

Vereniging
Belangenbehartiging
Meerwijck

R. Bijma
Tjalk 49
9606 RE Kropswolde
Tel. 06-51152034
E-mail: r.bijma@ziggo.nl

Geachte bestuursleden,

Wij zijn de VBM, Vereniging Belangenbehartiging Meerwijck en komen op voor de eigenaren en bewoners van het onroerend goed in de wijk Meerwijck te Kropswolde. De woonwijk ligt aan het meer en daardoor is er ook een verbintenis tussen de toegevoegde waarde van wijk en huizen en de waarde van het meer.

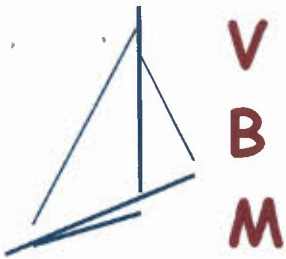
Vandaag ligt er voor u het Integraal Maatregelenplan Zuidlaardermeer (IMZ) en wordt er aan u gevraagd hierover een besluit te nemen. Wij maken op een aantal punten bezwaar tegen dit voorliggend plan.

Het Zuidlaardermeer vindt onder andere haar toegevoegde waarde door activiteiten op en om het water. Het zeilen, varen, zwemmen, surfen, kanoën, schaatsen, vissen enz. biedt de gebruikers volop de beleving van het meer in alle facetten. De oevers met de rijke natuur geeft voor de wandelaar en fietser vanaf die zijde ook volop de mogelijkheid het meer en de omgeving te bewonderen. Onze bewoners ontleden een deel van hun woongenot aan het Zuidlaardermeer. Daarnaast wordt er toegevoegde waarde gecreëerd door de activiteiten en voorzieningen aan de oevers. Denk daarbij aan havens, restaurants, paviljoenen, beachclub en campings. Zij danken hun bestaansrecht aan de aantrekkelijkheid van het meer, wij krijgen extra toegevoegde waarde door hun voorziening aan en op het water. In ons rapport van het bureau Roemte door ir.ing. J.A. Schuurman (Bijlage 1) ooit in onze opdracht uitgevoerd toen er voor de ondernemers rond het bungalowpark de Leine het voortbestaan in het geding was. In dit rapport blijkt duidelijk dat de ondernemers (Jachthaven en Paviljoen) aan de oevers bijdragen aan de toegevoegde waarde van het meer (laatste pagina 2^e alinea).

In januari heeft uw waterschap een bijeenkomst gehouden en de plannen in concept gepresenteerd. Er stond nog niets vast en we zouden op de hoogte gehouden worden over de vervolg ontwikkelingen. Wij waren dan ook zeer verbaasd dat wij ontdekten dat het zogenaamde IMZ conceptplan ineens als **definitief** is bestempeld zonder overleg en dit plan nu aan u is voorgedragen om hierover te besluiten.

Het omvangrijke plan lijkt alleen geschreven te zijn om een soort natuureservaat te creëren. Waar recreatie en toerisme in een paar zinnen worden genoemd, wordt volop ingezet op de ontwikkeling van natuur. Wij voorzien een forse afname van de toegevoegde waarde van het meer terwijl er veel waterschapsgeld aan wordt besteed. Indien de toegevoegde waarde van het meer zal afnemen vrezes wij ook voor de waarde ontwikkeling van ons onroerend goed.

Er worden keuzes gemaakt die nauwelijks effect hebben op verbetering van het robuuster maken van de waterplanten en daarmee ook nauwelijks effect op de waterkwaliteit (IMZ pagina 8 2^e alinea). Deze maatregel staat beschreven in het integraal maatregelenplan als een wand (IMZ pagina 20 3^e alinea). Een geringe bijdrage in het robuuster worden van de waterplanten, maar een maatregel die wel 1,25 mln euro moeten gaan kosten.



**Vereniging
Belangenbehartiging
Meerwijck**

R. Bijma
Tjalk 49
9606 RE Kropswolde
Tel. 06-51152034
E-mail: r.bijma@ziggo.nl

In onze ogen is een wand door het meer of een andere fysische afscheiding door het meer een afbreuk van de waarde van het Zuidlaardermeer; een afname van ons woongenot en daarmee een potentiële dreiging voor de waarde ontwikkeling van onze woningen.

En hoe ziet de constructie van een wand eruit? Hoe wordt deze zichtbaar gemaakt bij slecht zicht. Wie vergoedt de schade aan de boten en/of motoren als gevolg van de wand? De ervaringen met een eerdere fysische afscheiding door het Zuidlaardermeer waren niet positief.

In maatregel 1a wordt gesproken over ca 60 ha afplaggen van de oevers om daarmee een ondiep moerasgebied te creëren. Op de kaarten in het plan is onduidelijk waar dit nu precies gaat gebeuren. Wij vragen gedetailleerde informatie waar de oevers zo ingericht gaan worden. Dit plan is daarvoor nu te ruim beschreven.

Daarnaast worden we nu geconfronteerd met een bodemdaling die afwijkt t.o.v. de stad Groningen. De eenvoudigste oplossing lijkt dan nu een verlaging van het relatieve waterpeil op het Zuidlaardermeer. Voor ons is dat een donkere wolk die we aan de horizon zien. Een verlaging van het relatieve waterpeil met maar liefst 10 cm is voor een relatief ondiep meer catastrofaal voor de bevaarbaarheid van het Zuidlaardermeer. Menig inwoner vraagt zich dan ook af of zij hun boot in de toekomst nog kunnen gebruiken op het meer en of deze nog aan de steiger bij het huis kan liggen. Het verdiepen van de vaargeulen en vaargangen zal in onze ogen onvoldoende zijn. Wij eisen minimaal gelijkblijvende diepte over het gehele meer.

Alle genoemde maatregelen in het plan hebben veel invloed op het meer en de directe omgeving. Wij als VBM vragen ons af waar we moeten aankloppen indien we schade ondervinden van de maatregelen. Worden we van het Waterschap naar de gemeente gestuurd en bij welke gemeente moeten we waarvoor zijn? Of is het toch het Groninger Landschap. Een groot plan als dit noodzaakt naar één loket in onze ogen. Wij verzoeken u dit als voorwaarde mee te nemen in dit besluit. Een integraal maatregelenplan verdiend ook een integraal loket voor de gebruikers. Is er een voorziening indien er sprake is van planschade?

VBM vraagt aan het Algemeen Bestuur van het Waterschap niet in te stemmen met het huidige plan en adviseert een breed gedragen plan op te stellen met alle belanghebbenden. Daarbij moeten in ieder geval de vertegenwoordigers van recreatie (VRBZ) en van de aanwonenden (VBM) vertegenwoordigd zijn. Geef het plan 6 maanden meer tijd voor overleg en overeenstemming met alle betrokkenen.

Memo van Jelmer Kooistra met een toelichting op het IMZ bestuursvoorstel

Wij hebben gisteren de memo positief ontvangen en zien daar betere inbedding van onze gezamenlijk belangen. We vragen u deze toezegging ook als voorwaarde op te nemen in de besluitvorming. De memo dekt echter niet alle vraagstukken die wij hebben over IMZ.

Bijlage 1

VBM inspraak Algemeen Bestuur besluit IMZ 09-10-2019

Bureau Roemte

stedebouw
gebiedsontwikkeling
ruimtelijke kwaliteit

Reactie op opdracht maken gebiedsvisie Meerwijck eo.

Opdracht

In opdracht van de Vereniging Belangenbehartiging Meerwijck (VBM) is het bedoelde gebied geanalyseerd en onafhankelijk van andere partijen een compacte gebiedsvisie opgesteld voor de oeverzone van de noord-oost hoek van het Zuidlaardermeer.

Het betreft hier globaal de meeroever tussen het Drentsdiep en de Leinewijk inclusief achterliggende gronden tot aan het Foxholstermeer en Kropswolde,

Geschiedenis

Om het DNA van de plek en daarmee de natuurlijke ontwikkeling te achterhalen is de historie van de plek bekeken.

De ontwikkelingen in dit gebied, anders dan landbouw, vinden hun aanvang in de jaren 20 en 30 van de vorige eeuw. Telgen van de families Bats en van der Schuur beginnen dan met botenverhuur, het graven van haventjes en kanaaltjes.

Het is geen toeval dat deze initiatieven juist van hen komen. Bats is watermolenaar op een molen gelegen achter het huidige 'Klein-Scheveningen' en Van der Schuur landbouwer werkend vanuit een boerderij tussen Kropswolde en het meer. Zij staan aan de wieg van 'Batshaven', 'Klein-Scheveningen' en 'de Rietzoom'. Kortom, neringdoenden aan de rand van het meer ontwikkelen zich vanuit private initiatieven tot ondernemers aan het meer.

In de loop der tijd worden de haventjes vergroot, en botenstallingen gebouwd. Particulieren krijgen op de gronden van Bats en Van der Schuur de gelegenheid hun boot tegen weer en wind te beschermen. Botenhuizen ontstaan, eerst laag en vervolgens hoger zodat men niet meer in de boot hoeft te overnachten.

Uiteindelijk resulterend in de nu aanwezige botenhuizen, met veelal een botenstalling onderin en vakantiewoning erboven. De betreffende families gaan ook wonen bij hun havens en beginnen hier met horeca. Er ontstaan restaurantpaviljoens bij 'Klein-Scheveningen', 'de Rietzoom' en 'de Leine'.

Vervolgens worden achter de rietkraag langs verbindingskanaaltjes gegraven tussen deze bronpunten.

In de jaren 60 van de vorige eeuw is er zo een aaneengesloten oeverzone ontstaan met inmiddels campings en een zeilvereniging (ZZ) langs de verbindingskanaaltjes en een veelheid aan recreatieve voorzieningen. De strook

Bureau Roemte

wordt aan landszijde afgesloten door een smal beboomd weggetje dat vanaf 'Klein Scheveningen' via 'ZZ' en 'de Rietzoom' naar 'de Leine' loopt. Ontsluiting vindt plaats via de ook dan al aanwezige Meerweg en een route naar 'de Leine' vanaf Kropswolde.

In dezelfde jaren 60 en 70 gaat de fusiegemeente Hoogezand-Sappemeer zich actief in het gebied opstellen. Recreatiegebied 'Meerwijck' wordt ontwikkeld, de bouw van woningen en watergangen inclusief verbindingkanaal ten noorden van de Meerweg komen op gang en de gemeente bouwt een jachthaven ten zuiden van 'Klein-Scheveningen'. Door het graven van het verbindingkanaal komt 'Batshaven' geïsoleerd te liggen en sterft als bronpunt af. In de jaren 90 wordt 'Meerwijck-Zuid' ontwikkeld, wordt de camping van 'de Rietzoom' ontmanteld en ontstaat 'bungalowpark de Leine' (in de volksmond 'het Smurfendorp'). De individuele bebouwing op oorspronkelijke pachtgrond bij 'Klein-Scheveningen' en 'de Leine' is inmiddels geprivatiseerd tot recreatiewoningen op eigen grond.

Ook op het water is veel gebeurd. De pieren voor de paviljoens komen evenals het meer in handen van 'Groninger Landschap' en allerlei verordeningen (vaaren aanmeerverboden) zorgen voor een andere prioriteit tussen natuur en recreatie op en om het meer. De watersport is daardoor substantieel afgenomen.



Bureau Roemte

Karakteristiek

Een aantal zaken blijft helder, zoals de zonering van de oevers.

Vanaf het water is er eerst een smalle zone met water gerelateerde particuliere activiteiten: restaurants, botenverhuur, jachthaven, botenopslag, zomerhuizen (We gebruiken bewust de term zomerhuizen en niet recreatiewoningen omdat de gemeente lange tijd door het stopzetten van de nutsvoorzieningen buiten de zomerperiode actief de bewoning in andere perioden dan de zomer onmogelijk maakte.), en campings.

Dan een afsluitende weg, vroeger vlak achter de verbindingskanaaltjes en de paviljoens langs, nu om de jachthaven en 'het Smurfendorp' heen krullend. En vervolgens wonen en recreëren weliswaar bij het Zuidlaardermeer, maar toch op afstand. (NB Koppelingen met het water zijn er altijd geweest, zo had het huidige Woldweg 212 in Wolfsbarge tot de meest recente landschapsbouw een eigen opvaart.)

Het 'bungalowpark de Leine' is hierbij een wat vreemde eend in de bijt. Stedenbouwkundig en planologisch een versteende (feitelijk verhoutte) camping maar met de intrinsieke drang als villawijk te worden beschouwd.



Bureau Roemte

Beleid en visie

Tot en met het vigerende bestemmingsplan is deze zonerings- en het gemeentelijk beleid consistent. Afgezien van afstervende gedoogvergunningen voor permanente bewoning op 'Klein-Scheveningen, het 'Smurfendorp' en 'de Leine' is permanente bewoning op deze locaties niet mogelijk. Dit zorgt voor duidelijkheid en rechtszekerheid voor ondernemers aan het water, eigenaren van recreatiewoningen en bewoners van 'Meerwijck'.

Het idee om structureel permanente bewoning van 'bungalowpark de Leine' mogelijk te maken vormt een breuk in de ontwikkeling van deze oeverzone van het Zuidlaardermeer, zowel stedenbouwkundig landschappelijk als qua beleid vanuit de gemeente. Een breuk die vanuit alle kanten ongewenst is en waaruit vele planprocedures en mogelijk planschadeverzoeken zullen volgen.

Bewoners van Meerwijck zien de uniciteit van hun woonkwaliteit in principe afnemen en daarmee de waarde van hun bezit. Bewoners van andere recreatiewoningen (bij 'de Leine' en 'Klein-Scheveningen' zien de mogelijkheden van hun bezit afnemen tov die op 'bungalowpark de Leine' en daarmee de waarde van hun bezit dalen. Of ook zij krijgen in het kader van eenheid van bestuur (gelijke monniken, gelijke kappen) allemaal de blijvende en overdraagbare mogelijkheid van permanente bewoning. Ondernemers langs de oever krijgen burens met andere en meer juridische wapens om hun (andere en conflicterende) belangen na te streven (geluidsoverlast, weekendactiviteiten, etc.), en daarmee de waarde van hun bezit dalen.



Bureau Roemte

Binnen het park zelf, dat door z'n eenheid in vormgeving in deze dichtheid nog net ruimtelijk acceptabel is, zullen binnen de geldende wetgeving eigen initiatieven veel meer ruimte krijgen. Een ontwikkeling die kan lijden tot in het ene geval verval door onvoldoende onderhoud en in het andere geval een poging tot upgrading van het huisje door aankoop buurman, plaatsen bijgebouwen, sloop boswal om terrein, etc. Nog afgezien van de problemen door verschillende eisen in de wet gesteld aan recreatiewoningen en woningen bestemd voor permanente bewoning alleszins onwenselijk.

Er dreigt een situatie te ontstaan waarbij de ondernemers langs het meer het ondernemen onmogelijk wordt gemaakt met als gevolg een verder afsterven van deze activiteiten en dus een afsterven van de aantrekkelijkheid van het meer (want deze wordt in hoge mate bepaald door de aantrekkelijkheid van de voorzieningen op en langs de oevers) en het wonen dat oprukt tot direct aan het meer. Het meer (bezit Groninger Landschap) dreigt een soort vijver te worden aan de rand van de bebouwing. Terwijl alle overige bebouwing en bedrijvigheid in aantrekkelijkheid en dus waarde afneemt.

Extra aandachtspunt is nog dat het mogelijk maken van permanente bewoning van het 'bungalowpark de Leine' de facto onomkeerbaar is. Voortschrijdend inzicht in de toekomst kan gemaakte fouten dus niet herstellen. Alle redenen om deze route leidend tot een min-min-min situatie niet te gaan bewandelen.

Bureau Roemte, oktober 2015

ir.ing. J.A. Schuurman

stedenbouwkundige | architect | civiel-ingenieur