

Jachthaven Briltl

Vraag & antwoord

Datum: Groningen 24 januari 2023

Project: 220401 - herontwikkeling Jachthaven Briltl

Versie: 01

Dit document omvat alle vragen, reacties en antwoorden op de ontwerpvisie (gepresenteerd op 20 december 2022) van het voormalige camping- en jachthaventerrein in Briltl.

Inhoud

Jachthaven Briltl	1
1. De woningmarkt.....	3
2. Terugkoppeling reacties ontwerpvisie Jachthaven Briltl	4
3. Doorsnede hoogteprofiel	18
4. Reactie verkeerskundige van de gemeente Westerkwartier	20

1. De woningmarkt

Vooropgesteld een aantal actuele zaken uitgelicht:

Woningbouwopgave gemeente Westerkwartier

Gemeente Westerkwartier heeft net als gemeenten elders in Nederland te maken met de woningbouwopgave. Dit resulteert in dat boven op het gestelde woonakkoord van 250 woningen, nog eens 150 extra huizen per jaar moeten worden gebouwd. Dat betekent dat de gemeente Westerkwartier in de komende periode 1600 woningen dient te bouwen. De uitbreiding van woningbouw in bijvoorbeeld De Oostergast is bij lange na niet genoeg om aan deze woningbouwopgave te voldoen. Hierdoor voeren ze een flexibel grondbeleid waarbij aankoop van gronden voor woningbouw niet wordt uitgesloten.

Doorstroom woningmarkt

De grootste oorzaak van de problemen op de woningmarkt is de geringe doorstroming, met name onder ouderen. Door het gebrek aan kleinere woningen/appartementen blijven ouderen langer in gezinswoningen wonen waardoor de doorstroom in de woningmarkt niet op gang komt. Het rijk is voornemens nieuwe wet- en regelgeving te introduceren om de doorstroom te bevorderen. Dit houdt in dat 1/3 van nieuwbouwtwontwikkelingen geschikt dient te zijn voor ouderen d.m.v. gelijkvloerse appartementen. Een vraagstuk waar gemeente Westerkwartier nu al op voorsorteert in hun coalitieakkoord (2022 – 2026) door in hun woonopgave o.a. speciaal aandacht te hebben voor huisvesting van ouderen en het faciliteren van sociale woningbouw.

2. Terugkoppeling reacties ontwerpvisie Jachthaven Briltl

Onderstaand een terugkoppeling op de reacties (via reactieformulier en mails) van omwonenden n.a.v. de getoonde ontwerpvisie tijdens de bewonersbijeenkomst op 20 december 2022.

Kansen voor de ontwerpers:

1. (meer) Ligplaatsen in de jachthaven voor passanten.

Antwoord:

Jachthaven Briltl heeft velen jaren recreanten en passanten aangetrokken. Bij de verkoop van de Jachthaven met campingterrein zijn er tevergeefs pogingen gedaan om een overnamekandidaat te vinden. Omdat de recreatiefunctie echter geliefd is in de omgeving is ervoor gekozen de haven in een afgeslankte vorm te handhaven aan de zijde van het Niekerkerdiep. De aantallen en de richtlijnen voor ligplaatsen moeten we nog afstemmen met het waterschap.

2. Ruimte voor vissteiger voor algemeen gebruik

Antwoord:

Wetende dat de recreatiefunctie als meerwaarde wordt gezien door omwonenden is dit een initiatief die wij wensen nader te onderzoeken. Hierbij dienen wij te kijken of er ruimte is om een vissteiger in te passen en bij wie in dit geval de verantwoordelijkheid voor onderhoud/beheer komt te liggen.

3. Breder publiek uitnodigen dan enkel direct omwonenden

Antwoord:

Het creëren van draagvlak bij omwonenden is onderdeel van onze opgave, wij vinden dit noodzakelijk voor succesvolle planontwikkelingen. Als architect vinden wij het belangrijk om omwonenden vroegtijdig te betrekken voor gehoor en wederhoor. Desondanks moeten wij ergens een grens trekken om het als ontwerpers behapbaar te houden. Hierdoor is gekozen voor het uitnodigen van enkel direct omwonenden.

4. Mogelijk kunnen jullie in overleg met de gemeente/5.1.2e over het storende parkeerbeleid. Het is niet jullie directe verantwoording, verdienmodel, dat begrijp ik, maar elkaar helpen geeft vaak goodwill. Ik heb overigens geen last van het parkeren, maar geef jullie dit mee.

Antwoord:

Wij (en de gemeente) zijn bekend met het parkeerprobleem van 5.1.2e. Echter valt dit buiten onze opgave. Wij kunnen dit probleem niet voor 5.1.2e oplossen. Bewoners moeten dit zelf bespreken met de exploitant en de gemeente.

5. Wat kunnen kinderen op dit terrein? Zijn er enige speelmogelijkheden in het plan?

Antwoord:

Ja, er is bij de entree van de wijk rekening gehouden met ruimte voor een speelplaats voor kinderen. De planontwikkelingen bevinden zich echter in een vroeg stadium waardoor dit gespecificeerd wordt in latere uitwerkingen.

6. Neem aan dat de energievoorziening gas loos wordt, hoe wordt de energie opgewekt, worden de (grote) warmtepompen geluidsneutraal geplaatst? Hoeveel DB kunnen we verwachten?

Antwoord:

Momenteel is er nog geen exacte informatie beschikbaar over de installaties gezien het prille stadium van de ontwikkelingen. Wel wordt in het beeldkwaliteitsplan eisen opgesteld over de duurzaamheid van de woningen en het integreren/wegwerken van installaties. Hier dienen alle ontwerpende partijen zich aan te houden. Daarnaast moeten alle installaties voldoen aan de nieuwbouweisen opgesteld in het bouwbesluit (gasloos). Hierin staat ook regelgeving omtrent het toegestane aantal dB.

7. Een aantrekkelijk, landelijk en aan het water gelegen stukje natuur! Uitermate geschikt als ...?... voor onze welgestelden in de omgeving. Een fantastische locatie als investeringskans, waar veel geld is mee te verdienen voor alle betrokken partijen.

Antwoord:

Zie toelichting inleiding "Woningbouwopgave gemeente Westerkwartier" en "Doorstroom woningmarkt."

8. Openbare groenstrook langs Niekerkerdiep/Hoendiep ook i.v.m. zwemrecreatie bij zomerdag en afscherming/privacy

Antwoord:

Wij hebben dit initiatief in overweging genomen en voorgelegd aan de Gemeente Westerkwartier, i.v.m. het beheer, onderhoud en aansprakelijkheid. Een gemeentelijke strook zal i.h.k.v beheer/onderhoud vermoedelijk 3-5 meter moeten bedragen waardoor het beoogde programma niet mogelijk is, laat staan of je dan nog tot een goede stedenbouwkundige invulling kan komen. Daarnaast kan het inpassen van een groenstrook achter de kavels langs resulteren in overlast en inbraakgevoeligheid. Op basis hiervan kunnen wij geen openbare groenstrook langs de kade realiseren.

9. Meer parkeergelegenheid (i.s.m. gemeente) voor (dag) recreatie en restaurant 5.1.2e. Bijvoorbeeld door aankoop/laten vervallen van 1 á 2 percelen.

Antwoord:

Zie antwoord 4.

Als aanvulling hierop, wij hebben de parkeeroverlast van 5.1.2e nog extra aangestipt bij de gemeente Westerkwartier. Voor de geplande jachthaven is er rekening gehouden met voldoende parkeerplekken volgens de parkeernorm van gemeente Westerkwartier.

10. De schetsmatige voorstelling van het plan oogt grotendeels goed.

Antwoord:

Dank voor het compliment.

11. Bij vervanging van de geschetste appartementenbouw door een 15^e 2-laags woning zou dit een serieus en mogelijk te verkiezen plan kunnen worden.

Antwoord:

Zoals toegelicht in de introductie “doorstroom woningmarkt” is aangestipt waarom er noodzaak is voor het integreren van sociale en/of seniorenwoningen. Gesteld is het woongebouw te vervangen voor een 15^{de} kavel, hiermee voldoen wij simpelweg niet aan de gestelde woonopgave. Door op het plangebied gezinswoningen met een woongebouw te combineren wordt hier wel aan voldaan. Om desondanks tegemoet te komen aan de kritische noten van omwonenden, (luidend; het woongebouw op de kop van het plangebied is te groot, te massief, te stedelijk en tast het dorpsgezicht aan) wordt de grootte van de appartementen afgeschaald van ca. 170 m² naar ca. 110 m², waardoor de woningen voor de doelgroep ouderen in aanmerking zullen komen. Daar bovenop gaan wij onderzoeken of het aantal appartementen kan worden afgeschaald van 7 naar 5 appartementen. Met het woongebouw kan de ruimtelijke opzet van de overige 14 kavels behouden blijven waarmee geschakelde woningbouw kan worden voorkomen. Zichtbaar in bijgevoegd doorsnede profiel in hoofdstuk 3, is dat de hoogte van de huidige loods ten opzichte van het 3-laagse woongebouw nagenoeg gelijk blijft en hiermee het uitzicht in beperkte mate veranderd. De woningen aan Hoendiep Oostzijde blijven (en liggen) hoger dan het woongebouw.

- 12.** De keuze voor de 14, 2 laags, woningen met plat dak, is o.i. de beste vorm voor het gehele plan. Het is de minst storende overgang van de dorpsbebouwing naar het polderlandschap achter de jachthaven.

Antwoord:

In het voorgestelde plan is inderdaad gekozen voor vrijstaande, twee-laags bebouwing met een platte dak afdekking om de overgang tussen de dorpsbebouwing en het polderlandschap goed te laten verhouden. De ruime percelen worden ingezet om de relatie met het landschap te versterken doormiddel van een zorgvuldige overgang. Dit wordt tevens opgenomen in het beeldkwaliteitsplan waardoor eenheid gewaarborgd blijft.

- 13.** Langs het Hoendiep een situering van een onderhoudsstrook van het Waterschap en daar tegenaan een strook waarop gegadigden kleine waterrecreatie kunnen plegen. Denk aan zwemmen van veelal de jeugd, een kano of roeibootje aanleggen. Dit is op deze nieuwe plek veel veiliger dan langs de straatberm aan de overzijde waar een redelijk drukke weg loopt. Met name zomers wordt door jeugd hier vaak gebruik van gemaakt. Het voorkomt tevens het springen van bruggen in het van Starkenborgh kanaal en het hangen op de smalle brug bij 5.1.2e dat verkeersrisico's geeft. Ook scheepvaartverkeer wil ergens tijdelijk aan kunnen leggen als ze moeten wachten voor het draaien van de brug.

Antwoord:

Zie antwoord 1 en 8.

- 14.** Het plannen van haagbegroeiing (max. hoogte ?) ter bevordering van de privacy is een prima gegeven. Vooruitlopend op de keuze van het plantmateriaal is het een uitstekend plan om geen opgaande hoge bomen toe te passen in en om de nieuwe woonwijk. Tenzij het langzaam groeiend is (bv. zuileik). Ik zie op redelijk wat nieuwbouwplaatsen opgaande bomen een belemmering opleveren voor zonnepanelen die in de slagschaduw komen te liggen.

Antwoord:

In het voorgestelde plan worden (winterharde) hagen opgenomen als erfafscheiding in het beeldkwaliteitsplan. Op deze manier wordt een nette en uniforme uitstraling gewaarborgd en inkijk bij elkaar voorkomen. In het beeldkwaliteitsplan worden ook eisen gesteld aan de hoogte van de erfafscheidingen (conform eisen bouwbesluit), waarbij ook rekening wordt gehouden met

het behouden van overzicht in bochten ten behoeve van de verkeersveiligheid. Het onderhoud hiervan komt ter verantwoording van de woningeigenaren en wordt vastgelegd. De gemeente kan hierop handhaven. Daarnaast zal in samenwerking met de gemeente en een groenadviseur een groenplan/beplantingsplan worden opgesteld, waarbij zorgvuldig wordt gekeken naar passende groeninvullingen.

15. Vanuit de nieuwe omgevingswet is er de mogelijkheid om middels burgerparticipatie tot een gedragen herinrichting voor het huidige jachthaventerrein te komen.

Antwoord:

Er zijn kaders voor deze opgave. Maar met deelnemen bereikt u het meeste. U kunt uw aandachtspunten en kritiek onder de aandacht brengen. Zodat wij hierop kunnen reageren.

16. De jachthaven met huidige voorzieningen als een watertappunt en WC/Douche is altijd een belangrijke tussenstop geweest voor vaarrecreanten op doorreis vanuit Duitsland / Oost-Groningen naar de Friese meren. Voor de omgeving en de beleving van het Hoendiep is het belangrijk dat deze functie behouden blijft.

Antwoord:

In het voorgestelde plan blijft het huidige toiletgebouw van de haven in stand en wordt deze enkel gerenoveerd. De jachthaven blijft in stand in een afgeslankte vorm.

17. Door de volwassen bosschages c.q. houtwal rondom het terrein zijn de activiteiten altijd visueel afgeschermd geweest voor de bewoners aan het Hoendiep en is eventuele geluidhinder opgevangen. Door de bestaande houtwallen te integreren in het ontwerp en niet te vervangen voor nog nieuw aan te planten groen blijft de functie van de houtwallen instant gehouden als maatregel tegen geluidshinder; geluidshinder die over het wateroppervlak van het Hoendiep anders nog versterkt zou worden.

Antwoord:

Het behoud van de bosschages is voorafgaand beoordeeld maar maken planontwikkeling simpelweg onmogelijk. Door de toegangsweg in het midden te centreren kunnen desondanks waardevolle bomen langs de randen behouden blijven en worden opgenomen in de verkaveling. Bomen die wel dienen te wijken als gevolg van de aangewezen bouwvlakken worden ruimschoots gecompenseerd door nieuwe aanplant, opgenomen in de openbare ruimte. Hierdoor worden nadelige effecten tot een minimum beperkt. Dit alles wordt zorgvuldig in kaart gebracht doormiddel van een Boom Effect Analyse (BEA).

18. Extra parkeerplaatsen voor de bezoekers van het Witte Huis (restaurant) zijn zeer welkom maar zullen alleen tot minder hinder voor de bewoners aan het Hoendiep leiden indien deze vergezeld gaan van een duidelijke en logische verwijzing middels routeborden alsook dat middels een verkeersbesluit door de gemeenteraad wordt overgegaan tot het instellen van een parkeerverbod in de bermen van het Hoendiep.

Antwoord:

Zie antwoord 4 en 9. In aanvulling hierop; het instellen van een parkeerverbod en het plaatsen van wegaanduidingen is enkel een bevoegdheid van de gemeente, hier gaan wij niet over.

19. Een nieuwe (openbare) trailerhelling dient zo ingericht te worden dat er eenvoudig achteruit gereden kan worden met een combinatie van auto en boottrailer. In het schetsontwerp is er

sprake van een haakse aansluiting en naastgelegen parkeerplaatsen. Met een gemiddelde gebruiker in gedachten zal er een risico zijn op schade aan geparkeerde auto's en schade aan bermen omdat niet eenvoudig achterwaarts de draai gemaakt kan worden.

Antwoord:

Het klopt dat de inpassing van de trailerhelling in de voorgestelde ontwerpvisie niet in juiste vorm is uitgewerkt. Dit volgt echter nog in een later stadium waarbij ook de expertise van een verkeerskundige wordt meegenomen.

20. De nieuw geschetste toegangsweg en dan specifiek de parkeerplaats bij het woongebouw is niet breed genoeg om veilig een vuilnisauto of distributie auto te laten keren. Een oplossing met een mini-rotonde als keerlus werkt dan beter.

Antwoord:

Correct opgemerkt. Voorafgaand aan de getoonde ontwerpvisie is een studie gedaan naar hoe de ontsluiting zich vorm moest geven. In een voorgaande variant was aan het einde van de toegangslaan inderdaad een rotonde opgenomen. Dit was mogelijk omdat de parkeerplaatsen voor het woongebouw onder het woongebouw gesitueerd zouden worden. Echter bleek de ruimte hiervoor te beperkt waardoor de parkeerplaatsen op het voorterrein gesitueerd dienden te worden. Echter geldt hierbij dat de uitwerkingen zich in een vroeg stadium bevinden en op latere termijn een verkeerskundige aan bod komt.

21. Eerste indruk is positief. Momenteel staan er reeds gebouwen op dit terrein en de nieuwe plannen voorzien niet in hogere bouw dan momenteel aanwezig. Positief over de 2 bouwlagen en ruime opzet. De toevoeging van een appartementengebouw van maximaal 3 woonlagen is ook positief als doorstroom woning aangezien dit niet hoger is dan de huidige aanwezige bebouwing (Hoendiep en de bestaande gebouwen). Ook positief is dat de bestaande recreatiemogelijkheden (in afgeslankte vorm) behouden blijven en niet volledig plaats zullen maken voor de nieuwbouw.

Antwoord:

Dank voor het compliment.

22. Wij zien de noodzaak voor het bouwen op dit terrein niet. Uitbreiding van woningbouw zal plaatsvinden in de Oostergast, Zuidhorn. De reden voor woningbouw op de jachthaven is puur een snel verdienmodel voor de huidige 3 eigenaren. Er is veel meer behoefte aan het aanhouden van de huidige recreatiefunctie.

Antwoord:

Zie toelichting inleiding "Woningbouwopgave gemeente Westerkwartier" en antwoord 1 en 2. In aanvulling hierop; de planontwikkelingen voor de jachthaven laten uitwerken met bijbehorende onderzoeken (inclusief vergunningsprocedures) vergt veel arbeid met een lange looptijd en is dus erg kostbaarder. Indien er enkel een winstoogmerk betrof is het terrein bouwrijp maken om vervolgens door te verkopen veel aantrekkelijker. Het argument dat huidige eigenaren het project zien als een snel verdienmodel valt hiermee te verwerpen. Wij hebben ervoor gekozen om een luchtig plan te maken, met vrijstaande woningen. De ontwikkelaar had ook geschakelde woningen kunnen maken, dan zouden er 30 woningen worden gerealiseerd. Wij hebben de ontwikkelaar overtuigd met een kwalitatief en ruim opgezet woonplan.

- 23.** Wij zien als kans voor de ontwerpers dat het een integraal onderdeel van een groter geheel zou moeten worden. Omdat dit ook buiten de scope van het projectplan komt is het noodzakelijk dat de gemeente actief betrokken raakt. Als bedreiging zien we dat de gemeente hier geen energie in wil steken, dan ontstaat er al snel gehakketak tussen omwonenden en de planontwikkelaars.

Antwoord:

We hebben de gemeente ingelicht en uitgenodigd voor het eerstvolgend overleg. De bereidheid is er om over de grenzen van het plangebied te praten en mee te denken, maar onze opgave en invulling beperkt zicht het plangebied.

- 24.** Groene strook langs Hoendiep

Antwoord:

Zie antwoord 8.

- 25.** Plaatsing woningen meer naar straatkant toe zodat achtertuin groter wordt.

Antwoord:

Er zijn verschillende studies gedaan naar de positionering van de bouwvlakken binnen de verkaveling. Hierbij is de keuze gemaakt de bouwvlakken allen te centreren op de kavel om een dynamische en ruimtelijke opzet te creëren. Een andere belangrijke beredenering is het behouden van parkeerruimte op eigen terrein met in- en uitrit naar de toegangsweg. Hiermee wordt parkeerdruk in de wijk voorkomen en blijft het straatbeeld een groen en ruimtelijk aangezicht.

Kritische punten voor de ontwerpers:

26. Toename verkeersstroom t.b.v kruising brug Briltil i.s.m. gemeente

Antwoord:

In de planontwikkelingen zijn wij verplicht om te toetsen hoe de verkeersintensiteit zich verhoudt en wat voor effect de nieuwe planontwikkelingen hebben. Een mogelijke uitkomst hiervan is dat we de plannen moeten aanpassen. Een onderzoek met een uitwerking hiervan volgt in de komende weken. Zie ook hoofdstuk 4 voor een reactie hierop door de verkeerskundige van de gemeente Westerkwartier.

27. Geen aansluitend/doorlopend voetpad buiten het plan richting Briltil Zuidhorn

Antwoord:

Zie antwoord 18.

28. Oriëntatie woongebouw 3^e woonlaag evt. (dak)terras niet richting hoendiep – is bij woonhuizen wel gespecificeerd.

Antwoord:

Buitenruimten voor een nieuwbouwappartementen is verplicht volgens het bouwbesluit. Eén van de uitgangspunten van het ontwerp voor het woongebouw is buitenruimten zoveel mogelijk te oriënteren richting het polderlandschap aan de Niekerkerdiep Noordzijde, zodat inkijk voor omwonende en toekomstige bewoners zoveel mogelijk wordt beperkt. Desondanks is de positionering van buitenruimten afhankelijk van verschillende factoren waar rekening mee dient te worden gehouden zoals o.a. bezonning en het woonprogramma. We zullen dit in de komende periode uitwerken en inzichtelijk maken.

29. Ik woon, schuin tegenover het geplande, 3-lagen hoge enorme bouwwerk, hier ga ik vooralsnog zeerzeker niet mee akkoord. Niemand begrijpt, waarom in een landelijke omgeving als deze. Zo'n hoge rots moet oprijzen. En dan ook nog op het uiterste uiteinde van het schiereiland, waardoor het nog groter zal lijken dan het is, op de scherpste punt/hoek! Het landelijke uitzicht wordt voor de tegenovergelegen huizen dramatisch veranderd, is niet mooi en waarde verminderend voor onze woningen. Naar mijn idee is dit deel van het voorlopige ontwerp dus ook totaal doorgeschoten, vooral om commerciële redenen. Het is te hoog, te lang te breed en staat veel te veel op de randen van de landpunt. We hebben geen behoefte aan een "mini Forum" tegenover ons in de landelijke omgeving. Een dergelijke woontoren, kan ook (in lagere vorm) in het midden van het perceel worden gesitueerd, met daaromheen de vrijstaande huizen, maar nog liever helemaal dus niet.

Antwoord:

Zie toelichting inleiding "Woningbouwopgave gemeente Westerkwartier" en "Doorstroom woningmarkt". Zie antwoord 11, 22.

In aanvulling hierop; de keuze voor de positionering van het woongebouw op de kop van het plangebied is dat dit een accent vormt op de aanvaarroute vanaf het Hoendiep

Van een hoge rots of miniforum is geen sprake gezien de bouwhoogte van een 3-laags woongebouw niet veel hoger betreft dan de huidig bestaande loodsen op het terrein. Daarnaast ligt het peil van het woongebouw lager dan het peil van de woningen aan de Hoendiep Oostzijde,

die hierdoor niet onderdoen aan een 3-laags woongebouw. In het profiel in hoofdstuk 3 wordt dit inzichtelijk gemaakt.

- 30.** Naar onze mening, getuige de presentatie, is vrij snel doorgeschakeld voor een woonbestemmingsplan. Met stip, het meest afschuwelijke uit de presentatie is het appartementencomplex onder het mom: “volproppen levert meer geld op”. De gehele infrastructuur van dit recreatiegebied is hiervoor niet geschikt. (woonbestemmingsplan zoals gepresenteerd 20-12-2022)

Antwoord:

*Zie inleiding “Woningbouwopgave gemeente Westerkwartier” en “Doorstroom woningmarkt”.
Zie antwoord 11, 22, 26 en 29.*

- 31.** Zonde van, en een gemiste kans, voor de plaats Zuidhorn om de potentie van dit stuk recreatiegebied niet verder te onderzoeken.

Antwoord:

Zie antwoord 1.

- 32.** Geschokt waren wij door u plannen om naast de 14 woningen een groot appartementencomplex te gaan bouwen vlak bij ons voor de deur. Ik heb de Woonvisie Westerkwartier er even op nageslagen en speciaal gekeken naar nieuwbouw appartementen. In de woonvisie staat dat deze alleen in de dorpscentra gebouwd mogen worden. Dus niet op zo'n kleinschalige nieuwbouwlocatie tegenover een bestaande rij woningen. Daarbij wordt het uitzicht en de bezonning volledig teniet gedaan en zullen de bestaande woningen in waarde gaan dalen. Een zo'n groot complex behoort helemaal niet aan de rustige westzijde van het dorp. Daarnaast was het oorspronkelijke plan de bouw van 15 woningen. Nu met 14 en een appartementencomplex wordt er over de 20 gegaan. Dit aantal zal direct gevolgen hebben voor de verkeerssituatie en intensiteit op het Niekerkerdiep. Kortom, mijn vrouw, ik en wellicht vele andere bestaande bewoners zijn fel tegen de bouw van een appartementencomplex op punt van de jachthaven locatie. Vervang svp het grote gebouw voor de 15e woning conform het oorspronkelijke plan en zorg verder voor voldoende steun bij de huidige bewoners.

Antwoord:

Zie toelichting inleiding “Woningbouwopgave gemeente Westerkwartier” en “Doorstroom woningmarkt”. Zie antwoord 11, 26 en 29

In aanvulling hierop; het is inderdaad zo dat naarmate de dorpen kleiner worden, het minder aannemelijk is om te stapelen. In dit geval stelt de gemeente dat het echter gaat om een beperkt aantal appartementen in een relatief beperkte omvang, op een locatie dicht tegen de kern van Zuidhorn. Daarnaast wordt er geen belemmerende schaduwval verwacht (zie bijgevoegd profiel in hoofdstuk 3). Indien noodzakelijk wordt er in een latere fase een bezonningsstudie aangeleverd.

- 33.** Waarborgen afschermen/privacy langs Niekerkerdiep/Hoendiep

Antwoord:

Zie antwoord 14.

34. Jammer dat niemand van de gemeente de moeite nam tijdens de voorlichting aanwezig te zijn. Niet om vragen te beantwoorden. Dat komt in een later stadium wel. Wel is het goed om ruwweg de gevoelens en de sfeer voor überhaupt een plan te proeven. U heeft deze stemming kunnen proeven. Kort gesteld, over het algemeen zitten omliggende betrokkenen er niet op te wachten dat het natuurlijk ogende jachthaventerrein dat tevens een fraaie overgang van dorpsrand naar poldergebied waarborgt op de schop gaat voor woningbouw.

Antwoord:

Wij hebben het gemis van een woordvoerder van de gemeente tijdens de informatiebijeenkomst kenbaar gemaakt en de grootste zorgen van omwonenden met ze gedeeld. Tevens wordt dit document met de gemeente Westerkwartier gedeeld zodat ook zij op de hoogte zijn van de kansen en kritische punten die omwonenden voor ogen zien.

35. In het voorliggende plan, dat op zich kans van uitvoer zou kunnen gaan verdienen is het geplande 3-laags appartementen gebouw op de punt bij de ingang van de jachthaven een absolute dissonant, die beter snel plaats kan maken voor een gelijke 2-laags woning zoals in het overige deel. U zult daar veel mensen tegen uw plan gaan vinden en het zou jammer zijn als deze gevoelens zich settelen. Immers omwonenden zijn hier niet komen wonen om van een 3-laags gebouw te gaan genieten, hoe esthetisch ook. Het is er gewoon niet de plek voor (privacy, uitzicht). Ik denk dat dit verder niet veel toelichting behoeft. Het is een keuze voor een open dorpsrand aan het water die overgaat in polderlandschap en er redelijk natuurlijk uitziet, iets dat zo mooi in deze provincie past.

Antwoord:

*Zie inleiding "Woningbouwopgave gemeente Westerkwartier" en "Doorstroom woningmarkt".
Zie antwoord 11, 22, 26, 29 en 32.*

36. Appartementenbouw (4 woon eenheden meer) geeft, los van de ter plaatse esthetische ongewenstheid, tevens een veel intensiever wijkgebruik (parkeren, weggebruik, toegangsgebruik tot de nieuwe wijk.

Antwoord:

*Zie inleiding "Woningbouwopgave gemeente Westerkwartier" en "Doorstroom woningmarkt".
Zie antwoord 11 en 26.*

37. Het plaatsen van schuttingen zou niet moeten kunnen. Er zijn voldoende mooie alternatieven in de vorm van heesters en coniferen mits variabel geplant.

Antwoord:

Zie antwoord 14. In aanvulling hierop; in het beeldkwaliteitsplan wordt vastgelegd dat het gebruik van schuttingen e.d. niet is toegestaan. De gemeente kan hierop handhaven.

38. De geprojecteerde woningen nabij het Witte Huis liggen binnen de zone van invloed van geluids- en lichthinder van het restaurant (met avondvergunning) als bedoeld in de omgevingswet. Daarmee is het hoogst onzeker of de woningen (3 stuks) op die locatie gebouwd kunnen worden. Nader onderzoek zal dit moeten uitwijzen. Tevens beschikt het restaurant over een buitenterras en is de keuken gevestigd aan de kant waar de woningen (en woonkamers; immers oriëntatie op het water) bedacht zijn. Dit lijkt een voor eigenaren zeer onwenselijke situatie.

Antwoord:

Wij zijn niet bekend met wetgeving die het bouwen in de buurt van horeca onmogelijk maakt. Er zijn wel gebruiksregels voor de activiteiten (activiteit besluit) van 5.1.2e waar onder andere eisen worden gesteld aan geluid, geur etc. Van lichthinder is hier geen sprake.

39. In de huidige plannen worden de percelen richting het hoendiep doorgetrokken tot de kade en wordt er gesproken over een groenstrook richting de kade (om de privacy van de nieuwe en oude bewoners te waarborgen) maar hier zien wij enkele punten:

- Er is een gedeelde verantwoordelijkheid
Een gedeelde verantwoordelijkheid is geen verantwoordelijkheid. De bewoners zullen - op termijn - eigen keuzes gaan maken hoe dit ingevuld moet worden waardoor er mogelijk geen eenheid zal zijn en is het ook onzeker dat deze groenstrook zal blijven bestaan.
- Recreatief gebruik van de kade
Momenteel wordt de kade in de zomer veel gebruikt door jongeren. Door de percelen tot aan de kade door te laten gaan wordt dit gebruik praktisch onmogelijk gemaakt (de jongeren zullen door de tuinen van de nieuwe bewoners gaan) hetgeen conflicten kan opleveren.
- Plaatsing aanlegplaatsen
Er is gezegd dat het niet de bedoeling is dat de nieuwe bewoners de kade zullen inzetten voor aanlegplaatsen. Door de tuinen door te laten lopen tot de kade wordt dit wel gestimuleerd.

Het zou daarom beter zijn om de kade-zone niet op te nemen in deze plannen. Door hier een gemeenschaps ruimte van te maken zullen de laatste 2 punten opgelost kunnen worden. Tevens is het dan ook mogelijk om de gemeente of een VvE deze kade-zone te laten beheren. Hierdoor kan er over de gehele lengte een uniforme kadestrook ontstaan.

Het lijkt ons daarom handiger/beter dat de percelen niet tot de kade doorlopen. Vanaf het water gezien zou er dan ruimte zijn voor:

- kade (met gras)
hier kunnen jongeren dan gebruik van maken zonder conflicten met de bewoners
- grind/schelpen pad
Hierdoor qua vormgeving bedoeld voor voetgangers
- groenstrook / haag
door deze haag wordt de privacy van de nieuwe bewoners beschermd als er jongeren aan de kade aanwezig zijn en ontstaat er een uniforme groenstrook welke de privacy van de huidige bewoners ook beschermd.

Antwoord:

Zie antwoord 14 en 8.

In aanvulling hierop; Het wonen aan water is een kwaliteit waarbij een privé aanlegplaats wenselijk is. De mogelijkheid en regelgeving hiervan dient echter nog verder te worden onderzocht met het Waterschap (i.v.m. aanwezige diepgang vaargeul en breedte van boten) omdat doorvaart niet mag worden geblokkeerd.

40. Een ander punt is de verkeerssituatie op de kruising Hoendiep OZ - Brilweg/Niekerkerdiep ZZ
Verkeer vanaf Hoendiep OZ moet voorrang verlenen aan verkeer vanaf de Brilweg

(rechtskomend verkeer) Deze kruising is echter erg onoverzichtelijk en zal mogelijk problemen gaan veroorzaken als er meer verkeer verwerkt moet worden. Tevens rijdt verkeer over deze Hoendiep OZ niet de aangegeven 30 km/h wat het nog gevaarlijker maakt. Het zou daarom goed zijn naar deze situatie te kijken zodat verkeer op de Hoendiep OZ het verkeer van de Brilweg beter kan zien en er verkeersremmende maatregelen getroffen worden om een eventueel dreigend ongeval te voorkomen.

Antwoord:

Zie antwoord 26.

In aanvulling hierop; de verkeersveiligheid is een taak van de gemeente Westerkwartier.

41. Geen behoefte aan wijzigen bestemmingsplan naar woonbestemming. Een moderne wijk, zoals geschetst past niet in een klein dorp als Brilt. Behoeft aan recreatie gelegenheid is vele malen groter.

Antwoord:

Zie inleiding 'Woningbouwopgave gemeente Westerkwartier' en antwoord 1 en 2.

42. De huidige beplanting (bomen) bieden onderdak en een rustige plek voor vele vogels. Er is al niet veel groen in de omgeving. Waarom moet dit weer ten koste gaan aan grijs?

Antwoord:

Zie antwoord 17. Wij zijn als architect bewust bezig met het natuurinclusief bouwen. En het realiseren van vogelnestkasten e.d. nemen wij als onderdeel op in de architectuur.

43. Ondanks de bomenstrook zal het toch een stuk drukker en meer geluidsoverlast gaan opleveren. Gaat ten koste van de rust van de bewoners aan de Hellingweg.

Antwoord:

Het verschil tussen de huidige bestemming recreatie en de nieuwe ontwikkeling zullen we moeten toetsen. Een uitwerking hiervan volgt in de komende weken.

44. Groot zorgpunt is de verkeersveiligheid in combinatie met bezoekers restaurant. Er zal meer verkeersactiviteit komen. Daarnaast zal door de extra waterovergang er minder parkeergelegenheid komen aan het Niekerkerdiep. Waardoor er nog meer heen en weer gereden zal worden en mensen op de gekste plaatsen hun auto gaan parkeren.

Antwoord:

Zie antwoord 4 en 9

45. Als het rioolstelsel zal worden aangesloten op huidige stelsel dan voorzien we grote problemen bij zware regenval. Riool loopt nu bij zware regenval al niet goed door.

Antwoord:

Er dient een aanvraag te worden gedaan bij de gemeente om aansluiting op het bestaande rioolnetwerk. Bij een juiste aansluiting worden hier geen problemen in voorzien. Het overlopen van het riool is onder andere een gevolg van het veranderende klimaat, waardoor er in korte tijd veel regen kan vallen wat niet in riool past. Het vuilwaterriool is namelijk niet bedoeld en/of

ontworpen voor de afvoer van regenwater. In de planontwikkelingen wordt er rekening gehouden met groeninpassingen in de openbare ruimte en klinkers als wegverharding zodat regenwater op natuurlijke wijze kan worden afgevoerd.

Er dient een berekening en aanvraag te worden gedaan bij de gemeente om aansluiting op het bestaande rioolnetwerk. Een verzwarend is dus ook mogelijk. Het overlopen van het riool is onder andere een gevolg van het veranderende klimaat, waardoor er in korte tijd veel regen kan vallen waardoor afvoeren overlopen. Overigens, het vuilwaterriool is niet bedoeld en/of ontworpen voor de afvoer van regenwater. In de planontwikkelingen wordt er rekening gehouden met groeninpassingen in de openbare ruimte en klinkers i.c.m. graskeien als wegverharding zodat regenwater op natuurlijke wijze kan worden afgevoerd als onderdeel van het natuurinclusief bouwen.

46. Ander kritisch punt is het verkopen als kavel, dat betekent dat het met tussenpozen gerealiseerd zal gaan worden, dat is voor de omgeving erg onprettig.

Antwoord:

Dat klopt.

47. Punten die bij latere uitwerking van belang zijn:

- ontsluiting Hellingweg – **Antwoord:** *De ontsluiting van de Hellingweg moet nader worden onderzocht waarbij een verkeerskundige te pas komt. In de voorgestelde plannen wordt de Hellingweg verbonden met de nieuw aan te leggen toegangsbrug ten hoogte van de oude trillerhelling. Dit is echter nog niet definitief en wordt nog over gediscussieerd.*
- Hellingweg openbare weg maken – **Antwoord:** *Zie bovenstaand antwoord. In aanvulling daarop; de ontsluiting van de Jachthaven wordt opgenomen in het plan met daarbij een nieuwe toegangsweg naar de Hellingweg. De Hellingweg zelf valt niet binnen onze opgave en kunnen wij geen openbare weg maken. Dit zijn enkel bevoegdheden van de gemeente.*
- plek van de nieuwe boothelling – **Antwoord:** *Zie antwoord 19*
- beperking overlast tijdens de bouwfase – **Antwoord:** *Hierover staan eisen opgesteld in het bouwbesluit die gehandhaafd dienen te worden.*

48. Wij konden helaas niet bij de informatiebijeenkomst aanwezig zijn. Hierbij is een formulier uitgereikt met punten naar aanleiding van deze bijeenkomst. In antwoord hierop waren ook wij bijzonder geschokt dat het oorspronkelijke plan van 15 woningen was gewijzigd in 14 woningen en een groot appartementencomplex welke ook ons uitzicht zal bederven en privacy zal inleveren. Hierdoor zal een grote waardevermindering ontstaan van onze woning. Dit plan staat dus niet genoemd in de Woonvisie Westerkwartier waarbij nieuwbouw appartementen in het centrum van Zuidhorn kunnen worden gebouwd. Ons voorstel is dus vervang het grote appartementencomplex voor de 15^e woning conform het oorspronkelijke plan.

Antwoord:

*Zie inleiding “Woningbouwopgave gemeente Westerkwartier” en “Doorstroom woningmarkt”.
Zie antwoord 11 en 32.*

In aanvulling hierop; Voor de gemeente Westerkwartier is leefbaarheid in de dorpen van groots belang. Dit blijft mogelijk door het voorzieningenpeil op niveau te houden. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan een leefbaar Westerkwartier en bieden hierdoor zelfs

meerwaarde. De waardevermindering opmerking begrijpen wij niet. De jachthaven blijft, danwel in een kleine opzet. Er komt een speelplek voor kinderen en het aanzicht van de loods verdwijnt

49. Het idee van een appartementencomplex is niet raar ; echter op deze plek volkomen absurd en in strijd met nogal wat beleid uitspraken van de gemeente. Als bewoner zal ik mij hiertegen tot het uiterste verzetten.

Antwoord:

*Zie inleiding "Woningbouwopgave gemeente Westerkwartier" en "Doorstroom woningmarkt".
Zie antwoord 11, 29, 32 en 48.*

50. Verder kent het gebied een groot parkeerprobleem en (te) veel verkeersbewegingen. Niet uw probleem, dat snap ik. Echter ook weer in forse tegenspraak met beleid / visie van de gemeente.

Antwoord:

Zie antwoord 4 en 9. In aanvulling hierop; gemeente Westerkwartier heeft een parkeernorm die wij moeten handhaven in de planontwikkelingen. Regelgeving hiervoor wordt opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan (BKP). Hierin wordt o.a. vastgelegd dat de toekomstige bewoners dienen te parkeren op eigen terrein en in wat voor vorm zich dit moet uiten.

51. Met name tegen de 3 lagen woongebouw hebben we enorme bezwaren. Onze voorkeur zou zijn om daar ook 2laags woningen te plaatsen.

Antwoord:

Zie antwoord 11 en 29.

52. Appartementengebouw niet en zeker geen 3 woonlagen.

Antwoord:

*Zie inleiding "Woningbouwopgave gemeente Westerkwartier" en "Doorstroom woningmarkt".
Zie antwoord 11 en 29.*

53. Het woongebouw is een enorme aantasting van het dorpsgezicht van Briltil.

Antwoord:

*Zie inleiding "Woningbouwopgave gemeente Westerkwartier" en "Doorstroom woningmarkt".
Zie antwoord 11, 29, 32 en 48.*

54. Uit de voorgestelde visie blijkt dat wij ons open vaarwater kwijtraken, door een Brug of duiker over het Niekerkerdiep naast ons huis, dit heeft gevolgen voor de waarde van ons huis en doorgang waterweg. Verder is een weg naast onze tuin niet wenselijk ivm geluid en licht overlast, we komen op een eilandje te liggen met wegen rondom onze woning. Ook parkeerplekken tegen ons terrein zoals ingetekend, niet wenselijk. Het recht van overpad op het Niekerkerdiep kan niet verdwijnen omdat wij dan geen toegang tot onze voordeur meer hebben.

Antwoord:

Wij begrijpen dat het verliezen van de directe waterverbinding met het Hoendiep niet wenselijk is. Dit willen wij als ontwerpende partij dan ook nader onderzoeken.

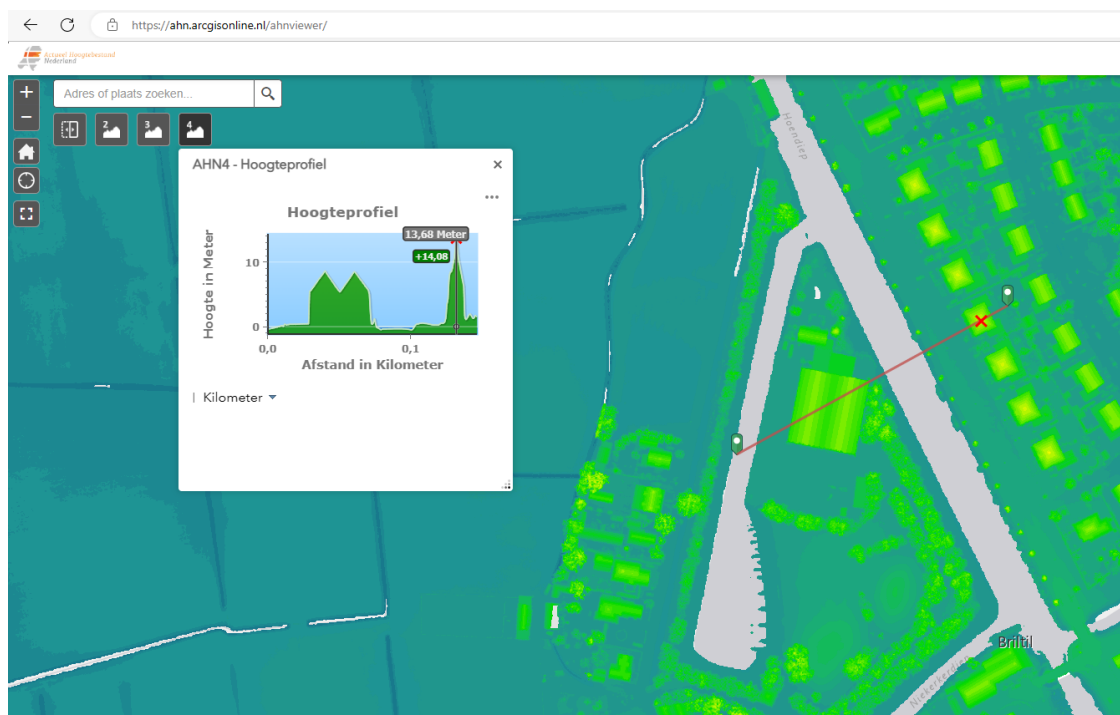
Wij begrijpen uw zorg. Uw situatie vraagt een gepaste oplossing. En stellen voor dat we separaat overleg voeren. We hebben ideeën hoe we dit kunnen ondervangen.

3. Doorsnede hoogteprofiel

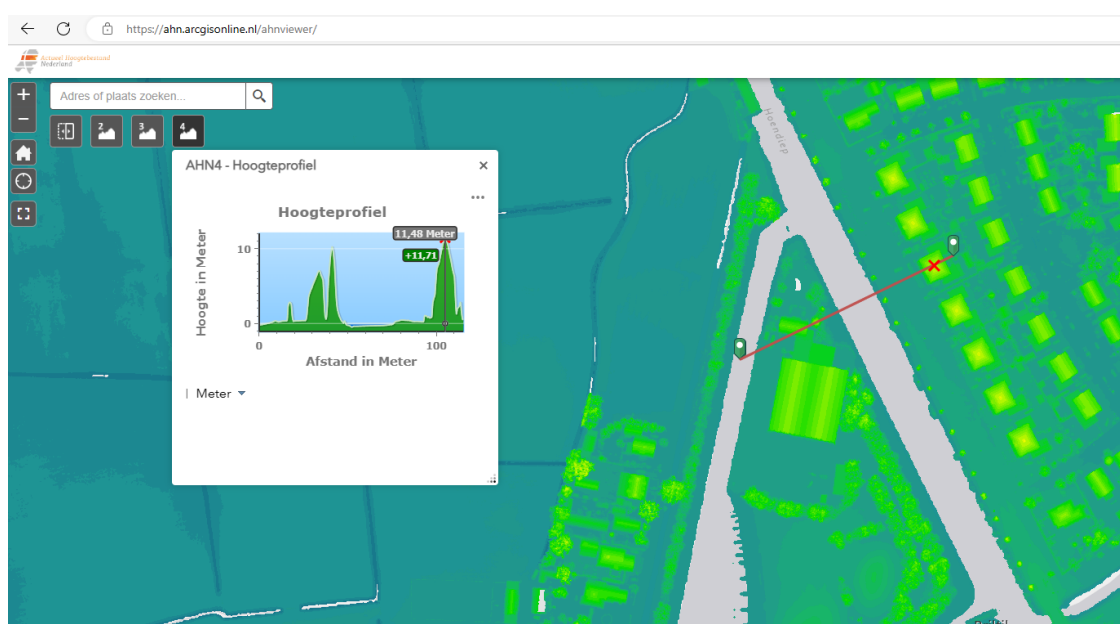
Op de volgende pagina weergegeven; een doorsnede profiel van huidige en beoogde situatie uit de ontwerpvisie. Deze is gegenereerd met behulp van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN).

<https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer/?extent=221582.5429%2C584471.8755%2C221954.2171%2C584654.6368%2C28992>

Doorsnede A

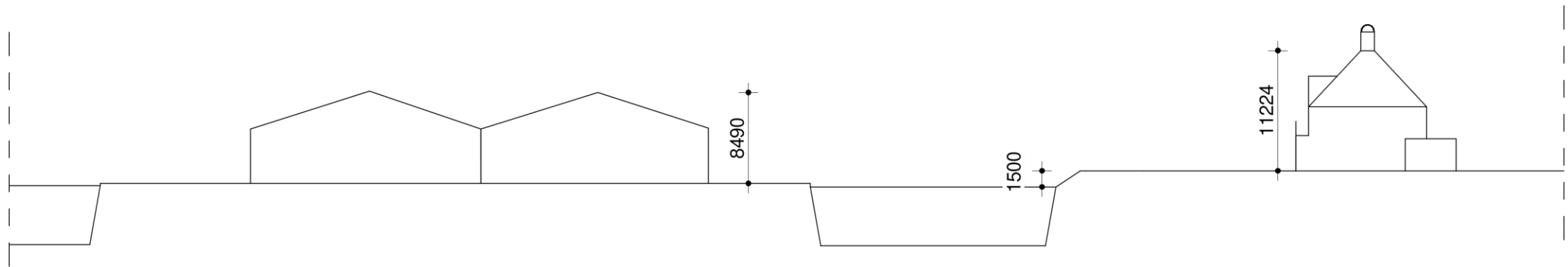


Doorsnede B

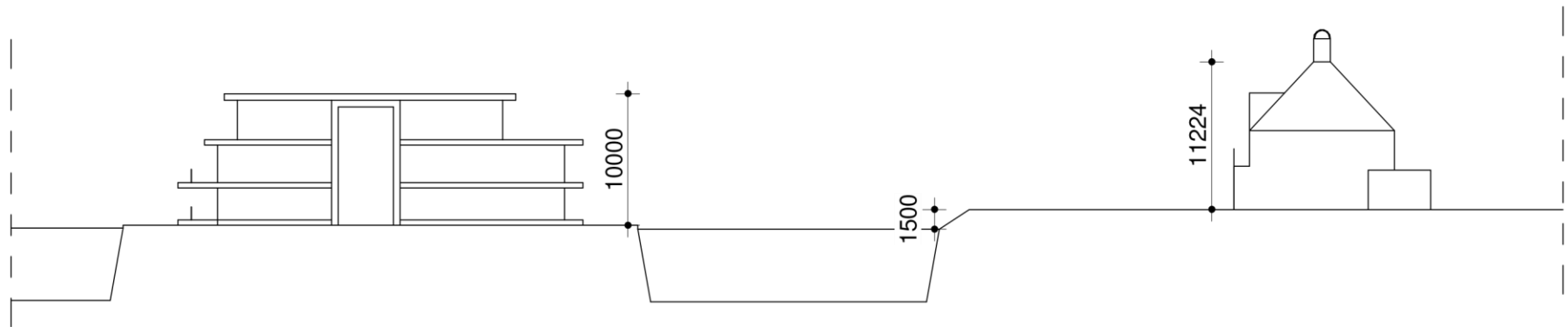


DOORSNEDE PROFIEL

A - Bestaande situatie



B- Nieuwe situatie



TECTNIQUE

ARCHITECTEN & INGENIEURS

Project

Briltil Jachthaven

Tekeningnummer

SO01

Onderwerp

Situatie

Projectnummer

220401

Schaal

1 : 500

Datum

Opdrachtgever

OG Jachthaven

Formaat

A3

Wijzigingen

Datum

24.01.2023

Kastanjelaan 2
9741 CP, GRONINGEN
050 741 04 44
@ info@technique.nl

KVK: 64449351
opdrachten volgens DNR 2011

4. Reactie verkeerskundige van de gemeente Westerkwartier

Een reactie op het concept (ontwerpvisie) vanuit de afdeling verkeer van de gemeente Westerkwartier.

- Er wordt gesproken over toename verkeer op het Niekerkerdiep. Dat waarschijnlijk gebeuren maar dit zal naar verwachting beperkt zijn t.o.v. de huidige hoeveelheid verkeer op het Niekerkerdiep. Het Niekerkerdiep is geen drukke weg. Extra verkeersbewegingen kan deze weg o.i. wel hebben. We kunnen het verhaal overigens niet staven met een actuele telling. Een verkeerstelling kan worden gehouden op het Niekerkerdiep die gebruikt kan worden om opmerkingen over gevolgen toename verkeersdruk te kunnen beantwoorden.
- De kruising Hoendiep OZ-Brilweg-Niekerkerdiep is een kruising waar regelmatig een ongeval is gebeurd. Enkele jaren geleden is de kruising daarom opnieuw ingericht. Bij de verkoop van de oude brugwachterswoning is volgens ons bedongen dat er geen uitzichtbeperkende elementen op de hoek worden gerealiseerd. Deze staan er nu ook niet. Er staat alleen en lage beukenhaag. In onze beleving kun je de kruising niet verkeersveiliger maken dan deze nu is. Verkeersdeelnemers hebben ook een eigen verantwoordelijkheid. Als door de aanwezigheid van de brugwachterswoning op de hoek het zicht op de kruising minder is, moet je je snelheid matigen en eigenlijk stoppen om te zien of er ander verkeer nadert.
- Het parkeren bij 5.1.2e is al jaren een onderwerp van gesprek. Afgelopen jaren is het maximaal mogelijk aantal parkeerplaatsen op het terrein van het restaurant/dorpshuis gerealiseerd. Daarnaast is een deel van de berm vanaf restaurant tot aan de 1^e lantaarnpaal verhard met grasbetonsteen om hier half op de weg - half in de berm te kunnen parkeren. Hierdoor wordt de berm niet geheel aan gort gereden. Meer parkeerplekken realiseren is niet mogelijk op eigen terrein of in de berm (te smal). Overigens kan door bezoekers aan het restaurant geparkeerd worden op het terrein van administratiekantoor Rossing aan de Brilweg (oude PTT gebouw).
- Het instellen van een parkeerverbod op het Niekerkerdiep is o.i. niet nodig en leidt slechts tot harder rijden en mogelijk tot een nog groter parkeerprobleem.
- Uiteraard moet goed gekeken worden naar de ontsluiting op het Niekerkerdiep.

Verslag

Vergadering

Bewonersbijeenkomst Jachthaven Briltil

Plaats en datum

Zuidhorn, 25 juli 2023

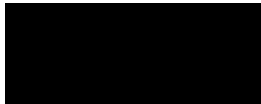
Project

220401 – Jachthaven, Briltil

Referentie

Admin / 07 vergaderingen/bouwvergadering / verslag 3

Aanwezig



*Ing / Architect
ing. Ontwerper
beleidsmedewerker RO*

*Tectnique
Tectnique
Gemeente Westerkwartier*

Afwezig



stedenbouwer

Gemeente Westerkwartier

Notulist



Verzendlijst

Alle aanwezigen. + buurtbewoners Briltil / Zuidhorn

Kopie aan

Nr.	Omschrijving	Actie
3.1	Opening De architect start de presentatie om 18:00 uur.	
3.2	Opmerkingen buurbewoners	
3.2.1	De architect presenteert een aangepast ontwerp, waarbij het woongebouw is komen te vervallen. <i>Buurtbewoners reageren positief op het laten vervallen van het woongebouw. Weinig tot geen opmerkingen op het BKP.</i> <i>De Architect is voornemens het ontwerp bestemmingsplan medio december 2023 ter inzage aan te bieden. Echter de planning is ook afhankelijke van derden, o.a. gemeente, provincie, nuts en waterschap.</i>	
3.2.2	De buurtbewoners van de Hellingweg willen graag met de gemeente in gesprek i.r.t. de ontwikkeling. De buurtbewoners zijn kritisch over de verkeerstoename en er zijn zorgen over de overbelasting van het riool. <i>De gemeente stelt voor om na de zomervakantie een gesprek te plannen met de buurtbewoners van de 5.1.2e kan als aanspreekpunt worden beschouwd.</i> <i>Om de contactgegevens van de buurtbewoners te delen met de gemeente, heeft de architect toestemming nodig van de buurtbewoners. Dat kan per mail.</i>	
3.2.3	Naast voorgaande opmerkingen over het potentieel verlies van directe waterverbinding ziet de bewoner van de Hellingweg 1 graag dat de toegangsweg nog verder opgeschoven wordt in de richting van 5.1.2e zodat de afstand tussen hun perceel en de toegangsweg wordt vergroot. <i>De ingetekende situatie is gesitueerd op de huidige toegangsweg naar het voormalige campingterrein en de boothelling. Maar de architect is bereid om de nieuwe overgang te optimaliseren, mits mogelijk. De gemeente voegt hieraan toe dat bij het opschuiven van de toegangsweg wel regelgeving technisch mogelijk moet te zijn, de weg moet haaks op de Nierkerdiep Zuidzijde komen te liggen om een veilige verkeerssituatie te kunnen waarborgen.</i> <i>Een verder afstemming met de bewoners van Hellingweg 1 en de architect volgt nadat het overleg met het Waterschap over de waterverbinding heeft plaatsgevonden.</i>	

Nr.	Omschrijving	Actie
3.2.4	Buurtbewoners Niekerkerdiep NZ/Hellingweg achten dat de aanleg van de nieuwe toegangsweg zal resulteren in het rondrijden van Jachthaven bezoekers. Er wordt geïnitieerd om de toegangsweg naar de camping af te sluiten zodat het verkeer van de jachthaven niet meer over de Niekerkerdiep NZ/Hellingweg hoeft.	<i>Het uitgangspunt is het (rond)rijden over de gedeelte "recht van overpad" te beëindigen.</i>
3.2.5	Er is een gevoel van onveiligheid met betrekking op het verkeer op het Niekerkerdiep. Een nieuwe toegangsweg met meer verkeer zou dit misschien erger maken.	<i>De gemeente zal de resultaten van de metingen beoordelen. En komt hier op terug.</i>
3.2.6	Er dienen zich verschillende vragen aan over het beheer van de Jachthaven. Is nachtverblijf op de boot toegestaan? Hoe wordt het parkeren van trailers e.d. geregeld? kan de trailerhelling niet verplaatst worden i.v.m. de uitrijroute richting Hellingweg? Hoe wordt het bestaande havenhuisje ingevuld?	<i>De architect stelt zoals eerder aangegeven, dat het beheer van de Jachthaven in nadere planuitwerkingen zorgvuldig bekeken dient te worden. Het uitgangspunt is het bestaand toiletgebouw te renoveren.</i>
3.2.7	De architect heeft in het beeldkwaliteitsplan regelgeving opgenomen over de bouwhoogte (max. 2 bouwlagen, totaal ca. 7 meter), het bouwvlak en de kavelgrootte (variërend tussen de 650 en 950 m2). Hoe wordt gewaarborgd dat er niet alsnog een derde bouwlaag wordt toegevoegd d.m.v. binnnenplanse vrijstelling?	<i>De binnenplanse vrijstelling dient niet te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Maar de gemeente voegt hieraan toe dat een afwijkingsbevoegdheid van 10% niet uit te sluiten is. Dus geen derde bouwlaag.</i>
3.2.8	Wat houdt de 'special' op de kopkavel in?	<i>De special is opgenomen omdat deze kavel het aanzicht van het plangebied betreft. En dus alzijdig ontworpen dient te worden als accent van het plangebied.</i>
3.2.9	Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud van de walbeschoeiing en wordt/blijft dit uniform?	

Nr.	Omschrijving	Actie
	<i>De walbeschoeiing is opgenomen in het BeeldKwaliteitsPlan (BKP) waarmee uniformiteit wordt gewaarborgd. Maar de bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het onderhoud.</i>	
3.2.10	Wat gebeurt er met de bestaande bomen op het voormalige campingterrein? Er zijn al (ingrijpende) snoei en kapwerkzaamheden geweest.	<i>Niet alle snoei en kapwerkzaamheden zijn vergunning plichtig. Maar een externe partij stelt een rapport op over de Flora en Fauna op het terrein met een BEA (Boom Effect Analyse). Deze rapportage wijst uit welke bomen zijn beschermd, welke kunnen worden herplaatst en wat eventueel aan nieuwe aanplant moet worden gecompenseerd. Een uitwerking hiervan volgt in het ontwerp bestemmingsplan. De architect en de gemeente stellen dat onderhoud aan de houtwal noodzakelijk is maar wanneer men het gevoel heeft dat dit te rigoureuus is, en niet toegestaan (vergunningsplichtig), een melding dient te maken bij de gemeente.</i>
3.2.11	Wat gebeurt er met de grond op het terrein?	<i>De intentie is om afgegraven grond te hergebruiken om het terrein te egaliseren met een gesloten grondbalans. Er zal met namen veel afval vrijkomen van het geasfalteerde weg. En dan kan het overtollig grond gebruikt worden om het terrein te egaliseren. Onder voorbehoud van schoongrond verklaring.</i>
3.2.12	Wordt er aardbevingsbestendig gebouwd?	<i>Nee, dit is geen verplichting in dit gebied.</i>
3.2.13	De woonkwaliteit van enkele te ontwikkelen percelen lijkt niet optimaal wegens de Jachthaven en de nabijheid van 5.1.2e met het oog op geur en geluid.	<i>Voor geur en geluid overlast is er regelgeving, in de nadere uitwerking moet blijken wat de gevolgen zijn voor de ontwikkeling. Het kan zo zijn dat de ontwikkelaar maatregelen dient te nemen om geur en geluidsoverlast tegen te gaan.</i>
3.2.14	De bestaande groenstrook van de Hellingweg is van het waterschap, wie dient dit te onderhouden en hoe kan gehandhaafd worden dat deze blijft bestaan? Het schijnt dat in het verleden afspraken zijn gemaakt met de voormalig eigenaar van de camping, die deed het onderhoud van deze groenstrook. Nu is er geen onderhoud.	

Nr.	Omschrijving	Actie
	<i>Het waterschap dient in onze optiek onderhoud uit te voeren. In de opvolgende gesprekken met het Waterschap wordt hier aandacht aan besteed.</i>	
3.2.15	Parkeeroverlast van 5.1.2e is weer ter sprake gekomen. Kunnen drie woningen minder worden gemaakt voor en verplaatsing van de nieuwe toegang en extra parkeerplaatsen?	
	<i>We hebben aangegeven dat het probleem van 5.1.2e niet het probleem van de initiatiefnemer is. Dit neemt natuurlijk niet weg dat een gesprek met het horeca bedrijf en buurtbewoners misschien ook een oplossing kan bieden.</i>	

Verslag

Vergadering

Bewonersbijeenkomst Jachthaven Briltil

Plaats en datum

Zuidhorn, 14 maart 2023

Project

220401 – Jachthaven, Briltil

Referentie

Admin / 07 vergaderingen/bouwvergadering / verslag 2

Aanwezig



*Ing / Architect
ing. Ontwerper
stedenbouwer
beleidsmedewerker RO*

*Tectnique
Tectnique
Gemeente Westerkwartier
Gemeente Westerkwartier*

Afwezig

Notulist



Verzendlijst

Alle aanwezigen. + buurtbewoners Briltil / Zuidhorn

Kopie aan

Nr.	Omschrijving	Actie
2.1	Opening De architect start de presentatie om 17:30 uur.	
2.2	Opmerkingen buurbewoners	
2.2.1	De architect presenteert een aangepast ontwerp, met een kleiner en lager woongebouw. Buurtbewoners: waarom een woongebouw? Dit strookt niet met de woonvisie van gemeente westerkwartier. En kan beter elders worden gebouwd. <i>De gemeente stelt dat stedenbouwkundig gezien het woongebouw een accent vormt en een mooie beëindiging op de kop van het plangebied.</i> <i>De architect wil een plan maken voor meerdere doelgroepen. Dus een variatie in grondgebonden woningen en gelijkvloerse appartementen.</i>	
2.2.2	Conclusie: De buurtbewoners willen geen woongebouw. De Buurtbewoners vragen om een openbaar groenstrook met steigers e.d. rondom het plangebied. <i>De architect geeft aan dat de ontwikkelaar het openbaar groen realiseert en dat het daarna wordt overgedragen aan de gemeente voor het beheer en onderhoud. Maar er komt geen openbaar groenstrook langs de achtertuinen van de nieuwe kavels. Een groenstrook moet dan minimaal 2 meter breed zijn voor onderhoud. Dan gaat teveel ten kosten van de verkoopbaarheid van het plan.</i>	
2.2.3	Conclusie: geen openbaar groenstrook rondom het plangebied. Bewoners 5.1.2e zijn kritisch over het verlies van directe waterverbinding met het Hoendiep. En vindt het niet wenselijk omringd te worden door wegen, waardoor de woning gevoelsmatig op een eiland komt te liggen.	
2.2.4	<i>De architect zal dit punt verder afstemmen met de bewoners 5.1.2e.</i> Wederom is men kritisch op het parkeerprobleem van 5.1.2e . <i>Gemeente stelt dat dit probleem niet voor de ontwikkelende partij is. Dit valt buiten de scope van deze ontwikkeling.</i>	
2.2.5	Conclusie: Buurtbewoners kunnen dit afstemmen met 5.1.2e . Er worden zorgen geuit over het beheer van de Jachthaven, de toegankelijkheid van de trailerhelling en het parkeren hiervan.	

Nr.	Omschrijving	Actie
	<i>De architect stelt dat het beheer van de Jachthaven onderdeel is van de opgave. Hier wordt in latere uitwerkingen invulling aan gegeven. Het parkeren met een trailer is in het ontwerp nog niet goed opgelost.</i>	
	Conclusie: Dit wordt nog verder uitwerkt o.b.v. de richtlijnen parkeernormen en draaicirkels.	
2.2.6	Er rijden grote trailers naar de huidige loods. Dat geeft overlast.	
	<i>De architect is hiervan niet op de hoogte, maar zal dit melden bij de ontwikkelaar.</i>	
2.2.7	De buurtbewoners willen graag met inzage geven in het beeldkwaliteitsplan (BKP).	
	<i>De architect zal dit bij de eerstvolgende bijeenkomst presenteren.</i>	
2.2.8	Er zijn zorgen over de verkeerstoename rondom het plangebied.	
	<i>De gemeente heeft een meting laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat er nog voldoende capaciteit beschikbaar is. Wel is gebleken dat er te hard wordt gereden.</i>	
	Conclusie: het vormt geen beletsel voor de planvorming.	
2.2.9	Momenteel is er weinig vrije hoogte beschikbaar onder de huidige duiker. Is dit ook het geval bij de nieuwe duiker? Hoe komt deze er uit te zien? Wenselijk is het tijdig voorzien in een nieuwe toegangsweg om overlast van bouwverkeer te voorkomen over de Niekerkerdiep NZ/Hellingweg.	
	<i>De architect geeft aan dat de uitvoering van de nieuwe toegang besproken moet worden met waterschap. Zij zullen eisen stellen aan de doorvoer van het water..</i>	
	Conclusie: Bij de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan zal dit inzichtelijk worden gemaakt	

Verslag

Vergadering

Bewonersbijeenkomst Jachthaven Briltl

Plaats en datum

Birstro het Oude Raadhuis, Zuidhorn

11 juni 2025

Project

220401 – Jachthaven, Briltl

Referentie

Admin / 07 vergaderingen/bouwvergadering / verslag informatieavond

Aanwezig



Ing / Architect
Ing / Architect io
beleidsmedewerker RO
Makelaar
Makelaar

Tectnique
Tectnique
Gemeente Westerkwartier
Boekholt Nieuwbouwspecialist
Steenhuis Makelaars

Afwezig

Verzendlijst

Alle aanwezigen + buurtbewoners Briltl / Zuidhorn

Kopie aan

Verslag informatieavond 11 juni – Bistro Het Oude Raadhuis, Zuidhorn Transformatie voormalige jachthaven Briltil – ‘Hoendiep Haven’

Op dinsdagavond 11 juni vond in Bistro Het Oude Raadhuis te Zuidhorn een informatieavond plaats over de herontwikkeling van de voormalige jachthaven in Briltil. De bijeenkomst werd bezocht door circa 35 omwonenden. Aanwezig namens de gemeente was 5.1.2e . Ook waren makelaars 5.1.2e van Boekholt en 5.1.2e van Steenhuis aanwezig. 5.1.2e , en 5.1.2e van architectenbureau Tectnique waren aanwezig.

Hoewel een deel van de bewoners van de Hoendiep Oostzijde ontbrak, evenals 5.1.2e 5.1.2e van de Hellingweg, was de algehele opkomst goed. Tijdens de avond werd het definitieve plan ten toon gesteld. De reacties waren overwegend positief; meerdere aanwezigen merkten op dat het plan ten opzichte van de vorige versie weinig wijzigingen kende, wat bijdroeg aan een gevoel van duidelijkheid en voortgang.

Er werd hier en daar benoemd dat het verdwijnen van de recreatieve functie als een gemis wordt ervaren. Tegelijkertijd is er begrip getoond voor deze keuze vanuit beheeroverwegingen en het beperken van verkeersdrukte.

De meest kritische noot kwam vanuit de bewoners van 5.1.2e . Zij gaven aan dat door de aanleg van de nieuwe brug hun open waterverbinding met het Hoendiep verloren dreigt te gaan, terwijl zij op termijn een bootje willen kunnen aanleggen. Naar aanleiding van deze zorg heeft 5.1.2e , namens de ontwikkelende partij, telefonisch contact met hen opgenomen. Afgesproken is om na hun vakantie verder in gesprek te gaan over mogelijke oplossingen.

Tectnique zal de presentatie toesturen aan de buurtbewoners, mede vanwege de afwezigheid van een aantal van hen.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	4, 5, 6, 13, 20, 22, 24, 25, 27, 30