



Nieuwsbrief Park Primo

2014 Nummer 3

Bestemmingsplannen

Beste leden,

Afgelopen 6 Februari was er een inloopavond voor het nieuwe bestemmingsplan van de Gemeente Coevorden en de Ermerstrand bv voor de Ermerstrand Inrichting.

Voor iedereen die aanwezig was, werd het een grote desillusie. Er konden geen vragen worden gesteld in het openbaar en op veel vragen werden geen antwoorden gegeven.

Ik zal trachten hieronder weer te geven wat er de afgelopen jaren door Coevorden en de BV zijn gedaan en onze positie daarin.

Nutsvoorzieningen

1. De bewoners/investeerders worden vanaf 2005 systematisch opgelicht door de ondernemer Ermerstrand BV gebaseerd op:
 - levering nutsvoorzieningen voor de verblijvers op het Ermerstrand met meetfouten in de aflevering
 - heffing zuiveringsheffing, die door de verblijvers op het Ermerstrand reeds worden betaald aan het waterschap (€ 198 per jaar)
 - heffing rioolrecht, die door de verblijvers op het Ermerstrand reeds worden betaald aan de gemeente Coevorden (€ 135 per jaar)
 - illegaal gewonnen grondwater is doorverkocht aan de verblijvers op het Ermerstrand tegen een kostprijs van € 1,48/m³, terwijl het WMD tarief € 0,65/m³ is. Per aansluiting is daardoor minimaal € 200 per aansluiting onterecht in rekening gebracht.
 - achteraf de prijzen van gas en elektra bepalen zodat de eindafrekening niet in te schatten is.

Vervuilde grond depot

2. De ondernemer Ermerstrand BV heeft vervuilde grond gestort op de locatie Ermerstrand. De storting van categorie I grond is middels een melding aan de gemeente uitgevoerd. Er is echter meer grond (ca 40.000 m³) gestort, dan de transportbonnen aangeven. De stortingen zijn s' nachts uitgevoerd. Ook is bij de melding een analyse rapport gevoegd, waaruit blijkt dat de stortingen niet voldoende schoon zijn om te storten als categorie I grond. Dit houdt in dat de gemeente vanaf het begin heeft geweten dat de gestorte grond een hogere vervuiling had dan was toegestaan. Waarschijnlijk is de grond bijgemengd met grond met een hogere vervuiling. Toch heeft de gemeente niets gedaan om de bewoners en verblijvers op het Ermerstrand te beschermen tegen eventuele schadelijke gevolgen. Buiten het feit dat het natuurlijk een schandalige zaak is dat de gemeente er mee heeft ingestemd dat er überhaupt vervuilde grond wordt gestort in een recreatiegebied.

Regelgeving vervuilde grond storting

3. Storting van de vervuilde is gedaan tegen de waterplas aan en boven een grondwater stroom. Beide gevallen zijn niet legaal toegestaan voor welke categorie vervuilde grond dan ook. Ook is de grond zogenaamde "diepgestort" zonder dat een adequate afscherming is gerealiseerd om doorspoelen van vervuiling tegen te gaan. Ook dit is niet legaal toegestaan. De gemeente was terdege bewust van deze manier van storting maar heeft niet ingegrepen ondanks rapporten van hogere vervuiling, onjuiste vrachtbonnen en verkeerde stortingsmethodes. Toezicht is er gedurende de gehele storting niet geweest ondanks kennisneming van storting.

Illegale water winning en leveringen en de daarbij behorende belastingen

4. De ondernemer heeft zonder de legale winningvergunningen grondwater opgepompt (vanaf 2006) onder het gebied van voornoemde stortingen van vervuilde grond en dit doorverkocht aan de verblijvers op het Ermerstrand als zijnde drinkwater van het WMD. Het WMD heeft regelmatig aangegeven bij de gemeente, dat Ermerstrand BV illegaal drinkwater levert aan de verblijvers op het Ermerstrand. Echter de gemeente heeft hier verder niets mee gedaan. Ermerstrand BV heeft hierdoor geen of verminderde rioolrechten en zuiveringsheffing afgedragen aan de gemeente en het waterschap. De burgemeester van Coevorden is commissaris bij het WMD. Mogelijk dat er belangenverstremgeling heeft plaatsgevonden. De Inspectie Leefomgeving en Transport is in 2013 ingelicht over deze affaire. In 2013 is de drinkwaterlevering van Ermerstrand BV op last van het ILT gestaakt, waarna de levering van het WMD weer is hervat. De put is evenwel nog steeds intact waardoor nog steeds levering kan plaatsvinden.

Consequenties Bestemmingsplannen

5. De ondernemer heeft een visiedocument 2010 ingediend dat heeft geleid tot een voorontwerp bestemmingsplan Ermerstrand van de gemeente Coevorden. De investeerders in de inrichting Ermerstrand zijn hier niet in gekend. Inspraak is gewenst en ook conform Europese wetgeving rechtmatig. Hierdoor worden illegaal verworven rechten door Ermerstrand BV in samenwerking met de gemeente in het nieuwe bestemmingsplan legaal gemaakt. Hierdoor wordt het Verdrag van Aarhus inzake milieu aangelegenheden ernstig geschonden. Illegaal gebouwde objecten worden op deze wijze legaal gemaakt. Ook wordt een verhaalsovereenkomst tussen Ermerstrand BV en de gemeente gesloten in 2012 die gaat over een planschadezaak die de gemeente heeft verloren, om een deel van het ontwerp bestemmingsplan door de gemeenteraad te loodsen, waardoor lopende juridische zaken over voornoemde vervuilde grondstortingen en de illegale bebouwingen legaliseren, worden vermeden. Een raadsvoorstel hiervoor is recent door wethouder Roeles ingediend, waarin ook de verhaalsovereenkomst wordt genoemd. Dit raadsvoorstel wordt ter stemming gebracht in de raadsvergadering van 18 februari aanstaande. Indien Ermerstrand BV een faillissement aanvraagt, dan zal de curator de planschade van de gemeente gaan vorderen, ondanks een verhaalsovereenkomst. Dit is een onrechtmatige handeling van wethouder Roeles, die de gemeente uiteindelijk nog meer geld gaat kosten. Ook de door de andere investeerders op het Ermerstrand zullen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan worden ingediend, waardoor mogelijk nog meer planschade geclaimd gaat worden, temeer omdat het ontwerp bestemmingsplan door de verhaalsovereenkomst wordt besmet. De belangen van de investeerders worden hierdoor ernstig geschaad..

Zandwinning onder de Ermerstrand Inrichting

6. In het voorontwerp bestemmingsplan Ermerstrand wordt naast de recreatieve bestemming ook ruimte gegeven voor zandwinning. Dit zijn concurrerende bestemmingen, die behoorlijke invloeden hebben op de gepretendeerde rust en luxe voor de investeerders. Hierdoor treedt een verlies aan inkomsten op voor verhuur mogelijkheden voor de investeerders. De kwaliteit van het recreatiepark wordt ernstig geschaad door extra vrachtverkeer voor de onnodige zandwinning.

Permanente bewoning, waarde van de woningen en beleidsregels betreffende verhuur

7. De gemeente Coevorden is het handhavingstraject ingegaan aangaande de permanente bewoning van recreatie bungalows. Hierdoor is een kapitaal vernietiging opgetreden van ca. € 15.000.000 voor de investeerders. Doordat de investeerders van het park worden geweerd zijn er meer diefstallen en pogingen tot inbraak geweest. De bungalows worden op last van de gemeente Coevorden bewoond door sociaal moeilijke groeperingen. Door deze actie van de gemeente Coevorden is het voor de investeerders moeilijk geworden om de chalets te verhuren aan vakantiegangers. Het hele park is inmiddels sterk verpaupert. Momenteel worden door banken en curatoren de chalets tegen de oorspronkelijk kavel prijzen verkocht. Ook permanente bewoning wordt aangepakt. Indien de eigenaar van een woning met permanente vergunning langer dan 2 maanden niet ingeschreven staat op dat adres, kan de gemeente de vergunning tot permanent wonen intrekken.

Handhavingstraject controle

8. Het handhavingstraject van de gemeente wordt gedaan door foto's te nemen door wc- of badkamer raampjes. Ook worden huurders van chalets lastig gevallen door de controleurs van de gemeente Coevorden. Hierdoor komen de huurders niet meer terug naar het recreatiepark.

Handhavingstraject consequenties

9. Door het handhavingstraject van de gemeente Coevorden worden de eigenaren van de chalets door de banken geboden om versneld de resterende hypotheek af te lossen. Hierdoor komen de eigenaren in sociaal economische problemen en dreigen door het handelen van de gemeente hun investering kwijt te raken. Ze worden achter gelaten met enorme restschulden.

Voortdurende illegale zandwinning

10. Onder het mom van onderhoud en graven van een duikspot heeft de Ermerstrand bv reeds grote gedeeltes van de oevers, bodem en eilandwalkanten afgegraven en de gewonnen zanden verkocht. Tot op enkele maanden geleden is er wederom een aanzienlijke hoeveelheid zand illegaal gewonnen en vervoerd naar Hardenberg zonder de benodigde schone grond verklaringen of vergunningen. Hoewel de gemeente hierover werd ingelicht en heeft erkent dat eea illegaal is gebeurt, zijn er geen stappen ondernomen.

Vergunningen, omzetten en aanpassen omgevingsvergunningen.

11. Van alle aangevraagde vergunningen en omzettingen van vergunningen door de Ermerstrand bv zijn bijna 100% van die aanvragen toegekend en gehonoreerd. Van alle aanvragen van andere investeerders onder diezelfde Ermerstrand Inrichting zijn 100% van die aanvragen geweigerd. Diverse aanvragen om uit de inrichting te treden zodat er een aparte aanvraag gedaan kan worden voor het plaatsen van een gastank worden pertinent geweigerd door de Gemeente onder het mom dat uittreding grote schade aan kan brengen aan de ondernemer en dat de beide parken onderdeel zijn van de Ermerstrand bv want dat staat zo op de website van de ondernemer. (!!)
- Deze weigering verplicht ons om nutsvoorzieningen af te nemen van de Ermerstrand bv die daardoor door de gemeente in een unieke positie wordt gezet. In het Europese recht heeft iedere betaler van WOZ belasting het recht om zelf een leverancier te kiezen van nutsvoorzieningen maar Coevorden onthoudt de bewoners dat recht door ons onder de inrichting te houden.

Gemeentelijk beleid betreffende illegale bouw en verblijf ten aanzien van Ermerstrand bv

12. Waar de gemeente streng optreedt tegen illegaal wonen en bouwen naar de investeerders op Primo en Secundo, worden dezelfde regels niet toegepast bij de Ermerstrand bv. De tot woningen omgebouwde containers welke al sinds 2007 illegaal onder de Inrichting staan, worden door de gemeente sinds de bouw "getolereerd" ondanks vele protesten van andere investeerders. Ook het nu al enkele jaren illegaal bewonen van één van die woningen wordt ondanks diverse meldingen getolereerd. Onder het nieuwe bestemmingsplan worden 17 van de 27 illegale woningen gelegaliseerd, wat inhoudt dat illegale bouw wordt beloofd door de gemeente door legalisatie.
- Daarnaast heeft de gemeente ook al meerdere recreatiewoningen van de BV omgezet naar bedrijfswoning zodat daar permanent gewoond kan worden. Pogingen van andere ondernemers onder dezelfde inrichting om een recreatiewoning om te zetten naar een bedrijfswoning worden nu al meer dan 9 maanden afgehouden.

Faillissement woonboten leverancier "van de water bv"

15. De woonarken welke zijn gezonken en nog steeds op de bodem van het Ermerplas liggen, waren gebouwd en geplaatst door de firma van de Water bv. Deze bv was eigendom van V en R van Olst en onderdeel van de Van Olst Beheermatschappij. Na het faillissement is er een schuld achtergebleven van enkele honderdduizenden euro. Na het faillissement zijn uiteraard alle verplichtingen tot opruimen en betaling van schulden verbroken.

Met dit in het achterhoofd en het verzoek van de Ermerstrand bv om wederom 25 woonboten te mogen plaatsen en de betrokkenheid van de eigenaren van de eerder failliet verklaarde bv met de Ermerstrand bv, is het maar zeer de vraag in welke vorm dit gegoten gaat worden.

Ook hierin heeft de gemeente Coevorden gefaald. Ter bescherming van ondernemers in de gehele provincie zou een dergelijk risicovolle vergunningsafgifte vermeden moeten worden.

Afmetingen chalets.

14. De beslissing om de grote van de chalets op te rekken van 40 m2 meter naar maar liefst 100 m2 en 6 meter bouwhoogte, is zeer vreemd. Diverse eigenaren hebben een schrijven van de gemeente gekregen als er een stuk veranda werd bijgebouwd of als er anderszins een vergroting van de oppervlakte werd aangevraagd.

In de loop der jaren zijn diverse aanvragen voor vergroting of verhoging is altijd categorisch afgewezen door de gemeente. Er is zelfs sprake geweest van een afbraak procedure voor chalets die na een peildatum waren vergroot. De tot woningen omgebouwde containers die al sinds 2007 illegaal worden getolereerd door Coevorden en in het bestemmingsplan worden gelegaliseerd, zijn 100m2 en hebben een bouwhoogte van zo'n 6 meter. Ook hier worden de regels voor iedereen bepaald door een enkele ondernemer met ruggensteun van de gemeente. De illegaal gebouwde, getolereerde maar toch gelegaliseerde woningen worden op verzoek van de bv gebruikt om de maximale vergunningsvrije bouwafmetingen vast te stellen.

Legalisatie van illegale bouwwerken.

15. Illegale bouw van een toegangspoort op een gedeelte van de weg van de BV word gelegaliseerd door achteraf niet alleen een vergunning te verlenen maar ook nog eens een stuk gemeentelijke grond te verkopen aan diezelfde ondernemer. Het achteraf verlenen van een vergunning gebeurt pas na vele klachten betreffende deze illegale bouw van omwonenden.

Verhaalsovereenkomst

16. De gemeente heeft een verhaalsovereenkomst gesloten met de Ermerstrand BV welke waarschijnlijk de claim van de bv gaat verrekenen in natura. Aangezien het nieuwe bestemmingsplan een rechtstreekse kopie is van het verlanglijstje van de ondernemer, rijst de vraag in hoeverre de gemeente onafhankelijk en objectief is en de belangen van alle investeerders voor ogen heeft.

In het bijgevoegde document over een komende raadsvergadering wordt door de burgemeester op voorhand, zonder dat het bestemmingsplan is gelegaliseerd, reeds enkele punten door de raadskamer gejaagd. In het document staat duidelijk te lezen dat eea wordt gezien als verrekening van kosten

"De te verwachten gemeentelijke kosten worden verrekend met de initiatiefnemer overeenkomstig de gesloten verhaalsovereenkomst d.d. 24-02-2012 alsmede de getekende akkoordverklaring 03-06-2013. Hiermee zijn de te verwachten gemeentelijke kosten anderszins verzekerd"

Van enige objectiviteit is volgens ons dan ook geen sprake.

De bijkomende consequenties zijn aanzienlijk.

Als het raadsvoorstel wordt goedgekeurd, dan is dit alvast een voorloper op het nieuwe bestemmingsplan en kan om die reden dan de illegaal bebouwde Zweedse containerwoningen worden gelegaliseerd. Het oude bestemmingsplan doet dan niet meer ter zake. Als dan de juridische zaken van belanghebbenden worden goedgekeurd, kan de ondernemer de bungalows op kosten van de gemeente (lees belastinggeld) afbreken, de grond saneren en de bungalows weer plaatsen. Hij heeft dan enorme planschade geleden want de raad had de legalisatie reeds goedgekeurd.

Dus een vrijbrief (verhaalsovereenkomst) leidt via de raad tot een kosteloze oplossing voor de ondernemer. Uiteindelijk betaald de burger gewoon! Wethouder Roeles kan met de VUT hij heeft het mooi voor de ondernemer geregeld. Totale controle door de ondernemer via de wetgeving, bestemmingsplan en handhavingsbeleid permanente bewoning en de gemeente is er weer ingetuind. De lachende derde is de ondernemer met zijn vrijbrief en eigen bestemmingsplan op zak.

Als dit voorstel wordt goedgekeurd zijn alle bezwaren eigenlijk niet meer van toepassing. De gemeente heeft dan via een legaal omweggetje het bestemmingsplan goedgekeurd zonder de bezwaren te horen of te overwegen. Mocht er daarna een bezwaar of zienswijze worden toegewezen, gaat de BV planschade claimen omdat de gemeente een deel van het bestemmingsplan had goedgekeurd. Voor de ondernemer een win-win situatie, voor de gemeente een verlies-verlies situatie.

Concluderend.

De Ermerstrand bv heeft jarenlang de andere investeerders, bewoners en recreanten onder de Inrichting opgelicht en uitgemolken. De gemeente Coevorden stond erbij, keek er naar en sloot de ogen. Sterker nog, de bv zou dit niet hebben kunnen doen zonder de actieve medewerking van diezelfde gemeente

De bv heeft geen enkel belang bij het exploiteren, onderhouden en gezond houden van een recreatiegebied. Zandwinning en vervuilde grond storting heeft de BV honderden malen meer opgeleverd dan met het runnen van een recreatiepark ooit mogelijk is. Wederom met hulp van burgemeester, wethouders en enkele raadsleden.

Illegale stortingen, belastingontduiking, legaliseren van illegale bouwwerken, illegale zand en waterwinning, manipuleren van burgemeester en wethouders, complete minachting naar burgers toe, verspilling van miljoenen aan gemeenschapsgeld. En zo kunnen we nog wel even doorgaan.

Gerrit Wigger van Secundo gaat op dinsdag de 18^e spreken in de raadsvergadering. Hij doet dit ter bescherming van de eigendommen en rechten van alle eigenaren onder de Ermerstrand Inrichting. Deze zitting is openbaar. Zie bijgevoegde pdf.

[Ik roep iedereen op om aanwezig te zijn en Gerrit te laten weten dat hij niet alleen staat in zijn strijd.](#)

Momenteel gaan er rechtszaken gestart worden tegen zowel de bv als de gemeente wegens gebrek aan toezicht, gebrek aan handhaving, waardevermindering van woningen, illegale storting van vervuilde grond, illegale waterwinning en verkoop, belastingontduiking en belangenverstremgeling.

Ook zijn er diverse klachten ingediend bij de Nationale Ombudsman, Vereniging van Nederlandse Gemeentes, Provinciale Staten en de Bureau Integriteit Nederlandse Gemeentes.

We roepen alle eigenaren op om via hun rechtsbijstandsverzekering een planschade te gaan claimen voor waardevermindering van hun woning ten gevolge van de toegestane vervuilde grond storting, gedoogde illegale bouw en zandafgravingen. Er is een duidelijk aantoonbare schade geleden door gebrek aan handhaving en toezicht.

Op verzoek kunnen de desbetreffende stukken worden overlegd.

Ook roepen we alle eigenaren op om na te gaan of er over de afgelopen jaren een aparte belastingaanslag is geweest van de gemeente Coevorden voor rioolrecht. Dit is namelijk ook ieder jaar betaald aan de BV onder de noemer verrekening rioolrechten.

Dit is terug te claimen.

Hetzelfde geldt voor de afvalwaterzuivering van de Locosensus. Waarschijnlijk is dit ook jarenlang dubbel betaald

Aangezien de BV iedere eigenaar jarenlang heeft laten betalen voor WMD water terwijl het grootste gedeelte illegaal opgepompt grondwater was, gaan we een claim neerleggen bij de bv. Het is belangrijk om inzicht te krijgen in de betaalde bedrage, we zijn hier mee bezig.

Er zijn wisselende berichten betreffende de heffing OZB voor recreatieverblijven.

Blijkbaar is dit een zeer omstreden regeling immers, in een recreatieverblijf kan en mag niet worden gewoond en een OZB heffing kan alleen gedaan worden aan eigenaren van woningen. Ook eventueel betaalde overdrachtsbelasting wordt dan disputabel.

Aangezien iedereen weer de aanslag heeft gekregen van de gemeente met oa de WOZ waarde, raden we aan om in ieder geval tegen de WOZ in bezwaar te gaan en de gemiddelde verkoopprijs op te vragen bij makelaars (let op permanente bewoning of niet) en officieel in bezwaar te gaan tegen betaling van de aanslag. Er moet dan een officiële reactie komen van de gemeente welke gebruikt kan worden bij een eventuele beroepszitting betreffende terugvordering van de betaalde aanslagen.

In verband met de gemeenteraadsverkiezingen zijn de bezetters van het rode pluise in deze periode iets gevoeliger voor wantoestanden en zijn ze iets meer geneigd om naar de burgers te luisteren. Profiteer hiervan en stuur deze nieuwsbrief naar alle kennissen, vertegenwoordigers van politieke partijen en media die je kent.

Als laatste.

De beroepsperiode waartegen zienswijzen of bezwaren kunnen worden ingediend bij de gemeente tegen dit verlanglijstje van het Ermerstrand, sluit op 20 Februari.

Alle bezwaren die hierna worden ingediend worden terzijde gelegd en niet meegenomen.

Het is dan ook belangrijk om tegen het bestemmingplan of delen daarvan in beroep te gaan voor deze datum.

Vragen ?

parkprimo@gmail.com

0651162582