

Zienswijzen

BESTEMMINGSPLAN "Winsum-Munster fase 2 en 3".

1. Inleiding

Aan de oostkant van Winsum is de woninguitbreiding 'Munster fase 1' gerealiseerd. De gemeente Het Hogeland wil de locatie Winsum-Oost verder uitbreiden ten behoeve van woningbouw. Het ontwerpbestemmingsplan “Winsum, Munster fase 2 en 3” heeft van 9 december 2021 tot 19 januari 2022 ter inzage gelegen.

Er zijn in totaal vijf reacties binnengekomen tijdens voornoemde periode en één reactie buiten de periode.

2. Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan “Winsum-Munster fase 2 en 3” zijn tijdens de ter inzage termijn zes reacties binnengekomen. Drie reacties waren instemmend met het ontwerpbestemmingsplan en drie van deze reacties zijn aan te merken als zienswijze. Hieronder volgt een korte weergave van de reacties en daar waar nodig de beantwoording van de gemeente op de zienswijze.

2.1 Provincie Groningen

De provincie Groningen heeft per e-mail van 21 december 2021 aangegeven dat het bestemmingsplan hun geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze.

2.2 Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap Noorderzijlvest heeft per e-mail van 6 januari 2022 aangegeven dat het bestemmingsplan hun geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze.

2.3 Omgevingsdienst Groningen

De Omgevingsdienst Groningen geeft in haar reactie per e-mail van 9 december 2021 aan geen aanvullingen te hebben op het bestemmingsplan met betrekking tot het onderwerp Externe Veiligheid.

2.4 Veiligheidsregio Groningen

De Veiligheidsregio Groningen (VRG) heeft wegens omstandigheden gereageerd buiten de ter inzage periode op 28 januari 2022. In haar reactie geeft de VRG concluderend aan dat er geen externe veiligheidsaspecten spelen in het plangebied. Daarnaast adviseert de VRG de eilanden uiteindelijk van de doodlopende wegen te voorzien van een wegverbreding. De bestaande bluswatervoorziening worden door het ontbreken als onvoldoende beoordeeld. De VRG adviseert om een adequate primaire bluswatervoorziening aan te leggen.

Reactie gemeente:

De reactie van de VRG komt overeen met de eerder gegeven reactie op het voorontwerp. De gemeente zal zich bij de nadere uitwerking van het technisch ontwerp van het plangebied laten adviseren door de VRG met betrekking tot de primaire bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid.

2.5 Zienswijze 1- Diverse bewoners Munster – fase 1

Per brief van 15 januari 2022, ontvangen 18 januari 2022, hebben diverse bewoners van Munster-fase 1 een zienswijze ingediend op het bestemmingsplan. Hierna volgt een puntsgewijze beschrijving van de zienswijze en het antwoord van de gemeente hierop.

1. Indieners geven aan dat zij zich zorgen maken over de verkeersveiligheid gelet op het verkeer op de Trekweg en de Netlaan. Ondanks dat deze wegen een maximum van 30 km/uur geldt, wordt er harder gereden. Vooral de kruising Netweg/Munstertil wordt als gevaarlijk ervaren. Indieners zijn van mening dat deze wegen qua inrichting/profilering niet voldoen. Daarnaast maakt men zich zorgen over de toename van verkeersintensiteit op de Munstertil. Voorgesteld wordt door indieners om fase-1 een autoluwe wijk te maken door en de Trekweg en Netlaan te voorzien van snelheid remmende maatregelen of het water tussen Tasveld 1 en Munstertil 7 doorgaand te maken.

Reactie gemeente:

De Trekweg naar Onderdendam kent in de huidige situatie een aanzienlijke mate van doorgaand verkeer. De Trekweg naar Onderdendam is in het verkeersbeleid van de gemeente dan ook opgenomen als een 50 km/uur weg. De inrichting van de weg is hier dan ook op afgestemd en heeft hierom dus ook niet de uitstraling van een 30 km/uur weg. Dit betekent ook dat de Trekweg is ingericht als een voorrangsweg, waarmee de voorrang op de kruispunten is geregeld.

Verder is de gemeente voornemens om een landbouwsluit in de Trekweg naar Onderdendam te plaatsen, zodat er geen doorgaand autoverkeer meer mogelijk is tussen Winsum en Onderdendam via de Trekweg naar Onderdendam. Deze landbouwsluit zal dan ook een positief effect hebben op de verkeersaantallen op de Trekweg en het beschreven onveiligheidsgevoel op deze weg. Of deze maatregel zal worden uitgevoerd is nog niet zeker en mede afhankelijk van de reacties vanuit Onderdendam op dit voornemen.

Indieners geven aan dat het kruispunt Munstertil – Trekweg naar Onderdendam gevaarlijk is, doordat de Trekweg naar Onderdendam niet ingericht is als een 30 km/uur weg. Zoals hierboven al is aangegeven, kent de Trekweg naar Onderdendam een snelheidslimiet van 50 km/uur. De voorrang op de kruispunten is daardoor geregeld, hetgeen de verkeersveiligheid ten goede komt. Verkeer komend vanaf de Munstertil moet verkeer op de Trekweg naar Onderdendam dus voorrang verlenen. Het uitzicht op het kruispunt is voldoende en verkeer op de Trekweg naar Onderdendam kan dus goed waargenomen worden. De verschillende kruispunten in de Trekweg naar Onderdendam zullen hierop worden ingericht of waar nodig aangepast.

Als gevolg van de realisatie van Munster fase 2 en 3 zal de intensiteit op de Munstertil inderdaad iets toenemen. De Munstertil kan de toename van dit extra verkeer echter goed afwikkelen, er zullen geen problemen ontstaan ten aanzien van de doorstroming. Ook neem als gevolg van dit extra verkeer de verkeersveiligheid neemt niet dermate af dat er gevaarlijke situaties zullen ontstaan. Overigens zal in tegenstelling tot het eerdere stedenbouwkundig plan slechts één eiland van Munster fase 2 en 3 worden ontsloten via de Munstertil en niet meer drie eilanden. Dit zal een positief effect hebben op de verkeersintensiteit van Munstertil in vergelijking met de eerdere opzet.

Verder is het goed om op te merken dat de Munstertil nu slechts een tijdelijke inrichting heeft (bouwrijpe staat). Bij de definitieve inrichting (woonrijp maken) van Munster fase 1 zal de Munstertil voorzien worden van klinkerverharding en langsparkeerhavens. Dit zal het veiligheidsgevoel verhogen en een snelheid remmend effect hebben. Bij het woonrijp maken van de Munstertil zal tevens nog gekeken worden of er additionele maatregelen nodig zijn.

Indieners geven aan dat ook het kruispunt Munstertil – Tasveld onoverzichtelijk is en leidt tot gevaarlijke situaties. Het uitzicht op dit kruispunt is inderdaad minder goed dan op de overige kruispunten. Het verkeer dient hier dan ook op te anticiperen door de snelheid ter hoogte van dit kruispunt te verlagen om zo goed overzicht te krijgen. Het gedrag van de weggebruikers moet zich dan ook aanpassen op deze wegsituatie.

Bij de ontwikkeling van Munster fase 1, is voor deze inrichting gekozen. Hierbij was het van belang om de weg aan te sluiten op zowel de Trekweg naar Onderdendam als op de Netlaan om zo Munster fase 1 goed te ontsluiten. Het aanpassen van de wegenstructuur in Munster is op dit moment niet aan de orde. De intensiteit op de weg is betrekkelijk laag en hoewel er ook andere weggebruikers van deze weg gebruik mogen maken, zorgt dit niet voor dermate veel overlast dat er verregaande maatregelen genomen moeten worden. Wel is de gemeente voornemens om verkeersmaatregelen te treffen op de Trekweg naar Onderdendam, waardoor de verkeersstromen ook op de Munstertil zullen veranderen. Zo zal doorgaand verkeer vanuit de wijk Ripperda niet meer via de Munstertil en de Trekweg naar Onderdendam rijden.

De inrichting van de Netlaan zal niet aangepast worden. De weg kent een 30 km/uur regime, waarbij wegen van rechts voorrang hebben. Er zijn geen andere verkeersmaatregelen op deze weg aangebracht. Hiervoor is gekozen, omdat (gelet op de lage intensiteit op deze weg) dit geen positief effect heeft op de verkeersveiligheid. Bij het aanbrengen van obstakels als asverspringingen of wegversmallingen is een bepaalde intensiteit nodig, zodat de kans groot is dat er ter hoogte van een wegversmalling een tegenligger is. Als deze kans er niet is, zal het verkeer de snelheid niet aanpassen en met dezelfde snelheid doorrijden. Daarbij zien we ook vaak het effect dat de snelheid juist omhoog gaat bij een wegversmalling, om zo net even voor de tegenligger langs te kunnen rijden.

Gelet op het voorgaande zien wij dan ook geen noodzaak om van Munster fase-1 een autoluwe wijk te maken of het water tussen de door indieners genoemde percelen door te trekken. Daarnaast zit de financiële uitvoerbaarheid van Munster fase 1 in de grondexploitatie van Munster fase 1 en zal dit niet ten laste kunnen komen van de grondexploitatie van Munster fase 2 en 3.

2. Indieners geven aan dat er volgens hen nog een vaarduiker gerealiseerd moet worden tussen Tasveld 1 en Munstertil 7.

Reactie gemeente:

Wij betreuren de verwachtingen die kennelijk bij indieners van deze zienswijze zijn ontstaan omtrent de realisatie van een tweede duikerbrug in Munstertil. Deze verwachtingen zijn volgens ons echter onterecht. Uit eerdere correspondentie blijkt dat inderdaad hierover is gesproken, echter

hierbij telkens een voorbehoud is gemaakt met betrekking tot financiering en definitieve besluitvorming door college en raad (zie ook Nieuwsbrief Munster, juni 2020).

De tuinen van indieners van de zienswijze zijn momenteel allen bereikbaar via water. Ook is sprake van een open vaarverbinding met de Potmaar en het Winsumerdiep. Hiermee is al het water in Munster fase 1 toegankelijk en bevaarbaar. Wel dient ten opzichte van de door indieners gewenste extra vaarverbinding een beperkte afstand omgevaren te worden. Naar onze mening wegen de kosten van de gewenste extra vaarduiker niet op tegen de maatschappelijke baten hiervan. Wij zijn dan ook niet voornemens om een extra vaarduiker in de Munstertil te realiseren.

Tenslotte. In het Beeldkwaliteitsplan voor Munster staat inderdaad een 2^e duikerbrug aangeduid. Echter leidt een beeldkwaliteitsplan – evenals een bestemmingsplan – niet tot een realisatie verplichting. Wel zijn hierin beeldkwaliteitseisen gesteld waaraan moet worden voldaan bij de inrichting van het gebied en in geval sprake is van een bouwactiviteit.

3. *Indieners zijn van mening dat er met het voorliggende bestemmingsplan kansen worden gemist met betrekking tot de inrichting van het openbaar gebied, de landschappelijke waarden van het gebied en op het gebied van erfgoed, biodiversiteit, klimaat etc. Zo stellen de indieners voor om gelet op het eerdere plan “Winsum-Oost” de Netlaan/ Oude Munsterweg een groene structuur te geven en een andere bestrating. Men stelt tevens voor om een openbaar wandelpad langs de Potmaar te creëren, de rooilijnen aan de Potmaar terug te leggen en de bouwhoogte aan de Potmaar aan te passen. Tot slot stelt men voor om natuurvriendelijke oevers toe te passen en de kavel oriëntatie zuidelijk te leggen.*

Reactie gemeente:

De gemeente stelt zich op het punt dat het voorliggende bestemmingsplan geen uitwerking is van het eerdere plan “Winsum-Oost”, maar een volledig nieuw bestemmingsplan met bijbehorend stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitskader. De argumentatie van het historisch landschapselement van de Netlaan / Oude Munsterweg en het voorstel voor passende bestrating wordt in ruimtelijke zin onderschreven. Ook het afleesbaar houden van het oude profiel in de bestrating wordt van harte onderschreven. Een en ander is echter afhankelijk van de financiële middelen en de randvoorwaarden vanuit beheer en niet vanuit het planologisch kader dat nu voorligt.

De kwaliteit van de Potmaar wordt onderschreven. De aanname dat deze oever niet groen zal blijven en zonder groene inbedding omdat deze oever geen publieke ruimte wordt, is een element dat niet wordt onderschreven. In het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan wordt ingezet om groene oevers te bewaren, zonder bouwwerken of schuttingen, waarbij groene beplanting wel mogelijk is. Er wordt geen wandelpad direct parallel aan de Potmaar gemaakt, wel worden diverse doorzichten en groene publieke ruimtes aan de Potmaar gerealiseerd. De bebouwing dient minimaal 5 meter van de Potmaar te worden gebouwd, maar de verwachting is dat dit in veel gevallen meer zal zijn om meer tuin te maken richting het landschap. Aangezien de krommingen van de Potmaar maximaal 5 tot 7 meter uit het lood gaat, is de intentie dat de zichtlijn wordt

gehandhaafd. Hoewel het vergroten van de groenstructuur en een rooilijn van minimaal 15 meter uit de Potmaar ruimtelijk misschien tot meer kwaliteit zou kunnen leiden, zou dit ook inhouden dat er in het plan Munster fundamenteel minder woningen gebouwd kunnen worden. Wij vinden dit zeer onwenselijk. In het kader van onze volkshuisvestelijke opgave om voldoende woningen te bouwen om te kunnen voorzien in de actuele vraag, als ook de woningbehoefte op de langere termijn. Tevens komt hiermee ons uitgangspunt van een sluitende grondexploitatie in het geding. Tot slot doet een volledige zuidelijke orientatie van de kavels af aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan.

4. Indieners vragen zich af hoe er gehandhaafd gaat worden met betrekking tot de oevers voor Munster fase 2 en 3 en of dit ook nog in fase 1 gaat gebeuren.

Reactie gemeente:

In het stedenbouwkundig plan zijn de uitgangspunten voor de oevers van fase 2 en 3 vastgelegd. Hierin is ook bepaald dat bijvoorbeeld vlonders/aanlegsteigers aan een hoge beeldkwaliteit dienen te voldoen. Deze hoge kwaliteit en vorm is vastgelegd in de planregels van het bestemmingsplan Munster fase 2 en 3. Dit zal de handhaafbaarheid bij eventuele misstanden ten goede komen.

Daarnaast zal in fase 2 en 3 de gemeente zelf de beschoeiingen realiseren bij het bouwrijp maken van het gebied. Ook neemt de gemeente in de koopovereenkomsten hiervoor een instandhoudingsverplichting met kettingbeding op. Voor fase-1 geldt een ander juridisch planologisch kader, eventuele handhaving dient op basis van dat plan plaats te vinden en maakt geen onderdeel uit van fase 2 en 3.

5. Indieners stellen voor om een rommelige indruk van de achterkanten te voorkomen door een regel in het bestemmingsplan op te nemen die bijgebouwen niet toestaat, enkel aan- en uitbouwen.

Reactie gemeente:

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een stedenbouwkundig/beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin staat beschreven welke uitgangspunten qua beeldkwaliteit en stedenbouwkundige randvoorwaarden de gemeente hanteert in Munster fase 2 en 3. In het plan staat omschreven waarom de oriëntatie van de woningen anders van opzet is dan in andere plannen binnen Winsum. Dat dit een andere oriëntatie is dan men gewend is, hoeft niet te betekenen dat hierdoor de ruimtelijke kwaliteit van fase 2 en 3 minder is dan bijvoorbeeld fase 1. De gemeente is overtuigd dat het situeren van het hoofdgebouw aan het water er voor zorgt dat er een beter beeld vanaf het water naar het plangebied wordt gecreëerd. Dat hierbij aandacht moet zijn voor hetgeen gebouwd wordt aan de achterzijde, veelal aan de openbare weg gelegen, wordt onderschreven maar enige flexibiliteit in de vorm van de bij een woning bijbehorende bouwwerken is normaal. De gemeente wenst hier niet de keuze te beperken of dit vrijstaand, aan- of uitgebouwd moet zijn. De planregels van het bestemmingsplan zijn dusdanig opgesteld dat een hoge kwaliteit wordt nagestreefd.

6. Indieners stellen voor om middels reserveringsovereenkomsten met potentiële kopers te werken om grip te houden op het ontwerp van de woningen.

Reactie gemeente:

De gemeente zal de verkoop van de kavels zelf begeleiden. Bij de nog vast te stellen uitgiftevoorwaarden wordt rekening gehouden met de voorbereidingen die de koper dient te treffen omtrent het aankopen van de grond en realiseren van de woning. De gemeente werkt met optieperioden (reserveringen) die over kunnen gaan in het tekenen van de koopovereenkomst. En na tekenen van de koopovereenkomst dient de akte van levering binnen een half jaar bij de notaris gepasseerd te worden. Het is overigens dan ook nog mogelijk om de termijn van akte passering onder bepaalde voorwaarden uit te stellen.

7. Indieners zien graag dat er meer ambitie in het plan wordt opgenomen met betrekking tot architectuur en materialiseren van de woning.

Reactie gemeente:

De gemeente deelt de opmerking van indieners in deze niet. De planregels en het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitskader bieden voldoende ambitie om tot een woonwijk met hoge kwaliteit te komen.

8. Tot slot vragen de indieners voor een transparante uitgifte van bouw kavels en horen graag hoe dit proces is vorm gegeven.

Reactie gemeente:

Het arrest van de Hoge Raad in de zaak van de gemeente Montfortland is bij de gemeente bekend. Wij zullen ons bij fase 2 en 3 uiteraard houden aan de wet en regelgeving die van toepassing is. Tegelijkertijd willen wij als gemeente een betrouwbaar contractpartner zijn en waar mogelijk bestaande afspraken en contracten respecteren.. De woningen die ontwikkelaars wensen te realiseren zullen getoetst worden aan het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteitseisen, waardoor de kwaliteit gewaarborgd wordt. De verkoop van de vrije kavels voor fase 2 hopen wij na vaststelling van het bestemmingsplan medio juni 2022 starten. De verkoop van deze kavels zullen volgens de gebruikelijke gang van zaken open en transparant gepubliceerd worden.

2.6 Zienswijze 2

Per brief van 12 januari 2022, ingekomen 17 januari 2022, hebben deze inwoners van Winsum een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. In hun zienswijze gaan zij vooral in op de stedenbouwkundige voorwaarden van het plan met betrekking tot de oriëntatie van de woningen op het water en vragen de gemeente dit terug te draaien zodat de tuin aan het water is gesitueerd en niet de woning.

Reactie gemeente:

Ten behoeve van de ontwikkeling van Munster heeft een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige analyse plaatsgevonden. Vervolgens zijn op basis van deze analyse een aantal principiële keuzes gemaakt. Waaronder de keuze om de watergangen als landschappelijke dragers van het plan te versterken ten opzichte van het eerdere stedenbouwkundig plan. Wij begrijpen uit de zienswijze dat het stedenbouwkundige concept voor Munster fase 2 en 3 niet door de indieners wordt onderschreven of geapprecieerd. Hoewel wij hiervoor begrip hebben, delen wij hun mening niet.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een stedenbouwkundig/beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin staat beschreven welke uitgangspunten qua beeldkwaliteit en stedenbouwkundige randvoorwaarden de gemeente hanteert in Munster fase 2 en 3. In het plan staat omschreven waarom de oriëntatie van de woningen anders van opzet is dan in andere plannen binnen Winsum. Dat dit een andere oriëntatie is dan men gewend is, hoeft dit niet te betekenen dat hierdoor de ruimtelijke kwaliteit van fase 2 en 3 minder is dan bijvoorbeeld fase 1. Integendeel, de gemeente is overtuigd dat het situeren van het hoofdgebouw aan het water ervoor zorgt dat er een beter beeld vanaf het water naar het plangebied wordt gecreëerd. Dat hierbij aandacht moet zijn voor hetgeen gebouwd wordt aan de achterzijde, veelal aan de openbare weg gelegen, wordt onderschreven en is in voorzien in de planregels. Watergericht wonen houdt niet in dat aan de waterzijde een voordeur moet komen, ontsluiting van de woning kan prima aan de straatzijde.