



stadsadvies

Ruimtelijke onderbouwing

Dammerweg 100-WS03 Nederhorst den Berg

versie 17 april 2023



Ruimtelijke onderbouwing

Dammerweg 100-WS03 Nederhorst den Berg

versie 17 april 2023

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	
1.2 Doel	
1.3 Ligging en begrenzing projectlocatie	
1.4 Leeswijzer	
2. Vigerend bestemmingsplan en planologie.....	7
3. Situatie	10
3.1 Huidige situatie	
3.2 Toekomstige situatie	
4. Beleidskaders	14
4.1 Rijksbeleid	
4.2 Provinciaal beleid	
4.3 Gemeentelijk beleid	
5. Omgevingsaspecten	20
5.1 Archeologie	
5.2 Natuurwaarden	
5.3 Waterschap	
5.4 Bodem en grondwater	
5.5 Licht en geluid	
5.6 Stikstof	
5.7 NNN	
5.8 Parkeren	
6. Uitvoerbaarheid.....	30
6.1 Economische uitvoerbaarheid	
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	
6.3 Memo participatie omgeving	



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Dammerweg 100-WS03 in Nederhorst den Berg is een ligplaats voor een woonark gesitueerd, waarop een zeer vervallen woonark uit 1966 ligt. De nieuwe erfpachters van deze ligplaats willen de oude woonark vervangen voor een nieuwe energieneutrale woonark, onder architectuur ontworpen door Waterstudio en optimaal gebruikmakend van het (optisch) ruimtelijk effect dat hier gecreëerd kan worden in combinatie met de aangrenzende tuin. Met een drijvende nul-op-de-meter woning willen zij een voorbeeldfunctie zijn voor duurzaam, aardgasvrij en comfortabel wonen op water. De beoogde nieuwe woonark is 18 meter lang, 6 meter breed en vanaf de waterlijn 4,5 meter hoog.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de toegestane maatvoering maximaal 20 x 4,5 x 4,5 meter, maar uit persoonlijke ervaring van omliggende burens en op advies van een bouwkundige is een iets bredere ark vele malen comfortabeler en veiliger wonen in verband met de stabiliteit. Daarom is een uitgebreide procedure voor een afwijking van het bestemmingsplan nodig.

De gemeente heeft aangegeven medewerking te kunnen verlenen aan het bouwen van woonschip via een buitenplanse afwijkingsprocedure. De afmetingen van het ontwerp van initiatiefnemers vallen binnen de maximale maatvoering zoals die toelaatbaar worden geacht door de gemeenteraad. Zij wil akkoord gaan met een woonboot van 18 x 6 x 4,5 meter, indien deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Doel

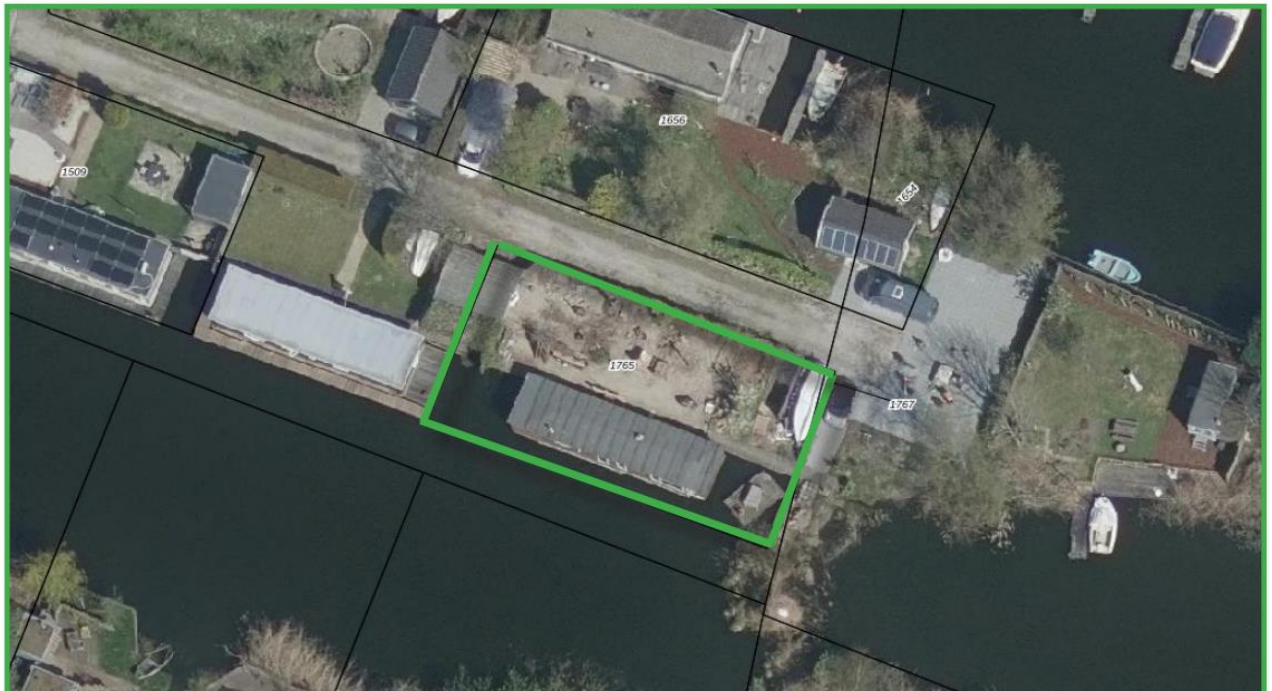
Voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient ter motivering van de afwijking van het bestemmingsplan en toont aan dat de ontwikkeling in lijn is met eerder genomen afwijkende besluiten in “Buitengebied Nederhorst den Berg” en “Overmeer-Zuid” en daarmee tevens voldoet aan de voorwaarden voor een goede ruimtelijke ordening.

1.3 Ligging en begrenzing projectlocatie

De projectlocatie ligt aan de Dammerweg 100 WS-03, 1394 GS te Nederhorst den Berg (kadastraal bekend als sectie B, perceelnummers 1765 en 1767, gemeente Wijdmeren/Nederhorst den Berg), in het buitengebied van de gemeente Wijdmeren, gelegen aan een zijtak van de Spiegelplas. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de weg. Aan de zuidzijde ligt de grens in het water. Zie onderstaande afbeelding. De planlocatie bestaat dus deels uit land, deels uit water.

1.4 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 wordt het vigerend bestemmingsplan beschreven en in Hoofdstuk 3 de huidige en toekomstige situatie. In Hoofdstuk 4 wordt het relevante beleid toegelicht en in Hoofdstuk 5 worden de relevante onderzoeken en beoordelingen van omgevingsaspecten beschreven. Tot slot wordt in Hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.



Begrenzing planlocatie

2. Vigerend bestemmingsplan en planologie

Het perceel waar het huidige woonschip ligt afgemeerd, ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederhorst den Berg' en heeft ter plaatse de bestemming 'Water – Woonschepenligplaats'.

Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 september 2013. In het bestemmingsplan zijn voor het bouwen van een woonboot geen specifieke bouwregels voor woonschepen opgenomen. Volgens het bestemmingsplan gelden de volgende specifieke (gebruiks)regels voor een woonschip:

- a. per bestemmingsvlak is maximaal één ligplaats toegestaan;
- b. tenminste één zijde van de ligplaats dient te grenzen aan gronden met de bestemming 'Water';
- c. de lengte van woonschepen mag niet meer bedragen dan 20 meter;
- d. voor woonschepen waarvan de lengte niet meer bedraagt dan 17 meter, mag de breedte, goothoogte, bouwhoogte en inhoud niet meer bedragen dan respectievelijk 5 meter, 4 meter gemeten vanaf de waterlijn, 4,5 meter gemeten vanaf de waterlijn en 265 m³;
- e. voor woonschepen waarvan de lengte meer bedraagt dan 17 meter tot een maximum van 20 meter, mag de breedte en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 meter en 4,5 meter gemeten vanaf de waterlijn.

Initiatiefnemers hebben de wens om een woonschip met van het vigerend bestemmingsplan afwijkende maten te laten bouwen. De Gemeenteraad heeft bepaald dat - middels een afwijking - devolgende maatvoering maximaal toelaatbaar is:

- de maximale lengte bedraagt 20 m;
- de maximale breedte bedraagt 6 m;
- de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte bedraagt respectievelijk 4 m en 4,5 m ten opzichte van het waterpeil.

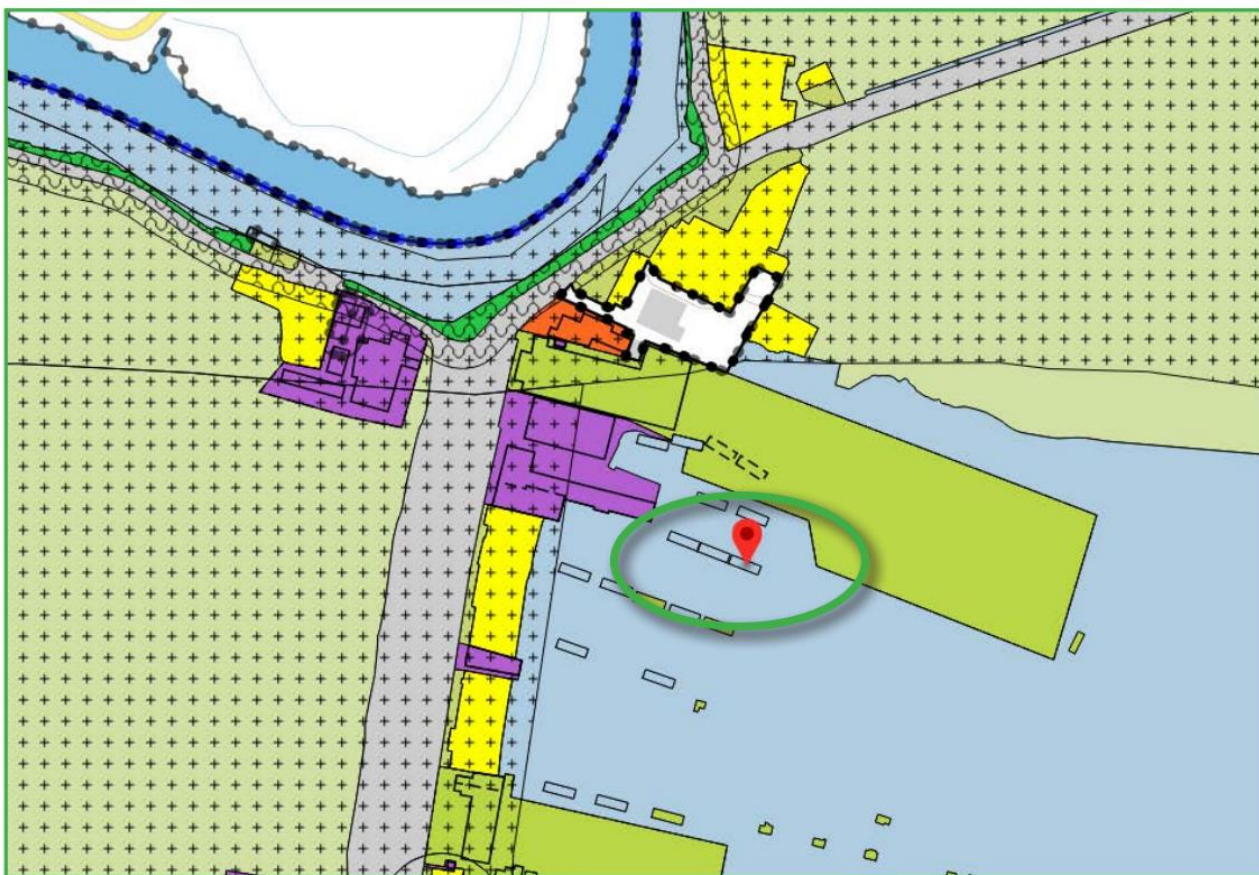
Deze uitspraak heeft de Gemeenteraad gedaan voor de "Partiële herziening bestemmingsplan Overmeer-Zuid – Woonschepenligplaatsen. Dit herziene bestemmingsplan geldt weliswaar voor een specifiek gebied rondom de Vreelandseweg te Nederhorst den Berg, echter geeft de gemeente aan dat deze uitspraak een precedentwerking heeft gecreëerd voor alle nieuwe woonschepen binnen de gemeente, waarbij het bestemmingsplan onherroepelijk is voor de bewuste datum waarop de Raad van State een uitspraak heeft gedaan

Uitspraak Raad van State

Op 16 april 2014 heeft de Raad van State uitspraak gedaan met betrekking tot bouwregels voor woonboten. Sindsdien moeten woonboten worden beschouwd als 'bouwwerken' en is voor het bouwen van een woonschip een omgevingsvergunning noodzakelijk. Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen moeten hiervoor bouwregels in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Aangezien de vaststelling van dit bestemmingsplan voor deze relevante uitspraak van de Raad van State heeft plaatsgevonden en het bouwplan in strijd is met de regels van het geldende bestemmingsplan, is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het bestemmingsplan bevat geen algemene afwijkingsmogelijkheden die van toepassing zouden kunnen zijn. Daarom moet door middel van een aanvraag omgevingsvergunning ("kruimelgeval") de afwijking van het bestemmingsplan planologisch mogelijk worden gemaakt.



Uitsnede uit het vigerend bestemmingsplan

Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019

In dit bestemmingsplan zijn de, voor de gehele gemeente, geldende regels ten aanzien van parkeren opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of het gebruik van gronden of bouwwerken wordt slechts verleend indien bij de aanvraag is aangetoond dat voorzien is in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de geldende beleidsregel Parkeernormen 2019 of de rechtsopvolger daarvan. De regels uit dit bestemmingsplan zijn van toepassing op het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de parkeernormen en wordt toegelicht in paragraaf 5.

Vergelijkbare plannen in de omgeving

Recent heeft de gemeente Wijdmeren driemaal ingestemd met een verzoek dat is gedaan voor het toestaan van een breder woonschip van 6 meter breed (en 18 à 20 meter lang en 4,5 meter boven de waterlijn). Hiermee heeft de gemeenteraad ingestemd door op 4 april 2019 de “herziening bestemmingsplan Overmeer-Zuid woonschepenplaatsen” vast te stellen, waarin ten aanzien van woonboten de volgende bouwregel is opgenomen: “de maximale lengte bedraagt 20 m, de maximale breedte bedraagt 6 m en de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte bedraagt respectievelijk 4 m en 4,5 m ten opzichte van het waterpeil”. Belangrijke overwegingen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan waren dat een breedte van 6 meter op zich niet meer ruimtelijke impact heeft dan de tot dan toe toegestane breedte van 4,5 meter, zodat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Tevens is in 2021 ingestemd met een woonark van 27 meter lengte, 5 meter breed en 4,10 meter (goot- en bouw)hoogte.

3. Situatie

3.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van Nederhorst den Berg. Het betreft een ligplaats voor een woonschip in het buitengebied van de gemeente Wijdmeren, ten noorden van de dorpskern Nederhorst den Berg. Het plangebied bevindt zich in een zijtak van de Spiegelplas, waar zich nog 2 andere woonarken bevinden. Op de landtong waar de bijbehorende tuinen op aangelegd zijn, bevinden zich in totaal 5 woonschepen.

De huidige woonark is in dermate slechte staat dat deze niet meer verzekeraar is (voor opstal noch inboedel). De huidige ark “ ’t Boffertje “ meet 15.4 meter lengte en 4.1 meter breedte. De hoogte is niet kadastraal vastgelegd. Het vlot aan de oostzijde meet 4 bij 3 meter en dient ook vervangen te worden. Om er zorg voor te dragen dat het woonschip niet onbewoonbaar verklaard wordt, is nieuwbouw noodzakelijk. De natuur kan hier gemakkelijk haar gang gaan, aan het einde van de landtong. Een opknapbeurt lijkt op zijn plek.

Inmiddels is deze woonark bij notariële akte k.k. verkocht aan een eigenaar uit Amsterdam.



Dammerweg 100-WS03 te Nederhorst den Berg



3.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemers willen voorkomen dat de ligplaats verloedert en onbewoonbaar wordt. Daarom is het nieuwe ontwerp ontwikkeld in samenspraak met architecten van Waterstudio uit Rijswijk. Zij ontwerpen met het oog op de uitdagingen die verstedelijking en klimaatverandering met zich meebrengen en “rethink the way we live with water in the built environment”. Er is gekozen voor een enigszins industriële look, waarbij gebruik gemaakt wordt van duurzame materialen. Deze look is passend bij deze plaats, waar van oudsher wasserijen gevestigd waren. In Nederhorst den Berg kwam de bleeknijverheid in de tweede helft van de 19^e eeuw op gang, die hun sporen van vervuiling hebben achtergelaten. Paradoxaal hieraan is de wens van de initiatiefnemers om hier een energieneutrale woonark neer te leggen met milieuvoordelen.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het afmeren van een nieuwe energieneutrale woonark ter plaatse van het plangebied. Aan de zuidzijde bevinden zich verticale zonnepanelen.

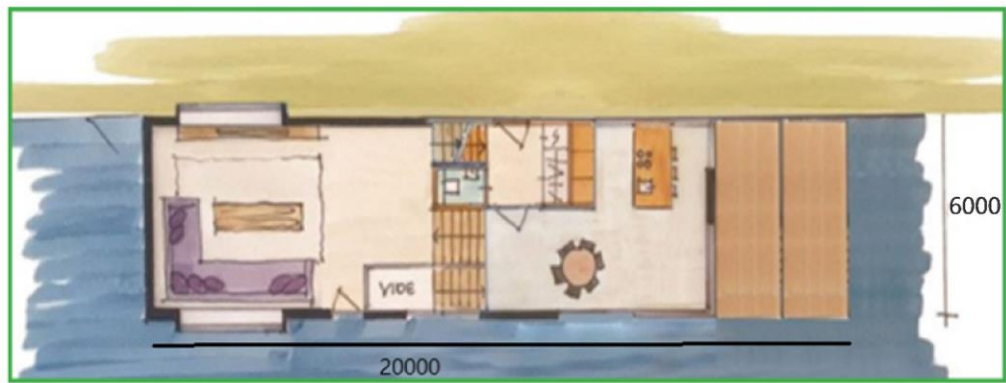
De realisatie van de nieuwe woonark past binnen de omgeving van de Dammerweg, waarin meerdere woonschepen liggen op onder andere de nummers 100 en 103.

De volgende afbeeldingen geven een beeld van de betreffende woonark. De gewenste woonark heeft een lengte van 18 meter (excl. vlot van 2 meter), een breedte van 6 meter en een hoogte van 4,5 meter ten opzichte van het waterpeil. De ligplaats is gesitueerd op een ‘eindplek’ aan het einde van een rijtje woonschepen. Omdat er geen enkele doorvaart plaatsvindt – het water wordt door begroeiing (semi-)afgesloten en is hier doodlopend – belemmert de gewenste afmeting op geen enkele wijze.

Het zicht op het water wordt – onafhankelijk of de goothoogte zich op 4,0 of 4,5 meter bevindt – niet beperkt voor omliggende woonboten/woningen. Zoals te lezen is in het Participatieverslag hebben de omliggende bewoners geen bezwaar op de aangegeven maten. Integendeel; zij gingen reeds uit van een nieuwbouw woonark van 20 x 4,5 x 4,5 meter conform het (voormalig) vigerende bestemmingsplan en zoals ook aan de overzijde is gerealiseerd (Dammerweg 96D).

Ten slotte is de fysieke omgeving ter plaatse zodanig van opzet, dat de gewijzigde maatvoering ruimtelijk goed inpasbaar is. Er is ruim voldoende (7 meter) afstand tot de opvolgende woonark.

Initiatiefnemers menen hiermee dat het ontwerp van het bouwwerk een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en een voorbeeldfunctie. Niet in de laatste plaats levert het een aanzienlijke verbetering t.o.v. de bestaande woonark op, die zeer verouderd is.



Toekomstige situatie

4. Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

4.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit het nationale beleid te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit het nationale beleid.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder één van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

4.1.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien,

bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- 1) beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft het afmeren van een nieuwe, energieneutrale woonark waardoor het doorlopen van de laddertoets niet noodzakelijk is.

Het bouwvolume vergroten van een woonark in Nederhorst den Berg wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling en er dient derhalve geen laddertoets plaats te vinden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Omgevingsvisie NH 2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid. De omgevingsvisie "NH 2050 – balans tussen economische groei en leefbaarheid" is vastgesteld op 19 november 2018. In deze omgevingsvisie zet de provincie de kaders uiteen voor het ruimtelijk beleid tot 2050. Voor onderhavig plan is de volgende passage van belang:

Energietransitie

We zorgen niet alleen voor bescherming tegen het water, we doen ook ons uiterste best om bij te dragen aan de klimaatdoelstellingen. Gericht op vermindering van de CO₂-uitstoot dat een belangrijke veroorzaker is van de klimaatverandering. Het energievraagstuk is een van de belang-rijkste opgaven voor de komende tijd. We sturen op een energietransitie met een maximale op- wekking van duurzame energie voor de volledige energievraag in Noord-Holland in 2050. Om dit doel van een klimaatneutraal Noord-Holland in 2050 te bereiken, is een optimale mix nodig van energiebesparing en allerlei vormen van duurzame energie. Op weg naar 2050 houden we daarom oog voor alle nieuwe technologieën – ook buiten de energiesector – die daaraan een bijdrage kunnen leveren.

Daar komt veel bij kijken, ook al om de bestaande woningvoorraad van het gas te halen en energiebesparende aanpassingen te doen. Het gaat niet alleen om de opwekking van duurzame energie, maar misschien nog belangrijker om uitbreiding en aanpassing van de infrastructuur die nodig is om deze energie op een effectieve manier te verdelen. Dat heeft consequenties voor locatiekeuzen van nieuwe ontwikkelingen en voor het landschap. De locatie van opwekkingen distributie van duurzame energie en in welke vorm is afhankelijk van meerdere zaken. Zoals van de kenmerken van de ondergrond (voor geothermie bijvoorbeeld) en van het zogenoemde draagvermogen van de verschillende landschappen. Ook de stedelijke, met oog op de ruimtelijke kwaliteit.

We houden rekening met een forse toename van windmolens op zee voor de kust van Noord-Holland. En daarmee met een of meer aanlandingen van kabels en leidingen vanuit zee op onze kust, waarvoor Den Helder en IJmuiden goede uitgangspunten hebben. De energietransitie vraagt om een hele andere benadering van het energienetwerk, de infrastructuur en de locatie-keuzen voor de functies die daaraan moeten worden verbonden.

Onderhavig plan past binnen deze doelstelling. De oude woonboot wordt vervangen door een nieuwe, energieneutrale woonboot met ambitie tot het realiseren van nul-op-de-meter. Hiermee draagt het plan bij aan de ambitie van de provincie om een significante bijdrage te leveren aan de energietransitie.

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

Omgevingsverordening NH2020

De provincie heeft 2 vastgestelde Omgevingsverordeningen. Op dit moment geldt de Omgevingsverordening NH2020. De Omgevingsverordening NH2022 treedt in werking als de Omgevingswet van kracht wordt. Aan beide (ontwerp-)omgevingsverordeningen kan getoetst worden, echter hebben beide geen specifieke regels voor woonschepen. Het initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met de vigerende omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Wijdmeren 2040

De “ontwerp omgevingsvisie Wijdmeren 2040” is vastgesteld op 18 mei 2021, gevolgd door vaststelling van de definitieve Omgevingsvisie Wijdmeren 2040 de dato 16 september 2021. In deze visie schetst de gemeente het voorgenomen ruimtelijke beleid tot aan 2040. De gemeente heeft in de omgevingsvisie drie kernopgaven vastgesteld:

A. Vitale en gezonde leefomgeving: veilige en gezonde leefomgeving, behoud en versterking van de woon- en leefkwaliteit in de kernen en linten.

- B. Ruimte voor ondernemerschap en bereikbaarheid: het vergroten van het verdienvermogen door ruimte te bieden voor (nieuwe) economische activiteiten en te investeren in bereikbaarheid.
- C. Waardevol landschap: Vormgeven aan natuurbehoud, landschapsbeheer en vergroting van de biodiversiteit.

Het plan draagt met name bij aan kernopgave A. Met het afmeren van de nieuwe ark wordt de woonkwaliteit versterkt omdat de oude, vervallen woonark door een nieuwe woonark vervangen wordt, waardoor het veel prettiger wonen is in de ark. Enkel glas maakt plaats voor triple glas en het gebruik van fossiele brandstoffen wordt nihil. Het veranderende klimaat vraagt om een klimaatadaptieve woonomgeving en deze nieuwe woonark past hier helemaal bij; naast het zijn van een nul-op-de-meter woning, wordt aan verkoeling gedaan door middel van een groen dak, welke extra wateropvang realiseert. Dit is mogelijk voor een aanzienlijke oppervlakte, aangezien de benodigde zonnepanelen voornamelijk verticaal gesitueerd zullen worden. Deze dragen bij aan kernopgave C. Ook het landschap gaat erop vooruit als de oude woonark vervangen is door de nieuwe woonark omdat er dan een nieuwe, frisse uitstraling ontstaat.

4.3.2 Woonvisie Wijdmeren 2021-2024

De “Woonvisie Wijdmeren 2021-2024” is vastgesteld in juni 2021. Hierin geeft de gemeente aan hoe zij door goed woonbeleid een bijdrage kan leveren aan een prettige en duurzame woonomgeving. Hierbij focust zij op nieuwbouw en toename van de woningvoorraad, waardoor een gevarieerde samenstelling van de kernen in stand blijft. Hoofddoel is gericht op het stimuleren van een divers samengestelde woningvoorraad, nu en in de toekomst, waarbij deze zo goed mogelijk is afgestemd op de samenstelling van de inwoners van Wijdmeren, met extra aandacht voor het behoud van (woon)mogelijkheden voor jongeren en jonge gezinnen.

Dit hoofddoel leidt tot 3 doelstellingen:

1. Focus op nieuwbouw
2. Leefbare kernen met oog voor kwaliteit van leefbaarheid
3. Duurzame woningvoorraad

Het plan draagt in grote mate bij aan de Woonvisie, aangezien een grotere woonoppervlakte en gezondere, duurzame woonomgeving wordt gecreëerd. De gemeente Wijdmeren acht het belangrijk ruimte te creëren voor jonge mensen om te wonen en werken in haar gemeente. Met als doel streven naar hoge woonkwaliteit in verbinding met een aantrekkelijke groene omgeving.

In de oude woonark was slechts één persoon woonachtig en werd de woning verwarmd met aardgas. De toekomstige splitlevel woonark is geschikt voor wonen en (thuis)werken door een (jong) gezin.

De hoge woonkwaliteit wordt geborgd door gebruik van duurzame bouwmaterialen (houtskeletbouw/CLT en kunststofvrij) en een focus op een zo laag mogelijk energieverbruik, zonder gebruik van fossiele brandstoffen. Een bredere vorm van duurzaamheid wordt beoogd door realisatie van deze unieke woonark; een woningtype waar er in deze gemeente nog niet veel van zijn. Initiatiefnemers menen met het ontwerp een voorbeeldfunctie te zijn voor energieneutraal wonen op het water; een stapje verder dan BENG voorschrijft.

5. Omgevingsaspecten

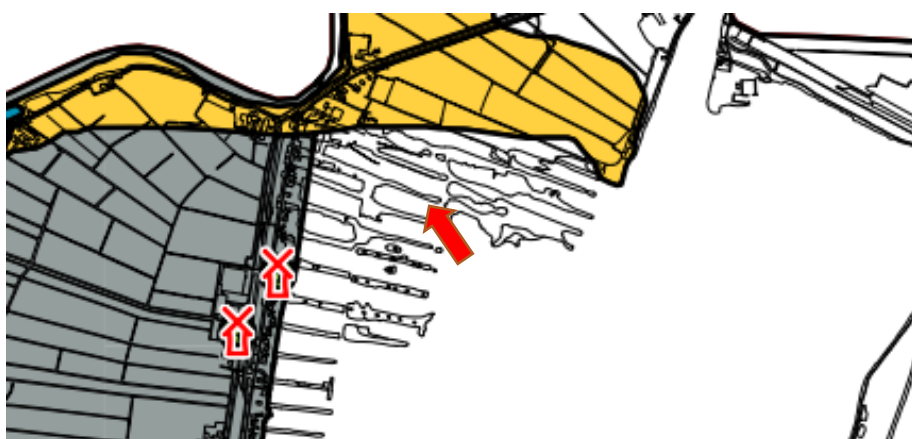
Onderzocht is of het plan significante effecten zal hebben op de verschillende relevante omgevingsaspecten.

5.1 Archeologie

In 2011 is het archeologiebeleid voor de gemeente Wijdmeren vastgesteld. Dit beleid geeft meer helderheid over hoe burgers dienen om te gaan met de zorg voor het archeologisch erfgoed binnen het grondgebied van Wijdmeren.

Op basis van de archeologische beleidskaart geldt ter plaatse van het plangebied de aanduiding “Archeologievrij”. In de toelichting bij de beleidskaart archeologie volgt dat er in het plangebied geen regime bestaat. Er hoeft derhalve geen rekening gehouden te worden met archeologische waarden.

Geconcludeerd kan dus worden dat uit archeologisch oogpunt geen bezwaar bestaat tegen het project.



Uitsnede Beleidskaart Archeologie (bron: Gemeente Wijdmeren), het plangebied aangeduid met rode pijl

Legenda

Rekening houden met archeologie vanaf planomvang van:

	Bij alle grondroerende werkzaamheden
	Plannen groter dan 50 m ² en dieper dan 35 cm
	Plannen groter dan 100 m ² en dieper dan 35 cm
	Plannen groter dan 500 m ² en dieper dan 40 cm
	Plannen groter dan 2.500 m ² en dieper dan 40 cm
	Archeologievrij

5.2 Natuurwaarden

Het plangebied ligt in de omgeving van Natura 2000-gebied “Oostelijke Vechtplassen”. Het Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. De Oostelijke Vechtplassen bestaan uit een reeks van laagveengebieden tussen de Vecht en de oostrand van de Utrechtse heuvelrug. In het gebied bevinden zich door turfwinning ontstane meren en plassen, meest met een zandondergrond, sommige aanzienlijk verdiept door zandwinning. De combinatie van rivierinvloeden en invloeden van het watersysteem van de zandgronden heeft een rijke schakering van typen van moeras en moerasvegetaties doen ontstaan. Het is belangrijk broedgebied voor broedvogels van rietmoerassen en zeer belangrijk voor broedvogels van moerassen met veel waterriet en lange oeverlijnen. Ook van enig belang als broedgebied voor enkele andere moeras- en watervogels.

Het plangebied ligt op circa 225 meter afstand van Natura-2000 gebied, d.w.z. 225 meter afstand van stikstofgevoelige habitats.



Ligging plangebied t.o.v. Natura-2000 gebied “Oostelijke Vechtplassen”

De gebiedsanalyse van de Oostelijke Vechtplassen behandelt de volgende habitattypen en vogelsoorten:

Relevante habitattypen

Habitat	Ecologisch oordeel	Relevant (ingetekend)	Relevant (gekarteed)	Doelstelling oppervlakte	Doelstelling kwaliteit
H3150 Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	N.v.t.	781,6 ha	642,3 ha	Verbetering	Verbetering
H3140 Kranswierwateren	N.v.t.	195,5 ha	154,3 ha	Verbetering	Verbetering
H7140A Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	1b	20,4 ha	20,0 ha	Verbetering	Verbetering
H7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	1b	35,6 ha	34,6 ha	Verbetering	Verbetering
H6410 Blauwgraslanden	1b	1,2 ha	1,2 ha	Behoud	Verbetering
H91Do Hoogveenbossen	1a	421,6 ha	395,4 ha	Behoud	Behoud
H4010B Vochtige heiden (laagveengebied)	1a	1,4 ha	1,4 ha	Behoud	Behoud
H7210 Galigaanmoerassen	1b	4,4 ha	4,4 ha	Verbetering	Verbetering
H9999:95 Habitatype onbekend/onzeker KDW op basis meest kritische aangewezen type (H3140)	-	5,7 ha	5,7 ha	-	-

Leefgebieden van aangewezen soorten

Soort	Doelstelling populatie	Leefgebied/habitatype	Ecologisch oordeel	Relevant (ingetekend)	Relevant (gekarteed)
H1016 Zeggekorfslak	Behoud	Lg05 Grote-zeggenmoeras	1a	734,2 ha	733,4 ha
H1042 Gevlekte witsnuitlibel	Verbetering	ZGH31 50baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	N.v.t.	379,9 ha	281,6 ha
		H3150 baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	N.v.t.	401,7 ha	360,7 ha
H1134 Bittervoorn	Behoud	ZGH31 50baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	N.v.t.	379,9 ha	281,6 ha
		H3150 baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	N.v.t.	401,7 ha	360,7 ha
H1903 Groenknolorchis	Behoud	ZGH71 40A Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	1b	1,8 ha	1,8 ha
		H7140 A Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	1b	18,7 ha	18,2 ha
H4056 Platte schijfhoren	Behoud	ZGH31 50baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	N.v.t.	379,9 ha	281,6 ha
		H3150 baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	N.v.t.	401,7 ha	360,7 ha
A197 Zwarte Stern	110	ZGH31 50baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	N.v.t.	379,9 ha	281,6 ha
		H3150 baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	N.v.t.	401,7 ha	360,7 ha

De PAS-gebiedsanalyse voor het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen is laatst geactualiseerd op de uitkomsten van AERIUS Monitor 2016 (M16L). De actualisatie op basis van AERIUS Monitor 16L heeft geleid tot wijzigingen in de omvang van de stikstofdepositie en de ontwikkelingsruimte in alle PAS-gebieden. Naar aanleiding van de geactualiseerde uitkomsten van AERIUS Monitor 2016L blijft het ecologisch oordeel van de Oostelijke Vechtplassen ongewijzigd. Met het ecologisch oordeel is beoordeeld of met de toedeling van depositie en ontwikkelingsruimte de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten op termijn worden gehaald en/of behoud is geborgd. Daarnaast is beoordeeld dat verslechtering van de kwaliteit van habitattypen of leefgebieden van soorten wordt voorkomen (zie ook verder paragraaf Stikstof).

Voor de aanvoer van de nieuwe ark kan door dit gebied heen gevaren worden. Dit heeft geen negatief effect op eventueel aanwezige flora of fauna. Bij dit project is sprake van een bouwwerk dat de grond niet raakt. Voor de laatste 10 meter is een doorgang door enkele rieteilanden nodig. Hiervoor is reeds een aanvraag afgerond bij het Waterschap en dit vormt geen problemen (zie volgende paragraaf). Deze werkzaamheden zullen slechts 2x één dagdeel plaatsvinden en het landschap zal zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat teruggebracht worden. De bouw van de ark zelf geschiedt op een scheepswerf elders in Nederland en niet op de ligplaats.

5.3 Waterschap

Het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft reeds gekeken naar het tijdelijk verplaatsen van enkele rieteilanden (buiten Natura 2000-gebied), nodig voor de af- en aanvoer van de woonarken (geregistreerd met zaaknummer WN2021-006159). Op grond van de Keur AGV 2019 heeft zij aangegeven dat geen watervergunning benodigd is voor deze activiteit. Deze aanvraag is afgehandeld op 17 november 2021. Wel moet men zich tijdens de uitvoering houden aan de zorgplicht van de Keur AGV 2019, artikel 2.27 en 2.28. De van toepassing zijnde onderdelen luiden:

- Een ieder die een activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de goede staat en werking van het oppervlaktewaterlichaam, is verplicht:
 - Alle maatregelen nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevraagd;
 - Voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken;
- Die verplichting houdt in ieder geval in dat alle passende maatregelen worden genomen om:
 - Aantasting van het profiel van het oppervlaktewaterlichaam naar afmetingen, vorm en constructie te voorkomen;
 - Aantasting van de oever van meren en plassen naar vorm en constructie te voorkomen;

- Belemmering van de doorstroming in het stromingsprofiel van de watergang te voorkomen of weg te nemen;
 - Waterstandsverhoging en afname van het bergend vermogen van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen of zo veel mogelijk beperken;
 - Aantasting van maatregelen en voorzieningen die zijn getroffen ter verbetering van de ecologische waterkwaliteit te voorkomen;
 - Belemmeringen in het oppervlaktewaterlichaam of de beschermingszone voor het uitvoeren van onderhoud, te voorkomen;
 - Nadelige gevolgen voor de vaarfunctie, voor zover aanwezig, van het water te voorkomen.
- Het is verboden zonder vergunning van het bestuur water aan te voeren naar, te lozen op, af te voeren uit en te onttrekken aan oppervlaktewaterlichamen.

Aan deze zorgplicht zal volledig gevolg gegeven worden, onder andere door het direct terugplaatsen van de rieteilanden. Dit zal dus tweemaal gebeuren – bij de afvoer en bij de aanvoer – zodat de doorgang zo kort mogelijke periode open is. De oever zal geheel niet aangetast worden, evenmin wijziging in doorstroming of enig andere belemmering.

5.4 Bodem en grondwater

Vanwege de beperkte 'ingreep' en het feit dat er geen roering, verplaatsing of dergelijke van gronden plaatsvindt, en het feit dat er reeds sprake is van een 'woonfunctie', is er geen onderzoek nodig naar de bodem- of waterkwaliteit ter plaatse. Bij dit project is sprake van een bouwwerk dat de grond niet raakt. Ter onderbouwing is een rapportage uit 2019 bijgevoegd (zie Bijlage 2), waaruit blijkt dat de waterkwaliteit ter plaatse voldoet aan de normering voor het beoogde gebruik. Zie ook paragraaf 5.3 met de uitspraak van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Wél is sprake van verontreinigde bodem in de zogeheten 'zeepolders', doordat er vroeger wasserijen op hebben geloosd. Eén van deze zeepolders is ondieper (ca. 1,30m) en wordt gepasseerd tijdens het verwijderen van de oude woonark en het aanmeren van de nieuwe woonark. Omdat het niet toegestaan – en niet wenselijk voor de transporteur – is om een woonark/woonboot door de (mogelijk vervuilde) bagger heen te trekken, wordt de nieuwe woonark met eenzelfde diepte als de oude woonark opgeleverd. De oude woonark is moeiteloos en zonder extra trekkracht door deze zeepolder gevaren. Hierbij is geen bagger/slib mee geduwd. De nieuwe woonark zal tijdens het transport maximaal 1,00m diep steken en volledig drijven. Pas op de ligplaats – in de zeepolder die dieper is – wordt deze op diepte gebracht door middel van ballast (waarbij doorstroom van water onder de ark mogelijk blijft).

5.5 Licht en geluid

De huidige woonark heeft zeer veel raampartijen aan 4 zijden. De toekomstige woonark zal ramen tot 40 cm boven de waterlijn hebben aan de oostzijde en een deel van de zuidzijde, nagenoeg niet aan de westzijde. De impact van verlichting op de omgeving zal derhalve nagenoeg niet wijzigen. Bovendien zal de nieuwe woonark voorzien worden van verticale screens.

Tenslotte zal de nieuwe woonark voorzien worden van triple HR+++ glas. Dit zorgt voor betere isolatie, zodat het binnenklimaat zowel in de winter als in de zomer aangenaam is. Naast isolatie van warmte en koudeval, zorgt dit glas ook voor een betere geluidsisolatie. Ten opzichte van de huidige woonark met veelal enkel glas zal er dus veel minder omgevingsgeluid zijn.



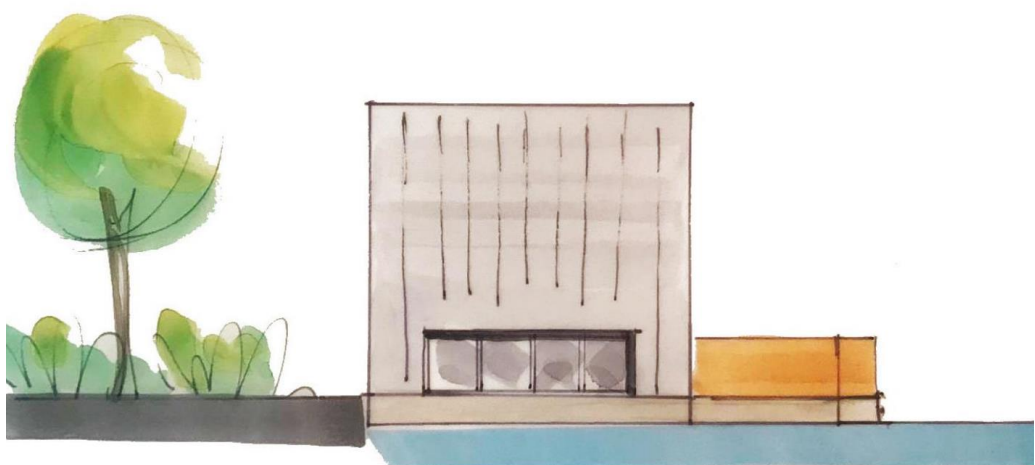
Raampartij noordoostzijde huidige woonark



Raampartij zuidoostzijde huidige woonark



Raampartij zuidoostzijde nieuwe woonark



Raampartij westzijde nieuwe woonark

5.6 Stikstof

De stikstofuitstoot als gevolg van de afvoer van de bestaande woonark en het aanmeren van de nieuwe woonark blijft beperkt. De bouw van de woonark geschiedt elders op een scheepswerf, waardoor de inzet van werktuigen ter plaatse zeer beperkt blijft. De realisatie van nul-op-de-meter en het wegnemen van fossiel brandstofgebruik stoot de woonark veel minder stikstof uit dan de huidige woonark met verwarming op aardgas. Bovendien wordt door houtskeletbouw een veel duurzamere woning gerealiseerd. Van alle traditionele bouwmaterialen heeft hout de laagste CO₂-footprint. Een massieve houtconstructie neemt stikstof op, waardoor het zelfs bijdraagt aan reductie. Hetzelfde geldt voor het sedumdak dat initiatiefnemers toe willen voegen; goed tegen hitte en verdroging, goed voor vlinders, vogels én bewoners.

Ondanks het feit dat door gewenste ontwikkeling de verkeersgeneratie niet toeneemt, is volledigheidshalve nader gekeken naar de stikstofdepositie rondom het plangebied. In het kader van de Natuurbeschermingswet moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten kunnen optreden in Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie kan leiden tot (al dan niet tijdelijke) negatieve effecten.

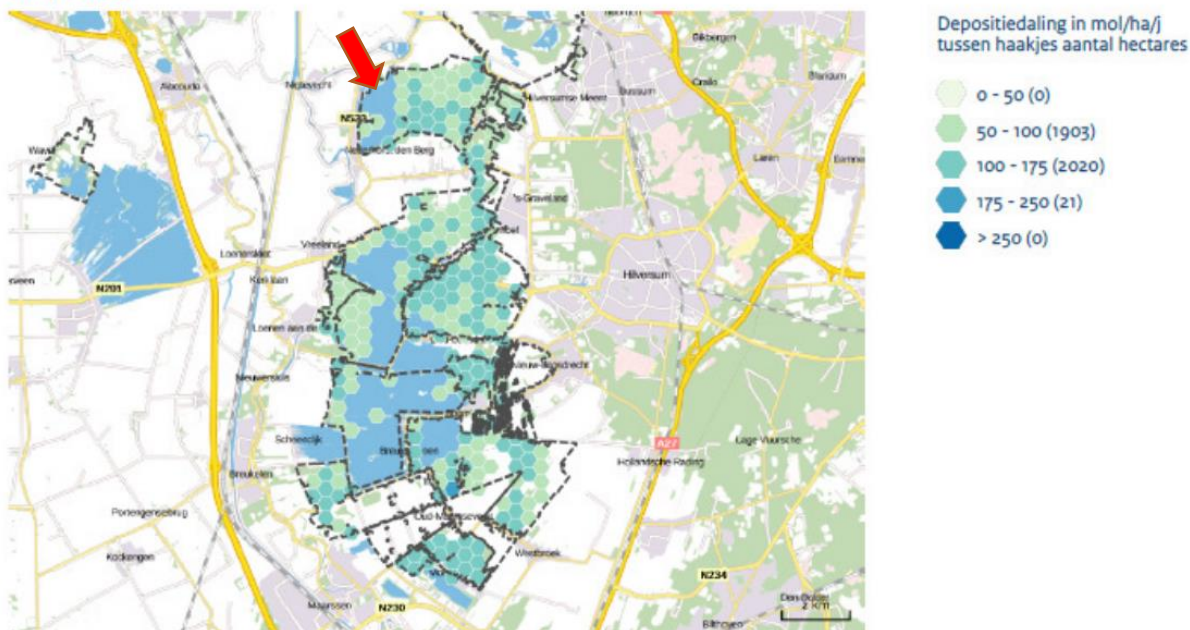
Met de rekenprogrammatuur Aerius Calculator zijn deze mogelijke effecten berekend. Deze berekening en bijbehorend advies is uitgevoerd door Langelaar milieuvadvis (zie voor de volledige rapportages de bijlagen “Bijlage1a_21082.01 memo stikstofdepositie Dammerweg 100-WS03 Nederhorst den Berg 12 augustus 2021” en “Bijlage1b_AERIUS_bijlage_20210812194327_S5yN1cVRU6jx”).

In het rapport is uitgegaan van een worst-case scenario van gemiddeld 8,2 voertuigbewegingen per etmaal. Het wegverkeer is geïncludeerd conform de geldende uitgangspunten voor de gegevensinvoer Aerius versie 3.0 januari 2021 en jurisprudentie, en is gemodelleerd als lijnbron. Aangezien er geen CV-ketel of schoorsteen wordt geplaatst, wordt het bouwwerk niet als puntbron behandeld. Uit de rekenresultaten blijkt dat het onderhavige project in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositietoename op stikstofgevoelige habitats of leefgebieden in Natura 2000-gebieden. Deze is nergens hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten. Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.

Bij bepaling van de instandhoudingsdoelstellingen voor de Oostelijke Vechtplassen is uitgifte van ontwikkelingsruimte meegenomen (bron: 095 Oostelijke Vechtplassen Gebiedsanalyse 26-05-2017, Natura 2000). In de gebiedsanalyse die uitgevoerd is door de provincie voor herstelstrategieën, wordt rekening gehouden met een tijdelijke toename van stikstofdepositie bij projecten ten opzichte van de uitgangssituatie. Dit gaat echter altijd gepaard met een versnelde daling van depositie. Overigens wordt er door de herstelmaatregelen (emissiebeperkende maatregelen) een verdere daling van stikstofdepositie verwacht. In de figuren hieronder wordt aangetoond dat er geen stikstofoverbelasting verwacht wordt of aanwezig is (plangebied aangeduid met rode pijl). Dit geldt ook bij inzoomen op hectareniveau in Aerius.

Depositiedaling

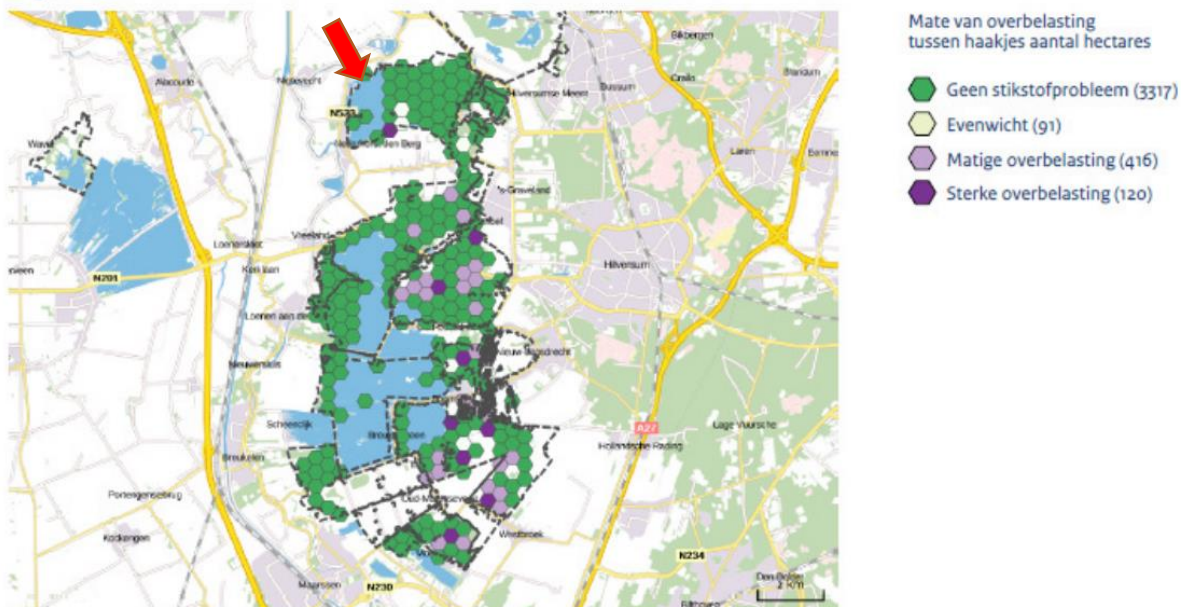
2014 - 2020



Figuur 15A. Afname van de depositie (in mol N/ha/jaar) in het gehele Natura 2000-gebied voor 2020 ten opzichte van het referentiejaar 2014.

Bron: 095 Oostelijke Vechtplassen Gebiedsanalyse 26-05-2017, Natura 2000

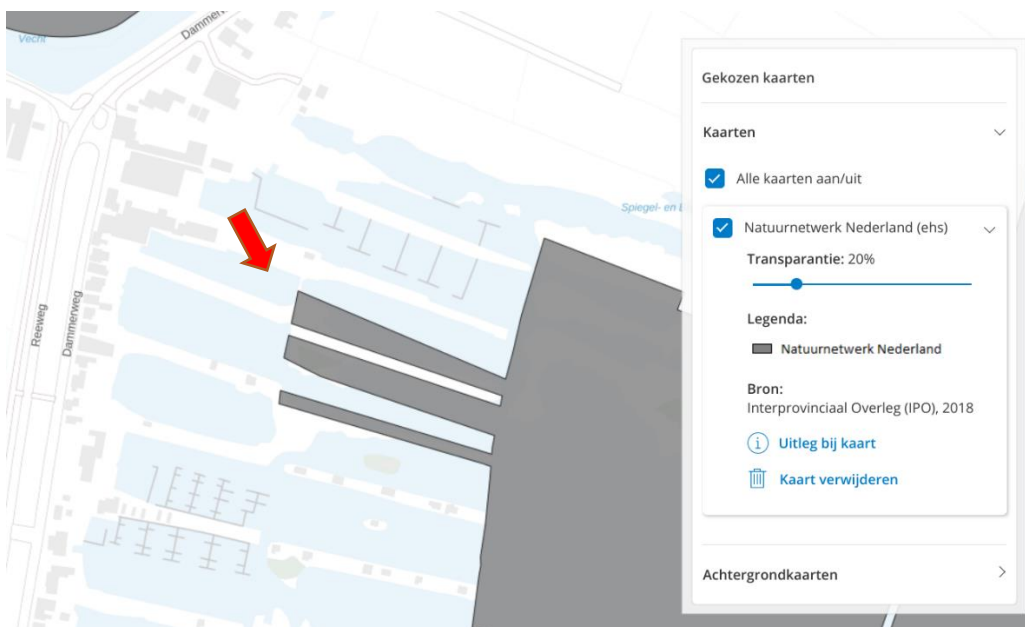
2030



Figuur 18C. Stikstofoverbelasting in 2030, gebaseerd op de mate van overschrijding van de kritische depositiewaarde op relevante habitattypen.

5.7 NNN

Het natuurgebied van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is beschermd in de omgevingsverordening. Het gaat om uiteenlopende natuurgebieden, bijbehorende natuurverbindingen en weidevogelgebieden. Het NNN mag in principe niet worden aangetast door bijvoorbeeld woningbouw, nieuwe infrastructuur of andere ruimtelijke ingrepen. In onderstaande figuur is te zien dat het te realiseren bouwwerk in de nabijheid van het NNN ligt, maar er niet in ligt. Vanuit de richtlijnen die door de Provincie zijn opgesteld voor gemeenten is de eerste hoofdlijn dat er regels voor bouwwerken moeten worden gesteld indien een omgevingsplan wél binnen de begrenzing zou vallen (zie NNN-wijzer Provincie Noord-Holland). De toets artikel 6.43 van de omgevingsverordening is niet vereist (het NNN kent geen externe werking) en hieruit volgt dus dat het realiseren van dit plan zijn doorgang kan vinden.



Bron: Atlas Leefomgeving

5.8 Parkeren

Door de gewenste ontwikkeling neemt de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie niet toe, aangezien planologisch gezien het afmeren van een woonschip al mogelijk is. Er is enkel sprake van verruiming van de maatvoering. De ontsluiting van het plangebied vindt net als in de huidige situatie plaats via de Dammerweg. Bovendien hebben de initiatiefnemers 3 parkeerplaatsen op privaat terrein, zie ook de foto op de voorpagina. Dit is hoger dan de geldende parkeernorm van 1,6-2,6 per eengezinswoning (waartoe woonarken worden gerekend). Indien sprake is van vervanging binnen dezelfde functie is overigens parkeren op eigen erf niet vereist, waar het de functies betreft grenzend aan het gebied met parkeervoorzieningen aan de Voorstraat en Dammerweg. Het parkeren vindt dus geheel plaats conform de geldende beleidsregel Parkeernormen 2019. Geconcludeerd wordt dat vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkeling.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op eigen grond van, door en voor rekening en risico ontwikkeld door de initiatiefnemer. De uitvoerbaarheid van een afwijking heeft naast de onderzoekaspecten echter ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten.

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In dit geval worden de kosten van de planvorming en de kosten voor realisatie van de ontwikkelingen en eventuele planschade door de initiatiefnemer gedragen. Omdat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke ordening (de oude woonark raakte in verval, met alle gevolgen van dien, de nieuwe woonark levert stikstofreductie en waardestijging op), zijn er geen nadelige effecten die gecompenseerd zouden moeten worden en wordt geen planschade verwacht. Gesteld kan worden dat de kosten (anderszins) zijn verzekerd en de financieel-economische uitvoerbaarheid aangetoond is. Derhalve bestaat er geen verplichting een exploitatieplan vast te stellen. Indien gewenst kan een anterieure overeenkomst worden gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan dient ook maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. Mede in het kader van de komende Omgevingswet, dient daarom voorafgaande aan de besluitvorming de omgeving van het plan te worden geconsulteerd. Deze consultatie heeft plaatsgevonden in september 2021 en leverde de volgende reacties op (6.3).

6.3 Memo participatie omgeving

Sinds begin 2020 zijn initiatiefnemers meerdere malen in gesprek gegaan met de omliggende woonarken en worden de burens op de hoogte gehouden van de vorderingen. De gesprekken konden fysiek plaatsvinden, met af en toe een update via Whatsapp.

In de verschillende gesprekken was de strekking steeds enerzijds informeren over het plan, anderzijds luisteren naar eventuele kritiek of andere zienswijze van onze burens om waar mogelijk mee te denken. Alle 'vaste' omliggende bewoners op (en de recreanten aan de oostzijde van de landtong) zijn gecontacteerd. Iedereen heeft het uiteindelijke planontwerp op

beeldscherm (middels presentatie) gezien. We hebben eenieder gevraagd wat zij van het plan vonden en of er zaken waren die hen niet zo fijn / prettig leken.

Een kort verslag hiervan per adres:

100-WS01 (Monique van der Meer & Patricia Enkelaar):

Zijn enthousiast over het ontwerp en kijken ook nu al tegen de bovenkant van de huidige ark aan, dus waren daarop voorbereid. Als 100-WS02 op termijn ook een nieuwe hogere ark neerlegt, zien zij 100-WS03 niet meer. Echter, in de aanstaande situatie hopen zij wel hun privacy in de tuin te behouden en zouden liever geen dakterras aan hun (west-)zijde zien. Dit is ook niet in het plan opgenomen. Initiatiefnemers zijn voornemens tropische planten in de trapopgang op het dak te plaatsen, waardoor de zichtlijn naar hun tuin belemmerd wordt. Dit is een oplossing naar wens.

100-WS02 (Kees Hageman):

Is alleen maar enthousiast over het ontwerp, geen bezwaren, vindt het leuk dat er eindelijk wat gebeurt aan verbeteringen op het terrein naast hem. Heeft als enige wens dat de afstand tussen de beide arken hetzelfde blijft i.v.m. aan dezelfde zijde gesitueerde slaapkamers. Dit wordt gehonoreerd met voorliggend plan.

103-WS01 (Marco Visser):

Vindt het planontwerp er veelbelovend uitzien en heeft er verder geen uitzicht op o.i.d., geen bezwaren.

103-WS02 (Rob & Helena Westerhout):

Staan achter de afmetingen en hebben zelf ook een ark van 5m breed. Zij maakten zich aanvankelijk zorgen over de zichtlijn vanuit hun tuin als zich iemand staand op het dakterras bevindt. Niet de inkiijk is het bezwaar, maar de beweging van mensen i.p.v. groen uitzicht. Deze zichtlijn hebben we gezamenlijk gesimuleerd en is er alleen als men staat (niet zittend) op hun eigen terras en niet in de rest van de tuin. Een gezamenlijk gedragen oplossing was uiteindelijk het plaatsen van enkele planten/grassen aan de noordzijde op het dakterras. Eén gevelliijn heeft hun voorkeur, dus zij zouden de trapopgang liever niet hebben. Als compromis hierop hebben wij voorgesteld de trapopgang kleiner te maken, aangezien dit slechts bedoeld is als trapopgang en één yogaplek met enkele tropische planten. Verder is dit geen verblijfsplek. Zij blijven bij hun 1e mening.

Dammerweg 96D (Jerry & Rian):

Zijn dolenthousiast over het ontwerp. Gaven zelf het dringende advies breder te ontwerpen dan

hun ark van 20x4.5x4.5m, omdat dit nogal schommelt bij harde wind door de smalle afmeting. Elke meter breder geeft meer stabiliteit. Verder helemaal akkoord met het ontwerp, waar zij op uitkijken. Weten al jaren dat dit eraan zit te komen en zijn jaloers op het dakterras. "Leven en laten leven", is hun credo en zijn blij met de betrokkenheid van de initiatiefnemers.

Recreatiekavel oostzijde landtong (Jip Nelissen & Marthe Sorel):

Slechts een recreatieplaats, maar toch betrokken in de ontwerpfase en zij hadden een vergelijkbaar ontwerp voor ogen, dus stemmen in.



stadsadvies

Kampen | Rotterdam |

info@kaader.nl | www.kaader.nl

