

College van B&W
van de gemeente Noordoostpolder
Harmen Visserplein 1
Postbus 155
8302AD Emmeloord.

Onderwerp: bestemming Drostlaan 101

Geacht College,

We hebben kennis kunnen nemen van de brief van Erfgoedvereniging Heemschut en de reactie daarop van de gemeente Noordoostpolder verwoord door mevrouw E. Steenberg-Haak.

Voor ons reden om bovengenoemde informatie te toetsen aan het gedachtengoed van “De Buren” (omwonenden wiens percelen grenzend zijn aan perceel Drostlaan 101 en zich alle (100%) vertegenwoordigd voelen in de werkgroep “Vertegenwoordigers Buren”).

WONING BEHOEFTE EMMELOORD.

“Uit onderzoek” zou blijken dat er behoefte bestaat aan woningen/appartementen in Emmeloord”. Dit na een summier onderzoek van een makelaar. En keurt hier de slager niet zijn eigen vlees??

Uit de door ons opgevraagde informatie m.b.t. de woon/appartementen situatie in Emmeloord blijkt dat er op dit moment al vele woningen/appartementen zijn toegevoegd.(de gemeente zelf spreekt over een forse toename). Ook dat er nog een aantal projecten in een ontwikkeling zijn.

Een aantal genoemde cijfers (situatie begin 2023):

Emmeloord Centrum- nog te koop 51, te huur 90, in ontwikkeling 59 appartementen.

Emmeloord buiten centrum: in aanbouw 102(Golfslag), in ontwikkeling 169 plus Dokter Jansenpark (90). In totaal 259 appartementen.

Is toevoeging van 24/44 appartementen in en rondom de voormalige cultuurboerderij Drostlaan 101 een noodzakelijke vereiste ??

Wij denken, mede gelet op bovenstaande cijfers, dat het verzadigingspunt m.b.t.de vraag naar appartementen is, of binnenkort zal worden, bereikt en de uitbreiding met appartementen in de voormalige boerderij **NIET PERCE NOODZAKELIJK is.**

WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN ‘MAATSCHAPPELIJK’ naar ‘WONEN’

De eigenaar heeft het perceel Drostlaan 101 destijds gekocht onder het regiem “Maatschappelijk”. Hij wil het perceel pas verkopen indien er tot de bestemming “Wonen” is besloten. De verschuiving van “Maatschappelijk” naar “Wonen” zal o.a. een forse stijging van verkoopwaarde voor de eigenaar betekenen.

Als gevolg hiervan stijgen ook de kosten voor de ontwikkelaar/initiatiefnemer. De laatste vertaalt zich in het bouwen van meer appartementen 44 in totaal, 24 in het hoofdgebouw en daarnaast 20 appartementen in de nu nog groene omgeving van de boerderij.

De hogere te betalen prijs voor het perceel heeft ook consequenties voor andere belangstellenden (kopers). Zeer zeker ook voor hen uit het gebied van maatschappelijke invullingen. Die invullingen/plannen zullen door de eigenaar al snel worden afgewezen als (economisch niet haalbaar). Bekend is dat een dergelijk verzoek van een zorgaanbieder al door de eigenaar is afgewezen.

Samengevat: belangstelling voor een maatschappelijke invulling wordt geblokkeerd omdat “Wonen” meer geld zal opleveren voor de huidige eigenaar.

REGIE m.b.t. VOORTGANG

B&W willen in beginsel en onder voorwaarden (zie hiervoor het “Principe Besluit Drostlaan 101, d.d. 02-11-2022”), meewerken aan de realisatie van 24 appartementen in het hoofdgebouw. Een tweede volume is vanuit de gemeente niet meteen wenselijk (zie hiervoor Het principe besluit, 2 november 2022). Of een groter volume (20 appartementen) zal worden toegestaan is mede afhankelijk van een zorgvuldig participatie traject met de omgeving.

Dit met de aanvulling: “het hoofdgebouw (de boerderij) is een bijzonder gebouw op een bijzondere plek. Om de karakteristiek in de buurt te behouden is realisatie in het oorspronkelijke hoofdgebouw gewenst. De bebouwing op en de inrichting van het perceel maken deel uit van het DNA van Emmeloord. De huidige karakteristiek dient te worden behouden”.

Echter in het antwoord van de gemeente (23 juni 2023) aan de Erfgoedvereniging Heemschut wordt gesteld: wij stimuleren de initiatiefnemer de appartementen te bouwen in het bestaande gebouw. Maar.....afdwingbaar is die voorwaarde niet!! En.....er is geen directe bescherming tegen sloop omdat het pand niet is aangewezen als monument.

Met andere woorden: door medewerking te verlenen aan de bestemmingsplanwijziging “Maatschappelijk” naar “Wonen” verliest de gemeente (het College/ de Gemeenteraad) de regie over de uiteindelijke invulling en uitvoering van de bouwplannen. De laatste worden bepaald door de initiatiefnemer/bouwer.

Overgeleverd te zijn aan de ideeën van een investeerder, die geheel andere doelen nastreeft dan het woon- en leefplezier van burens en omwonenden, is voor de laatsten een niet te accepteren situatie.

Met de toezegging van het College mee te willen helpen bij het tot stand komen van de wijziging van het bestemmingsplan schiet het College in haar eigen voet door:
– het verlies van invloed en zeggenschap over de uitvoeringsplannen van de initiatiefnemer/bouwer,

-ontkracht daarmee haar eigen voorwaarden m.b.t. het behouden van de karakteristiek van het gebouw in de buurt, van de bebouwing en inrichting van het perceel wat deel uitmaakt van het DNA van Emmeloord en wat vervolgens kan leiden tot vermindering ,mogelijk sloop van de monumentale cultuurboerderij als gevolg van plaatsing 24 appartementen en wel/niet vergroting bouwvolume met 20 appartementen. Opnieuw een forse verkleining groene omgeving (al eerder bij aanbouw zwembad etc.) mede ook door aanleg van ± 60 parkeerplaatsen op het terrein(44 x 130%),

- zorgt voor een drastische aantasting van het woon-leefklimaat van omwonenden,
- is de oorzaak van het verdwijnen van een 70 jaar gevestigde fauna in en rondom de boerderij(vele vogelsoorten , egels, vleermuizen etc.etc.)

-veroorzaakt indirect de prijs van het perceel. Goed voor de eigenaar maar een financiële blokkade voor nieuwe maatschappelijke invullingen voor de buurt.

Samenvatting:

Na de door ons al eerder aan uw College toegezonden brieven(4) met o.a. daarin onze uitgangspunten van de “Vertegenwoordigers Buren” n.l.

1.de cultuurboerderij op het perceel AZ nr.5168 in zijn oorspronkelijke vorm te laten bestaan.

2.de bestemming “Maatschappelijk” niet te wijzigen in “Wonen”.

3.het bebouwde gedeelte van het perceel niet te vergroten ten koste van de groene ruimte,

Na het verzoek van de Erfgoed Vereniging Heemschut aan het College om de bestemming van Drostlaan 101 niet te wijzigen en maatschappelijke invullingen voor de locatie te gaan onderzoeken,

Na de vermelding in “ Het DNA van de Stadsgebieden”: De Pilotenweg/Drostlaan is een oorspronkelijke polderweg. De beeldbepalende boerderij en de daarbij behorende arbeiderswoningen herinneren hieraan. De overige wanden zijn de randen van de aanliggende buurten en de architectuur en de structuur zijn passend hierbij,

Na een participatie avond die geen verandering heeft tot stand gebracht in de zienswijze van de omwonenden is ons dringend verzoek aan het College van B&W van de gemeente Noordoostpolder:

TREK UW TOEZEGGING IN

om mede te werken aan een wijziging bestemmingsplan Drostlaan 101.

7 augustus 2023

.....

VERTEGENWOORDIGERS BUREN

.....

i.a.a. Leden gemeenteraad Noordoostpolder, Erfgoedvereniging Heemschut, Team 2-
Studie voor de Bouwkunst namens Invest Projects Emmeloord B.V.

