

Samenvatting Klankbordgroep Maaslandse Zoom

Registratienummer : 2019-34892 / 19Z.005106
Datum : 31 oktober 2019
Plaats : Het Trefpunt, Maasland
Aanwezig : Roald Arkesteijn - Haardstede 3 - Omwonende
Elly de Bloois - Commanderie 21 - Omwonende
Karin Bouter - Potentiële koper
Kees van Gageldonk - Commandeurskade 20 - Omwonende
C. van Uffelen - Commanderie 26 - Omwonende
Mirjam Verboon - Potentiële koper
Albert Hoeksema - Projectleider - Gemeente Midden-Delfland
Eveline van Knotsenburg - Assistent Projectleider - Gemeente Midden-Delfland
Esther Stuijts - Planoloog/ Stedenbouwkundige - Wissing

Samenvatting 18 september 2019

- Aan punt 5 (bosje Staatsbosbeheer) wordt toegevoegd dat waterberging hier tevens een optie is.
- Daar waar het fase 2 betreft spreekt de klankbordgroep de wens uit om ook daar rekening te houden met de hoogte.
- Het precieze aantal woningen is nog niet bekend. Dit heeft onder andere te maken met de financiële haalbaarheid van deze ontwikkeling. Schatting is tussen de 80 en 100 woningen (fase 1 en 2). Daar waar het de woningbouwopgave betreft worden er geen linken gelegd met andere projecten in Maasland of Schipluiden en Den Hoorn.
- Aan punt H wordt toegevoegd dat het de wens is vanuit de klankbordgroep om aan de zijde van de Hofsingel niet alleen de (gezonde) bestaande bomen te behouden, maar om ook een groene bufferstrook aan te leggen over de volle breedte van het weiland (uiteraard met in acht neming van de zichtlijn) tot aan de waterschapssloot.

Met inachtneming van de laatste opmerkingen en aanvullingen wordt het verslag gewijzigd vastgesteld.

Besproken punten

Informatieavond 24 mei 2019

De klankbordgroep is benieuwd naar een verslag van de informatieavond in mei. Deze uitwerking is er en betreft een korte samenvatting van besproken (aandachts)punten en opmerkingen van aanwezigen. De samenvatting is niet gedeeld. Dit heeft als reden dat het document tot verwarring kan leiden door mogelijke tegenstrijdigheden in de belangen van omwonenden en geïnteresseerden.

Aantal bijeenkomsten klankbordgroep

De klankbordgroep komt ongeveer 2 à 3 keer bij elkaar. Als zij vandaag tot een samenvattend advies komt dan is een volgende bijeenkomst niet meer nodig. Wanneer er behoefte is om een aantal zaken nader uit te kristalliseren dan volgt een laatste bijeenkomst. Dit is dan tevens een mooi moment om de ontwikkelaar uit te nodigen. Later in het traject vindt nog een informatieavond plaats.

Samenvattingen openbaar?

De samenvattingen die gemaakt zijn van de bijeenkomsten van de klankbordgroep zijn openbaar en mogen gedeeld worden. De gemeente draagt er zorg voor dat deze binnenkort op de website zichtbaar zijn. Inzien kan hier: https://www.middendelfland.nl/over-midden-delfland/bouwprojecten_42876/item/maasland-maaslandse-zoom_41090.html

Commandeurskade

Er wordt gesproken over het ontsluiten van het plangebied via de Commandeurskade. Wanneer dit het geval is zal bestemmingsverkeer Maaslandse Zoom en fietsverkeer van het Lentiz zich mengen. Dit is geen gewenste situatie. Het plangebied krijgt een eigen ontsluiting op de Hofsingel, waarbij voor zover nodig een calamiteitenroute wordt aangelegd via het Lentiz/begraafplaats terrein. Wens van de klankbordgroep is deze route aan de achterzijde van het plangebied te leggen (tegen het weiland aan).



Begraafplaats

Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de capaciteit van de begraafplaats. Tot circa 2030 is geen behoefte aan uitbreiding. Gelet op dit rapport vindt geen uitbreiding in zuidelijke richting plaats en is dit ook niet ingetekend in deze plannen.

Ontsluiting Eendenkooi

De projectontwikkelaar draagt zorg voor een goede oplossing / vervangende route voor ontsluiting van de Eendenkooi.

Verkeersmaatregelen

De klankbordgroep vraagt zich af of het mogelijk is om vanaf de Commanderij een zebrapad aan te leggen om de Hofsingel over te steken. Waar mogelijk met aanvulling van een verkeersdrempel en/of wegversmalling. Eveneens is de wens om een voetverbinding aan te leggen aan de zijde van de Maaslandse Zoom, zodat vanaf de begraafplaats richting de Commanderij gelopen kan worden (en vice versa) zonder over te steken.

Wensen klankbordgroep

Panelen

- Beeldend verslag van de samenvatting
- Stedenbouwkundig kader (eerste aanzet voor gebiedspaspoort)
- Typologie (doorneden, maten, proefverkavelingen)
- Sfeer en identiteit (referentiebeelden)

Beeldend verslag

De watergang in het eerste deel van het perceel is nu verbreed opgenomen in het beeldend verslag. De klankbordgroep vraagt zich af of dit een juiste weergave is van hetgeen eerder door hen aangegeven. Wens vanuit de klankbordgroep is het verbreden van de zuidelijke, reeds brede, watergang, waardoor daar de zichtlijn maximaal behouden blijft. Mevrouw Stuijts kijkt hier nogmaals naar en draagt er tevens zorg voor dat het past binnen de uiteindelijke intekening. Benadrukt wordt dat de hoeveelheid water ten koste gaat van de uitgeefbare vierkante meters van het plan. Bij de definitieve verkaveling zal goed gekeken worden naar de verschillende opties voor waterberging. Hierbij kan wellicht ook het perceel van Staatsbosbeheer een oplossing bieden. Over twee weken is een overleg met Staatsbosbeheer waarin besproken wordt of er afspraken te maken zijn en in hoeverre zij mee kunnen denken.

Stedenbouwkundig kader

Verkeer ->

Op dit moment zijn drie ontsluitingen ingetekend. De ontsluiting voor fase 1, de calamiteitenontsluiting voor fase 1 en de ontsluiting voor fase 2. Hierbij wordt de verkeersbelasting verdeeld over het plangebied van fase 1 en de aansluiting op de Hofsingel en voor fase 2 Doelpad/Doelstraat. Hierdoor kan de bouw van beide fasen los van elkaar plaatsvinden. Voor de definitieve uitvoering van de calamiteitenroute van fase 1 wordt in een later stadium gesproken met de Veiligheidsregio. Er wordt gesproken over een grote buitenlus (om de woningen heen) of een kleine binnenlus (tussen de woningen) voor het autoverkeer in het achterste deel van het plangebied van fase 1. Een keuze uit een van deze opties zorgt voor verschillende wijze in uitvoering. Grote tuinen, kleine tuinen, tuin op het noorden, tuin op het zuiden, etc.

De klankbordgroep uit haar zorgen over het parkeren op straat. Een langgerekte zichtlijn is mooi, maar wanneer deze wordt belemmerd door auto's blijft er weinig van over. Er wordt gewezen op de verschillende mogelijkheden om hiermee om te gaan. Bijvoorbeeld in de voortuin parkeren of naast de woning (een zogenaamde parkeerbox). De klankbordgroep spreekt de wens uit voor een rechte, ononderbroken zichtlijn.

Er vindt een gesprek plaats over de locatie van de ontsluiting in het eerste deel: in het midden of aan de kant van het Lentiz. De klankbordgroep is hierin niet eenduidig. Dit heeft te maken met het beeld vanaf de Commanderij die dan mogelijk zicht geeft op rommelige achtertuinen of daar waar het mogelijke toekomstige bewoners betreft: gunstige achtertuinen. Bij de andere optie liggen de achtertuinen van deze woningen namelijk op het noorden. Mevrouw Stuijts benadrukt dat hier regels voor in een bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Wat gezien wordt als "rommelig" is per persoon verschillend.

Vanuit stedenbouwkundige oogpunt luidt het advies om de ontsluiting in het midden te leggen. Hierdoor komt de voorzijde van de woningen aan de kant van de Commanderie te liggen. Qua structuur biedt dit veel meer helderheid en in het midden respecteert je de zichtlijn. Voor wat betreft de bewoners van de Haardstede ligt de ontsluiting straks direct tegen het perceel van de begraafplaats/Lentiz aan. Op die wijze wordt zo veel mogelijk voorkomen dat er hinder is van koplampen van auto's die de Maaslandse Zoom verlaten. Ook de bewoners van het appartementengebouw zijn voor deze ontsluiting. Dit brengt zo min mogelijk geluidsoverlast van verkeersbewegingen te weeg.

Wonen ->

Er zijn drie woonsferen in het plangebied. Het "Landje" is woonsfeer 1; boerenerv - 1 laag met kap. Goothoogte 3 tot 4 meter en nokhoogte 9 meter.

De "Slagen" met een goothoogte van 6 en een nokhoogte van 11 meter. Dit betreffen uitwendige maten. Verzoek of het mogelijk is om de dakhelling vast te leggen. Als voorbeeld wordt verwezen naar de huizen aan de Boumare.

De klankbordgroep vindt de daar toegepaste steile daken geen mooie bouw. Mevrouw Stuijts laat weten dat het vastleggen van een minimale en maximale dakhelling zeker is aan te raden. Er zijn verschillende mogelijkheden om voor wat betreft dit punt sturing te geven aan de ontwikkelaar. En als laatste woonsfeer de "Rand" mede geïnspireerd op provinciaal beleid; de contactrand. Direct contact vanaf het dorp richting het buitengebied en vice versa. In de rand staan de "uitkijktorens" centraal.

Waterhuiskundig plan ->

In het appartementengebouw grenzen aan "De Slagen" bestaan reeds rioleringsproblemen bij hevige regenval. Bij bewoners op de begane grond van het gebouw hebben hun zorgen geuit dat dit met de komst van de nieuwe wijk erger wordt.

Naar aanleiding van verslag (e-mail de heer Dijkstra d.d. 21 januari 2020)

Een eerste belangrijk punt: Afsproken op de eerste bijeenkomst van de klankbordgroep, in september, was dat op 'het landje' (ook wel "het weilje") gestreefd zou worden naar 1 woonlaag met kap en dat een en ander ook in maatvoering zou worden uitgewerkt. Dat wekt de verwachting van een goothoogte van 3m à 3,5m (waarom zou 1 woonlaag 4 m hoog moeten zijn?) en een nokhoogte van 6 a 7 meter. Een 2e belangrijk punt was dat er hier niet met die lelijke steile kappen gewerkt zou worden zoals op andere plaatsen in Maasland is gebeurd. Een derde belangrijk punt: De groene buffer langs de Hofsingel over de volle breedte van het 'landje' en het in stand houden van een voldoende brede zichtlijn.

De afbeeldingen op de posters geven dan aanleiding tot de volgende opmerkingen:

1 woonlaag met kap op het 'landje' wordt op de poster opgerekt tot een nokhoogte van 9 meter! Daar passen drie woonlagen van 3 meter hoogte in! Die hoogte is aanzienlijk meer dan de huidige nokhoogte van de omringende woningen (aan de Haardstede ca. 7,5m) woningen aan de Commanderie niet veel hoger). Om dat 'één woonlaag' te noemen is eigenlijk boerenbedrog, want dat gaat, met een paar dakkapellen, komt dat gewoon neerkomen op twee woonlagen + kap. Om zo'n nokhoogte te bereiken zouden bovendien wel eens steile dakhellingen nodig kunnen blijken. Een nokhoogte van 6 a 7 meter zou bij één woonlaag voldoende moeten zijn

Halverwege het 'landje' wordt verder, in strijd met de indruk die tijdens de eerste bijeenkomst werd gewekt, bovendien al overgegaan tot 2 woonlagen + kap, met een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 11 meter. Dus ruimte voor drie woonlagen + kap en weer met die met de omgeving detonerende steile dakhellingen (waarom moet die kap 5 meter hoog zijn?). Van landelijk karakter geen sprake meer, maar nu markant boven de omringende bebouwing (eengezinswoningen op de Commanderie) uitstekend. Een dergelijke bebouwing zou pas daar waar zij niet boven bestaande bebouwing uitsteekt, dus meer naar achteren, moeten beginnen. Het concept: een woonlaag met kap, zou moeten worden voortgezet tot voorbij de bestaande eengezinswoningen aan de Commanderie

De zichtlijn zoals op het bovenaanzicht aangegeven is niet goed te rijmen met het dwarsprofiel van de bebouwing die vrijwel centraal op het landje staat. De zichtlijn wordt bovendien al snel verstoord doordat reeds direct tegenover de Commanderie en nog op het 'landje' met twee woonlagen wordt begonnen. De diepte van de 'groene buffer' houdt, zo op het oog, niet over. De eerste woningen lijken toch vrij dicht langs de Hofsingel te komen. Aanbevolen wordt om de gewenste diepte van de buffer in maatvoering in het gebiedspaspoort vast te leggen, zodat hierover bij alle partijen duidelijkheid bestaat, en achteraf geen verwarring kan ontstaan

Acties

- Bij de klankbordgroep is behoefte aan visualisatie. De heer Hoeksema wijst op de mogelijkheid tot het maken van een 3D-model / 3D-massastudie. Doordat het een lang gerekt perceel betreft ligt een aantal zaken lastig. Zowel voor afwegingen binnen de klankbordgroep, als de gemeente, als de ontwikkelaar kan een dergelijke 3D-studie uitkomst bieden.
- De klankbordgroep verwijst naar bebouwing aan de Kwakelweg (Aan de Kwakel). De architectuur die hier gekozen is voor de Bed and Breakfast vinden zij erg mooi.
- De samenvatting van deze bijeenkomst volgt binnen een week.

Volgende bijeenkomst

Voor de volgende keer wordt de ontwikkelaar Van Mierlo uitgenodigd. Dit betreft tevens de laatste bijeenkomst. De gemeente stuurt de leden hiertoe een uitnodiging.