

Toelichting plan Nederhorst Noord i.r.t. regionale afspraken woningbouw

Algemeen	
Aan	Portefeuillehoudersoverleg
Van	Gemeente Wijdmeren
Datum	20-12-2021
Verspreiden	Nee
Kenmerk	Woningbouwplan aansluitend aan de noordkant van de kern van Nederhorst den Berg

Er is sprake van een plan voor de bouw van 150 woningen in Nederhorst den Berg gelegen aansluitend aan de bestaande kern, buiten bestaand bebouwd gebied.

De aanvraag is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Provinciale Omgevingsverordening (POV).

Er wordt dus getoetst aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

De onderhavige locatie is reeds in de Structuurvisie van Wijdmeren (2012) en de Omgevingsvisie (2021) opgenomen als gewenste woningbouwlocatie.

Het bouwplan betreft een “groene” woonwijk bestaande uit 150 woningen op een oppervlakte van ca. 7 ha. Van deze 150 woningen wordt 35% sociale huur, 30% koop tot €220.000, 20% middel dure koop – en/of huur en 15% vrije sector, gerealiseerd. Het doel is verder om een gasloze, klimaatadaptieve en waterrijke wijk te ontwikkelen voor de lokale behoefte met grote aandacht voor en een respectvolle inpassing in de landelijke omgeving. De ambitie is om een groene overgangszone naar én het open gebied én de bestaande woonwijk toe te realiseren.

De geplande eengezinswoningen hebben over het algemeen een goot- en bouwhoogte van 6.00 en 10.00/11.00 m. Twee gestapelde bouwblokken voor starters in het midden van de wijk hebben ook deze maatvoering (6.00/10.00). Twee hogere elementen in het ontwerp vormen de afrondende appartementen bouwblokken aan de westzijde die een goot- en bouwhoogte van resp. 12.00 en 18.00 m krijgen.

De afstand van de bestaande woonwijk aan de noordkant van Nederhorst en de nieuw te bouwen woningen wordt, door het natuureiland en het blijvende weiland, minimaal ca. 65.00 m. Het plan gaat uit van één ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer.

Het stedenbouwkundig ontwerp beoogt de aanwezige landschapselementen, de karakteristieke strokenverkaveling met de benodigde openheid en veel groen/blauwe structuren inclusief omzoming, te versterken. Het wordt een waterrijk woongebied dat aansluit op het (waterrijke) veenweidegebied. Voorts komt er een natuureiland dat indien de bewoners/omgeving dat wensen ook (gedeeltelijk) ruimte kan bieden aan een collectieve moestuin.

Als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (meer dan 12 woningen) moet er, onder de werking van de PRV, getoetst worden aan de ladder van duurzame verstedelijking (art 3.6.1 lid 2 Bro). Eén van de zaken die dan aangetoond moet worden is het nut en noodzaak van de gewenste ontwikkeling. Nut en noodzaak is gezien de vraag naar woningen (het groot aantal woningzoekers) en de prognoses naar woningbehoefte in de regio Gooi en Vechtstreek duidelijk aangetoond. De prognose voor Wijdmeren komt uit op een behoefte aan ca. 1000 woningen tot 2030. Binnenstedelijk is er in Nederhorst geen mogelijkheid (meer). Voorts komt uit de woonvisie en de Omgevingsvisie duidelijk naar voren dat het doel is om de woningvoorraad zoveel mogelijk af te stemmen op de inwoners van Wijdmeren en om de kleine kernen vitaal en leefbaar te houden.

Voorts dient er getoetst te worden aan de overige regels opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV 2019).

-Een belangrijk punt is het feit dat de gronden onderdeel uitmaken van het gebied dat door de Provincie als weidevogelleefgebied is aangewezen. Divers onderzoek (2019 en 2021) heeft echter

aangetoond dat er nagenoeg geen weidevogels in het gebied voorkomen. Het gebied is te droog en biedt nauwelijks voedsel om een gezonde leefomgeving voor broedvogels te zijn door o.a. het steeds vroeger en vaker maaien.

De criteria waaraan een weidevogelleefgebied moet voldoen heeft de provincie zelf opgesteld, De Horn- en Kuijerpolder voldoet echter niet aan deze zelfopgelegde criteria. Behoudens in het noorden van de polder zijn er in het grootste deel van de polder nooit weidevogels gemeld. Er is een mogelijkheid om de begrenzing van deze gebieden aan te passen.

De PRV geeft zelf aan wanneer een ruimtelijke ontwikkeling echter wel mogelijk is. In casu voldoet de gewenste ontwikkeling aan de uitzonderingsvereisten. Er is nl. geen aanvaardbaar alternatief in NdB voor woningbouw en er wordt een groot openbaar belang (woningbouw en het leefbaar houden van NdB) gediend met de ontwikkeling. Voorts is er een ecologisch compensatieplan opgesteld. Hieruit blijkt dat de (slechts) 7 ha (van het totaal van ca. 230 ha) die nodig is voor de planontwikkeling gecompenseerd kan worden in aangrenzend gebied waarvoor een plan is opgesteld. En bovendien is nog positief dat voor het overige gebied kwaliteitsmaatregelen in de inrichting- en beheerssfeer voor gronden rondom het plan, kunnen worden getroffen.

Conclusie:

1. Er is een grote vraag naar woningen

Het is duidelijk dat er een ernstig tekort is aan (betaalbare) woningen. Door realisatie van dit project, dat voorziet in woningen in iedere prijsklasse, wordt bijgedragen aan het voldoen aan de woonvraag.

2. Toename van het aantal inwoners draagt bij aan de leefbaarheid van de kern.

Het voorzieningenniveau kan mede door een groter aantal inwoners op peil gehouden worden. Winkels kunnen blijven bestaan, scholen blijven open etc. Instroom van jongeren houdt een gemeenschap dynamisch.

3. Het betreft het laatste grotere woningbouwproject in Nederhorst.

Deze locatie is de laatste mogelijkheid om een substantieel aantal woningen te kunnen toevoegen in Nederhorst den Berg. De aanwezige inbreilocaties in Nederhorst den Berg zijn nagenoeg allemaal "gebruikt". Deze locaties betreffen in het algemeen ook slechts een handvol woningen en dragen niet substantieel bij aan de woningvoorraad. Wil de nieuwe generatie die in het eigen dorp wil blijven een kans krijgen op de woningmarkt dan ligt die op deze ontwikkellocatie.

4. Er wordt echt gezocht naar de ontwikkeling van een wijk die rekening houdt met alle belangen.

Er is veel aandacht besteed aan de aansluiting op de bestaande woonwijk. De nieuwe bebouwing blijft op afstand (ca. 65 m) van de bestaande woningen en de stedenbouwkundige structuur sluit aan op de bestaande bebouwing.

Voorts wordt er rekening gehouden met het bestaande landschap in die zin dat er op de bestaande verkavelings- en slotenstructuur van het veenweidelandschap wordt aangesloten. Tevens zorgt de te realiseren groene bufferzone voor een geleidelijke overgang naar het veenweidegebied.

Locatie:



Bouwplan

