

INFORMATIE KRANT

NEDERHORST NOORD

In deze krant vindt u informatie over het plan voor Nederhorst Noord. Ook vindt u informatie over de informatiebijeenkomst op 9 februari 2021 en de enquête.

JANUARI 2021

INTRODUCTIE

BESTE BEWONER VAN DE GEMEENTE WIJDEMEREN,

In de gemeente Wijdmeren is een grote behoefte aan woningen. Jongeren zoeken een starterswoning, bij voorkeur in de omgeving waar zij hun sociale netwerk hebben opgebouwd. Een deel van de ouderen wil om dezelfde reden dichtbij blijven wonen, maar zoekt een woning die van meer gemak voorzien is en waar mogelijk ook zorg geleverd kan worden. Daarnaast is er een behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens, zoals jonge gezinnen. Voor de gehele gemeente is de woningbehoefte berekend op zo'n 800 tot 1.000 woningen erbij in de periode tot 2030. Voor Nederhorst den Berg zijn dit er zo'n 200 tot 230.

Met extra woningen wordt voldaan aan een woningbehoefte. Deze behoefte aan extra woningen komt in belangrijke mate uit de gemeente Wijdmeren zelf en de directe omgeving. Daarnaast zorgen extra woningen ervoor dat de winkels en voorzieningen voldoende draagvlak houden. En dat komt weer de leefbaarheid en vitaliteit ten goede.

De kleinschalige, landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van Wijdmeren vereisen een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw. Prioriteit wordt gegeven aan woningbouwlocaties in de dorpen zelf, via sloop-nieuwbouw en via inbreiding. Omdat dit te weinig ruimte biedt, worden ook enkele locaties aan de randen van de dorpen benut voor woningbouw.

Het Bestuursakkoord 2018-2022, Sterke dorpen, regionaal verbinden en de motie die op 12 december 2019 door de raad is aangenomen maakt woningbouw mogelijk in Nederhorst Noord. Kennemerland Beheer BV & Combinatiebouw Kennemerland BV, de eigenaren en ontwikkelaars van Nederhorst Noord, hebben een plan gemaakt voor deze locatie. In deze informatiekrant wordt dit plan toegelicht. Op 9 februari 2021 organiseren wij een online participatiebijeenkomst om met omwonenden en andere belangstellenden verder in gesprek te gaan over dit plan. De gemeente Wijdmeren toetst of dit participatieproces zorgvuldig is verlopen.

Gideon Kwint

namens Kennemerland Beheer BV &
Combinatiebouw Kennemerland BV



GRAAG OPGEVEN VOOR DE ONLINEBIJEENKOMST

DEELNEMEN AAN DE
DIGITALE ENQUÊTE

Scan de QR-code of ga naar
www.inbo.com/nederhorst-noord



DINSDAG 9 FEBRUARI 2021
19.00 – 21.00 UUR

**Heeft u vragen? Wilt u reageren? Dat kan tijdens
een bijeenkomst op 9 februari 2021.**

U kunt uw emailadres achterlaten aan het
eind van de enquête of een email sturen naar
urbanstrategy@inbo.com, dan ontvangt u een
link en verdere uitleg over hoe de bijeenkomst
in zijn werk gaat. Om mee te doen heeft u een
PC of laptop met internetverbinding nodig en
(ingebouwde) camera en microfoon.

PROCESINFORMATIE

DENK EN PRAAT MEE OVER NEDERHORST NOORD

Door corona kunnen er geen bijeenkomsten georganiseerd worden om met elkaar in grotere groepen in gesprek te gaan. Uiteraard horen wij wel graag wat u vindt van het plan voor Nederhorst Noord. En daarom organiseren wij het gesprek op een andere manier. Via deze krant, die in de gemeente Wijdmeren huis-aan-huis verspreid wordt, geven wij u informatie over het plan. Via een enquête peilen wij reacties. En via een online bijeenkomst, op dinsdag 9 februari 2021, gaan we verder met elkaar in gesprek.

Dit gesprek gaat over de onderwerpen die u belangrijk vindt. Dit zou bijvoorbeeld kunnen gaan over de sfeer en structuur, de aansluiting op de omgeving, de openbare ruimte, het verkeer en parkeren, de ecologie of het aantal woningen en de bouwhoogte ervan.

Wij stellen uw vragen en reacties zeer op prijs.



WAT VOOR INVLOED HEEFT DIT GESPREK OP HET PLAN?

De ontwikkelaars en de gemeente Wijdmeren hechten waarde aan uw vragen en reacties. Dit kan het plan zoals dit nu uitgewerkt is, er nog beter van maken. Tegelijkertijd staat een aantal uitgangspunten vast. De gemeente wil deze locatie bestemmen voor woningbouw. De gemeente wil zich ervoor inzetten om deze locatie binnen afzienbare tijd tot ontwikkeling te brengen, vanwege de grote woningbehoefte. De verdeling van woningen naar doelgroepen staat eveneens vast.

LOCATIE

De nieuwe woonwijk heeft een oppervlakte van zo'n 7 hectare. Het sluit aan de oostzijde aan op de Dammerweg (naast de Spiegelplas), aan de zuidzijde deels aan Nederhorst den Berg en deels aan het open veenweidegebied en aan het westen en noorden eveneens aan het veenweidegebied.

BESTEMMINGSPLAN

In bestemmingsplannen wordt voor de overheid, burgers en bedrijven bindend vastgelegd wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden van gebieden zijn. Voor de locatie van Nederhorst Noord geldt het bestemmingsplan Nederhorst Den Berg, dat vastgesteld is op 27 september 2012. Binnen dit geldende bestemmingsplan zijn geen woningen toegestaan. En daarom zal er afgeweken moeten worden van dit geldende bestemmingsplan. Dit kan via een uit-

gebreide voorbereidingsprocedure en een omgevingsvergunning. Als deze omgevingsvergunning verleend is, fungeert het vervolgens als planologisch toetsingskader voor bouwplannen. De omgevingsvergunning vervult hiermee feitelijk de functie van een bestemmingsplan om een goede ruimtelijke ordening te borgen. De gemeente Wijdmeren zal deze omgevingsvergunning verlenen op basis van een goed gemotiveerd en passend plan, waarbij ook de uitkomsten van de gesprekken met u en de besprekingen met de provincie betrokken worden.

PLANNING

In januari 2021 wordt de informatiekraant huis-aan-huis in de gemeente Wijdmeren verspreid, vindt een enquête plaats en wordt het online gesprek georganiseerd. De uitkomsten van de enquête en het online gesprek worden gedeeld en worden betrokken bij het afronden van het plan voor Nederhorst Noord. Dit plan en de onderzoeken die hieraan ten grondslag liggen, worden vervolgens door de ontwikkelaars bij de gemeente Wijdmeren ingediend voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Na verlening hiervan, kan gestart worden met de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk. Hierbij is, voor de sociale huurwoningen, ook woningcorporatie Het Gooi en Omstreken partij. De start van de bouw van de nieuwe woonwijk is halverwege 2022 en de oplevering van de eerste woningen is halverwege 2023 voorzien.



03

PLANINFORMATIE





0 50 100m

PLANINFORMATIE

NEDERHORST NOORD

Nederhorst Noord wordt een waterrijke woonwijk, aansluitend op de bestaande karakteristieke waterstructuur van de veenweide. Tussen de nieuwe woonwijk en de kern van Nederhorst den Berg komt een groene en waterrijke zone met openbare voorzieningen, bijvoorbeeld voor sport en spel. Er is voldoende parkeergelegenheid in de woonwijk zelf. De ontsluiting voor auto's is op twee plekken voorzien: aan de oostzijde via aansluiting op de Reeweg en Dammerweg, aan de zuidzijde via aansluiting op de bestaande wijk ter hoogte van het bestaande kruispunt Paulus Potterstraat/Jan Steenhof. Hierdoor leidt de autoverkeerstoename door de nieuwe woonwijk niet tot knelpunten in de omgeving. Tevens worden er voet- en fietsverbindingen gemaakt tussen de nieuwe woonwijk en Nederhorst den Berg. De gasloze, klimaatadaptieve en waterrijke woonwijk biedt ruimte voor 150 woningen, aansluitend op de behoefte aan betaalbare woningen in Wijdmeren. Daarom komen er appartementen, sociale huurwoningen, starterswoningen, beneden-bovenwoningen, rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en één vrijstaande woning.



GESCHIEDENIS

Een veenweidelandschap met Nederhorst den Berg, iets verhoogd in het landschap, als oudste kern. De Reevaart was de ruggengraat van het dorp, tijdens de Gouden Eeuw aangelegd als 'short cut' in de Vecht en gedempt in de vorige eeuw.

De Spiegelplas is nu een ruime plas, maar voorheen gebruikt voor turfwinning en daarna zandwinning. De Horn- en Kuijerpolder is een open veenpolder gebleven, waar Nederhorst Noord op aansluit.

LANDSCHAP EN STEDENBOUW

Nederhorst Noord wordt een waterrijke en natuurinclusieve woonwijk, waarbij het meest in het oog springend zijn de groene overgang naar de bestaande woonwijk (bijvoorbeeld met sport- en spelmogelijkheden, een collectieve moestuin en/of een natuurpark), de dooradering van groen- en waterstructuren, directe voet- en fietsverbindingen naar

de aangrenzende woonwijk en de kern en de plas draszone/wetlands grenzend aan de polder. De woningen zijn als het ware 'te gast' in het landschap, waarbij het uitgangspunt is dat gebruik gemaakt wordt van duurzame bouwmaterialen en -processen, hergebruik, duurzame energie en klimaatbestendige en natuurinclusieve voorzieningen (zoals het afkoppelen van regenwater, toepassing van zonnepanelen, et cetera).

AANSLUITING OP KERNWAARDEN

De identiteit van Nederhorst den Berg is samen te vatten met vier kernwaarden. Deze kernwaarden zullen ook terug te zien zijn in Nederhorst Noord:

- **Landschappelijk:** een open en ruimtelijke beleving, waar het landschap leidend is en de woningbouw zich toe schikt.
- **Dorps:** kleinschalig, gezellig, vriendelijk, persoonlijk, gericht op harmonie.
- **Gezamenlijk:** met en voor elkaar klaar staan, (pro) actief betrokken bij het ontwerp en de beheer van de openbare ruimte.
- **Duurzaam:** op de toekomst voorbereid (energie, klimaat, gezondheid, circulair, biodiversiteit) en gericht op de gemeenschap (sociale duurzaamheid).



FLORA EN FAUNA

Er komt aan de noordzijde van de nieuwe woonwijk een plas dras zone (wetland) dat mede gaat functioneren als foerageergebied en als buffer naar het

landschap. Dit deel leent zich uitstekend voor bijvoorbeeld een kijkhut voor natuurbeleving.

In de bebouwing en de openbare ruimte wordt ingezet op het stimuleren van biodiversiteit, bijvoorbeeld via bloesem- en vruchtdragende beplanting, bijen- en insectenhôtels, bloemrijke mengsels voor de bermen en gazons en groene daken. Tevens zullen nestmogelijkheden gerealiseerd worden in de bebouwing via bijvoorbeeld mussenpannen en neststenen en in de openbare ruimte via nestkasten en een vleermuistoren.



BEBOUWING

Het merendeel van de woningen heeft twee verdiepingen en een kap (2,5 laags). Er komen enkele hoogteaccenten in de nieuwe woonwijk met vier verdiepingen.



NADERE INFORMATIE

DUURZAAMHEID

Bij elke ontwikkeling in Nederland moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de klimaatverandering (droogte, wateroverlast en hittestress) en de energietransitie. Voor de regio Gooi en Vechtstreek en specifiek voor Wijdmeren is hier de bodemdaling en de daarmee gepaard gaande CO₂-uitstoot nog een extra opgave.

Voor Nederhorst Noord is daarom een ontwerp gemaakt dat de aanwezige landschapselementen versterkt. Concreet betekent dit: veel groen en blauw, inclusief een omzoming van de nieuwe woonwijk met wetlands (plas-draszone met lage beplanting). De woningen zelf zullen gasloos zijn en klimaatbestendig.



WEIDEVOGELLEEFGEBIED

De nieuwe woonwijk ligt in de Horn- en Kuijerpolder, die door de Provincie Noord-Holland is aangemerkt als weidevogelleefgebied. Onderzoek wijst echter uit dat op de locatie van de nieuwe woonwijk geen broedparen voorkomen en dat in een straal van 250 meter hier omheen in 2018 twee broedparen zijn aangetroffen.

OVERIGE ECOLOGIE

De nieuwe woonwijk maakt geen onderdeel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status of het Natuurnetwerk Nederland. Hierdoor heeft Nederhorst Noord geen direct effect op bijvoorbeeld areaalverlies, versnippering of verstoring en verandering van de waterhuishouding. Wel leidt de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk en de verkeersgeneratie tot een toename van stikstofdepositie. Onderzoek naar de aanlegfase en de gebruiksfase van Nederhorst Noord wijst uit dat dit effect binnen de normen valt van de Wet natuurbescherming.

Een eerste onderzoek is verricht naar beschermde planten- en diersoorten. Hieruit blijkt dat het ge-

bied geschikt is voor rugstreeppadden. In het plan zijn daardoor de oevers van de brede watergang aan de zuidzijde van het plan uitgevoerd met een flauw talud en kleine zandige overs waar deze dieren baat bij hebben. Nader onderzoek moet aantonen of het gebied deze functie vervult voor dit beschermde soort.

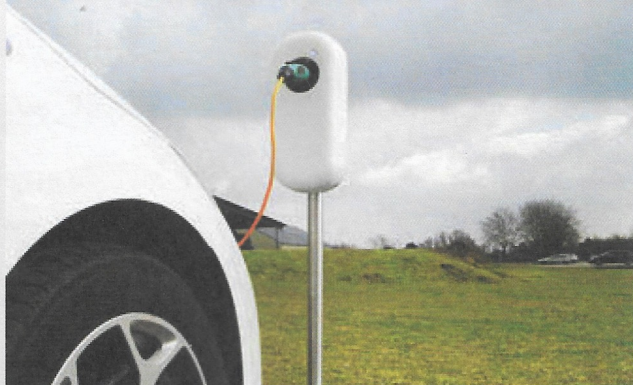
Door het bouwen van een brug over de sloot naast de Paulus Potterstraat wordt mogelijk een vliegroute van vleermuizen verstoord. Nader onderzoek moet aantonen of de sloot als vliegroute wordt gebruikt.

De bouwwerkzaamheden vinden bij voorkeur plaats buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot 15 juli) of na vaststelling door een ecooloog dat geen broedende vogels in het gebied aanwezig zijn.



CULTUURHISTORIE

De nieuwe woonwijk wordt onderdeel van twee UNESCO Werelderfgoedgebieden, namelijk de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Ontwikkelingen die hier deel van uitmaken zijn, voor het Rijk en de Provincie Noord-Holland, alleen onder voorwaarden mogelijk. In het ontwerp is mede daarom gekozen voor rechte lijnen die aansluiten op de verkavelingsstructuur van het polderlandschap. Hiermee wordt een zorgvuldige inpassing geborgd, waarbij rekening gehouden is met de bestaande kwaliteiten en ontwikkelprincipes van het zogenoemde Ensemble Vechtstreek. Tegelijkertijd voldoet het ontwerp aan de regels om te mogen afwijken voor het realiseren van dorpsontwikkelingen in UNESCO Werelderfgoedgebieden, wanneer dit van groot belang is voor het borgen van de vitaliteit



AUTO'S EN PARKEREN

De nieuwe woonwijk wordt op twee manieren voor de auto ontsloten. Aan de oostzijde op de Reeweg (de parallelweg van de Dammerweg) en de Dammerweg. En aan de zuidzijde op de bestaande woonwijk ter hoogte van het bestaande kruispunt Paulus Potterstraat/Jan Steenhof. In het gesprek met u wordt graag verkend wat u van de auto-ontsluiting aan de zuidzijde vindt. Gezien het beperkt aantal auto's is dit niet echt nodig en zou de zuidelijke ontsluiting ook beperkt kunnen worden voor fietsers en voetgangers (met een mogelijkheid voor hulp- en nooddiensten bij calamiteit).

Op basis van landelijke kengetallen is berekend wat de toename van het autoverkeer is bij zo'n 150 woningen en de verschillende woningtypen op de omgeving. Per etmaal op een gemiddelde weekdag zal dit rond de 1.000 liggen, waarbij het autoverkeer voornamelijk afgewikkeld wordt via de ontsluiting naar de Reeweg en Dammerweg. Maatgevend is het spitsuur en dat is berekend op in- en uitgaan van zo'n 105 auto's. Deze verkeerstoeiname leidt niet tot knelpunten op het omliggende wegennet.

In de nieuwe woonwijk is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte. Hiervoor zijn landelijke kengetallen als uitgangspunten genomen.

Op 5 plekken in de wijk worden laadpalen geplaatst, zodat er 10 parkeerplaatsen zijn waar accu's opgeladen kunnen worden.

