

Aan: Gemeenteraad van Midden-Drenthe

Postbus 24

9410 AA in Beilen.

31 DECEMBER 2014



GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

1120

Westerbork, 30 december 2014

Wij, omwonenden uit de Zandhoeklaan, hebben bezwaar tegen het aangepaste plan van Kontour en zijn tegen het wijzigen van het bestemmingsplan om de voorgestane nieuwbouwontwikkeling mogelijk te maken.

Het ontwerp van Kontour past niet in de Zandhoeklaan.

Het aangepaste plan is weliswaar verlaagd, maar heeft nog steeds een puntgevel van 12,5 meter en verder een bouwhoogte van 9,5 meter. Dit is hoger dan de toegestane 9 meter en wij zijn van mening dat dit ontwerp nog steeds een grof en massaal karakter heeft. Juist door de lokatie wordt dit gebouw gezichtsbepalend en zal het opvallen doordat het qua stijl en compactheid afwijkt van de bestaande bebouwing.

In de omgeving van Zandhoeklaan 7-9 staan kenmerkende gebouwen als de kerk, het oude gemeentehuis, het pand van Dobben, Zandhoeklaan 20 en meerdere (van oudsher) boerderijen.

De kerk en het oude gemeentehuis zouden er qua uitstraling en allure uit moeten springen en niet een appartementencomplex. Dit past simpelweg niet in het karakter van één van de oudste straten van Westerbork, welke zich kenmerkt zich door boerderij-achtige bebouwing. Nieuwbouw is prima, maar wel in een stijl waarin het karakter van de Zandhoeklaan blijft zoals het is. Dat dit mogelijk is, laten de bouwtekeningen van de nieuwbouw aan de Hoofdstraat zien.

Het plan komt niet door de 3 treden van de ladder van duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

In de SER-ladder staat onder andere "Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen". Het is begrijpelijk dat Kontour dit gebruikt in de onderbouwing, maar wij bestrijden dat er behoefte is aan een appartementencomplex van deze hoogte en bouwstijl op juist deze plek. Kontour stelt dat uit onderzoek is gebleken dat er behoefte is aan appartementen in Westerbork. Echter zijn er ook ontwerpen denkbaar die voldoen aan het huidige bestemmingsplan, waarmee men ook in de behoefte kan voldoen die er volgens Kontour bestaat en er dus geen bestemmingsplanwijziging nodig is.

Daarnaast is er reeds aanbod van vergelijkbare appartementen aan de Hoofdstraat in Westerbork en in Beilen. Zou er al een regionale behoefte zijn (trede 1 van de ladder), wat wij betwijfelen, dan is dit voldoende op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied of door te bouwen op diverse andere lokaties (zie bijvoorbeeld de inbreidingslokaties die worden genoemd in de structuurvisie) én binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan (trede 2 van de ladder).

Kortom, om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte die er volgens de gemeente is (de gemeente refereert aan het Woonplan 2012-2020 van de gemeente Midden-Drenthe) is het niet noodzakelijk het bestemmingsplan te wijzigen.

Het wijzigen van het bestemmingsplan zorgt voor een precedentwerking

Wanneer de gemeente nu instemt met het wijzigen van het bestemmingsplan is het te verwachten dat de volgende projectontwikkelaar die een stuk grond koopt in Westerbork ook de hoogte in wil en soortgelijke appartementencomplexen wil gaan bouwen. In de structuurvisie zijn meerdere inbreidingslokaties aangewezen. Door nu toe te geven aan het plan van Kontour en het bestemmingsplan te wijzigen ontstaat een precedentwerking en verliest Westerbork langzaam maar zeker zijn dorps en landelijk karakter, wanneer op deze lokaties ook vergelijkbare, hoge, massale en grove gebouwen worden gebouwd.

Het ontwerp is in strijd met het belang van omwonenden.

In de "Nota van inspraak en overleg Voorontwerpbestemmingsplan Zandhoeklaan 7 en 9 te Westerbork" schrijft de gemeente dat het uitgangspunt is dat er plannen worden gerealiseerd waar de maatschappij behoefte aan heeft, die een algemeen nut dienen en die een goede ruimtelijke ordening tot gevolg hebben. Zoals in het vorige punt genoemd betwijfelen wij deze behoefte en zijn wij van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Er wordt namelijk geen rekening gehouden met het historische karakter van de Zandhoeklaan. De omwonenden worden straks geconfronteerd met een afwijkende bebouwing, zowel qua stijl als qua hoogte, welke het karakter van de omgeving beïnvloed en het woongenot van de omwonenden zal aantasten. De meeste omwonenden zijn namelijk ooit in de Zandhoeklaan gaan wonen vanwege het dorps en historische karakter. Wanneer we graag tegenover een massief nieuwbouwpand hadden willen wonen, hadden we wel een woning op een andere locatie gekocht.

Verder wordt ook door het nieuwe ontwerp de privacy van de direct omwonenden geschonden.

De gemeente dient te handelen in het belang van haar inwoners, en niet in het belang van een projectontwikkelaar.

Het aangepaste plan is een slap aftreksel van het oorspronkelijke plan. In plaats van een nieuwe ontwerp, waarin rekening wordt gehouden met de omwonenden, is er 'even' een laag afgehaald.

Wij zijn als omwonenden zeer verbaasd dat op basis van dit aangepaste plan alweer een voorontwerpbestemmingsplan is gemaakt en dat er niet eerst is overlegd met de omwonenden. Eén van de punten van kritiek was dat de gemeente wel zegt te willen luisteren naar haar inwoners, maar dit niet doet. Helaas bevestigt de gemeente dit beeld door wel in overleg te gaan met de projectontwikkelaar en zelfs al een voorontwerpbestemmingsplan te maken, maar niet even de moeite te nemen om contact te zoeken met de omwonenden om een aangepast plan te bespreken. We willen de gemeente daarom nogmaals nadrukkelijk wijzen op de rode draad van de Welstandsnota Midden-Drenthe 2011: "houd bij het bouwen rekening met je burens / omgeving".

Tevens nodigen we de gemeente uit voor een gesprek om de plannen en wensen van Kontour én de zienswijzen van de omwonenden gezamenlijk te bespreken om te kijken of er in overleg een voor alle partijen acceptabel plan mogelijk is, zodat langlopende bezwaarprocedures vermeden kunnen worden. We zijn namelijk als omwonenden niet tegen nieuwbouw en willen graag dat deze lokatie wordt 'opgeknapt'.

We stellen daarom voor het voorontwerpbestemmingsplan af te keuren en eerst eens met elkaar in gesprek te gaan.

Namens de omwonenden aan de Zandhoeklaan,

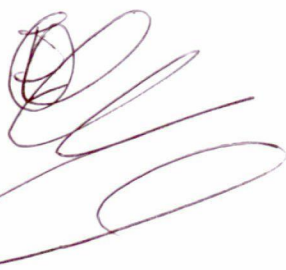
Handtekeningen:

P. Kort (contactpersoon)
Zandhoeklaan 22



PK.

E. Lukkenaer
Zandhoeklaan 11



B. Agema
Zandhoeklaan 13

E.H. Pepping
Zandhoeklaan 14



Zandhoeklaan 16

G. Bokkeninge

Jansen R.J.

Gravenweg 2

M. Winters Zandhoeklaan 9

Ab. Hijhoff Zandhoeklaan 20

J. SCHUNBILCE ZANDHOEKLAAN 19

M.J. Kuiper Zandhoeklaan 21

H.J. Jonker
Zandhoeklaan 26



J. Speelman Zandhoeklaan 28.

V. Middelkoop
Dobbe

" 17



ONTVANGEN 31 DEC. 2014

T.A.V

Meurfyema