

Samenvatting klankbordgroep Maaslandse Zoom

Registratienummer	:	2020-14029 / 19Z.004884
Datum	:	29 april 2020
Plaats	:	Zoom Video Conference
Aanwezig	:	Roald Arkesteijn - Haardstede 3 - Omwonende Jan en Elly de Bloois - Commanderie 21 - Omwonende Karin Bouter - Potentiële koper Gert Dijkstra - Haardstede 2 - Omwonende Kees van Gageldonk - Commandeurskade 20 - Omwonende Albert Hoeksema - Projectleider - Gemeente Midden-Delfland Eveline van Knotsenburg - Assistent Projectleider - Gemeente Midden-Delfland Esther Stuijts - Planoloog / Stedenbouwkundige - Wissing
Afwezig	:	Mark Janssen - Severij 7 - Geïnteresseerde Roy van Mil - Oostgaag 7 - Potentiële koper C. van Uffelen - Commanderie 26 - Omwonende

Opening

De heer Hoeksema heet iedereen van harte welkom. Het is fijn om te zien dat het via de digitale weg gelukt is om iedereen bij elkaar te krijgen. Eerder is een analyse van het plangebied gemaakt en is het ambitiedocument toegelicht en besproken. Vanavond presenteert Wissing de spelregels.

Van een aantal bewoners heeft de gemeente de afgelopen weken schriftelijke reacties ontvangen op het gebiedspaspoort. De klankbordgroep vraagt daarnaast om een extra week na afloop van de bijeenkomst om nog reacties toe te zenden. Hier stemt de heer Hoeksema mee in.

Alle reacties van de klankbordgroep, zowel mondeling als schriftelijk, worden de komende periode gebundeld en aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd met het verzoek met inachtneming van deze reacties het concept gebiedspaspoort vast te stellen.

Presentatie spelregels

Mevrouw Stuijts licht toe dat de spelregels die vandaag gepresenteerd worden de opmaat zijn naar het stedenbouwkundig plan dat door de ontwikkelaar wordt opgesteld. Voor deze bijeenkomst zijn nieuwe doorsneden gemaakt om het plan meer in detail te kunnen toelichten.

De heer Arkesteijn merkt op dat de maatvoering niet lijkt te kloppen. Mevrouw Stuijts geeft aan dat de opmerking van de heer Arkesteijn juist is. Zij past dit aan in de doorsneden die zij op een later moment nazendt. Tevens voegt ze hier, op verzoek van de klankbordgroep, hoogtematen aan toe.

De heer Dijkstra geeft aan dat de goothoogte van 4 meter en de nokhoogte van 9 meter in strijd zijn met de beoogde landelijke uitstraling ook in relatie tot de omliggende bebouwing (die lager is). Het Landje lijkt hoger te liggen dan de woningen aan de Haardstede. Wanneer de nieuwe bebouwing op het Landje (te) hoog is, doet dit de gewenste landelijke uitstraling teniet.

Mevrouw De Bloois vraagt zich af of de oeverzones bij de achtertuinen getrokken kunnen worden. Mevrouw Stuijts laat weten dat dit met diverse factoren te maken kan hebben, zoals wensen vanuit de ontwikkelaar, beheer en waterschap. Maar ook als de oeverzone privé wordt, zullen daar regels aan verbonden worden. Hierbij kan gedacht worden aan enkel toestemming voor lage erfafscheidingen. Dergelijke voorwaarden dienen geborgd te worden in het bestemmingsplan. Daarnaast is mevrouw De Bloois benieuwd naar de goot- en nokhoogte en het maximaal aantal woningen in "de Slagen". Hiervoor verwijst mevrouw Stuijts naar de spelregels waarin dit is opgenomen.



Het onderwerp parkeren komt ter sprake. Parkeren op "het Landje" is ingetekend op het erf zelf. Parkeren binnen "de Slagen" gebeurt voor een deel in parkeerkoffers die tussen de rijen zijn geplaatst. De klankbordgroep vraagt aandacht voor de aanwezige parkeerdruk binnen de wijk. Deze wordt veelal veroorzaakt door de begraafplaats en Lentiz. Mevrouw Stuijts merkt op dat deze twee locaties buiten de scope van het project liggen, maar wel in gedachten worden gehouden bij de uitwerking.

Op een van de doorsneden is een verlengde vlonder zichtbaar. Mede namens de bewoners van de appartementen aan de Commanderij is van C. van Uffelen vernomen dat dit voor hen geen gewenste situatie is. Dit kijkend naar de tuinen van de appartementen op de begane grond die hier dan direct aan zouden grenzen. Men vreest voor (over)last van passanten. Tevens ziet een aantal bewoners van de appartementen de ontsluiting van het plangebied graag aan de noordzijde (zijde begraafplaats).

De heer Arkesteijn vraagt zich af waarom niet gekozen is voor een verbinding tussen het plangebied en de voetbalvelden aan het Doelpad. De heer Hoeksema licht toe dat het eerder de verwachting was dat het te ontwikkelen perceel aan het Doelpad (locatie Vogelvereniging) in dezelfde periode ontwikkeld zou kunnen worden als de Maaslandse Zoom. Inmiddels zijn we daarin ingehaald door externe ontwikkelingen en is het lastig om deze beide ontwikkelingen samen te laten vallen.

De heer Van Gageldonk brengt de (verkeers)verbindingen met het plangebied ter sprake. Als bewoner van de Commandeurskade heeft hij hierover gesproken met zijn burens. Zij zouden graag zien dat er een verbinding komt tussen het gebied begraafplaats/Lentiz en de Maaslandse Zoom. Als voorstel noemt hij het maken van een eenrichtingsweg van de Commandeurskade. Het verkeer zou dan via de Maaslandse Zoom de begraafplaats en het Lentiz weer verlaten. Dit zou een oplossing kunnen zijn voor de vaak onveilige verkeerssituatie op de Commandeurskade. De heer Dijkstra is er voorstander van dat het fiets-/wandel pad ten zuiden van de begraafplaats behouden moet blijven omdat dit intensief gebruikt wordt door scholieren en dit juist de verkeersveiligheid vergroot.

De heer Van Gageldonk is verder benieuwd naar de stand van zaken van het contact met Staatsbosbeheer over het aanwezige "bosje". De heer Hoeksema laat weten dat Staatsbosbeheer welwillend tegenover het plan staat om het achterliggende perceel qua inrichting aan te passen. Concretisering van afspraken heeft echter tijd nodig.

Mevrouw De Bloois is benieuwd naar de afstand tussen de woningen aan de Commanderij en de woningen aan "het Landje". Zij spreekt, mede namens haar burens, de wens uit voor geen hoge, puntige daken en woningen die niet hoger zijn dan de woningen aan de Haardstede en de Commanderij. Zij hebben graag een zo ruim mogelijk zicht en geen rommelige aanblik, maar een verzorgde uitstraling. Om die reden gaat de voorkeur van de bewoners van de Commanderij dan ook uit naar de ontsluitingsweg aan de zuidkant (zijde Commanderij). Ook zorgt deze situatie voor een zo breed mogelijke afstand gevel-tot-gevel. Tevens is zij benieuwd, kijkend naar het aanwezige hoogteverschil in het gebied Hofsingel, Commanderij, Maaslandse Zoom, welke hoogte straks wordt aangehouden. Mevrouw Stuijts bekijkt of het mogelijk is om (op delen) de goothoogte aan te passen van 4 meter naar 3,5 meter.

Mevrouw Bouter spreekt als mogelijk toekomstige koper haar voorkeur uit voor ontsluiting van de Maaslandse Zoom aan de zijde van de begraafplaats. Hierdoor wordt de tuinligging van de woningen aan "het Landje" en het voorste deel van "de Slagen" beter. Bij voorkeur heeft zij geen verkeer vanuit het Lentiz of de begraafplaats door de nieuwe wijk om deze zo "buitenspeelvriendelijk" mogelijk te houden.

De heer Dijkstra laat weten een inhoudelijke reactie te hebben ontvangen van mevrouw Hoogdalem (woonachtig Haardstede 8). De heer Hoeksema heeft deze reactie tevens e-mail ontvangen en komt schriftelijk hierop terug. De heer Dijkstra geeft aansluitend aan dat de bewoners van de Haardstede 6 hun voorkeur hebben uitgesproken voor een ontsluiting van het plangebied aan de zijde van Commanderij (en niet aan de zijde van de begraafplaats). Dit heeft als reden dat zij zorgen hebben met betrekking tot overlast van koplampen van auto's.

De heer Dijkstra brengt "het Landje" ter sprake. Wat hem betreft ligt dit deel te dicht tegen de Hofsingel aan. Er is behoefte aan een bredere groenstrook (15-20 meter) om een landelijk karakter te creëren. Er is een (brede) strook water ingetekend tussen "het Landje" en "de Slagen". Kan dit niet aan de voorzijde worden opgenomen om hier meer ruimte te creëren? Ook wordt aangegeven dat er een trottoir ontbreekt langs de Hofsingel ter hoogte van het plangebied. Mevrouw Stuijts neemt dit op en kijkt of er een mogelijkheid bestaat dit in het paspoort te verwerken. Ze merkt op dat er een juiste balans moet zijn tussen landschappelijke inrichting / bebouwing waarbij ook sprake is van een haalbaar plan. Dat geldt ook voor de gewenste breedte van de bufferzone langs de Hofsingel.

De heer Arkesteijn vindt het jammer dat de brede zichtlijn die is ingetekend uitmondt in een sleutelgat aan het einde van het plan. Hij verwijst naar impressie B waar dit goed te zien is. Mevrouw Stuijts licht toe dat dit te maken heeft met de footprint van het appartementengebouw. Zij kijkt nogmaals naar de situering hiervan om versmalling tegen te gaan. De heer Arkesteijn vraagt zich daarnaast af of de maatvoering in het gebiedspaspoort taakstellend is. Mevrouw Stuijts bevestigt dat dit het geval is. Alleen met goede argumenten kan van de inhoud van het gebiedspaspoort afgeweken worden. De heer Arkesteijn geeft aan dat in het gebiedspaspoort een maatvoering staat van 31 meter, waarbinnen 20 meter aan groen(strook) verplicht is. Onduidelijk is of hiermee ook het deelgebied van de appartementen wordt bedoeld. De heer Hoeksema en mevrouw Stuijts kijken dit na.

Op verzoek van de klankbordgroep wordt privacy en bezonning van de tuinen van het appartementencomplex aan de Commanderie opgenomen in het gebiedspaspoort.

Overige bespreekpunten

- Mevrouw De Bloois: Geen rijzicht vanuit de Commanderie wanneer bewoners met de auto de Hofsingel opdraaien, omdat de Commanderie lager ligt.
- De heer Van Gageldonk:
 - Bushalte Commandeurskade; de locatie hiervan wordt nu als onhandig ervaren. Is dit kijkend naar de nieuwe wijk straks ook nog de meest logische locatie?
 - Eendenkooi; kan niet meer via de oude route bereikt worden straks. De heer Hoeksema licht toe dat de ontwikkelaar in gesprek is met de heer Van der Burg om hier nadere afspraken over te maken.

Vervolgafspraken

De klankbordgroep heeft tot en met 6 mei 2020 om aandachtspunten schriftelijk bij de heer Hoeksema onder de aandacht te brengen. Alle opmerkingen, wensen en inzichten worden dan verzameld en met de projectgroep besproken, waarna het college van burgemeester en wethouders een besluit neemt over het paspoort. De heer Dijkstra vraagt hoe de terugkoppeling plaatsvindt van de opmerkingen van de klankbordgroepleden. Hij zou graag willen dat dit in een presentatie gebeurt, voordat het college een besluit neemt over het gebiedspaspoort. De heer Hoeksema bespreekt deze mogelijkheid.

Naar aanleiding van verslag (e-mail de heer Dijkstra d.d. 25 mei 2020)

Bouwhoogte

In de discussie over goothoogte en nokhoogte en de gewenste landelijke uitstraling is (ook in eerdere e-mails) opgemerkt dat bij een nokhoogte van 9 meter minimaal 2 en mogelijk zelfs drie woonlagen kunnen ontstaan, onder andere doordat naderhand allerlei dakkapellen verschijnen. Dat kan niet de bedoeling van het gebiedspaspoort zijn (strijdig met de omschrijving; één woonlaag met kap). Hoe gaat de Gemeente dit voorkomen? Tevens gevaar dat er weer een wijk met steile puntdaken ontstaat, detonerend met de omliggende bebouwing.

Verkeersverbindingen

Opgemerkt geen voorstander van eenrichtingsverkeer op de Commandeurskade, vanwege de extra verkeersdruk die ontstaat op de ontsluitingsweg van de Maaslandse Zoom als al het bestemmingsverkeer voor Lentiz via die route weer terug moet. De onveilige situatie op de Commandeurskade wordt, zoals persoonlijk wordt waargenomen, wat overdreven.

Bufferzone Landje

Ter vergadering heeft de heer Hoeksema, naar aanleiding van de discussie tussen over dit onderwerp tussen ondergetekende en Esther Stuijts opgemerkt dat eerdere beleidsdocumenten van de Gemeente Midden Delfland hier ook een rol in speelden. Toepassingsmogelijkheden als schapenweitje zijn ook genoemd.

Deze opmerkingen ook opnemen in het verslag. We hopen uiteraard dat het Esther lukt om hier een creatieve oplossing voor te bedenken.

Zichtlijn

De vraag van de heer Arkesteijn of de maatvoering van een vrijerzichtsstrook van 31 meter, waarvan 20 meter aan groenstrook (zoals aangegeven in het gebiedspaspoort) ook geldt voor het deelgebied van de appartementen moeten nog worden beantwoord.