

Burenoverleg initiatief Rijk aan het Wad

Als bewoners van Vatropp en initiatiefnemers van Rijk aan het Wad vinden we een goede afstemming met onze burenen van groot belang. Doel is de burenen te betrekken en draagkracht te creëren zodat Rijk aan het Wad ook echt een aanvulling kan zijn voor Vatropp.

Er zijn twee uitgebreide contact momenten geweest met de burenen, één begin 2020 tijdens een buurtborrel, waar de plannen zijn gepresenteerd. Vervolgens is het aangepaste plan in de zomer van 2020 persoonlijk toegelicht aan de burenen. Op basis van die momenten en de daaropvolgende opmerkingen, bezwaren, nieuwe inzichten hebben we een definitief plan vormgegeven die wordt ingediend als wijziging bestemmingsplan.

Eerste contactmoment, 12 januari 2020

Naast de verschillende informele contacten in de aanloop naar de koop van de gronden hebben we als initiatiefnemers op 12 januari 2020, tijdens een buurtborrel, de concept plannen gepresenteerd aan de burenen. Met deze toetsing konden we de eerste punten meenemen in de verdere planvorming.

Er waren enthousiaste reacties over het initiatief, maar ook waren er kritische opmerkingen. Voornaamste opmerkingen en vragen gingen over het behouden van vrij zicht aan de oostkant van de kavel, kleinschaligheid t.a.v. Vatropp, hoogte en schaal van de bebouwing, parkeren, aantal bezoekers, geen gebruik van windmolens, open vuur of houtkachels.

Aan de hand van de opmerkingen hebben we ons plan heroverwogen. Wat tot nieuwe inzichten kwam qua indeling en gebruik. In deze periode hebben we ook de bestemmingsplanwijziging met DNS Planvorming opgestart.

Onderstaand een opsomming van de meest relevante aanpassingen:

- De indeling van het plan heroverwogen en verandert.
- De oorspronkelijke bebouwing op de tekening aan de oostzijde verplaatst en de kleinschaligheid benadrukt.
- Het hoofdgebouw uit de rand van het terrein gehaald en verkleint.
- De hoeveelheid bebouwing aangepast naar een maximum van 650 m²

Tweede contactmoment, zomer 2020

Dit aangepast ontwerp hebben we aan alle, direct betrokken burenen persoonlijk gepresenteerd en besproken. Het concept bestemmingsplan hebben we met de burenen gedeeld.

In de gesprekken kwam naar voren dat de buurt enthousiast is over het plan, de uitstraling als natuurgebied, de combinatie van tuin met kas als theetuin. Men hecht waarde aan kleinschaligheid dus niet veel verkeersbewegingen en gebouwen niet proportioneel groot.

Omdat er na de gesprekken nog vragen bleken over m.n. de omvang van het restaurant, hebben we iedereen nogmaals een mail gestuurd met het verzoek om eventuele bezwaren duidelijk kenbaar te maken, zodat we hier in de aanvraag zoveel mogelijk rekening mee kunnen houden.

Deze ronde heeft nog twee aanvullende reacties opgeleverd. Hieronder een opsomming van de hoofdpunten en genomen acties.

Ontmoetingsgebouw met restaurant

In de plannen zijn we uitgegaan van een ontmoetingsgebouw van 150m² met een maximale hoogte van 10 meter. Naast bezwaren over deze grootte en daardoor prominente, beeldbepalende aanwezigheid van het gebouw leeft er ook een zorg voor drukte (verkeersbewegingen). De functie restaurant roept vragen op over de schaal, of het bij succes niet groter en groter zal groeien.

Aanpassing: . We hebben de maximale hoogte van het gebouw verlaagd van 10 naar 7 meter en de oppervlakte aangepast van 150m² naar 120m². Hiermee komen we tegemoet aan de bezwaren. We hebben begrip voor het risico en de zorg voor een te grote toeloop. Voor het initiatief weegt ook de economisch haalbaarheid mee. De functie van restaurant willen we behouden, maar door het aantal gasten te maximaliseren willen we de kleinschaligheid in het bestemmingsplan waarborgen. We hebben er voor gekozen om maximaal 30 zitplaatsen te creëren voor een restaurantfunctie.

Kleinschaligheid/economische druk

Rijk aan het Wad is een prachtige plek op de rand van het waddengebied met een wijds uitzicht. Dit dienen we te behouden. Het karakter van de plek dient behouden en beschermd te worden. Hier hecht de buurt waarde aan.

Aanpassing: Naast dat we zelf ook bewoners zijn willen wij het karakter van de plek waarborgen voor de toekomst. Hiervoor hebben we in het plan beperkingen opgelegd qua grootte en bebouwing;

- Kleinschaligheid wordt geborgd door de maximaal bouw oppervlak, onderverdeeld in diverse functies:
 - De woningen zullen maximaal 80m² elk bedragen;
 - De 4 recreatieverblijven zijn in totaal 150m²
 - Restaurantfunctie zal maximaal over ca. 30 zitplaatsen beschikken. Het oppervlak van het ontmoetingsgebouw is van 150m² naar 120m² gegaan en tevens is de maximale bouwhoogte gereduceerd van 10 meter naar 7 meter.

Zichtlijnen

Vanuit de burens is de wens gekomen om het zicht over het oostelijke deel vrij te houden van bebouwing en hoge begroeiing. Tevens willen zij liever geen direct zicht op de gebouwen en terrassen.

Aanpassing: We hebben de bebouwing in het bestaande groen geplaatst en op plekken van de bestaande bebouwing. Hiermee verandert er aan het grote beeld weinig. In het plan hebben we opgenomen dat we het oostelijk deel vrij houden van bebouwing.

Voor de recreatiewoning in het directe zicht zal een groenstrook van 1,5 meter worden aangebracht, waarbij direct zicht wordt ontnomen van gebouw en terras.

Bebouwing op de erfgrans

De wens is om geen bebouwing te plaatsen op de erfgrans.

Aanpassing: De bebouwing zal minimaal 1,5 meter van de erfgrans starten. Op de zichtlijnen zal een groenstrook worden aangelegd.

Windmolens

De wens is om geen windmolens te plaatsen.

Opmerking: Windmolens zijn nooit opgenomen geweest in de plannen en; derhalve vereist dit geen aanpassing

Lichtvervuiling

Vatrop is door zijn ligging aan het Wad één van de donkerste plekken in Nederland. Dit willen we graag behouden en gebruiken door het geven van sterrenexcursies. Ook de burens willen voorkomen dat er veel lichtvervuiling komt.

Opmerking: Dit punt was reeds meegenomen in het natuurverkenning als onderdeel van het bestemmingsplan en zijn er voorschriften opgenomen over verlichting.

Luchtkwaliteit

Er zijn zorgen vanuit de buurt over de toepassing van houtkachels en open vuur.

Opmerking: Eén van de belangrijkste pijlers van het initiatief Rijk aan het Wad is het leven in harmonie met de natuur. Dit willen we doen met de nieuwste technieken zonder het milieu te belasten. Het gebruik van een openhaard is niet effectief en efficiënt en past ook niet in deze filosofie. De eerste woning welke reeds gerenoveerd is, is uitgevoerd met een warmtepompsysteem in combinatie met een zonneboiler. We overwegen ook pellet kachelsystemen welke NIET vergelijkbaar zijn met houtkachels of allesbranders. Deze systemen staan juist bekend over het hoge rendement en een efficiënte verbranding en geven dan ook een minimale uitstoot. Vooralsnog is hier geen definitieve keuze in gemaakt, de technische ontwikkelingen hierin gaan enorm snel.

We hebben het volste vertrouwen dat we met bovenstaande aanpassingen de leefomgeving van ons mooie en bijzondere buurtschap kunnen waarborgen.

Derde contact moment

Na verwerking van de opmerkingen is het aangepaste plan samen met de verbeelding en verslag als hierboven op 28 oktober 2020 verstuurd aan alle burens.

De [REDACTED] heeft op 9 november 2020 een reactie verstuurd dat zij zich niet kunnen vinden in de plannen.

Bezwaren

De bezwaren van [REDACTED] is met name de restaurant en ontmoetingsruimte.

In december 2020 is er overleg geweest tussen de [REDACTED] en Rijk aan het Wad en is plan verder aangepast: o.a. restaurant functie en ontmoetingsgebouw zijn geschrapt, alleen de 4 recreatiewoningen, 2 woningen en kas zijn vermeld in het plan.

In mei 2021 geeft [REDACTED] middels een reactie een aantal opmerkingen te hebben.

- Bestemming recreatie voor het gehele terrein – zou beter zijn alleen voor de vier recreatiewoningen te laten gelden en overige is groen/natuur/agrarisch.
 - Reactie: deze opmerking is niet overgenomen in de laatste versie.
- Gebruik van horeca en dienstverlening expliciet uitsluiten.
 - Reactie: is overgenomen in laatste plan
- Expliciet vermelden van maximaal twee woningen en beperking vergunning vrij bouwen.
 - Reactie: beide elementen zijn overgenomen.
- Landschappelijk inpassing en gebruik van tuunwallen
 - Reactie: is onzes inziens al voldoende meegenomen in plan.

Boven genoemde punten hebben geleid tot een nieuwe versie van bestemmingsplan die op 19 mei 2021 gedeeld is met de [REDACTED] en de overige bewoners van buurtschap Vatrop.

Met het vervallen van het ontmoetingsgebouw en restaurant zijn in de nieuwe versie de beschikbare m2 herverdeeld, in de nieuwste versie is dat als volgt meegenomen;

- De woningen maximaal 150 m² elk, in totaal maximaal 240 m²;
- Maximaal 4 recreatieverblijven met een oppervlak van maximaal 75 m² per verblijf.
Totaal aan gebouwen (Recreatieverblijven, kas en schuur, excl. Woningen) bedraagt maximaal 410 m²

Namens Rijk aan het Wad

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]