieterrein, maar ook van het bosperceel tegenover

Franklin Parks. Ook dit perceel is onderwerp van discussie. Smulders beweert dat de gemeente op het perceel vervuilde grond zou hebben gestort. Deze zou afkomstig zijn van het gesaneerde Raymakers-

terrein (waar nu het politiebureau staat, red.). De gemeente zegt *niets te weten* van een storting. Smulders verklaart bereid te zijn de sanering van het bosperceel te betalen op voorwaarde dat hij terrein mag in-

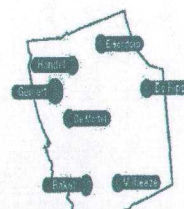
richten als parkeerplaats. Volgens Gemert-Bakel is een parkeerplaats op deze locatie niet gewenst en in strijd met het bestemmingsplan. Om het illegaal storten van afval tegen te gaan heeft Smulders recentelijk de ingang van het bos afgesloten.

Lint van bv's

Navraag bij de Kamer van Koophandel Oost-Brabant naar de vennoten van Lorena Holding levert een lint van bv's op. Van Amelsfoort sluit de rij. Als eigenaar/directeur van Lorena Holding staat Zanglijster geregistreerd. Zanglijster valt onder Stichting Administratie Zanglijster, deze resorteert onder Goldfox, Goldfox valt onder Moresta Holding, Moresta Holding onder Stichting Administratie Kantoor Moresta en deze valt onder Petrus van Amelsfoort. De laatste bv is gevestigd in Oberiberg Zwitserland. De Zwitserse firma Moresta S.A., waarin het Posthotel in Oberiberg en de restaurants Schlüssel en Mussfall ondergebracht waren, is op 9 januari 2006 failliet verklaard. Petrus Antonius Leonardus van Amelsfoort (Nederlandse) staat als vennoot geregistreerd.

Opspraak

Het is niet de eerste keer dat Van Amelsfoort in opspraak raakt. Zo voert hij als eigenaar van camping De Wildhorst in Heeswijk-Dinther al geruime tijd een juridische strijd met de gemeente Bernheze. Volgens Bernheze zou het park niet aan de wettelijke veiligheids- en milieueisen voldoen. De gemeente heeft al eens bestuursdwang toegepast. Opvallend is dat de heer Smulders -in de media- als beheerder van De Wildhorst opgevoerd wordt.



Motie mestverwerking in Gemert-Bakel

De raad van de Gemeente Gemert-Bakel,

In vergadering bijeen op 2 mei 2013

Overwegende dat:

- Mestwetgeving vanaf 1 januari 2014 een verplichting voor veehouders tot mestverwerking kent;
- Deze wetgeving aanleiding is voor een brede maatschappelijke discussie binnen Gemert-Bakel;
- Betrokkenen bij deze discussie behoefte hebben aan duidelijkheid en de gemeenteraad zijn verantwoordelijkheid nu wenst te nemen om ter zake sturend op te treden.

Spreekt uit dat:

- De gemeenteraad kaders dient te stellen waaraan mestverwerking binnen Gemert-Bakel moet voldoen;
- Deze kaders betrekking hebben op in ieder geval veiligheid, gezondheid en waterkwaliteit;
- De adviezen van de GGD met betrekking tot gezondheid leidend zijn;
- Het voorkomen van overlast evenzeer een leidend beginsel vormt en direct aanleiding kan geven tot aanvullende maatregelen;
- De adviezen van het Waterschap leidend zijn met betrekking tot de waterkwaliteit.

- Adviserende kaders opgesteld zullen worden door de burgerparticipatiegroep zoals deze nu al bestaat, aangevuld met alle groeperingen die mee willen praten;
- Het college en de initiatiefnemer(s) van mestverwerking (MACE) gezamenlijk naar de provincie gaan om de beoogde locatie(s) voor mestverwerking te bespreken en het college vervolgens in juni de gemeenteraad een voorstel voorlegt aan de hand waarvan de kaders en de locatie vastgesteld kunnen worden.

En gaat over tot de orde van de dag

Ondertekening door de indiener(s) van de motie,

Fractie VVD

Fractie PvdA

Fractie CDA

Fractie Dorpspartij