



**College van burgemeester en
wethouders van de gemeente Het
Hogeland**
Postbus 26
9980 AA UITHUIZEN

Datum : 20 februari 2023
Kenmerk : hogeland23-002
Uw kenmerk : -
Bijlage(n) : -
Betreft : Verzoek om vooroverleg bestemmingswijziging en vergunningverlening

Geachte dames, heren,

Reeds enkele jaren heeft uw college (en het voorgaande college van de gemeente Winsum) uitgesproken een positieve grondhouding aan te nemen in de plannen om een “knarrenhof” te realiseren op de huidige locatie van OBS De Tiggeldobbe. Uiteraard is er nog geen sprake van besluitvorming, maar ik zou als eigenaar van direct aanpalende grond en gebouw, graag in de voorfase met u in contact komen.

Laat ik voorop stellen dat ik de wens om meer levensloopbestendige woningen te bouwen begrijp, net als de keuze voor inbreiding de locatie “De Tiggeldobbe”. Onder de juiste voorwaarden zult u mij dan ook niet op uw pad vinden.

Zoals u beter zult weten dan ik, heeft de locatie van De Tiggeldobbe voornamelijk de bestemming “groen” en hebben enkel de contouren van het oorspronkelijke gebouw een bestemming voor bebouwing “maatschappelijk/cultureel”. De aan- en bijgebouwde noodlokalen vallen zelfs buiten de geëigende bestemming. Om de locatie geschikt te maken voor het bouwen van woningen zullen dus bestemmingsplanwijzigingen nodig zijn. Door juist in de voorfase tot goede afspraken en overeenstemming te komen, voorkomen we bezwaar- en (hoger)beroepsprocedures, planschade- en nadeelcompensatieprocedures, vertragingen en alle kosten(stijgingen) die dit tot gevolg kan hebben.

Graag zet ik kort uiteen welke zorgen ik op dit moment heb en op welke onderwerpen ik met u (en de beoogde ontwikkelaar) in gesprek zou willen komen en zou willen blijven.

Groen karakter en woongenot

De huidige basisschool is omgeven door groene ruimtes, bomen, struiken en houtwallen. Het beoogde knarrenhof is gepresenteerd als bebouwing waarbij de woonruimtes gericht zijn op een gezamenlijke binnenruimte (tuin). Dit suggereert dat de bebouwing langs de randen zal komen, waar er nu juist sprake is van een gebouw midden op het terrein met openbaar toegankelijke recreatieruimtes en groenvoorziening er omheen. Een dergelijke opzet zou om ingrijpende bestemmingsplanwijzigingen vragen en een verandering (versobering) van de gebruiksmogelijkheden.

Het openbare gebruik zal bijvoorbeeld flink worden ingeperkt, maar dit zal ook gevolgen (kunnen) hebben voor de vele vogelsoorten en de kleine dieren als de egels, padden en de insecten die op dit moment in het groen leven en die wij regelmatig zien. Hierover sprak ik vandaag nog met een medewerkster van Natuurmonumenten, naar aanleiding van de nationale egeltelling. Om ons woongenot te behouden en voldoende oog te hebben voor de dieren die hier leven, zou ik graag op voorhand en in goede samenspraak afspraken maken.

Verkeer/parkeren

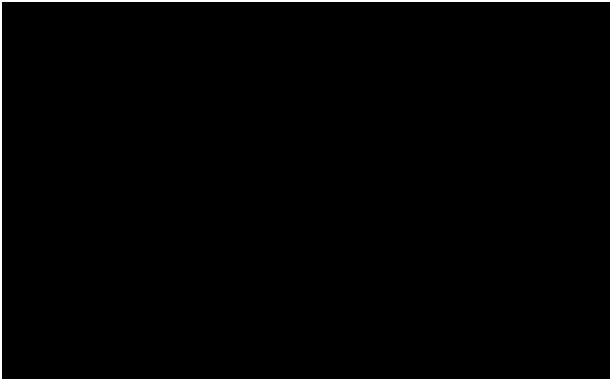
Woonwijk Ripperda is in de jaren '70 van de vorige eeuw ontwikkeld rond een visie van wonen in een omgeving van open ruimtes met groen en waterpartijen. De inrichting van de straten, maar vooral ook de parkeerterreinen, is niet toegerust op de huidige verkeersdruk en het aantal auto's. De huidige parkeerruimte in de wijk is regelmatig niet toereikend en kunnen grote voertuigen (vuilniswagen, hulpverlenings- en bezorgdiensten) zich niet of nauwelijks een weg banen door de smalle straatjes. De matige verkeers- en parkeersituatie is een gegeven, maar moet niet verder verslechteren door een flinke toename van verkeer en parkeren.

Wanneer er 20 á 25 woningen (volgens de ontwikkelaar beoogd) worden gerealiseerd op de locatie De Tiggeldobbe, is de huidige infrastructuur volledig ontoereikend. Inbreiding op deze plaats zal dan ook als voorwaarde moeten hebben dat er binnen het plan voldoende aanvullende parkeergelegenheid zal worden gerealiseerd. Per huishouden moet op 1 á 2 auto's worden gerekend en de bewoners zullen ook bezoekers/zorgverleners gaan ontvangen. Aan de westkant van het terrein (woonwijk Ripperda) is hier geen plaats voor en aan de oostkant (Meeden) trekken gezondheidscentrum, tandartsenpraktijk, fysiotherapiepraktijk en De Tirrel ook veel autobezoekers. Het zal u niet onbekend zijn dat bij inbreidingsprojecten met name de parkeermogelijkheden tot beperkingen leiden en hier in de afgelopen jaren de nodige jurisprudentie in is ontstaan.

Ook tijdens de bouw zal een plan moeten worden gemaakt voor de aan- en afvoer van materialen en het parkeren van de bouwers. We zien rond de bouw van De Tirrel bijvoorbeeld dat het verkeer en het parkeren tot onveilige situaties leidt, waarbij een door uw college ingesteld parkeerverbod op de Meeden dagelijks door de bouwers wordt genegeerd en hier, ondanks toezeggingen in de aanloop naar het bouwproject en twee handhavingsverzoeken, geen aandacht voor is.

Naast deze twee grote zorgpunten zullen er bij het verder ontvouwen van de plannen ongetwijfeld nog andere zaken opkomen waarover ik met u van gedachten zou willen wisselen. Ik denk echter dat die bij een goed contact en goede verstandhouding makkelijk kunnen worden overbrugd. Vandaar mijn verzoek om alvast in gesprek te komen.

Graag ontvang ik derhalve uw reactie en/of uitnodiging per post, dan wel per e-mail en verblijf in afwachting.



—

■