

Nota van beantwoording zienswijzen

behorend bij het bestemmingsplan 'Wedderbergen / Wedderveer,
partiële herziening'

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Zienswijze(n)	4
	Zienswijze 159005.....	4
	Zienswijze 159104.....	5
	Zienswijze 159178.....	7
	Zienswijze 159189.....	8
	Bijlage 1: Zienswijzen.....	11

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 29 september 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Publicatie van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden op 28 september 2022 in het Gemeenteblad, de Ter Apeler Courant, het Streekblad en de gemeentelijke website. De reactietermijn eindigde op 9 november 2022.

Deze 'Nota van beantwoording zienswijzen' geeft weer welke zienswijze is ingediend, hoe dezedoor het gemeentebestuur is beoordeeld en beantwoord en of dit tot wijzigingen heeft geleid.

Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming elektronisch via www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. In verband met de Europese Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is de zienswijze daarom geanonimiseerd. De ontvangen zienswijze is genummerd, zodat de nota geen NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) of andere persoonlijke gegevens van natuurlijke personen bevat.

2. Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging zijn vier zienswijzen ingediend (zie onderstaand overzicht).

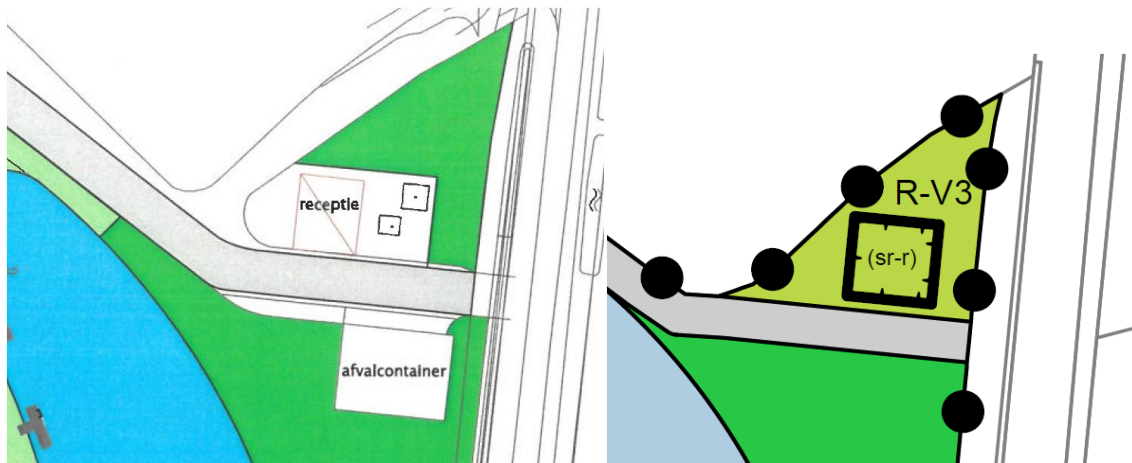
nr.	datum ontvangst	naam/organisatie	adres
159005	7 november 2022	De heer	
159104	8 november 2022	Belangengroep Villapark Weddermeer	
159178	8 november 2022	Mevrouw	
159189	8 november 2022	VVE Villapark Weddermeer	

Hierna wordt onder A een samenvatting van de zienswijze gegeven (de complete zienswijze is opgenomen in bijlage 1). Onder B staat de gemeentelijke reactie hierop en –indien van toepassing– onder C de doorvertaling ervan.

Zienswijze 159005

- A1 Appellant geeft aan dat vanaf het eerste ontwerp aandacht te hebben gevraagd voor een goede inkadering van de groenstrook langs het fietspad. Hierbij speelt naast eigen belang ook de EHS destijds een rol. In februari 2022 is deze strook geheel gerooid. Het voorstel van de ontwikkelaar voor de invulling laat te wensen over.
- B1 Het gebruik van gronden en bouwwerken zonder realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing, conform het in de bijlage bij de regels opgenomen 'Erfinrichtingsplan Wedderbergen' is aangemerkt als strijdig gebruik. Hiermee wordt afgedwongen dat landschappelijke inpassing plaatsvindt conform het inrichtingsplan. Wij vinden het belangrijk dat de randen van het park op een streekeigen landschappelijke wijze worden ingericht. Deze randen raken immers het openbare publieke domein en met een juiste inpassing zal het park beter opgaan in de omgeving. Wij komen tot de conclusie dat de soortkeuze niet streekeigen zijn. Om deze reden is het inpassingsplan aangepast.
- Daarnaast concluderen wij dat de opgenomen regeling artikel 3.4 en 4.4.2. niet geheel juist en volledig is. Om deze reden wordt de regeling gewijzigd in:
- Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:*
- het gebruik van gronden en bouwwerken, zoals genoemd in artikel 4 zonder realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing, conform het in de Bijlage 1 bij de regels opgenomen 'Erfinrichtingsplan Wedderbergen';*
 - in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid x.x opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een jaar na gereedmelding van de bouwwerkzaamheden uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, conform het in de Bijlage 1 bij de regels opgenomen 'Erfinrichtingsplan Wedderbergen';*
- C1 De zienswijze is gegrond en leidt op dit punt tot een wijziging.

- A2 Appellant geeft aan dat aan de ingang een opstelplek komt voor een container en vraagt aandacht voor het stellen aan eisen qua uitstraling, het uit het zicht te onttrekken van deze opstelplek en het voorkomen van mogelijke stankoverlast in de zomermaanden.
- B2 Geconstateerd is dat in de bestemming Groen geen rekening is gehouden met een opstelplaats voor afval. Dat wordt alsnog in de regels opgenomen door een nieuw lid e op te nemen en op de verbeelding een specifieke aanduiding. Het 'Erfinrichtingsplan Wedderbergen' wordt ook zodanig aangepast dat rekening wordt gehouden met de landschappelijke inpassing van deze opstelplaats.
- C2 De zienswijze is gegrond en leidt op dit punt tot een wijziging.



Zienswijze 159104

- A1 Appellant geeft aan dat in het bestemmingsplan uit 2009 steeds gesproken worden over een zelfstandig park, met meerdere eigenaren. Resort Weddermeerplassen is een opzichzelfstaand park.
- B1 Wat appellant constateert is juist, maar heeft geen consequenties voor de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Wel wordt de toelichting op dit punt aangepast.
- C1 De zienswijze is gegrond en leidt op dit punt tot een wijziging.
- A2 Appellant geeft aan dat namen inconsequent worden toegepast: Villapark Weddermeer, Villapark Wedderveen en Villapark Wedderbergen.
- B2 De naamgeving van het nieuwe park wordt consequent en eenduidig gehanteerd.
- C2 De zienswijze is gegrond en leidt op dit punt tot een wijziging.
- A3 Appellant geeft aan dat er sprake is van misleiding door de ontwikkelaar, omdat de twee modelwoningen buiten het bestaande bouwvlak zijn gebouwd en omdat gebruik gemaakt gaat worden van de toegangsweg die niet tot het nieuw te ontwikkelen park behoort.
- B3 Het is een feit dat de modelwoning buiten het bouwvlak is gebouwd. Wij hebben daarbij niet kunnen constateren dat er sprake is van opzet van welke betrokken partij dan ook. De weg van het nieuw te ontwikkelen park kan privaatrechtelijk niet op andermans gronden worden aangelegd, zonder dat daarvoor toestemming is verkregen. De ontwikkelaar heeft de gewenste situatie en opzet van het park inclusief de weg nogmaals ingetekend op de kadastrale eigendommen. Op basis hiervan wordt de verbeelding aangepast en is duidelijk dat er geen evident privaatrechtelijke belemmeringen zijn.

- C3 De zienswijze is gegrond en leidt op dit punt tot een wijziging.
- A4 Appellant geeft aan dat op basis van de ontgrondingsvergunning werkzaamheden worden verricht. Dit brengt schade toe aan de woningen. Gevraagd wordt om in het bestemmingsplan een regel op te nemen dat geen schade mag worden toegebracht aan andere panden.
- B4 De ontgrondingsvergunning staat niet ter discussie bij dit bestemmingsplan. De provincie is het bevoegd gezag voor deze vergunning. In het bestemmingsplan kunnen geen regels worden gesteld ter voorkoming van schade aan andere panden. Wel kunnen voorschriften in een omgevingsvergunning worden opgenomen ter voorkoming van schade aan omliggende panden. Indien uit de aanvraag blijkt dat er werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen veroorzaken aan omliggende panden als gevolg van bijvoorbeeld trillingen, dan overwegen wij voorschriften te verbinden aan de te verlenen vergunning.
- C4 De zienswijze is ongegrond en leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A5 Volgens appellant moeten er als gevolg van de nieuwe toegangsweg een duidelijke afscheiding komen om overlast te voorkomen.
- B5 Het maken van een afscheiding tussen beide rijbanen is een uitvoeringsaspect die het bestemmingsplan niet expliciet regelt. Het bestemmingsplan maakt dergelijke afscheidingen echter wel mogelijk.
- C5 De zienswijze is ongegrond en leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A6 Appellant geeft aan dat de bestaande villa's 10 en 51 t/m 56 overlast gaan ondervinden van de nieuwe woningen 19, 20, 21 en de beide speelveldjes. Deze drie zouden kunnen komen te vervallen om de nieuwe weg breder te maken, zodat het laatste schiereiland ook bereikbaar is. Vervallen van deze woningen is ook belangrijk voor de privacy van de villa's 10 en 51 t/m 56.
- B6 De afstand tussen het bouwvlak van de woningen nummer 19, 20 en 21 en de bestaande woningen bedraagt minimaal 20 meter. Hier kunnen woningen gebouwd worden van maximaal 8,50 meter hoog. In de nieuwe situatie blijft deze afstand in ieder geval gehandhaafd, en naar verwachting groter. De bouwhoogte zal op basis van het nieuwe plan ten hoogste 4,00 meter bedragen, waarbij maximaal 13 recreatiewoningen een bouwhoogte mogen hebben van ten hoogste 6,50 meter. Dit is nog altijd 2 meter lager dan wat nu is toegestaan. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat er sprake is van een situatie die ruimtelijk onaanvaardbaar is.
- C5 De zienswijze is ongegrond en leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A7 Appellant geeft verder aan dat zij zich zorgen maakt over de ontsluiting die naast de bestaande ontsluiting komt te liggen en daar zouden maatregelen moeten worden getroffen om ook de veiligheid op de Wedderbergen te kunnen garanderen.
- B7 Zie beantwoording onder punt 5.
- C7 Zie beantwoording onder punt 5.
- A8 Appellant geeft aan dat de plek van het receptiegebouw ongewenst is vanwege de veiligheid.
- B8 De locatie is door ons beoordeeld en ook verkeerskundig is er gekeken naar de ontsluiting in combinatie met het receptiegebouw. Het receptiegebouw wordt minimaal 5 meter uit de kant van het fietspad gerealiseerd. Dat is voldoende om een goede en verkeersveilige situatie te creëren.
- C8 De zienswijze is op dit punt ongegrond en leidt niet tot een wijziging.
- A9 Appellant geeft aan het huidige park laag ligt en dat de aanleg van het nieuwe park wateroverlast gaat opleveren voor het bestaande park.

- B9 Dat het nieuwe park hoger ligt dan het bestaande park, maakt niet dat er per definitie sprake zal zijn van wateroverlast. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat met dit uitvoeringsaspect rekening wordt gehouden door onder andere geen directe verbinding te maken tussen het nieuwe water en het water op het bestaande park. In het kader van de watertoets is contact geweest met het waterschap en de meegegeven voorwaarden worden bij de uitvoering nageleefd.
- C9 De zienswijze is op dit punt ongegrond en leidt niet tot een wijziging.
- A10 Appellant geeft aan dat het Weddermeer als zwemplas wordt genoemd. Dit is onjuist want er vinden geen controles van de kwaliteit meer plaats.
- B10 In de toelichting van het nu voorliggende plan wordt geen relatie gelegd met het Weddermeer.
- C10 De zienswijze is op dit punt ongegrond en leidt niet tot een wijziging.
- A11 Appellant verwijst naar bijlage 2 en 3 van de toelichting bij het bestemmingsplan uit 2009 over handhaving en zienswijzen.
- B11 Het bestemmingsplan uit 2009 staat in deze procedure niet ter discussie.
- C11 De zienswijze is op dit punt ongegrond en leidt niet tot een wijziging.
- A12 Appellant geeft aan dat de nieuwe woningen beter in de omgeving passen.
- B12 Dit punt wordt ter kennisgeving aangenomen
- C12 De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.

Zienswijze 159178

- A1 Appellant vindt het vreemd dat de eigenaren van de huisjes niet geïnformeerd worden over de ontwikkeling.
- B1 De ontwikkelaar heeft aangegeven vele overleggen te hebben gevoerd met de VVE. Als gemeente hebben wij naast de wettelijke verplichte bekendmaking geen verplichting om iedereen separaat en persoonlijk te informeren. Daarnaast bestaat ook de mogelijkheid om te abonneren op mailservices die automatisch berichten stuurt, indien er iets bekendgemaakt gemaakt wordt die betrekking heeft op de omgeving.
- C1 De zienswijze is op dit punt ongegrond en leidt niet tot een wijziging.
- A2 Appellant geeft aan dat de ontwikkelaar geen toestemming van de VVE heeft om gebruik te maken van hun grond. De VVE heeft de ontwikkelaar enkele malen gevraagd om een stuk grond weer in oude staat te herstellen, wat tot op heden niet is gebeurd.
- B2 Dit betreft een privaatrechtelijk punt. De weg van het nieuw te ontwikkelen park kan privaatrechtelijk niet op andermans gronden worden aangelegd, zonder dat daarvoor toestemming is verkregen. De ontwikkelaar heeft de gewenste situatie en opzet van het park inclusief de weg nogmaals ingetekend op de kadastrale eigendommen. Op basis hiervan wordt de verbeelding aangepast en is duidelijk dat er geen evident privaatrechtelijke belemmeringen zijn.
- C2 De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot een wijziging.
- A3 Appellant geeft aan dat ze hinder zullen ondervinden van het verkeer op de nieuwe toegangsweg en dit tast de rust en privacy aan. Ook moet er een duidelijke scheiding komen tussen beide parken. Voorgesteld wordt het nieuwe park te ontsluiten via de Urnenhoeve/Villameerhoeve en de drie woningen te verplaatsen.

- B3 Zie hiervoor beantwoording zienswijze 159104 onder punt 5 en 6.
- C3 Zie hiervoor beantwoording zienswijze 159104 onder punt 5 en 6.
- A4 Appellant geeft aan dat ze de woning 15 jaar geleden heeft gekocht voor de rust en privacy en snapt niet waarom het bos heeft moeten wijken voor recreatie. En is er wel vanuit de markt draagvlak voor het toerisme?
- B4 Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk. Om deze reden is er geen verplichting om de marktbehoefte te onderzoeken. Het plan sluit aan bij de doelstellingen, zoals vastgelegd in de Visie Vrijtijdseconomie Westerwolde van maart 2021. Investerings in het vestigingsklimaat voor marktpartijen en particuliere investeringen leidt tot meer overnachtingsfaciliteiten. Ten opzichte van de periode 2015-2019 willen wij in 2030 een verdubbeling van de overnachtingen en 50% stijging van het aantal arbeidsplaatsen in de sector.
- C4 De zienswijze is op dit punt ongegrond en leidt niet tot een wijziging.
- A5 Volgens appellant is er schade aan de woningen ontstaan als gevolg van de grondwerkzaamheden. Gevraagd wordt om in de vergunning op te nemen dat schade moet worden voorkomen.
- B5 Zie hiervoor beantwoording zienswijze 159104 onder punt 4.
- C5 Zie hiervoor beantwoording zienswijze 159104 onder punt 4.

Zienswijze 159189

- A1 Appellant geeft aan dat de ontwikkelaar gebruik maakt van gronden die niet tot de zijne behoren. Tevergeefs is geprobeerd een samenwerking overeen te komen. Dit komt niet van de grond. Vanwege schade heeft appellant de ontwikkelaar gemaand de schade te herstellen, maar tot nu toe zonder resultaat.
- B1 Zie hiervoor beantwoording zienswijze 159104 onder punt 3.
- C1 Zie hiervoor beantwoording zienswijze 159104 onder punt 3.
- A2 Appellant geeft aan dat de toegangsweg op eigen gronden moet worden gerealiseerd.
- B2 Zie hiervoor beantwoording zienswijze 159104 onder punt 3.
- C2 Zie hiervoor beantwoording zienswijze 159104 onder punt 3.
- A3 Appellant geeft aan het huidige park laag ligt en dat de aanleg van het nieuwe park zorgt voor schijnende koplampen op het park. Daarnaast zal de nieuwe weg zorgen voor een gevaarlijke en onoverzichtelijke situatie.
- B3 Zie hiervoor beantwoording zienswijze 159104 onder punt 5.
- C3 Zie hiervoor beantwoording zienswijze 159104 onder punt 5.
- A4 Appellant geeft aan dat de ontwikkelaar tijdens de aanleg en bouwfase gebruikt maakt van gronden die niet tot de zijne behoren en dit levert gevaarlijke situaties op.
- B4 Zie hiervoor beantwoording zienswijze 159104 onder punt 3.
- C4 Zie hiervoor beantwoording zienswijze 159104 onder punt 3.
- A5 Appellant verzoekt het huidige plan af te wijzen tot er een passend voorstel ligt, waarbij de erfgronden wordt gerespecteerd, de overlast wordt geminimaliseerd en de veiligheid van leden en gasten wordt gegarandeerd.

- B5 Zie hiervoor beantwoording zienswijze 159104 onder punt 3 en punt 5.
C5 Zie hiervoor beantwoording zienswijze 159104 onder punt 3 en punt 5.

3. Ambtelijke wijzigingen

Regels

- Artikel 4.2.1.c komt te vervallen, omdat de bepaling reeds opgenomen is onder artikel 4.2.1.a.

Toelichting

- In paragraaf 1.3 van de toelichting wordt nadrukkelijker aangegeven dat de toegestane bouwhoogten en oppervlakten in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan zijn aangepast.

Bijlage 1: Zienswijzen

159005



Z/22/159005/D-438236
7 november 2022

Gemeente Westerwolde

2 november 2022

t.a.v. College van Burgemeester en wethouders

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Wedderbergen/Wedderveer

Geacht College,

Hierbij willen we onze zienswijze delen over het ontwerp bestemmingsplan Wedderbergen. Het voelt enigszins dubbel. Het moet, maar gezien onze ervaring, wat gaat het ons brengen?

Vanaf het eerste ontwerp (2011?) hebben we aandacht gevraagd voor een goede inkadering van de groenstrook langs het fietspad aan de Wedderbergenweg. Dit valt na te lezen uit archiefstukken. Naast ons eigen belang was destijds ook het belang voor de EHS een serieus aspect om mee te wegen.

Nu we inmiddels twee versies aanpassingen bestemmingsplan verder zijn (van 35 vakantie woningen met hellend dak naar water villas en uiteindelijk weer terug naar nu 40 plat dak vakantie "dozen".)

Afgelopen februari is de gehele bomen raster langs het fietspad in een vrijdag avond gerooid. Het betrof hier onder andere een tiental 50 jaren oude eiken. Weg en overtuig ons eens waarom dit moest.

In gemeente Groningen geldt een eigen bomen beleid, namelijk iedere boom wordt gespaard tenzij niet anders kan. Iedere te vellen boom dient te worden gecompenseerd. Hiervoor is de BEA de leidraad. We zijn erg nieuwgierig naar wat aan dit besluit ten grondslag heeft gelegen. Aan het invullen van de groenstrook langs het fietspad zijn door de gemeente geen aanvullen bepaling/eisen opgelegd. Wat hiervan gevonden kan worden laat zich vanzelfsprekend raden. Het voorstel van uit de ontwikkelaar qua groen invulling laat zeer weinig te wensen over, betreft een minimale invulling middels standaard heesterachtig struikgewas. Geen eiken, geen bomen met opgegeven minimale stamdiameter. Onvoorstelbaar. Nu kan er welke visie dan ook ter verklaring hieraan ten grondslag worden gepresenteerd, echter er wordt niet gezorgd voor een nieuwe evenwichtige invulling van het groen en niet gekeken naar hoe het verloren karakter in de openbare ruimte zal worden hersteld of gecompenseerd. Kwalitatief zeer mager.

We willen kenbaar maken dat we geen verwachting hebben dat onze zienswijze op het eind ook nog maar iets uit zal gaan maken, we zijn zeer teleurgesteld in het feit dat na tweemaal falen door de ontwikkelaar, deze in de derde poging opnieuw zijn zin krijgt. Het voelt alsof onze gemeente nog geen deuk in een pakje boter kan slaan, staat steeds met lege handen en staat niet voor de publieke zaak.

We merken dat er aan de ingang een container opstelplek wordt aangelegd. We willen graag aandacht vragen voor te stellen eisen aan de uitstraling (het uit het zicht onttrekken van deze opstelplek) en het voorkomen van mogelijk stankoverlast tijdens de zomermaanden.

Als direct betrokkenen willen we graag door de gemeente worden geïnformeerd over definitieve besluitvorming.

In afwachting van jullie reactie,

[Redacted signature]

Mob. [Redacted]

@: [Redacted]

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

Van: de belangengroep Villapark Weddermeer
p.a.



Z/22/159104/D-E38551
8 november 2022

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

Stadskanaal, 7 november 2022

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan "Wedderbergen/Wedderveer, partiële herziening"

Geachte raad,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ook zien wij graag de uiteindelijke tekeningen van het Resort.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hoogachtend, namens Belangengroep Villapark Weddermeer,

159178

Emailadres:

Gemeente Westerwolde
Dorpsstraat 1
9551 AB Sellingen



Z/22/159178/D-438931
8 november 2022

Schiermonnikoog, 4 november 2022

Betreft: zienswijze/bezwaar

Geachte dames en heren,

Naar aanleiding van het bekend maken van het ontwerpbestemmingsplan van Wedderbergen/Wedderveer al heel vreemd is dat er wordt geschreven over een uitbreiding van het villapark Weddermeer wat helemaal niet waar is en de naam van ons park wordt gebruikt bij de aanvraag. Heel vreemd!

Wij dienen hierbij bezwaar in tegen het ontwerpbestemmingsplan van Wedderbergen/Wedderveer

Allereerst vinden wij het vreemd dat je als eigenaren van huizen in de buurt niet wordt ingelicht over het feit dat er iets in de nabijgelegen omgeving gaat gebeuren wat een behoorlijke impact heeft op onze huizen . Dit heb ik ook besproken met de heer . Als het nou zo was dat de gemeente je adres gegevens niet heeft dan zou ik mij nog stilhouden maar aangezien ze je ook brieven voor gemeentebelasting kunnen sturen is dit geen argument. Het antwoord op deze vraag is dat jullie dat niet hoeven te doen. Wij als huiseigenaar in jullie gemeente zouden dit wel heel erg op prijs stellen. Misschien iets voor in de toekomst. Zo kun je nu ook niet spreken dat wij altijd overal mee op de hoogte zijn. Ik weet dat er sinds de moderne techniek al veel meer mogelijk is maar goed dat is ook sinds kort. De mensen die in gemeente wonen worden middels een huis aan huisblad op de hoogte gehouden wat er allemaal in hun gemeente speelt. Het gaat hierbij om een aantal mensen die een huis in de gemeente hebben die niet woonachtig zijn in de gemeente.

Zoals we bij onderzoek achter kwamen heeft de VvE van het villapark Weddermeer (het park waarop wij een villa hebben) helemaal geen toestemming van het gebruik van de grond naast onze weg gegeven. De Vereniging heeft de heer Kuiper al een aantal keren gevraagd om ons stuk grond weer in oude staat te herstellen dit is tot op heden nog niet gebeurd door de heer Kuiper. Het gaat hierbij om een strook van 1meter en 20 centimeter naast onze uitgangsweg. In het verleden lag er naast onze weg een stuk gras met lantarenpalen erop en een bankje.

Ons huisje staat pal achter de weg. Wij als eigenaar vinden het niet wenselijk om nog een weg achter ons huis te krijgen laat staan dat al dat verkeer over onze weg gaat. Het verkeer wat erop dit moment langs gaat is tot op zekere hoogte wel te doen. Met meer verkeer is

onze rust en privacy ver te zoeken. Als er een weg naast de onze gaat komen dan lijkt ons een geluidswand geen overbodige luxe. Sowieso zal er een scheiding moeten komen tussen de 2 parken aangezien het 2 parken zijn.

Ons voorstel waarom niet gebruik maken van de weg naar de Urnehoeve/Villameerhoeve die weg ligt er immers al. Daar rijden nu ook auto in en uit. Je zit dan ook niet met een nieuwe ontsluiting op de weg want het is een bestaande ontsluiting.

De huizen die achter onze huizen komen staan, komen helemaal in de verdrukking het is misschien beter om te kijken of deze huizen op een andere plek beter tot hun recht komen.

Ook qua privacy. Hier zullen vast regels voor zijn, kijken ze bij ons op het terras waarmee wij onze privacy kwijt zijn. Wij leven volgens de instellen "wat u niet wilt wat u geschiedt doe dat ook een ander niet". Wij hopen dat u dit meeneemt in uw beslissing. Hoe blij wordt u zelf als u ineens huizen achter u krijgt die bij u in de tuin kijken en u geen privacy meer heeft. Daar komt bij dat wij ons huis 15 jaar geleden hebben gekocht met een bos achter ons waar heel veel reeën en andere dieren in levenden. Wij begrijpen nog steeds niet dat dit heeft moeten wijken voor recreatie woningen terwijl er op ons park al weinig verhuur was. Ik heb dit ook met de heer [naam] besproken. Maar goed dit is allemaal niet meer terug te draaien. Rest mij nog de vraag heeft de gemeente onderzoek gedaan naar het toerisme in deze gemeente? Is hier wel draagvlak voor. Zoals ik heb gelezen komen er bij emslandermeer ook nog huizen bij. Willen er zoveel mensen ineens op vakantie in ons mooie Groningenland. Als Groningse kan in natuurlijk alleen maar zeggen er gaat niets boven Groningen.

Een punt wat ik ook met de heer [naam] heb besproken is de schade die wij nu al aan onze huizen hebben. We praten hier dan over scheuren in de muren en vloertegels. Hierover heb ik een keer

met de gemeente getelefoneerd er werd mij toen verteld dat onze huizen daar tegen moeten kunnen en dat ik anders contact met de aannemer moet opnemen. Ik heb dit toen met mijn man besproken die zei en daarin vind ik dat hij gelijk heeft de gemeente geeft een vergunning af daarmee zouden wij denken zijn zij ook verantwoordelijk voor gevolgen van die vergunning.

Het lijkt ons dat de gemeente de eigenaren van huizen in hun gemeente beschermt. Dit heb ik met de heer besproken. Er schijnt dat dit in de vergunning kan worden opgenomen. Wij als eigenaar zouden dit zeer wenselijk vinden. Onze huizen zijn niet dusdanig gebouwd dat ze tegen al die trillen kunnen. Het kan toch ook niet zo zijn dat de huizen naast ons klaar zijn en wij moet ons huis opnieuw bouwen in het ergste scenario.

Voor de rest sluit ik mij aan bij mevrouw . die u ook een brief namens onze belangengroep heeft gestuurd.

Wij hopen, dat u ons op de hoogte houdt van de stand van zaken.

Hoogachtend,

Villa nummer . en

Gemeente Westerwolde
T.a.v. de Gemeenteraad
Dorpstraat 1
9551 AB
Sellingien



Z/22/159189/D-438986
8 november 2022

Wedde, 06-11-2022

Onderwerp: Zienswijze VvE Villapark Weddermeer op het ontwerp/bestemmingsplan van projectontwikkelaar Weddermeerplassen B.V.

Beste heer/mevrouw,

Wij, de VvE Villapark Weddermeer willen hierbij onze zienswijze kenbaar maken op de herziende plannen van Weddermeerplassen B.V. voor kadastraal perceelnummer 3956. Op het adres aan de Wedderbergenweg in de plaats Wedde, gemeente Westerwolde.

Wij zijn het niet eens met de plannen omdat deze onze kavel grenzen overschrijden. Er kan en mag geen goedkeuring afgegeven worden waarbij erfgrenzen niet gerespecteerd worden. Het is niet hun eigendom.

De VvE Villapark Weddermeer is eigenaar van het aangrenzende kavels 4051, 3758, en overige aangrenzende kavels, en heeft tevergeefs geprobeerd een samenwerkingsverband tot stand te brengen, en hebben de projectontwikkelaar alle ruimte gegeven om afspraken vast te leggen. Echter wordt hier geen gehoor aan gegeven. Samenwerking komt niet van de grond, en wij als VvE hebben steeds meer te maken met overlast, schade aan eigendommen en met onveilige situaties. Vanwege schade aan onze eigendommen hebben we de projectontwikkelaar al diverse keren aangetekend aangeschreven en verzocht om de schade te herstellen en de erfgrenzen te respecteren. De projectontwikkelaar is hiervoor op 26-07-2019, op 03-10-2021 en op 06-03-2022 aangetekend aangeschreven. Zie bijgevoegde brieven. Onze weg is kapot gereden door zwaar transport, straatverlichting, bankjes, waterafvoeren etc. zijn verwijderd door de projectontwikkelaar. Hierop is tot op heden geen actie op ondernomen, er is zelfs geen reactie op gekomen. De VvE zal hiervoor een procedure opstarten en een claim neerleggen bij de projectontwikkelaar. Enige vorm van samenwerking is hierdoor niet meer aanneembaar. De projectontwikkelaar heeft een korttermijnvisie wat niet strookt met onze langetermijnvisie.

De VvE Villapark Weddermeer is eigenaar van de aangrenzende kavels zal hierbij ook geen toestemming meer geven aan de projectontwikkelaar ons terrein nog verder te betreden, en om onze erfgrenzen te respecteren. De door het kadaster geslagen piketpaaltjes welke de erfgrans aangaven zijn door de projectontwikkelaar verwijderd wat getuigd van totale respectloosheid. De huidige plannen zijn geïntegreerd op ons eigendom en daar geven wij absoluut geen toestemming toe. Zij hebben voldoende ruimte dus wij hoeven geen overpad te verlenen. Is een gezamenlijk weg vanaf de Wedderbergenweg toch wenselijk vanuit het oogpunt van de gemeente? Kan dat ook op hun kavel gerealiseerd worden. Daar is veel meer ruimte en dan hoeven er ook geen bomen op ons terrein onnodig gekapt te worden. Op hun terrein zijn de bomen al weg.

De vakantiewoningen worden op een hoger gelegen N.A.P. gebouwd waardoor vooral koplampen overlast op ons park zullen veroorzaken. Hiervoor zal een afdoende dichte erfafscheiding moeten komen om deze overlast te voorkomen. Door deze erfafscheiding is een gezamenlijke weg al niet meer mogelijk. Daarbij komt ook nog dat ons autoverkeer alleen uitgaand is, en bij een gezamenlijke weg, het verkeer van het nieuwe park zal moeten kruisen. Wat onnodige risico's met zich meebrengt en het een onoverzichtelijke situatie wordt.

In eerdere bouwfasen waren er weinig tot geen incidenten tot veiligheid, maar ook dit is nu in het geding. Steeds vaker rijdt zwaar materieel en transport over onze gronden en wegen. Hier wandelen onze leden en gasten die voor hun rust komen en verwachten veilig met hun kinderen en/of huisdieren te kunnen wandelen. Op onze uitgaande weg welke in deze bouwfase veelvuldig oneigenlijk gebruikt wordt door de projectontwikkelaar moeten wandelaars en fietsers opletten niet overreden te worden. Het is een smalle weg (max. 5 km/u), waar auto's, fietsers en wandelaars gezamenlijk gebruik van maken, er is hier geen voet of fietspad aanwezig. Volgens de voorschriften van bouwplaats inrichting moet een projectontwikkelaar daar rekening mee houden en in ons geval door een deugdelijke afzetting te plaatsen om gevaar voor onze leden en gasten te minimaliseren. Er zijn al bijna-ongelukken geweest met kinderen. Grote tractoren en kiepwagens hebben grote dode hoeken, en dat is niet te combineren met recreanten die denken onbezorgd te kunnen wandelen en fietsen op onze eigen weg.

Hierbij verzoeken wij ook om het herziende ontwerp/bestemmingsplan in huidige vorm af te wijzen tot er een passend voorstel ligt waarbij erfgrenzen gerespecteerd worden, overlast geminimaliseerd en de veiligheid van onze leden en gasten gegarandeerd wordt. .

Namens het bestuur en de leden van de VvE Villapark Weddermeer

Secretaris
VvE Villapark Weddermeer