

Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Westerkwartier
Postbus 100
9350 AC Leek

Zuidhorn, 26 januari 2024

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Oostergast-Noorderlicht

Geachte raad,

Hierbij maken wij ([REDACTED]) onze zienswijze kenbaar voor het "Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning Oostergast – Noorderlicht", dat op 18 december 2023 werd aangekondigd in het Gemeenteblad van de gemeente Westerkwartier. Het kenmerk van dit ontwerpbesluit is Nr.540655. Een kopie van dit ontwerpbesluit vindt u in de bijlage.

Reden oneens met genoemde voornemen

Wij zijn het niet eens met de volgende onderdelen van de omgevingsvergunning:

1. Wijzigen bestemmingsplan wat betreft de functie : De functie van 'gemengd-2' naar 'wonen' heeft een negatieve impact op onze leefomgeving. Continue bedrijvigheid van zowel een zwembad, sportschool en 22 woningen is ongewenst en zal een negatieve impact hebben op onze rust en woongenot.
2. Wijzigen bestemmingsplan wat betreft de bouwhoogte: Van 2 bouwlagen met een maximum van 8 meter hoogte naar 4,5 bouwlagen (0,5 is de half verdiepte parkeergarage) van 15 meter is meer dan een verdubbeling. Daarbij is ons inziens te weinig rekening gehouden met de verdiepte ligging van onze huizen ([REDACTED]). De hoogte van het bouwplan wijkt dus extreem af van de huidige bebouwing van de woonhuizen in de directe omgeving. Met de beoogde plannen wordt ons het volledige vrije zicht ontnomen aan de voorzijde van de woningen. Daarbij is er ook sprake van inblik vanuit het beoogde object naar onze woningen toe.
3. Wijzigen bestemmingsplan wat betreft parkeerplekken: Bij een bouw van 22 appartementen, naast de bestaande school, HUB, station, gemeentehuis en zwembad, zal dit resulteren in een toename van het aantal verkeersbewegingen. Bovendien zal een toename van de parkeerplaatsen bij het object een aanzuigende werking hebben, helemaal op de tijdstippen dat de schooldagen beginnen en eindigen.
Dit zal uiteindelijk resulteren in nog meer drukte, helemaal op piekmomenten, waarbij tegelijkertijd het appartementencomplex zal zorgen voor minder overzicht. Hierdoor wordt een onveilige situatie gecreëerd ten opzichte van de huidige situatie en het huidige bestemmingsplan.
4. Wijzigen bestemmingsplan wat betreft de noodzaak en beeldkwaliteitsplan: De Oostergast is met name een woonwijk en heeft weinig voorzieningen. De voorzieningen zijn gecentreerd rond het station en het centrum van het dorp. In ons deel van wijk heeft ook Het Zonnehuis een belangrijke functie. Naar ons idee heeft de gemeente Westerkwartier niet actief gezocht naar een andere invulling van het braakliggende stuk grond. Is er bijvoorbeeld onderzocht of het Zonnehuis geïnteresseerd is voor bijvoorbeeld extra zorgwoningen?
Wij begrijpen dat dit aanbod van de bouwer financieel het meeste opbrengt voor de gemeente Westerkwartier, maar dit is niet waar de wijk de meeste behoefte aan heeft (naar

senioren/hoog segment vanaf 350.000 euro). In de plannen wat betreft sociale huur voldoet de gemeente westerkwartier nog lang niet aan de wettelijke streef-norm van 30 procent en ook voor starters zijn er geen betaalbare (onder de 200.000 euro) woningen te vinden in de Oostergast. In de Oostergast is daarin dus nog onvoldoende voorzien. Ons inziens zou er eerst meer onderzoek moeten komen naar een andere invulling die beter past bij het oorspronkelijke bestemmingsplan of past in het beeldkwaliteitsplan en de wensen van de buurt.

5. Ontbreken van omgevingsdialoog: Het bouwplan is door de initiatiefnemer in definitieve vorm per post aan de omwonenden gepresenteerd, zonder enige vorm van inspraak.

De "verplichte" omgevingsdialoog over een bouwplan klinkt goed, maar heeft geen zin als de plannen al vastliggen, de voorwaarden voor zo'n gesprek vrijblijvend zijn en controle met gemeentelijke opvolging op de uitkomsten van zo'n gesprek ontbreekt.

Uitgangspunt voor een omgevingsdialoog moet zijn: Respect voor elkaars belangen.

Door begrip te tonen voor elkaars visie, compromissen te sluiten of water bij de wijn te doen ontstaat draagvlak en overeenstemming. Mede om te bewerkstelligen dat de kans op ellenlange (beroeps-)procedures veel kleiner wordt.

In deze casus is geen sprake van een dialoog. Er is slechts eenzijdig informatie verstrekt.

Van enig draagvlak bij de buurt is dan ook geen sprake.

Op basis van bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan en verzoeken wij uw raad met inachtneming van deze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen. Graag zien wij dat het huidige bestemmingsplan wordt gehandhaafd, of dat het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast wordt gesteld, waarbij er rekening wordt gehouden met bovenstaande argumentatie.

Mondeling toelichten

Ons bezwaar en de bijbehorende zienswijze lichten wij graag mondeling toe in een hoorzitting. Ik verzoek u verder om de beslissing niet uit te voeren tot u een beslissing op mijn bezwaarschrift heeft genomen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere ontwikkelingen op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]