

Aan de leden van de gemeenteraad van Venray

Datum: 10 maart 2021.

Onderwerp: Reactie reclamanten afbouw park het Roekenbosch

Geachte leden van de Raad,

Het is niet gebruikelijk dat belanghebbenden reageren op een raadsinformatiebrief. Echter op dit moment vinden wij het te belangrijk om geen reactie te geven op de inhoud van de brief van 2 maart jl. van het college, behandeld door Winand van der Kooij en Ron Boreas. Het waarom van onze reactie kunnen we als volgt samenvatten:

Allereerst schrokken wij van de toonzetting van de brief. Een dergelijke toonzetting begrijpen wij niet. Het gaat hier alleen over een uitspraak van de Rechtbank Oost-Brabant die overigens niet eens verrassend is. We worden weer eens geconfronteerd met het feit dat de gemeenteraad voorzien wordt van **halve waarheden, verdraaiingen en ontkenningen**.

Voor de duidelijkheid de personen die beroep hebben aangetekend bij de Rechtbank bestaan uit:

1. Eigenaren en huurders die sinds jaren geen lid meer van de CV, dit zijn 8 personen
2. Eigenaren leden van de ontbonden Coöperatieve Vereniging (CV) - níet van een **VvE** -
3. Een omwonende

In de RIB staat dat het overgrote deel van de bezwaarmakers behoren bij groep 2, dat is dus onjuist. Het is van belang dit onderscheid te maken. De groeperingen hebben een ander verleden met betrekking tot de afbouw van het Roekenbosch. Vanaf de start van de Overlegtafel (P2) over de toekomst van het park hebben ze echter hetzelfde belang.

Groep 1 en 2 willen daarom graag afzonderlijk reageren op de RIB maar doen dit in een brief.

Reactie groep 1 niet leden CV

Onderwerp Achtergrond uit brief RIB

De geschetste achtergrond in de RIB is onjuist. De versnipperde particuliere eigendommen zijn altijd aanwezig geweest en hebben nooit voor problemen gezorgd. De problemen zijn met name vanaf 2010 veroorzaakt door slecht beleid en (financieel) beheer en de zeer hoge parklasten. Om deze redenen is er een groep uit de CV getreden. De aanwezigheid en het verhuur aan arbeidsmigranten was toen reeds een normale zaak, alleen in kleinere aantallen. Ten tijde van het AZC nam het aantal schrikbarend toe. Op een bepaald moment waren er zelfs 440 arbeidsmigranten en niet alleen via OTTO. Dit was terdege bekend bij de gemeente. Men gedoogde het en er werd niets aan de overlast gedaan. Daarom is toen een handhavingsverzoek ingediend en ook ingewilligd.

Momenteel is er minder overlast, maar weg is deze beslist niet. Bovendien ziet het park er behoorlijk verloederd uit en wordt er nauwelijks onderhoud gepleegd.

Met verbazing lezen wij dat het hoofddoel van het afbouwscenario is het voorkomen van nieuwe overlast gevende situaties. Het hoofddoel voor het gemeente bestuur is echter een totale afbouw van het park en terug naar de natuur. Het hoofddoel zou moeten zijn gedeeltelijke sloop en revitalisering/een andere toekomst voor het park. Dit was eveneens de insteek van de Overlegtafel met P2.

Bij deze Overlegtafel zou de gemeente zich op de achtergrond houden en zou er gezocht worden naar een **breed gedragen voorstel**. Er was een breed gedragen voorstel, zelfs een door een ieder gedragen voorstel (inclusief de CV). Echter deze CV zag er ineens vanaf om dit voorstel te ondersteunen. Niet voor niets wordt door P2 de CV in het eindverslag een onbetrouwbare partner genoemd.

Ook was de bemoeienis van de gemeente van meet af aan nadrukkelijk aanwezig d.m.v. de ambtelijke aanwezigheid van met name de heer Van der Kooij. Hij drukte constant zijn stempel erop met als doel zoveel mogelijk arbeidsmigranten te plaatsen op het Roekenbosch, waarschijnlijk gesteund of in opdracht van het college c.q. de portefeuillehouder.

Op een bepaald moment in het proces heeft hij zelfs het huidige afbouwscenario inclusief aankoopbedragen voor de eigenaren van hun bungalow(s) genoemd! Toen het proces o.a. richting een park voor ouderen ging, zat dit hem danig dwars en heeft hij zelfs de voorzitter van de dorpsraad in behoorlijk bedreigende taal toegesproken. Hiervoor heeft hij later – in samenspraak met P2 - zijn excuus aangeboden, maar het is toch maar gebeurd.

De gemeente is in zee gegaan met een partner die onbetrouwbaar was en nog altijd is.

Onderwerp Actualiteit uit brief RIB

Het is juist dat de brief van Gedeputeerde Staten geen juridische basis heeft. De gevraagde ontheffing – pas na de zitting van de commissie bezwaar en beroepschriften aangevraagd – kan thans namelijk niet verleend worden. Mocht die ontheffing er alsnog komen zit men nog met het feit dat de combinatie arbeidsmigranten en recreatie niet mogelijk c.q. toegestaan is. Hier wordt even aan voorbij gegaan in de RIB.

Zoals ook voorbij wordt gegaan aan het feit dat de gevolgde procedure voor de woonurgente juridisch niet kan. Je vraagt je af waar de juridische kennis van de gemeente, de ondersteuning van GS in deze zaak en de , zoals gezegd is, het speciaal hiervoor ingehuurde bureau uit Arnhem was. Niet voor niets zei de Rechtbank dat vanwege te veel mankementen alleen vernietiging van het besluit kon plaatsvinden.

De eigenaren hebben inderdaad een aanbod – zie eerdere berekening bij de Overlegtafel door dhr. Van der Kooij – gehad voor de aankoop voor hun bungalow. Een genereus aanbod. Voor een bungalow met een toenmalige WOZ waarde van € 75.000 – € 80.000 kon men € 13.000 ineens uitbetaald krijgen. Plus de opgelegde dwang dat als men niet tot verkoop zou overgaan de bungalow alleen recreatief gebruikt mag worden. Na beëindiging van de (onder)erfpacht dienen zij bovendien het perceel 'kaal' op te leveren.

Gemakshalve wordt ook vergeten dat een aantal eigenaren grond in eigendom hebben en dus niets te maken hebben met einde (onder)erfpacht.

De gemeente stelt steeds dat de eigenaren die hun woning niet verkocht hebben, gekozen hebben voor recreatief gebruik. **Zij hebben die keuze niet gemaakt, het is ze opgelegd.** Dit terwijl het volgens de voorschriften – combinatie arbeidsmigranten/recreatie -niet eens mag.

Ook kregen de niet CV leden ineens te horen dat de erfpacht niet verlengd zou worden. Hier is tijdens de Overlegtafel met geen woord over gerept.

De C.V. deelde mee geen verlenging aan te vragen bij de gemeente voor de onder erfpachters. De erfpacht is ondergebracht bij Stichting Erfpacht en de bestuursleden van deze Stichting zijn dezelfde als die van de CV en de huidige B.V. Hoezo belangenverstremeling?

De niet CV leden zijn door het bestuur van de CV ook nooit op de hoogte gebracht van de besluiten die genomen waren in de vergaderingen met de leden van de CV.

Het niet aanvragen van de verlenging van de erfpacht door Stichting Erfpacht zal waarschijnlijk wel geregeld zijn middels **de super geheime contracten** die afgesloten zijn met de gemeente en de BV, OTTO en Wonen Limburg. De Rechtbank stelt terecht dat reclamanten totaal buiten spel zijn gezet.

De gemeente moet inderdaad binnen zes maanden met een nieuwe beslissing komen. Een beslissing met inachtneming van de uitspraak en niet zoals het college stelt "met redenen beargumenteerd".

Verantwoordelijkheden Roekenbosch Ontwikkeling BV uit de RIB

Het is natuurlijk totaal onrechtvaardig dat de B.V; een eigenaar met vele opgekochte huizen, een zeer riant verdienmodel toebedeeld krijgt om hiermee de afbraak te financieren en de andere eigenaren niets. Zelfs hun eigen afbraak dienen zij te bekostigen.

Of zou het zo zijn dat we helemaal niet terug naar de natuur gaan en de B.V. na verloop van tijd op een gedeelte van het park en een gedeelte aan te kopen grond (van de gemeente?) nieuwe recreatiewoningen gaat realiseren?

De voorlichtingsborden van Moeder Maas bij voorheen hun uitkijkpunten over het project, gaven dit namelijk al aan. Ook de voorzitter van de Commissie Bezwaar- en Beroepschriften liet zich tijdens de zitting in die bewoordingen uit. Kortom alom onduidelijkheid hierover.

Verantwoordelijkheden OTTO/KAFRA uit de RIB

Bij ingediende klachten i.v.m. geluidsoverlast van bewoners van de Boltweg te Blitterswijck gaf KAFRA aan geen zeggenschap te hebben over alle aan arbeidsmigranten verhuurde woningen. Vreemd, dit zou wel zo moeten zijn. Of zitten er ook andere uitzendorganisaties?

Verantwoordelijkheid Wonen Limburg

Op klachten over verslonsde erven wordt niet altijd afdoende gereageerd. Ook zijn er woningen verhuurd aan cliënten van Zorginstellingen. Deze woningen staan bij elkaar en bewoners daarvan zorgen soms voor overlast. Zij kunnen hier niets aan doen. Hebben, zoals ze zelf aangeven, niets op een afgelegen plek van de samenleving verwijderd. Het komt voor dat omwonenden aan de bel trekken om eens te gaan kijken bij deze mensen. Geen goede combinatie met recreanten dus en uit menselijk oogpunt slecht voor de cliënten van de Zorginstellingen. Wonen Limburg en de gemeente zijn hiervan op de hoogte.

Balans in belangen uit de RIB

Hier denken wij dus compleet anders over. Evenals kennelijk de Rechtbank, die niet voor niets uit eigener beweging voorlopige voorzieningen heeft opgelegd en de mening is toegedaan dat wij als eigenaren in onze belangen geschaad zijn.

Reactie groep 2 leden ontbonden CV

De raadsinformatiebrief begint met de constatering dat alle stakeholders van mening waren dat er iets moest gebeuren met het Roekenbosch maar niet in de vorm van een complete sanering. De eigenaren die wel lid van de coöperatie waren, hebben tijdens de Algemene Ledenvergadering tegen deze plannen van de coöperatie gestemd.

De aangevoerde slechte beheersbaarheid van het park - als daar al sprake van was - is juist een gevolg van het niet handhavingsbeleid van de gemeente.

Vervolgens wordt geconstateerd dat de sloop van de huizen en centrale voorzieningen volledig is afgerond en dat er zich in 2019 geen noemenswaardige overlastsituaties hebben voorgedaan, waarmee aan het hoofddoel (?) - het voorkomen van nieuwe overlast gevende situaties - wordt voldaan.

Het tegendeel is echter waar. Eigenaren zijn getroffen door een reeks van inbraken en vernielingen, de sloop - die volgens de gemeente vorig jaar maart gereed zou zijn - is nog steeds niet gereed, de infrastructuur is op vele plekken zelfs onbegaanbaar, de geluids- en stofoverlast van betonvermalers afgelopen zomer en binnenkort weer om de metershoog opgestapelde brokstukken van de centrale voorzieningen te vermalen, grenst aan het onwaarschijnlijke.

Het in de raadsinformatiebrief gestelde hoofddoel ontgaat ons ten enenmale.

Kortom, normaal eigen gebruik en recreatieve verhuur is ernstig belemmerd c.q. onmogelijk gemaakt door inbraken, vernielingen, sloopoverlast en het toelaten van arbeidsmigranten en woonurgenten op een recreatiepark. Van verscheidene huurders hebben wij daar begrijpelijkerwijs ook klachten over gehad.

Niet door enkele, maar door vele eigenaren is bezwaar gemaakt tegen het verlenen van de tijdelijke omgevingsvergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten en woonurgenten. De gemeentelijke bezwarencommissie heeft dit gehonoreerd, de gemeente heeft dit oordeel naast zich neergelegd en de rechtbank heeft op 24 februari jl. het bestreden besluit vernietigd.

Eigenaren hebben destijds breed geparticipeerd in het P2 overleg om tot een afgewogen oplossing te komen voor het Roekenbosch waar een grote mate van overeenstemming bestond over een voor alle partijen acceptabele oplossing.

Plotseling heeft buiten het overleg om de gemeente een akkoord gesloten met het bestuur van de Coöperatieve Vereniging het Roekenbosch. Dit bestuur heeft, zoals door de rechtbank geformuleerd, eigenaren, lid van de CV min of meer voor het blok gezet met een volkomen ondermaats bod. Plm 40-60% van de al fors door de gemeente neerwaarts aangepaste WOZ waarde.

Voor alle duidelijkheid een coöperatieve vereniging (CV) is geen vereniging van eigenaren (VVE). Het bestuur van een CV kan ook niet namens de eigenaren optreden als verkopende partij, de eigenaren blijven zelf eigenaar. De stemming op de ledenvergadering was ook niet unaniem, verscheidene eigenaren hebben tegen de plannen gestemd.

Tot op de dag van vandaag heeft de gemeente geen afspraak of aanbod gedaan aan de eigenaren om tot een oplossing te komen.

Juist de gemeente heeft tot taak op te komen voor de belangen van de eigenaren en deze mee te wegen en is daarin volgens de rechtbank schromelijk tekortgeschoten.

Met de CV was het moeilijk zaken doen. De CV heeft hetzelfde bestuur als de huidige BV het Roekenbosch, dat tevens voor de vereffening van de geldmiddelen van de CV zorgdraagt. Het is niet verbazingwekkend dat gezien de strijdige belangen de vereffening problemen oplevert en dat er procedures lopen.

Als het Roekenbosch als eerste casus moet dienen voor het provinciaal programma voor het vitaliseren van de verblijfsrecreatie dan is deze casus door het handelen van de gemeente bij voorbaat mislukt. Beter had met alle partijen het P2 overleg afgerond en gematerialiseerd kunnen worden. Een prachtige gebied met een volkomen rustiek recreatiepark in een bosrijke omgeving.

Opmerkelijk is dat door de rechtbank een voorlopige voorziening is getroffen die inhoudt dat zes maanden lang, vanaf 25 februari 2021, geen nieuwe woonurgenten en arbeidsmigranten mogen worden gehuisvest. Nog opmerkelijker is dat daarvan geen melding wordt gedaan in de raadsinformatiebrief. Tijdens het klankbordoverleg van alle betrokken partijen bij het Roekenbosch is door de gemeentelijke voorzitter dit punt buiten de agenda verklaard, terwijl juist dat het meest gereede agendapunt was.

Het behoeft geen betoog dat er van een balans in belangen geen sprake is. De rechtbank geeft duidelijk aan dat de belangen van de eigenaren gewoonweg niet meegewogen zijn.

Velen van ons hebben destijds deze recreatiewoningen aangeschaft onder aanbeveling van burgemeester Hahn: 'als u besluit tot aankoop van een bungalow in het Roekenbosch, kiest u voor het goede in het leven. U bent van harte welkom en zult dat ook ervaren. De zorg die ik en het gemeentebestuur hebben, is erop toe te zien dat het een voorrecht blijft in onze gemeente te zijn. Dat beloof ik u'

Wel het is aan het gemeentebestuur en de gemeenteraad van Venray dat inmiddels geschonden vertrouwen te herstellen.

Bijlage: Uitspraak Rechtbank Oost-Brabant.