

Verslag informatieavond Woon- en recreatiepark "Ossenzijl"

gehouden op 12 januari 2009 in dorpshuis De Slinger te Ossenzijl

Aanwezigen: ontwikkelgroep 'Weerribbenland'

gemeente Steenwijkerland

circa 115 belangstellenden

Burgemeester [] heet de aanwezigen welkom en zet de bedoeling van de avond uiteen. Na een voorstellingsronde van de aanwezige leden van ontwikkelgroep 'Weerribbenland' geeft spreker een korte terugblik van de voorgeschiedenis van het plan.

De gele vlek was destijds veel groter. Omdat op drie locaties (Beulakerpolder, Scheerwolde en Ossenzijl) recreatieve ontwikkelingen zijn geprojecteerd met een forse capaciteit in meerdere marktsegmenten, is uiteindelijk gekozen voor de huidige planvorm. Daarin wordt voorzien in de bouw van 61 recreatiewoningen, 6 permanente woningen, een beheergebouw, parkeergelegenheid, een groepsaccommodatie en een haven(tje).

Uitgegaan wordt van verlenging van het recreatieve verblijf gedurende het jaar met een gemiddelde bezetting van 2,3 personen per woning, waardoor 150 personen extra aan het bewonersaantal van Ossenzijl worden toegevoegd. Daarnaast zal de toename van de lokale werkgelegenheid en het gegeven dat in het park geen extra voorzieningen worden gebracht, een extra impuls betekenen voor Ossenzijl.

In de visie van de gemeente en de ontwikkelingsgroep is hierdoor sprake van een positieve ontwikkeling passend in de schaal van Ossenzijl.

De ontwikkelgroep 'Weerribbenland' heeft in de voorprocedure aangetoond een hoge kwaliteit te kunnen leveren; dit zal men straks middels voorbeelden laten zien.

De gemeente spreekt veel vertrouwen uit in de inzet en ontwikkelkracht van deze ontwikkelaar om goede en passende recreatiewoningen te bouwen.

[] geeft namens de ontwikkelgroep aan dat het hen deugd doet dat na het stadium van uitvoerig overleg met veel betrokken partijen, men nu aan de slag kan gaan. Spreker gaat in op de exploitatiekant waarbij naast een economisch streven om (veel) recreatiewoningen te bouwen ook een scherp besef bestaat voor het ruimtelijk inpassen van het park in/aan Ossenzijl. Ook zij zijn van mening dat thans sprake is van een passend plan, waarbij veel vertrouwen wordt uitgesproken in de exploitatiekracht van dit kleinere park. De ervaringen geven aan dat een dergelijk park op jaarbasis een grotere bezetting kent omdat sprake is van een gericht publiek dat niet komt voor de parkvoorzieningen. Ervaring is daarbij wel dat dit mede afhangt van de locatie en van de kwaliteit van het park.

De ligging van Ossenzijl is fantastisch; de kwaliteit van het park zal eveneens hoog zijn!

[] van adviesbureau Eelerwoude geeft aan de hand van een powerpoint-presentatie uitleg over de landschappelijke inpassing van het park. Ook wordt daarbij ingegaan op de hoge architectuur van de voorgestelde bebouwing. Rieten kappen en rode dakbedekking, inbreng van waterpartijen met groene ribben, herkenbare typologie van de bebouwingen en de vele doorzichten naar het omliggende landschap, geven aan dat het planconcept goed aansluit op de karakteristiek van het dorp. Een getoonde animatiefilm geeft een exact beeld van de wijze van uitvoering waarbij de hoge kwaliteit centraal staat.

Onder verwijzing naar de (mee te nemen) brochure voor de te houden ruimtelijke procedure wordt aangegeven dat het ontwerp bestemmingsplan op korte termijn zal worden gepubliceerd waarna de gemeenteraad het (eventueel nog aan te passen) ontwerp zal vaststellen. Tussentijds wordt het ontwerp toegezonden voor advies naar instanties als bijvoorbeeld provincie en waterschap. Daarna kunnen zij die eerder een zienswijze hebben ingediend desgewenst een beroepschrift en een schorsingsverzoek indienen bij de Raad van State. De proceduretermijn zal liggen tussen een half jaar en bij ingesteld beroep tot anderhalf jaar.

■■■■■ bedankt de sprekers voor de gehouden toelichting en stelt de aanwezigen in de gelegenheid om vragen te stellen.

- *Start bouw?* Afhankelijk van de voortgang van de planprocedure, zal de bouw aanvangen direct nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.
- *Koopwoningen?* De zes permanente woningen zullen worden verkocht. De recreatiewoningen zullen via beleggers voor verhuur worden aangeboden.
- *Tracé rondweg?* Komt er niet. Wellicht wordt er over twintig jaar gesproken over dit punt waarbij het park geen specifieke belemmering hoeft op te leveren.
- *Nieuwe locatie ijsbaan?* Aan de Hilligerspoortweg (zuidzijde van nieuwe woongebied). Qua kosten is dit versleuteld in de grondprijs van deze ontwikkeling en gaat dus niet ten koste van Ossenzijl. Optie om van dit terrein s' zomers een parkeerterrein(tje) van te maken, is een goede suggestie die nader wordt bekeken.
- *Wandelpad?* Er komt in het park aansluitingen richting het dorp. Het pad langs de Ossenzijlersloot wordt onderbroken door de waterentree van het park. Omdat het park toegankelijk is voor voetgangers, is de looproute in dat opzicht gewijzigd en vergroot.
- *Afbreuk aan kwaliteit Schoolstraat?* Er wordt een extra ontsluiting gemaakt met een parallelweg aan de Ossenzijlerweg. Wel komt op de Schoolstraat een fiets/voetgangers-ontsluiting die richting van de passantenhaven loopt.
- *Plaats entree?* Wordt aangegeven op sheet. Opzet is om ook de bebouwde komgrens op te schuiven naar deze plek.
- *Slagboom?* Bedoeld voor autoverkeer van parkbezoekers. De permanente woningen zijn aansluitend aan de huidige woonbebouwing geprojecteerd en horen en bevinden zich buiten het parkterrein.
- *Wat is de geplande situatie aan achterzijde van de woningen langs de Ossenzijlersloot?* Daar is een groenzone geprojecteerd. Om daar water te projecteren voor 'een boot achter huis' wordt lastig.
- *Aanlegplaatsen haven?* Is voor passanten bedoeld (circa dertig aanlegplaatsen). Aangegeven wordt dat dit een andere doelgroep betreft dan de klanten van inspreker (die een bedrijf heeft met 40 aanlegplaatsen). Aanlegplaatsen zijn meer bedoeld als flankerende voorziening behorende bij een waterpark. Ook wordt gewezen op het wederzijds gedragen negatief gevoel bij de illegale aanleg van boten. Wordt door gemeente nader bekeken!
- *Omvang van woningen?* Wordt overeenkomstig de afspraak met de provincie specifiek per type in het bestemmingsplan geregeld. De permanente woningen zullen maximaal 750 m³ zijn en de recreatiewoningen gemiddeld 400 m³ (resp. 90-100 m² en 60-70 m²).
- *Groepsaccommodatie?* Is geschikt voor 12 personen en beschikt over 6 slaapkamers. Deze voorgenomen bouw is gebaseerd op behoefteonderzoek naar mogelijkheden voor familie-vakanties.
- *Alles gelijktijdig bouwen?* Bouw is afhankelijk van uitgifte.

- *Bezwaarprocedure?* Mogelijkheden zijn in procedure-overzicht genoemd. Verwezen wordt in dit verband naar de mee te nemen brochure.
- *Is rekening gehouden met mindervaliden?* Ja.
- *Worden plaatselijke bedrijven ingeschakeld?* Heeft de voorkeur en wordt zeker geprobeerd.
- *Onderhoud van gebied?* Door en op rekening van park.
- *Parkeerterrein nabij school?* Bestemd voor haven en park.
- *Sanitairgebouw bij haven ontbreekt.* Nee, wordt onderdeel van beheerdergebouw.
- *Tennisvelden?* Worden niet aangelegd.
- *Riet vanuit Weerribben?* Onbekend; afhankelijk van rietdekker. Streven is om ook dit gebiedseigen te houden.
- *Alternatief volkstuinen?* Wordt nog onderzocht door gemeente.
- *Hoogte percelen ten opzichte van de huidige bebouwing?* Is aandachtspunt en wordt momenteel nader uitgewerkt.
- *Illegale ligplaatsen langs de Ossenzijlersloot?* Is ook voor gemeente punt van ergernis. Gemeente denkt na over de te nemen maatregelen.
- *Situering toekomstige ecologische zone?* Provincie heeft dit in beraad. Mogelijke locatie zal zich wellicht bevinden aan de rechterzijde van het plangebied. Dit ontwikkelplan verstoort dit echter niet.
- *Komen de drie genoemde recreatieplannen gelijk op de markt?* Tegen het plan Scheerwolde is beroep ingesteld en Beulakerpolder ligt ter besluitvorming voor bij de provincie. Dit plan moet nog in procedure worden gebracht. Indien tegen dit plan geen bezwaren zijn, zal dit plan over circa een half jaar op de markt worden gebracht.
Gerealiseerd moet worden dat sprake is van verschillende marktsegmenten qua locatie, schaal en type woningen. Investeerders maken daarin op basis van marktonderzoek een afgewogen keuze.
- *Is gekeken naar Natura 2000?* Ja, daar is (en wordt) rekening mee gehouden.

Geen vragen meer aan de orde zijnde, trekt [REDACTED] de conclusie dat de sprekers een duidelijke presentatie hebben gegeven die goed is ontvangen door Ossenzijl.

Nu ook de gemeente positief denkt over de planopzet, zullen de gegevens waar nodig worden aangescherpt en kan de procedure voor het wijzigen van de bestemming als toegelicht worden opgestart. Deze start zal worden aangegeven in met name de Steenwijker Expres zodat een ieder daar kennis van kan nemen. Voorts zal het plan ook digitaal via de gemeentelijk website benaderd kunnen worden.

Onder dankzegging voor de positieve houding van alle aanwezigen sluit [REDACTED] het formele deel van de informatieavond.

Tot slot wordt de mogelijkheid geboden om onder genot van een drankje op informele wijze nog na te praten met de aanwezige deskundigen.

