

Meppel, 22 december 2010

OS

Zienswijze op ontwerpbestemmingsplan Meppel-Oosterboer

23 DEC 2010

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op vrijdag 17 december jl. heb ik mij in het stadskantoor laten informeren over het ontwerpbestemmingsplan Meppel-Oosterboer, voor zover dat betrekking heeft op het perceel met de vervallen boerderij aan de Kralooweg 1 en heb ik de ter inzage gelegde stukken ingezien.

In die stukken ben ik geen passage tegengekomen met betrekking tot de hierboven bedoelde boerderij. Wel blijkt uit de bij de stukken gevoegde tekeningen, dat het gedeelte van het desbetreffende perceel, dat bestemd is voor woondoeleinden, bijna verdubbeld wordt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Zie de geel geaccentueerde gedeelten op bijgevoegde tekeningen. Aan het loket heb ik toen vernomen, dat het ontwerpbestemmingsplan bovendien in de bevoegdheid voorziet om de bestemming van het gedeelte 'woondoeleinden' te wijzigen in 'maatschappelijke doeleinden'. De stukken daarover kon ik op dat moment niet inzien. Die waren niet beschikbaar. Aan de heer F. Smit van de gemeente is vervolgens verzocht mij te informeren over de motivering van de voorgenomen vergroting van het bestemmingsgedeelte 'woondoeleinden' en de voorgenomen bevoegdheid om die bestemming te kunnen wijzigen in 'maatschappelijke' doeleinden. De heer Smit heeft op maandag 20 december jl. telefonisch contact met mij opgenomen, maar kon mij omtrent de motivering niet meer meedelen dan dat de (ook eerdere) bouwplannen van Brands bouwontwikkeling daar een rol bij kunnen hebben gespeeld. Om die reden weet ik niet precies wat de beweegredenen zijn om dit in het ontwerp op te nemen. Dat maakt het lastig om daar op te reageren en het niet ter inzage leggen van die motivering bij de stukken vergroot niet de transparantie van de gemeente.

Wel weet ik, dat de gemeente tot voor kort een geheel andere visie had op de bestemming van het perceel, waarop de boerderij staat. Het gedeelte, dat volgens het ontwerpbestemmingsplan nu ook bebouwd mag gaan worden, zou 'groen' moeten blijven. De voorzijde van een eventueel nieuw bouwwerk (in plaats van de boerderij) zou naar de Oosterboerweg gericht moeten zijn en de ingang van het gebouw zou aan de Kralooweg moeten blijven. Ik heb begrepen, dat eerdere bouwplannen van Brands bouwontwikkeling (de eigenaar van het perceel) gestrand zijn, omdat die plannen niet in overeenstemming waren met het bestemmingsplan en de gemeente geen medewerking wilde verlenen om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de plannen van het bouwbedrijf. Daarom wil ik graag weten waarom de gemeente nu kennelijk van gedachte is veranderd. Gelet op de eerder door mij en andere omwonenden getoonde belangstelling voor de toekomstige bestemming van het perceel, had het wellicht op de weg van de gemeente gelegen om de omwonenden op een andere wijze dan een algemene inspraakronde over het hele ontwerpbestemmingsplan, dat de hele wijk Oosterboer beslaat, bij een en ander te betrekken. Door de -ongetwijfeld in overeenstemming met het bepaalde in de Wet Ruimtelijke Ordening- gevolgde handelwijze wordt de indruk gewekt, dat de gemeente onder één hoedje speelt met Brands Bouwontwikkeling en de omwonenden bij een en ander niet optimaal betrokken worden.

Ik verzoek de gemeenteraadsleden hierbij dan ook er voor te willen zorgdragen, dat de omwonenden beter bij de toekomst van het perceel betrokken zullen worden.

Ik ben niet gelukkig met de voorgenomen vergroting van het te bebouwen gedeelte van het perceel en de bevoegdheid om de bestemming daarvan te wijzigen in 'maatschappelijke doeleinden'. Mijn bezwaren daartegen betreffen het uitzicht, de vermoedelijke (geluids)overlast, de scheefgroei van percelen, die bestemd zijn voor maatschappelijke doeleinden en de verwachte waardevermindering van mijn woning en de woningen van andere omwonenden. Deze zienswijze wordt gedeeld door de heer en mevrouw Weener, wonende aan de [REDACTED] die mij hebben verzocht mede namens hen deze zienswijze kenbaar te maken.

Een uitbreiding van de bebouwing van het perceel in oostelijke richting zal het uitzicht vanuit mijn woning in noordoostelijke richting aanzienlijk beperken, ook als er slechts een bijgebouw wordt geplaatst van maximaal 70 vierkante meter bij het hoofdgebouw. Bij bebouwing van een groter deel van het perceel dan in het huidige bestemmingsplan zal de bebouwing een veel groter aantal personen kunnen huisvesten dan in de huidige situatie. Dat neemt onvermijdelijk (geluids)overlast met zich mee. Als de gemeente gebruik maakt van de voorgenomen bevoegdheid om de bestemming te

wijzigen in 'maatschappelijke doeleinden', zal die overlast nog verder kunnen toenemen. Het gehele complex van het Erf legt al een onevenredig beslag op dit deel van de Oosterboer. Dit wordt verder verergerd bij de mogelijkheid om het bestemmingsplan in die zin te kunnen wijzigen, dat daar een gebouw (of meer) aan toegevoegd wordt met maatschappelijke doeleinden.

De waarde van de omliggende woningen zal door bovengenoemde omstandigheden verminderen. In verband daarmee zal de gemeente ingevolge het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening weliswaar de daaruit volgende schade moeten vergoeden, maar op dit moment is vermindering van het woongenot door het verlies van het uitzicht en de genoemde overlast de eerste zorg.

Gelet op al het bovenstaande verzoek ik u om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, zoals dat ter inzage is gelegd en niet in te stemmen met de bevoegdheid tot het wijzigen van de bestemming 'woondoeleinden' in 'maatschappelijke doeleinden'.

Het college van B&W heeft volgens de besluitenlijst van de vergadering van 7 december jl. besloten om de principebereidheid uit te spreken om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor de bouw van een locatie voor beschermd wonen op het perceel Kralooweg 1 te Meppel. Door Brands Bouwontwikkeling zou een schetsplan zijn ingediend voor de bouw van een woon-/zorgeenheid voor 36 plaatsen in één complex op dat perceel. Het schetsplan zou niet passen binnen het geldende en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor de wijk Oosterboer. Ik heb begrepen, dat het ook niet past in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, omdat van de bevoegdheid om de bestemming te wijzigen in 'maatschappelijke doeleinden' nog geen gebruik gemaakt kan worden.

Het schetsplan heb ik bij mijn bezoek aan het stadskantoor op 17 december jl. niet mogen inzien. Ik heb daarom nog geen goed idee van de bouwplannen van Brands Bouwontwikkeling. Wel heb ik in het telefoongesprek met de heer Smit begrepen, dat het te bebouwen gedeelte een nog groter gedeelte zal betreffen dan waarin het ontwerpbestemmingsplan thans voorziet. Aan de zijde van de Oosterboerweg zou nog een extra strook komen van 3 meter, aansluitend op de eerdergenoemde verdubbelde grootte. Zie het zwart geaccentueerde gedeelte op bijgevoegde tekeningen. B&W zou dit acceptabel vinden, mits daarvoor een goede ruimtelijke onderbouwing komt en acoustische onderzoeken zich niet daartegen verzetten. Ook heb ik geen idee van de vorm en de kleurstelling van de bebouwing. Volgens de genoemde besluitenlijst past het plan binnen de bebouwingsstructuur van de wijk Oosterboer.

In de besluitenlijst is ten slotte opgenomen, dat de huidige bebouwing door de uitvoering van dit plan geheel zal worden verwijderd en het college daarom positief staat tegenover dit schetsplan. Dat lijkt mij een slecht argument voor een besluit om de principebereidheid uit te spreken om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning met betrekking tot een schetsplan, dat niet past binnen het geldende en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Het heeft er veel van weg, dat de B&W vooral Brands Bouwontwikkeling ter wille wil zijn.

Ik betreur het, dat het college de principebereidheid heeft uitgesproken om medewerking te verlenen aan de omgevingsvergunning zonder de omwonenden hierover te raadplegen. Ik weet wel, dat er eerst na een formele aanvraag gelegenheid is om een zienswijze kenbaar te maken, maar het had de gemeente gesierd om eerdergenoemde redenen om de omwonenden in een vroeg stadium bij een en ander te betrekken. Ook in verband daarmee verzoek ik de gemeenteraadsleden hierbij er voor te willen zorgdragen, dat de omwonenden beter bij de bebouwing van het perceel betrokken zullen worden.

Hoogachtend,

M.A. Roomer

Mr. M.A. Roomer

7943 KD MEPPEL

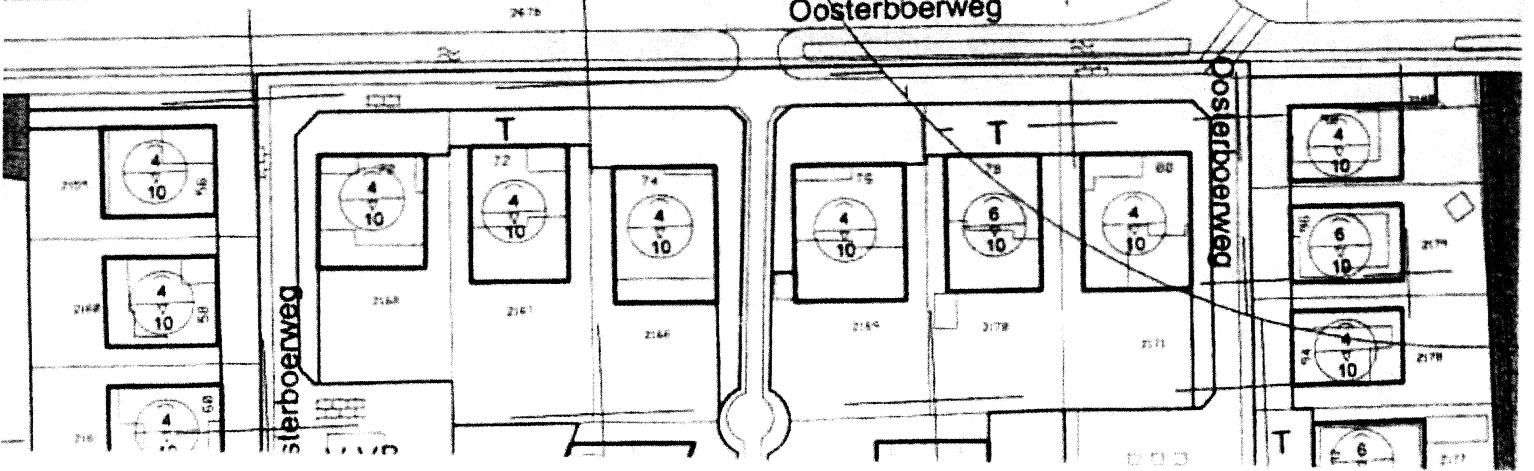
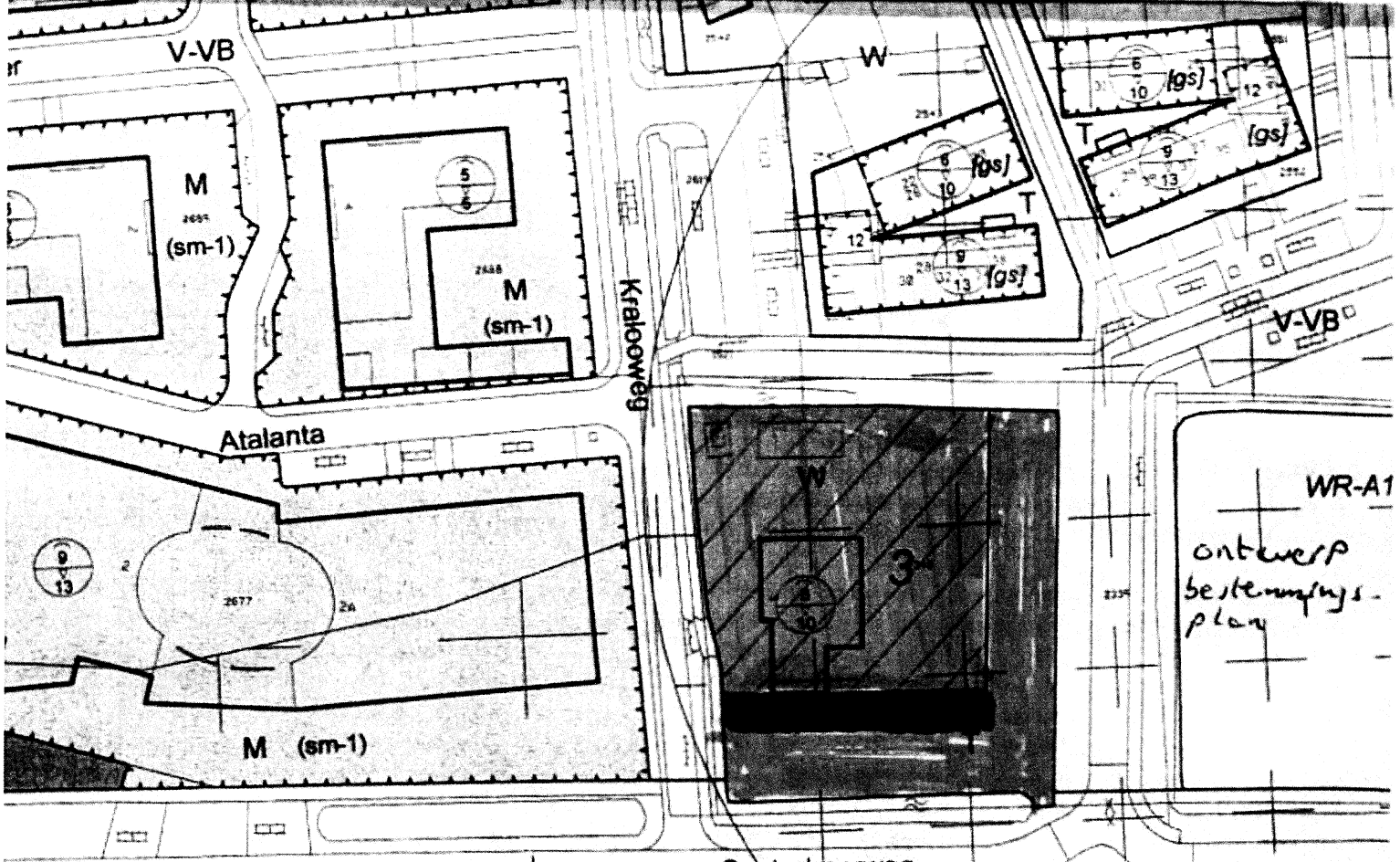
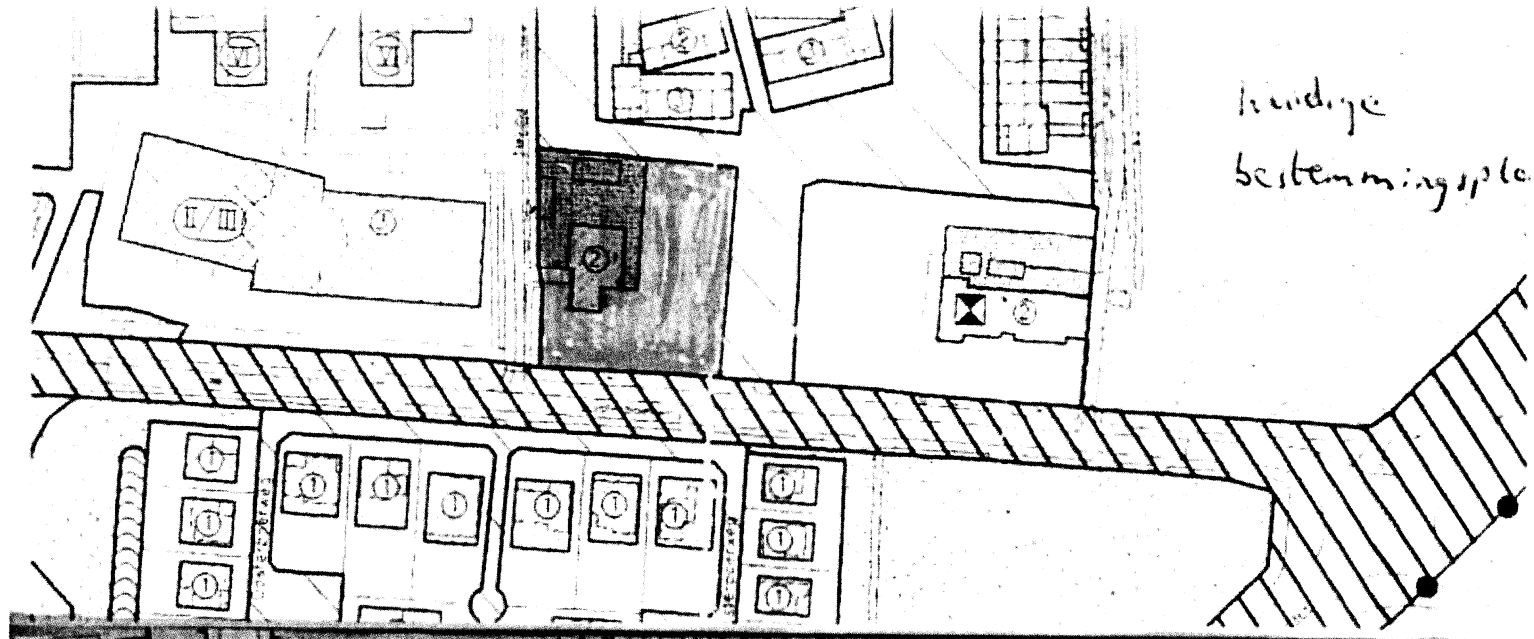
Tel. 252483

e-mail: martin-roomer@home.nl

Fam. J Weener

7943 KD Meppel
tel. 0522 251815

handige
bestemmingspl



22/12

Aan de gemeenteraad
van de gemeente Meppel

Postbus 501

7940 AM Meppel



Gemeente Meppel
t.a.v. afd. Bouw en Wonen
Postbus 501
7940 AM Meppel

Meppel, 21 december 2010

Betreft: ontwerp bestemmingsplan Oosterboer, met in het bijzonder kavel Kralooweg 1.

Geachte mevrouw,heer,

Wij zijn zeer onaangenaam verrast ten aanzien van de voorgenomen plannen m.b.t. de kavel Kralooweg 1. Wij zijn sinds 7 september 2009 eigenaar van de woning op Kralooweg nr. 3. Vanaf het moment dat wij met de verkopers in onderhandeling kwamen, hebben wij bij de gemeente Meppel geïnformeerd naar de status van het "bouwval" op Kralooweg 1. Ons is altijd voorgehouden, dat er particuliere woningbouw gerealiseerd zou worden, en dan waarschijnlijk in de zelfde vorm als op de Oosterboerweg. Dit vormde voor ons geen belemmering voor het sluiten van de koop.

Thans bereikt ons het nieuws, dat er plannen zijn voor 36 woon/zorgeenheden in 1 complex. Wij vinden dit een zeer onevenredige maatschappelijke invulling van het gebied rondom onze kavel. Wij wonen in een 2-onder-1 kap woning, en worden aan de voorzijde begrensd door Het Erf, aan de achterzijde door een appartementengebouw, en buiten onze burens op nr. 5, is er geen verdere bewoning aan de Kralooweg. Onze hoop was er dan ook op gevestigd dat er een paar woningen op de kavel van Kralooweg 1 zouden worden gebouwd.

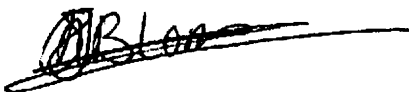
Nog afgezien van het feit dat een dusdanig wooncomplex ons uitzicht danig zal beïnvloeden, zal door deze (nogmaals) onevenredige invulling van de maatschappelijke functie van deze kavel, onze woning niet alleen op een planologisch, doch ook sociaal op een eiland terecht komen, waarbij wij aanmerkelijk aan woongenot zullen moeten inleveren, en door de ontstane situatie, waarbij onze woning geheel geïsoleerd wordt van normaal sociaal (lees: burens etc.) contact, zal in de toekomst deze woning veel moeilijker verkoopbaar blijken.

Het moge duidelijk zijn dat wij het zeer oneens zijn met de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan, en wel in het bijzonder tegen de het principebesluit van het college om mee te werken aan een wijziging van de maatschappelijke functie tot het realiseren van een complex met de mogelijkheid van 36 woon/zorg eenheden.

Naar wij menen bent u hiermede voldoende ingelicht, en berichten uwerzijds afwachtend,

Hoogachtend,

Jolijn Blom en Marco Botter



• - 114
1530
uur

Zienswijze
wyz. bestemmingsplan
kr aloc- |
weg

Bouwen en wonen.

