

MFA Kats; input bewoners Noordlangeweg 30 voor inrichting en ordening functies op de locatie

d.d. 18 september 2024

Aanleiding

De gemeenteraad van Noord-Beveland heeft besloten om grond aan te kopen voor de bouw van een nieuw dorpshuis (MFA Kats) op het perceel naast onze woning aan de Noordlangeweg 30. Momenteel is de beoogde bouwlocatie in gebruik als landbouwgrond. De door de gemeente beoogde ontwikkeling houdt in dat het vrije uitzicht vanuit onze woning aan deze zijde (die aan de noordwestgevel grotendeels uit glas bestaat) vrijwel geheel verdwijnt. Daarnaast bestaat er een kans op overlast als gevolg van het nieuwe gebruik van de locatie.

Deze notitie met bijbehorende tekening is bedoeld als input voor het Programma van Eisen voor de nieuwbouw zodat bij de inrichting/ordening van functies op de locatie onze belangen als enige direct aanwonenden meegenomen worden.

Wat is voor ons van belang?

1. Zo min mogelijk overlast, zowel wat betreft geluid- als lichthinder.
2. Zo min mogelijk aantasting van de privacy. Geen zicht in woning en tuin.
3. Zoveel mogelijk behoud van uitzicht vanuit de woning.

Dit houdt onder meer in:

ad 1. Voorkomen geluidsoverlast van pratende mensen, slaande autodeuren en van technische buiteninstallaties. Voorkomen van lichthinder als gevolg van lantaarnpalen en autokoplampen.

- Dorpscafé aan de noordwestzijde van de nieuwbouw (zo ver mogelijk van ons perceel) en het bijbehorende terras aan de noordwestzijde van het perceel/achter de nieuwbouw. (Het terras heeft dan ook een goede zonligging én er kan uitgekeken worden over de polder.)
- Parkeren zo ver mogelijk weg van ons perceel. Dit kan plaatsvinden aan de noordwestzijde van de locatie en vóór de nieuwbouw (zie tekening). Geen lantaarnpalen of andere verlichting nabij ons perceel.
- Geen technische buiteninstallaties zoals warmtepompen/airco's aan de zuidoostzijde van de gymzaal (zie tekening)/aan de zuidoostzijde van het perceel.
- Geen aanlichting van de nieuwbouw. (Is ook niet duurzaam.)

ad 2. Geen zicht in woning en tuin.

- Brede groenbuffer (15 meter) aan zuidoostzijde van de locatie (overgang naar ons perceel). In de vorm van Zeeuwse haag? Zie tekening.
- Nieuwbouw krijgt aan de zuidoostzijde een blinde gevel of gevels met hoog geplaatste ramen (>2m). Dat kan bereikt worden door de kleedkamers en gymzaal aan de zuidoostzijde van de nieuwbouw te projecten. Zie tekening.
- Geen appartementen met zicht op onze kavel. Indien deze er komen dan ten noordwesten van de gymzaal positioneren. Zie tekening.

ad 3. Enig behoud van vrij uitzicht vanuit de woning.

- Nieuwbouw plaatsen achter de achtergevelrooilijn van de woning Noordlangeweg 30. Zie tekening.
- Nieuwbouw op een afstand van minimaal 25 meter vanaf de onderlinge perceelsgrens. Zie tekening. (Dit hangt ook samen met behoud privacy)
- Eerst laag gedeelte nieuwbouw (kleedkamers/materiaalberging/e.d.) daarna gymzaal en vervolgens overige functies. Zie tekening.