

Spreekrecht E-Village Zienswijze bestemmingsplan de Leistert en Buitenhof de Leistert

Geachte voorzitter

Geachte wethouders

Geachte commissieleden

Bedankt dat u mij in de gelegenheid stelt om onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan De Leistert en Buitenhof De Leistert mondeling toe te lichten.

Na ruim 4 jaar met E-Village aan de Hulsenweg in Nederweert te hebben gezeten, verhuisden we in september 2015 naar de locatie Heldensedijk 3, direct gelegen naast Recreatiepark De Leistert. De verhuizing was nodig, omdat bij de start van E-Village in 2011 al snel bleek dat de locatie van 1.000 m² te klein was. Het pand in Nederweert was gehuurd en er zat niks anders op dan dat we de huurperiode zouden uitzingen. In de tussentijd hebben we vele locaties in Limburg en Brabant bezocht, maar negens was er een dermate grote locatie beschikbaar met de bestemming dagrecreatie en de mogelijkheid om erbij te wonen.

Bij brief van 8 februari 2015 hebben wij voorafgaand aan de koop van Tennishal Roggel expliciet aan het college gevraagd naar de mogelijkheden voor een bedrijfswoning. Het toenmalige college heeft op grond van bestemmingsplan De Leistert van 1996 positief ingestemd met ons verzoek en dit besluit per brief van 26 maart 2015 aan ons medegedeeld. In diezelfde brief hebben wij gevraagd naar de mogelijkheden om uitbreiding van de huidige keuken en de realisatie van extra opslagruimten. Ook hierop heeft het toenmalige college positief gereageerd bij brief van 26 maart 2015. Een knelpunt was echter het parkeren. Dit zou geregeld worden in het nieuwe bestemmingsplan De Leistert zo werd ons verzekerd.

De bouw van de (in pandige) bedrijfswoning stond gepland voor het jaar 2022. Om een bedrijfswoning te realiseren, zou een deel van de tennishal gesloopt moeten worden. En sloop staat in ons geval gelijk aan het verplicht verwijderen van 2900 m² asbesthoudend dak. Wij zijn lange tijd in gesprek geweest met Essent, die in ruil voor het langdurig leveren van groene stroom (20 jaar) bereid was om het asbesthoudend dak van de twee hallen volledig te saneren en te voorzien van een nieuw dak met zonnepanelen. De zonnepanelen van Essent kwamen echter niet in aanmerking voor subsidie vanuit het Rijk, waarmee alle projecten van Essent waaronder die van ons zijn stopgezet. We zijn nog in gesprek geweest met een andere partij. De wet "Verbod op het hebben van een asbesthoudend dak" dat op 1 januari 2024 in zou gaan, heeft het niet gehaald in de Eerste Kamer en is inmiddels volledig van de baan. De drang om de asbesthoudende daken spoedig te saneren en een bedrijfswoning te realiseren verdween mede versterkt door Corona naar de achtergrond. Inmiddels weten we allemaal dat het elektriciteitsnet momenteel dusdanig overbelast is dat het er ook niet snel meer van zal komen.

In diezelfde tijd (2021-2022) werd echter de noodzaak om het bestemmingsplan De Leistert van 1996 te herzien steeds nijpender, want Recreatiepark De Leistert maakte door Buitenhof een enorme groei door. Met verschillende adviseurs vanuit de gemeente hebben wij sindsdien gesprekken gevoerd. Recreatiepark De Leistert heeft op basis van hun visiedocument uit 2017 vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan maar alvast uitvoering gegeven aan een aantal ontwikkelingen zonder daarvoor de benodigde vergunningen, waaronder de aanleg van een midgetgolfbaan midden op de parkeerplaats. Dit is goed te begrijpen anders was Recreatiepark De Leistert nu waarschijnlijk niet Camping van het Jaar geworden, maar het klopt natuurlijk van geen kanten. En zuur voor ons, omdat ondanks

schriftelijke toezeggingen onze wensen in z'n geheel niet worden gehonoreerd. Is hier geen sprake van overgangsrecht?

Een ander voor ons zeer belangrijk punt is het parkeren.

In 2006 heeft de voormalige gemeente Roggel en Neer de openbare parkeerplaatsen aan de voorzijde van het recreatiepark volledig in erfpacht gegeven aan de Leistert. De gemeente heeft als grondeigenaar toen geen rekening gehouden met het feit dat er parkeerplaatsen beschikbaar moesten blijven voor de Tennishal. De gemeente heeft middels een erfpachtovereenkomst deze parkeerplaatsen dus feitelijk weggegeven. Dit betekent dat E-Village bij gratie van de Leistert nu mag parkeren op de parkeerplaats, die in het bestemmingsplan van 1996 feitelijk toebehoort aan de Tennishal. Toen wij in 2015 de tennishal kochten van de gemeente hebben wij daarom in de leveringsacte expliciet op laten nemen dat E-Village voldoende parkeergelegenheid krijgt en behoud. De verplichting om hiervoor te zorgen rust bij de gemeente. Echter tot op heden heeft de gemeente geen enkele poging ondernomen om deze fout te herstellen. Dit is ons een doorn in het oog. En ik hoor u commissieleden denken: "E-Village, er zijn toch parkeerplaatsen genoeg. Waar maken jullie je druk over?" Maar zo werkt het juridisch niet. Grond dat volledig is verpacht, hebben wij geen zeggenschap over. En net als in een huwelijk, moet je vooraf zaken goed met elkaar regelen en niet achteraf als er problemen zijn. En dat is nu en niet als straks het bestemmingsplan is vastgesteld.

Daarbij komt dat De Leistert in de afgelopen 15 jaar is gegroeid van 50 hectaren naar een 100 hectare groot recreatiepark. En de Leistert is nog lang niet uitgegroeid. Over de wildste plannen worden wij de laatste tijd door mensen aangesproken. Deze groei doet iets met de Leistert als organisatie en diens behoeftes. Dit kun je naar onze mening niet oplossen door het parkeren als een logistiek probleem te zien.

De hele situatie rondom het nieuwe bestemmingsplan voelt voor ons als het zwaard van Damocles. Als medegebruik van de parkeerplaatsen niet mogelijk wordt gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan en we verder ook geen enkele ruimte krijgen om uit te breiden dan wel van {horeca}concept te veranderen dan kunnen wij niet mee met ontwikkelingen in de leisure, een wereld waar het draait om de gunst van de klant. Ons bedrijf wordt daarmee incourant en krijgen wij het straks aan de straatstenen niet kwijt. En daar heb je dan zo hard voor gewerkt. Terwijl wij alles vooraf netjes volgens de geldende procedures hebben aangevraagd en goedgekeurd hebben gekregen. Staan we nu feitelijk met de rug tegen de muur en ligt de toekomst van E-Village nu in handen van de raad.

Dank voor uw aandacht.

Caroline Schrurs
E-Village Roggel