

Geachte raad,

In het raadsoverleg van 19 januari word de manege Netlaan 1a besproken, in de vergaderstukken valt te lezen dat er opmerkingen zijn bij de zienswijzen die wij hebben gedaan. Wij hebben als aanwonenden van het perceel naast de manege de stukken aandachtig gelezen, en zijn van mening dat er een aantal onjuistheden in staan. In onderstaand stuk heb ik in rood reacties bijgezet, en vraag jullie vriendelijk om deze goed te lezen. Deze grootschalige multifunctionele ruimte past niet in een rustige woonwijk als deze, terwijl alleen sport binnen in de hal hier prima zou kunnen, dit is in dit plan absoluut niet afgekaderd, en baart ons grote zorgen.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN behorende bij aanvraag Verklaring van geen Bedenkingen Netlaan 1A Winsum

4. Er is een bestemmingsplan voor woningbouw voor Munster 2 en 3 in voorbereiding. Munster 3 komt op plm. 20 meter van de manege. De gevraagde omgevingsvergunning kan grote gevolgen hebben voor de ontwikkeling van de onderhavige woningbouwplannen.

Het initiatief wordt getoetst aan bestaande en toekomstige ontwikkelingen. Gebleken is dat dit initiatief

niet strijdig is met de toekomstige ontwikkelingen van Munster, mits bij de ontwikkeling van het plan Munster (fase 2 en 3) ook rekening wordt gehouden met de omliggende functies. In het huidige bestemmingsplan is Netlaan 1A bestemd als manege. De richtafstand, volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering, van een manege tot woonbebouwing bedraagt 50 meter. Dit is ook de richtafstand die bij het nieuwe initiatief moet worden gehanteerd. Met andere woorden; de situatie verandert in dit opzicht niet. Bij de uitwerking van het plan Munster zal aandacht aan dit aspect besteed moeten worden.

Hier word dus gesuggereerd dat het nieuwbouwplan Munster fase 2 en 3 worden aangepast aan de manege. Is dit niet een beperking die jullie als Gemeente het Hogeland zichzelf opleggen, door de woonbebouwing op afstanden van minimaal 50 meter te zetten. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met vergunningsvrije bebouwing die er nog niet staat, maar wel een percentage van de kavel mag beschikken.

In de VNG systematiek word er verwezen naar de richtafstanden naar een erfgrans en niet naar de huidige/ of te bouwen woningen, ook word hier het vergunningsvrij bouwen meegerekend wat bij de meting zoals in de ROB niet is gedaan.

5. De kavel van de indiener van een zienswijze is slechts 10 meter verwijderd van de kavel van de manege (Netlaan 1).

De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de

uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt 65 meter (zie ruimtelijke onderbouwing), waarmee voldaan wordt aan de richtafstand van 50 meter.

Volledig onjuist dat is niet onze woonruimte wij wonen verder naar de kant van de manege, en wat te denken van de nieuw te bouwen woningen op munster? Worden deze verder vanaf de manege geplaatst? In de VNG-brochure moet worden rekening gehouden met richtafstanden met nog een eventueel vergunningsvrij bouwbeleid.

De richtafstanden zijn pertinent onjuist. Graag nieuwe meting met in acht neming van vergunningsvrij bouwen, en juiste woonruimte!

Welke zonering word er gebruikt, zone 1 is op dit gebied toepasbaar, en is 30 meter tot een rustige woonwijk. Moet er gemeten worden naar de erfgrans of naar bebouwing met in achtneming van een eventuele uitbouw vergunningsvrij? Volgens het VNG beide.

6. Er is door de gemeente toegezegd dat de weg door niet zou worden verbreed.

Reactie

Bij de ontwikkeling van fase 1 van Munster was inderdaad niet aan de orde dat de weg zou worden verbreed. Overigens zijn er geen stukken bekend waarin dit uitdrukkelijk is vastgelegd. Nu fase 2 en 3 worden ontwikkeld en gezien de huidige verkeerssituatie is dit inzicht gewijzigd en wordt er voor gekozen om op basis van de huidige verkeerssituatie de weg te verbreden tot aan de brug om met name het toenemende verkeer van fase 2 en 3 goed af te kunnen wikkelen. De voorbereidingen hiervoor worden getroffen in het kader van de ontwikkeling van Munster fase 2 en 3. Er is inmiddels opdracht gegeven voor het civieltechnisch ontwerp van de openbare ruimte.

Wij wonen aan deze weg en er is ons beloofd dat deze weg niet verbreed zal worden, is door Frank Rozema aan ons toegezegd. Nu moet dat kennelijk wel, waarom is er met ons nooit contact opgenomen als aanwonenden. Ingrijpende veranderingen als deze hoort men toch te delen met aanwonenden?

7. De enige toegangsweg naar de manege is niet geschikt voor sterke toename van het verkeer vanwege de bezoeken aan de manege. Er is geen rekening gehouden met de toename van het verkeersaanbod vanwege het uitbreidingsplan Munster 2 en 3.

Reactie

Munster fase 2 en 3 worden versneld uitgevoerd, hetgeen nog niet inzichtelijk was ten tijde van de functiewijziging van de manege. Inmiddels is bekend dat een aantal woningen ontsloten wordt op de Netlaan. Om dit verkeer goed af te kunnen wikkelen wordt de Netlaan, verbreed. De verbreding vindt plaats tot aan de brug

De Netlaan wordt ter hoogte van Munster fase 2 en 3, op dezelfde manier gedimensioneerd wordt als

de Netlaan ter hoogte van Munster fase 1. De Netlaan heeft ter hoogte van Munster fase 1 een breedte van ongeveer 5,00 meter. Deze breedte is voldoende breed voor twee personenauto's (ongeveer 2,00 meter breed) om elkaar te passeren. Ook het passeren van een personenauto

Titel Document Pagina 3/4

(ongeveer 2,00 meter breed) en vrachtwagen (ongeveer 2,65 meter breed) gaat goed. Door deze verbreding kan het verkeer zich makkelijker afwikkelen en hoeft geen gebruik van de berm gemaakt te worden als voertuigen elkaar willen passeren.

Door deze verbreding wordt de bereikbaarheid van Munster fase 2 en 3 gewaarborgd en worden deze wijken goed ontsloten op het wegennet richting Winsum.

Munster zal worden ontsloten via de Trekweg naar Onderdendam, is vanaf begin af aan genoemd in stukken, hoe kan dit zonder overleg met aanwonenden veranderen? Ik kan hier uit lezen dat de weg verbreed moet worden voor de manege, wie gaat deze kosten betalen?

8. De twee woningen zijn gesitueerd aan de achterkant van de manege. Om de vergezichten vanaf het Munsterveld te behouden is het van belang de woningen aan de voorkant van de manege te situeren. De plaatsing van de woningen aan de achterzijde zal ten koste gaan van de privacy van indiener zienswijze (Netlaan 1).

Ten aanzien van de ruimtelijke inpassing heeft de initiatiefnemer in samenwerking met Libau een erfontwikkelingsschets opgesteld via de zogenaamde maatwerkmethode. Kortheidshalve wordt verwezen naar dit stuk. Hieruit blijkt dat rekening is gehouden met de karakteristieken van het landschap. Voor wat betreft de aantasting van de privacy wordt opgemerkt dat ook op grond van de huidige bestemming reeds een bedrijfswoning is toegestaan.

Zie onderbouwingen, onder kopje 2.0 onderbouwing woningen

9. In het bestemmingsplan staat dat maximaal 1 woning is toegestaan. Dit is ook provinciaal beleid.

Dat is juist. Middels deze procedure wordt hiervan afgeweken. Met de bouw van twee bedrijfswoningen wordt in principe afgeweken van het beleid dat bij een bedrijf slechts 1 bedrijfswoning is toegestaan. Het bedrijf bestaat uit twee vennoten welke continue in de nabijheid van

het bedrijf dienen te zijn. De woningen zijn noodzakelijk voor het ontplooiën van de bedrijfsactiviteiten,

bv. i.v.m. de sportkampen en het exploiteren van de B&B. Ook voor het houden van toezicht en het uitvoeren van de beheerstaken aan de bebouwing is het noodzakelijk om op het terrein te wonen.

Wel

is er voor gekozen om de bedrijfswoningen uit te voeren in een twee-onder-een-kap-vorm, waarbij voor de uitvoering in een type schuurwoning is gekozen. Op deze manier wordt een enkel bouwvolume gerealiseerd waarbinnen twee bedrijfswoningen zijn gesitueerd. Hiervoor is de ruimtelijke

uitwerking van de twee bedrijfswoningen vrijwel hetzelfde als een enkele bedrijfswoning.

Overigens heeft de provincie geen zienswijze ingediend tegen de bouw van de twee bedrijfswoningen.

Op grond hiervan mag worden verondersteld dat de provincie hiermee kan instemmen.

Wat zegt de provincie hierover? Hier lezen wij niks van. Sportkampen organiseren ze al jaren zonder er bij te wonen, en een B&B valt ook best te runnen zonder er naast te wonen.

10. Vergezichten zouden behouden blijven (Munsterveld)

Verwezen wordt naar de tekst onder nummer 8 van de maatwerkmethoden, resulterend in de erfontwikkelingsschets. Hieruit blijkt dat met de vergezichten rekening is gehouden.

Zie kopje 2.0 onderbouwing woningen.

11. De manege is een stalen constructie zonder voldoende geluidsisolatie. De constructie functioneert als een enorme klankkast. Dit betekent verregaande aantasting van het woongenot. Verzocht wordt om bindende regels.

Indoor sportlocaties, zoals deze aan de Netlaan, vallen onder de milieuregels van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hierin staan onder meer milieuvoorschriften voor geluidhinder. Daaronder valt o.a. muziekgeluid of geluid van installaties. Stemgeluid wordt niet meegenomen bij een akoestisch onderzoek.

De gemeente kan niets voorschrijven voor wat betreft isolatie, zolang wordt voldaan aan de normen van het Activiteitenbesluit. Immers er wordt voldaan aan de regels van het Activiteitenbesluit.. Er is geen wettelijke basis om voor te schrijven dat het dak beter geïsoleerd moet worden. Het is aan de eigenaar om er voor te kiezen het dak beter te isoleren.

12. Het buitensportveld grenst aan de tuin van de indieners van de zienswijze, met alleen het Potmaar er tussen. Wat is daar wel of niet toegestaan?

Toegestaan zijn activiteiten op het gebied van sport en spel, dat kan bijvoorbeeld beachvolleybal zijn of een andere balactiviteit. Versterkt geluid is niet toegestaan. Dat is alleen mogelijk op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening/ de regels voor evenementen waarvoor apart een ontheffing en/of

vergunning moet worden aangevraagd.

Grenst direct aan onze tuin op 10 meter, dit is totaal onwenselijk!

Titel Document Pagina 4/4

13. Het is niet duidelijk welke activiteiten buiten mogen plaatsvinden.

Zie beantwoording onder 12

Wij missen hier duidelijke regels en kaders. Hoe kan het zijn dat de initiatiefnemers prijzen hebben gegeven voor een bruiloftsfeest, terwijl dit totaal niks met sport te maken heeft...

14. Er ontstaan gevaarlijke situaties bij de splitsing van het huis van de indiener van een zienswijzen (Netlaan 13);

De sportaccommodatie is momenteel al in gebruik, waardoor er nu meer verkeersbewegingen waarneembaar zijn. Graag verneemt de gemeente welke gevaarlijke situaties zich hier voordoen, zodat we deze situaties kunnen bekijken beoordelen.

Hiervoor zijn al meerdere meldingen naar de Gemeente gegaan, helaas is daar nog niks mee gedaan.

15. Er worden geen verkeersremmende maatregelen toegepast, terwijl daar wel om is verzocht. Woonwijk Munster is nog in aanbouw, waardoor er nog veel bouwverkeer gebruik maakt van de Netlaan en Munstertil.

16. Op het terrein is asbest vervuiling aanwezig, wat wordt hier aan gedaan?

In april 2020 is een asbestonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat op bepaalde plekken van

de planlocatie de asbestconcentratienorm wordt overschreden. Het betreft de noordoostelijke hoek van de entree van de kavel. De initiatiefnemer is voornemens op termijn dit gedeelte te verharderen. Mocht dit het geval zijn, dan zullen de voorwaarden in acht moeten worden genomen die hiervoor gelden. De initiatiefnemer dient dan contact op te nemen met de gemeente

17. Er is eerder bezwaar gemaakt tegen de voorgenomen activiteiten op deze locatie. Deze bezwaren zijn niet afgehandeld.

Het gaat hier om de bezwaren die gemaakt zijn tegen de verleende tijdelijke vergunning. Omdat deze vergunning is verleend wordt ingehaald door onderhavige procedure waarbij verzocht wordt om een permanente vergunning, is er voor gekozen om eerst deze procedure af te ronden.

En tot die tijd kunnen de initiatiefnemers doorgaan onder de tijdelijke vergunning, een vergunning waarbij de zienswijzen nooit zijn behandeld.

2. Onderbouwing woningen

Er wordt geschreven in de ruimtelijke onderbouwing dat de vista's vanaf het munsterveld behouden moeten worden, dan zijn woningen op de zuidkant toch tegenstrijdig met deze woorden. In 3.3.3 punt 6 wordt naar voren gehaald dat er ruimte tussen manege en nieuw te bouwen woningen moet zitten om de doorkijk te behouden. Dit belemmert nou juist de doorkijk, zie bijgevoegde illustratie van google earth.



kent een hoge prioriteit aan het thema 'leefbaarheid' toe. Het ontwikkelen van de playground past derhalve binnen de structuurvisie.

3.3.2 Regionale Woonvisie

Het plaatsen van een extra dienstwoning bij Netlaan 1 A past binnen de kaders die met RGA zijn afgesproken. Het gaat ten laste van de 'vrije capaciteit' die nog niet aan een uitbreidingslocatie was verbonden. Voorts is het planvoornemen dan ook in lijn met de regionale woonvisie.

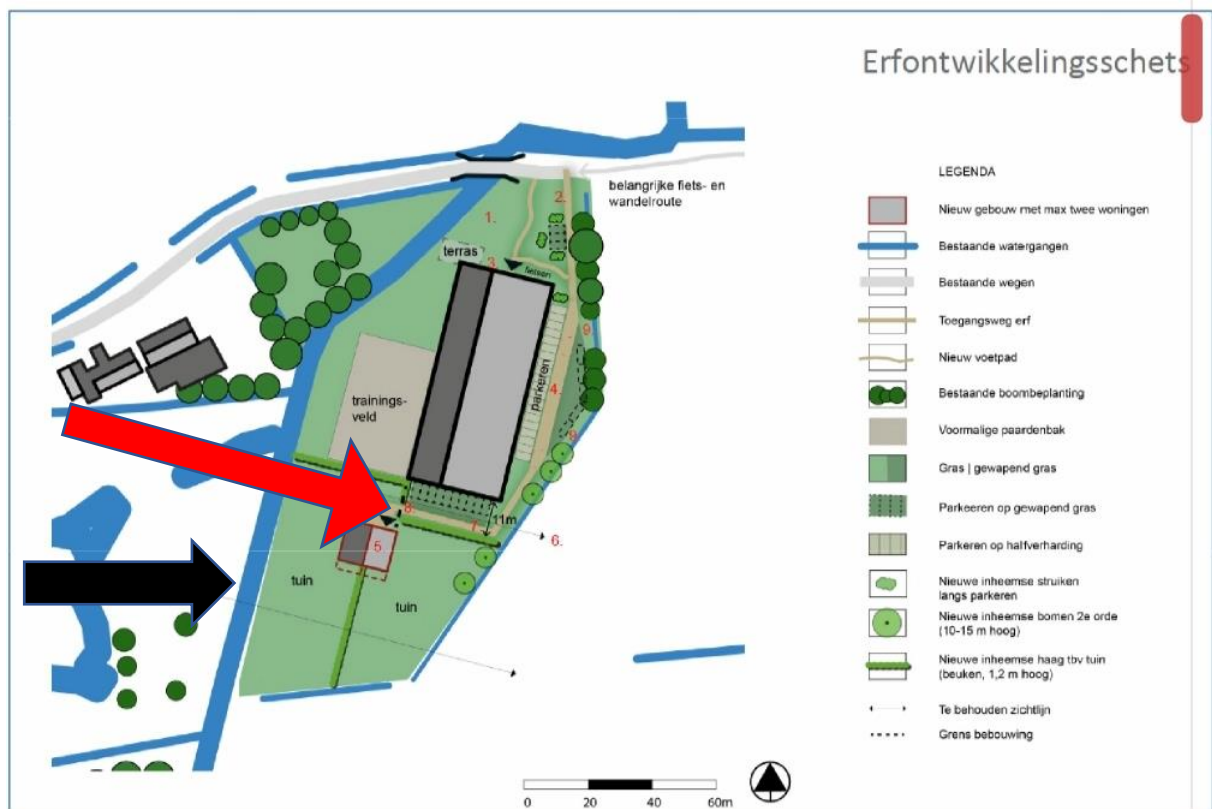
3.3.3 Welstandsnota

De huidige manege bevindt zich op een plek van hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde in het buitengebied. Het buitengebied heeft hier een open karakter met vooral lage planten en een sterke waterstructuur. De bomen van de begraafplaats en de erfmantel van de waardevolle boerderij vormen een uitzondering. De Munstertil die over de Potmaar loopt geeft toegang tot de locatie en vormt het startpunt van een belangrijke fiets en wandelroute. De locatie is in de beleving van de passant onderdeel van de oostelijke dorpsrand van Winsum. Naast de ligging aan de Potmaar zijn de verre uitzichten een kwaliteit van de plek. Deze **vista's** zijn ook vanaf het Munsterveld te ervaren en daarom belangrijk om te behouden. Het perceel is aan de oostkant begrenst door een kavelsloot met een aantal bomen op de aflopende kavelrand. Vanuit welstand zijn de volgende aanbevelingen meegegeven aan de initiatiefnemers;

1. Richt het perceel in als één gemeenschappelijk erf met gras overheersend in het beeld. Benut de kans om een sterkere relatie met de Potmaar te leggen.
2. De huidige toegangsweg blijft de enige toegangsweg voor auto's van zowel de bezoekers van de sportaccommodatie alsook de bewoners. Daarnaast is een voet- en fietspad naar de entree wenselijk.
3. De (voorkant van de) manege is toe aan een onderhoudsbeurt of gedeeltelijke vernieuwing zodat deze de kwaliteit krijgt die past bij de markante ligging. Zoek hierbij samenhang met de woning.
4. Parkeren voor bezoekers en bewoners uit het zicht zodat een representatieve voorkant ontstaat. De gemeente geeft aan dat er 38 parkeerplaatsen moeten komen.
5. De nieuwbouw voor de twee woningen vormt één gebouwvolume dat met de oostgevel in de lijn van de westgevel van de manege staat en hieraan in hoogte ondergeschikt is.
6. Houd de ruimte tussen het nieuwe gebouw en de manege evenals de nieuwe tuin zo veel mogelijk open, zodat er een onbelemmerd doorzicht mogelijk blijft.
7. Ontsluit de woningen via een gezamenlijk pad van elementverharding of halfverharding.
8. Parkeren t.b.v. het wonen is of geïntegreerd in de nieuwbouw of vindt op het parkeerveld plaats. Bijgebouwen voor parkeren en bergingen zijn onwenselijk.
9. Houd de richting het water aflopende perceelranden groen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief zich voor zover mogelijk door middel van de bijgevoegde erfinrichtingsschets heeft geconformeerd aan bovenstaande aandachtspunten. Het initiatief voldoet aan de redelijke eisen van welstand.



Rode pijl is geen zichtlijn vanaf munster, genoemd in de ROB om de woning verder van de manege af te zetten. De zwarte pijl is de zichtlijn vanaf munsterveld/ 12 hoven/ tirrel en kijkt direct op de te bouwen woningen, zie ook andere illustratie google earth.

Voor eventuele vragen of een kijkje op locatie kunt u bellen met [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]