

'Factsheet' herontwikkeling locatie Vogelpark Winsum

ten behoeve van verkrijgen bestuurlijk oordeel en input procedure



1.4

Gertjan Bouwman
Gouke Moes
Mr. Jewan de Goede

Winsum, 4 september 2018

DeGoede
advocatuur ● consultancy

Inhoud

Doel	3
Vogelpark Winsum	3
Herontwikkelingsmogelijkheden	4
Toezegging nieuwe gemeente Hogeland	4
Tiny houses	4
Tiny houses op het Vogelpark	6
Concrete mogelijkheden	6
Projectbeschrijving	6
Inrichting terrein	6
Ontsluiting terrein	6
Routing op het terrein	6
Aanzet ruimtelijke onderbouwing	8
Verhouding tot gemeentelijk beleid en bestemmingsplan	8
Bebouwing	8
Verhard oppervlak	8
Geluid	8
Natuur	9
Verkeersgevolgen	9
Voorziene realisatie	10
Ruw tijdspad	10
Vervolg	10

Doel

Deze notitie dient als verkenning van de mogelijkheid om het vogelpark te Winsum te herontwikkelen tot een locatie voor de vestiging van *tiny houses* – en daaraan voorafgaand ambtelijk en bestuurlijk vooroverleg.

Vogelpark Winsum

Het voormalig vogelpark "Nijenburg" werd omstreeks 1987 gekocht door voormalig wethouder G. Nijburg. Destijds was dit enkel weidegrond. Nijburg kocht dit om vervolgens zijn hobby met watervogels vorm te kunnen geven. Hij richtte het terrein hier volledig op in. In 2014 verkocht hij het terrein aan de huidige eigenaren omdat het door zijn leeftijd steeds moeilijker werd het park goed te onderhouden.

Het vogelpark is gelegen aan de zuid-oostelijke zijde van het Potmaarbos te Winsum en wordt ontsloten via de Medenerlaan. De totale oppervlakte van het terrein beslaat zo'n 1,25 hectare.

Het terrein wordt volledig omgeven door water, en is volledig afsluitbaar. Op het terrein zijn waterpartijen, verschillende boomsoorten en grote grasvelden aanwezig. Op het terrein staat een houten schuur van 9 bij 6 meter, die dient als opslag voor benodigde (onderhouds)materialen. In 2014 was er achterstallig onderhoud aan het groen, maar inmiddels is dat sterk verbeterd.

Oorspronkelijk was het doel een soort van natuur-doe-park te creëren. Er is contact gezocht met stichting Winsum Zuidoost op het gebied van natuureducatie en is er een adviseur vanuit de Heidemaatschappij betrokken geweest om dat plan verder vorm te kunnen geven. Het bleek lastig het terrein hierop in te richten omdat het hier gaat om privaat bezit.



Herontwikkelingsmogelijkheden

Via verschillende kanten werden de huidige eigenaren ('initiatiefnemers') van het vogelpark gewezen op het winnende plan voor de nieuwe gemeente het Hogeland. Egbert Zwart won het idee om zogenoemde tiny houses te realiseren. Na verdieping zijn de eigenaren van het vogelpark enthousiast over dit concept. Het voormalig vogelpark wordt uitermate geschikt geacht voor deze invulling. Het park heeft een natuurlijke uitstraling, is dicht bij de bebouwde kom gelegen en relatief eenvoudig aan te sluiten op de bestaande infrastructuur.

Toezegging nieuwe gemeente Hogeland

Het winnende plan van voormalig wethouder Zwart won de prijsvraag "Droom groot, denk mee" die uitgeschreven was om burgers mee te laten denken. De toezegging van de deelnemende gemeentes BMWG om het winnende plan te realiseren is gedaan. Initiatiefnemers vinden dit een mooi voorbeeld van een participatiesamenleving waarbij burgers zelf met mooie initiatieven komen. Nu bieden burgers dit terrein aan en willen zelfs het hele plan met lokale partijen gaan ontwikkelen. Initiatiefnemers hopen dat gedane belofte van de BMWG-gemeenten uitgevoerd zal worden.

Tiny houses

Tiny houses zijn woningen van niet meer dan 50 vierkante meter. Het zijn volwaardige woningen, maar dan in het klein. Bij het ontwerp en de bouw wordt slim gebruik gemaakt van ruimte en innovatieve technologieën. Een tiny house is veelal zelfvoorzienend en 'off-the-grid' te maken, waardoor de bewoner niet afhankelijk is van derden voor elektra en water. Tiny houses zijn op een vaste plek te realiseren, soms zelfs met fundering.

Ruwweg kunnen 2 groepen onderscheiden worden die in tiny houses willen wonen:

1. Mensen die uit idealistische en/of creatieve overweging duurzaam willen leven. Mensen die bewust hun ecologische voetafdruk willen verkleinen en duurzaam met materialen en leefomgeving omgaan. Ze willen graag kleiner en bewuster gaan leven.
2. Mensen die om pragmatische redenen kleiner willen gaan wonen; zij hebben een groot huis voor zich alleen en willen graag wat kleiner en rustiger wonen om daarmee onderhouds- en financieringslasten te verkleinen.



Tiny houses op het Vogelpark

Concrete mogelijkheden

Er zijn mogelijkheden om 10 tot 15 tiny houses op het Vogelpark te realiseren, in een rustige, groene en duurzame kleine tiny house-woonwijk; in hoge mate zelfvoorzienend, energieneutraal en met minimale belasting voor natuur en milieu. Initiatiefnemers opteren voor permanent aanwezige tiny houses, voor permanente bewoning, om een volwaardige woonwijk te zijn. Met de aanleg willen initiatiefnemers zoveel mogelijk de tiny houses integreren in de bestaande natuuraanleg en omgeving van het Vogelpark. Ook willen initiatiefnemers het project zoveel mogelijk met plaatselijke en regionale partijen uitvoeren.

Projectbeschrijving

Om vorenstaande te realiseren zal er geïnvesteerd moeten worden in de infrastructuur op het vogelpark. Er zullen 10 tot 15 ruime kavels gerealiseerd moeten worden. Het terrein zal eerst bouwrijp gemaakt moeten worden en er moet bepaald worden of er vrije bouw of projectmatige bouw gerealiseerd gaat worden. Het streven is zoveel mogelijk in eigen beheer te doen samen met lokale uitvoerende partners. Een en ander kan gedurende de verdere voorbereiding van het plan verder worden vormgegeven.

Inrichting terrein

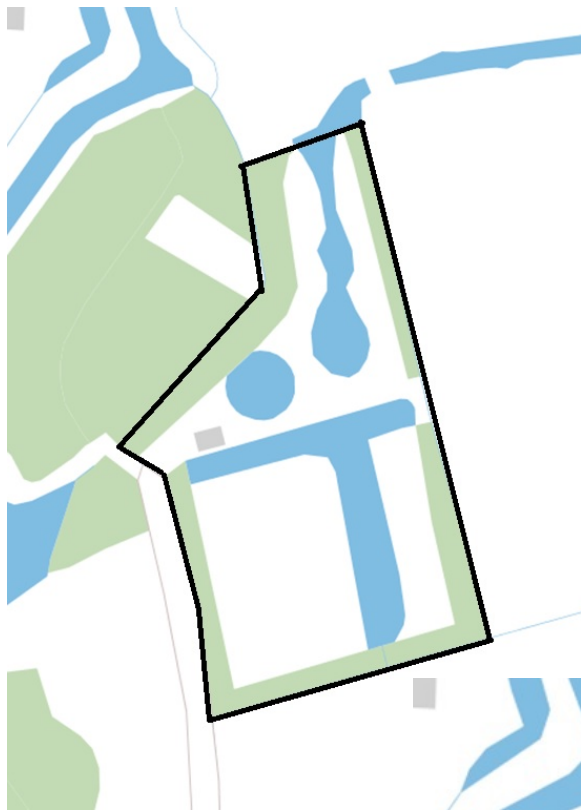
Er is ruimte voor 10-15 tiny houses in een ruime van opzet. De weg die nu naar het terrein leidt is niet tot het einde toe verhard maar dat lijkt eenvoudig te realiseren. Er wordt gedacht aan een gezamenlijke energiebron ten behoeve van energieneutraliteit, zoals bijvoorbeeld een kleine (coöperatieve) windmolen.

Ontsluiting terrein

De ontsluiting zou aan kunnen sluiten bij de huidige ingang maar het lijkt logischer om een nieuwe ontsluiting te maken geheel aan het zuidwesten van het terrein zodat de ontsluiting naar de Meeden korter is en er nagenoeg geen belasting en hinder is voor het huidige Potmaarbos.

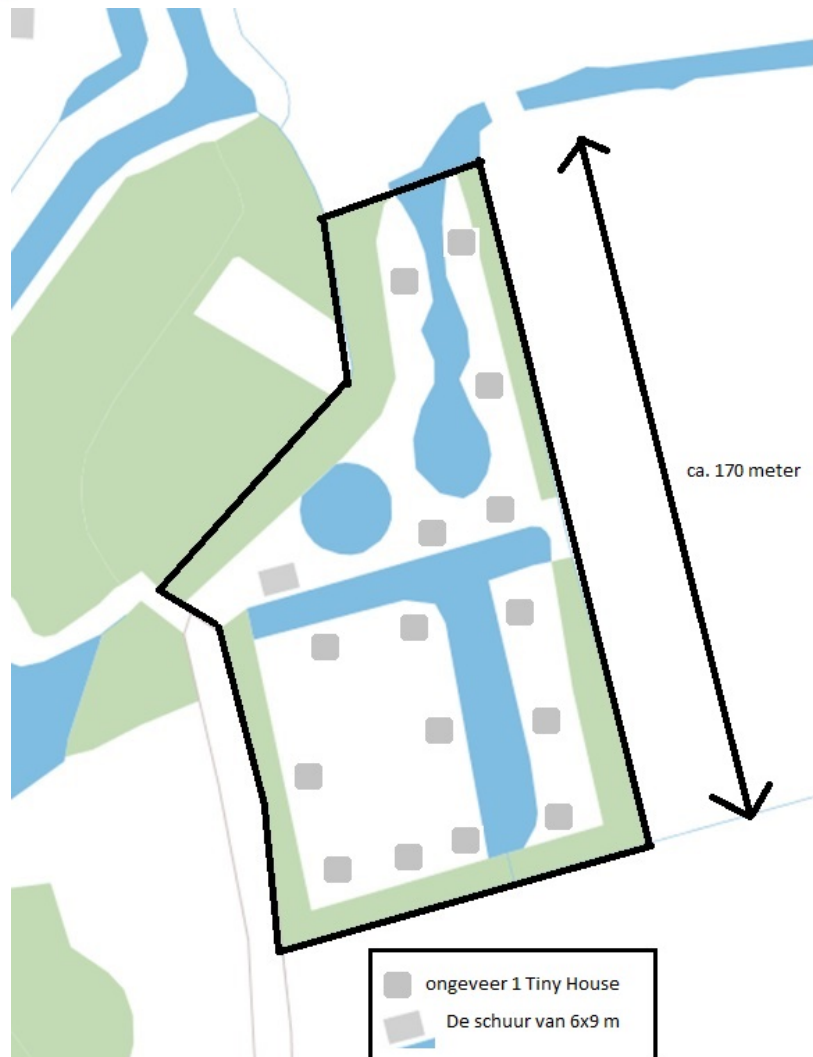
Routing op het terrein

Initiatiefnemers denken aan een natuurlijke, (semi)verharde weg naar de tiny houses. Initiatiefnemers denken hierbij ook aan een centrale parkeerplaats zodat het wonen rustig en groen blijft. Ook schept dit mogelijkheden voor bijvoorbeeld elektrische deelauto's.



Links het Vogelpark zwart omlind. De grijze rechthoek is de bestaande schuur van 6 bij 9 meter. Uiterst linksboven betreft het dichtstbijzijnde huis van de wijk Potmaar.

Rechts dezelfde schets, maar dan met 15 extra grijze vlakken. Deze stellen de maximale oppervlakte van een tiny house voor, zo'n 7 bij 7 meter.



Aanzet ruimtelijke onderbouwing

Verhouding tot gemeentelijk beleid en bestemmingsplan

Het project past heel goed in het nieuwe toekomstvisiedocument 'Ruimte!' van de toekomstige gemeente het Hogeland. Zoals eerder genoemd sluit het plan naadloos aan op de winnende droom van het Congres voor Frisdenkers: *Tiny houses*.

De huidige bestemming van het terrein is: 'Natuur met waarde' (artikel 11 Bestemmingsplan Buitengebied 2013).

- | |
|--|
| <p>De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none">a. bestaande bos- en natuurgebieden;b. behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke waarden;c. beeldentuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';d. ijsbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan'; <p>alsmede voor:</p> <ul style="list-style-type: none">e. cultuurgrond met daarbij behorende paden en sloten;f. extensieve dagrecreatie. |
|--|

Vermoedelijk vallen deze plannen niet binnen het huidige bestemmingsplan en zal er ontheffing verleend moeten worden.

Uit het navolgende zal blijken dat het project past binnen de aanwezige omgevingskwaliteit en geen afbreuk doet aan de daar aanwezige waarden. Zodoende kan met recht worden gemotiveerd dat het plan niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening' in de zin van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Bebouwing

Vanzelfsprekend zal de bebouwing op de projectlocatie toenemen; daar waar nu slechts een schuur aanwezig is zullen straks 10-15 tiny houses verrijzen. De tiny houses passen gezien schaal en karakter goed in het aanwezige groene karakter van het vogelpark. Door de natuurlijke afscheiding die thans al aanwezig is rondom het terrein en die behouden zal blijven, worden de tiny houses onttrokken aan het zicht, wanneer men van buitenaf de locatie beziet. Zodoende is een goede landschappelijk inpassing reeds aanwezig, die zal worden geborgd bij de verdere uitwerking van de plannen.

Verhard oppervlak

Vanwege de inrichting die initiatiefnemers voor ogen staat is vereist dat een deel van het terrein verhard zal worden. Zo zal met name moeten worden voorzien in een ontsluitingsweg, en zullen delen van de kavels worden verhard. Verwacht mag worden dat deze verharding deels met natuurlijke materialen danwel middels half-verharding zal worden uitgevoerd door de beoogde doelgroep. Niettemin neemt het percentage verharding toe. Vanuit oogpunt van hemelwaterafvoer zal dit niet op bezwaren stuiten, nu voldoende waterbergend vermogen op en rond het terrein aanwezig is en zal blijven. Te zijner tijd zal hierover zonodig het oordeel van Waterschap Noorderzijlvest worden gevraagd.

Geluid

Onderdeel van de toegenomen gebruiksintensiteit zal zijn dat het geluid ter plaatse toeneemt. Het projectgebied zelf ligt op grote afstand van grote geluidsbronnen (wegen, rails) en zal daarvan geen althans nauwelijks hinder ondervinden. Het woon- en leefklimaat op de projectlocatie is zodoende geborgd.

Het projectgebied zelf zal geen geluidhinder veroorzaken op andere aanwezige functies. De aanwezig bebouwing van de nabijgelegen wijk Potmaar ligt op zodanige afstand dat verwacht mag worden dat daarin geen hinder van het vogelpark zal ontstaan. Daarbij moet worden betrokken dat het projectgebied en de woonwijk Potmaar van

elkaar worden gescheiden door het Potmaarbos. Zonodig zal te zijner tijd een geluidsverkenning worden uitgevoerd.

Natuur

Het projectgebied is thans te kenmerken als zeer natuurlijk, en daarin zullen de nodige flora en fauna voorkomen. Onderdeel van de verdere verkenning zal zijn welke flora en fauna ter plekke kunnen worden aangetroffen en welke bescherming deze toekomen op grond van de Wet natuurbescherming. Niet behoeft te worden aangenomen dat ter plaatse beschermde soorten voorkomen. Zonodig zal een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd.

Zekerheidshalve is beoordeeld of mogelijk een m.e.r.-beoordeling zal moeten worden uitgevoerd. Echter vanwege de categorisering in het Besluit mer en de daarbij opgenomen drempelwaarden behoeft geen milieueffectrapport dan wel m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Wel verdient het aanbeveling een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren, die naar redelijke verwachting echter geen contra-indicaties zal opleveren voor uitvoering van het project.

Verkeersgevolgen

De projectlocatie wordt via de Medenerlaan naar de Meeden ontsloten. De Medenerlaan is een grotendeels verharde weg, die eenvoudig geheel te verharden is. Mogelijk is het de locatie aan de noord-oostzijde van het terrein aan te sluiten op de Netlaan, waarvoor echter de Netlaan enkele honderden meters zal moeten worden doorgetrokken. Mocht er gekozen worden voor een ontsluitingsweg dan lijkt het raadzaam de Medenerlaan iets te verbreden om kruisend verkeer beter mogelijk te maken. Bij de verdere ontwikkeling van de plannen zal een verkeersstudie moeten worden uitgevoerd om de concrete verkeersgevolgen (toename) te onderzoeken. Mede gezien de doelgroep behoeven bovengemiddelde verkeersstromen niet te worden gevreesd. Het lijkt in het bijzonder niet aannemelijk dat verkeer van de projectlocatie voor verkeersproblemen zal zorgen nabij de agrarische locatie van Stavenga.

Voorziene realisatie

Ruw tijdsplan

Oktober 2018	-	maart 2019	wijzigen bestemming en omgevingsvergunning.
Oktober 2018	-	september 2019	planvorming, promotie en financiering
oktober 2019	-	april 2020	grondwerk
april 2020	-	september 2020	bouw project
vanaf medio 2020			oplevering project

Vervolg

Graag bespreken de initiatiefnemers dit plan verder met het College, om een indruk te krijgen van het bestuurlijk draagvlak. Vervolgens kan bestuurlijk en ambtelijk worden besproken hoe het een en ander verder kan worden vormgegeven. Als het project ambtelijk en bestuurlijk voldoende gedragen wordt, zal een vergunningaanvraag of bestemmingsplanwijziging worden voorbereid, besproken en ingediend.

Winsum, eindversie 4 september 2018