

commissie grondgebied

VERZONDEN

DATUM:
21 mei '08

BIJLAGE(N):
3

UW BRIEF VAN:

ONS KENMERK:
BW/WS

UW CONTACT:
Wim Jan Schotten

Onderwerp: Leeghwater 3

Geachte commissie,

Inleiding

In de raadsvergadering van 17 april 2008 hebben we toegezegd een aantal planaanpassingen, die door diverse raadsleden voor het plan Leeghwater 3 zijn voorgesteld, nader te onderzoeken. Samengevat zijn die gewenste aanpassingen:

1. De aansluiting van Groenveld op de Rijperweg met een ruime zichtlijn detailleren, net als de andere ontsluitingen in Leeghwater (Zwaansvliet en Rustenhoven).
2. Geen verbinding voor autoverkeer tussen Aurora en Groenveld.
3. Bij de pronkwoningen geen rommelige achtertuinen naar de Rijperweg.

1. Aansluiting Groenveld op de Rijperweg

Huidige ontwerp

Dit punt is ook door insprekers aangekaart. Daarom hebben we het plan eerder zo aangepast dat de groenstrook maximaal is verbreed tot ca 10 m, met behoud van het oorspronkelijk aantal woningen en de opbrengstpotentie van het gebied. Bovendien onderschrijven we de stedenbouwkundige opvattingen van de architect om hier te kiezen voor een zo sterk mogelijke doorgaande bebouwingsstructuur langs de Rijperweg. Hierdoor ontstaat een iets minder ruime entree van de wijk die zich in de wijk direct verbreedt tot een interessante ruimte in de vorm van een groen plein.

Bewust is hier afgezien van het ontwerpen van een stukje sloot langs Groenveld, omdat we als ontwerpuitgangspunt de lange zichtlijnen over het water in oost-west richting hebben genomen en ook het maken van doodlopende sloten in verband met de waterkwaliteit niet wenselijk vinden. In de voorgestelde verkaveling vinden we het realiseren van een markante vrijstaande woning bij de entree van de wijk ook een belangrijke kwaliteit.

Aangepast ontwerp

In bijlage A hebben we de situatie weergegeven als de aansluiting Groenveld op de Rijperweg moet worden aangepast. In dit ontwerp is de vrijstaande woning naast Groenveld vervallen, de kavelbreedte van de tweekappers is iets aangepast en de vrijkomende ruimte is met groen ingevuld. In dit groen is de nieuwe informatieplek opgenomen. Als hiervoor wordt gekozen dan betekent dit dat een vermindering van de grondopbrengst t.o.v. de net vastgestelde exploitatieopzet wordt geaccepteerd.

2. Geen autoverbinding tussen Aurora en Groenveld

Huidig ontwerp

Wij hebben de raad toegezegd dit onderdeel nogmaals te onderzoeken. Onze argumenten voor het handhaven van de voorgestelde autoverbinding zijn:

- Bij het ontwerp van de voorgaande fase van Leeghwater is rekening gehouden met een toekomstige auto-ontsluiting van Leeghwater 3 via Groenveld. Door de uitbreiding met deel 3b is er nog een extra ontsluiting naar de Rijperweg, ook voor een deel van de bestaande woningen, bij gekomen.
- Er ontstaat een eenvoudige, heldere en logische ontsluitingsstructuur, zonder lange doodlopende straten, die vaak leiden tot irritatie en ongewenst keergedrag.
- De geplande glasbakken zijn voor alle bewoners optimaal bereikbaar en bruikbaar
- De geplande haaksparkerplaatsen aan Aurora kunnen optimaal worden benut, o.a. als aanvullende parkeerfaciliteit voor Groenveld.
- De opstelplek voor de rolcontainers in dit gedeelte van Aurora, die optimaal gelegen is aan de achterpaden van de woonblokjes, is bij een afsluiting alleen bereikbaar door met de vuilniswagen achteruit te rijden, wat niet wenselijk is en nergens in Leeghwater 3 voorkomt.

Het maken van een T-aansluiting zoals van Aurora op Groenveld is zeer gebruikelijk in woonwijken en ook het maken van twee T-aansluitingen dicht bij elkaar is bij de verwachte lage verkeersintensiteiten geen enkel probleem.

Aangepast ontwerp

Als ondanks deze argumenten toch de voorkeur gegeven wordt aan het laten vervallen van de rechtstreekse aansluiting voor auto's van Aurora op Groenveld op die plek, dan hebben we twee alternatieven bekeken.

In model A is, zoals eerder opgemerkt, de situatie getekend die oorspronkelijk was ontworpen, maar dan zonder de vrijstaande woning op de hoek.

In model B wordt Aurora aangesloten op het noordelijk deel van Groenveld, ter hoogte van de bestaande S-bocht. Deze oplossing past in de ontworpen wegenstructuur en het voordeel is dat Aurora niet doodlopend wordt. Nadeel is dat de groene ruimte nogal gedomineerd wordt door de verkeersoplossing en het blokje van 5 woningen daardoor niet meer direct gelegen is aan de groene ruimte. Hierdoor neemt de differentiatie in het aanbod af en vervalt de mogelijkheid voor kopers om te kiezen voor wonen aan een voetpad en direct aan het groene plein. Een ander belangrijk nadeel is ook dat het onnodig en ongewenst gebruik van Aurora als ontsluiting naar de Rijperweg in oostelijke richting in dit model wordt bevorderd.

In model C is de situatie getekend zonder aansluiting voor auto's van Aurora op Groenveld.

In elke bijlage zijn ook voorstellen voor de locatie van de glascontainers en de extra parkeerplaatsen voor bezoekers bij Groenveld 15 t/m 21 aangegeven.

Het college handhaaft zijn keuze voor model A. Als er een keuze gemaakt zou moeten worden uit model B of C dan kiezen we ondanks genoemde nadelen toch voor C.

Nagekomen voorstel

Op 6 mei 2008 is ook nog een suggestie bij ons binnen gekomen van Ruud Molenaar, Groenveld 17, namens (de?) bewoners. Voorgesteld wordt, naast het schrappen van de aansluiting van Aurora op Groenveld en het handhaven van de sloot, een extra brug te maken naar de Rijperweg voor auto's in één richting (zuid) in het verlengde van Vlijthoeve. Verkeerskundig is deze derde ontsluiting niet nodig voor de geplande 125 woningen en het is

een dure en in de wegenstructuur onlogische toevoeging. Wij zijn dan ook voornemens dit voorstel buiten beschouwing te laten en niet verder uit te werken.

3. Geen rommelige achtertuinen aan de Rijperweg bij de pronkwoningen.

Huidige ontwerp

Eén van de belangrijkste ambities in het plan is het pronken met woningen naar de Rijperweg. In het voorstel is dit uitgewerkt met de “pronkwoningen”. Ruimtelijk is deze ambitie vertaald door een begeleiding van de Rijperweg met een serie tweekappers en vrijstaande woningen op ruime kavels. Deze continue reeks wordt telkens afgewisseld met openbare doorzichten in de vorm van groen of ontsluitingen. Bijzondere aandacht is besteed aan de architectuur van de woningen en de inrichting van de tuinen en erven. De ruime siertuin naar de weg gekeerd komt bij vele authentieke Beemstererven voor, omdat de achterzijde voor bedrijfsactiviteiten wordt benut.

Voordelen van de gekozen oplossing zijn:

- Door de ontsluiting van de pronkwoningen via Aurora blijven ze een onderdeel vormen van de wijk.
- De woningen krijgen een aantrekkelijke siertuin op het zuiden met prima verblijfsmogelijkheden
- De groene erafscheidingen met een hoogte van 1.00 meter worden meegenomen; 3 meter achter de gevel die naar de Rijperweg is gekeerd, gaat die over in een hoogte van 1.80 meter. Om het zicht vanaf Aurora aantrekkelijk te houden worden langs de openbare weg de groene erafscheidingen met een hoogte van 1.80 meter bij de planontwikkeling meegenomen
- De ruime noordtuin kan worden gebruikt voor parkeren en hier is vergunningsvrij bouwen mogelijk omdat deze tuin in het bestemmingsplan als “achtererf” wordt aangeduid.

Over de planologische mogelijkheden om de tuin naar de Rijperweg als voorerf te beschouwen, waardoor het niet mogelijk is hier vergunningvrij te bouwen hebben we nog eens extern advies ingewonnen. Samengevat is de conclusie dat dit in het bestemmingsplan goed geregeld kan worden. We willen nog onderzoeken of het wenselijk is om de in stand houding van de aangelegde hagen nog nader te regelen middels een kwalitatieve verplichting bij de grondverkoop.

Alternatieven

Bij de voorbereiding van het plan zijn een aantal alternatieven overwogen:

Alternatief A: Woningen met entrees en ondiepe voortuinen naar de Rijperweg en met bruggetjes ontsloten naar die weg.

Nadelen van die oplossing zijn:

- Er komt hier dan een dure woning met een grote achtertuin op het noorden en een kleine minder bruikbare voortuin op de zon, die bovendien nog gedeeltelijk benut moet worden voor de auto. Dit geeft een hele andere stedenbouwkundige en markttechnische situatie.
- De woning is slecht bereikbaar voor fietsers en voetgangers, omdat het fietspad aan de overzijde van de Rijperweg ligt
- Door het maken van 10 uitritten op de Rijperweg zijn in verband met de verkeersveiligheid meerdere aanpassingen van het wegprofiel nodig.

- Er is geen ruimte voor bezoekersparkeren langs de Rijperweg en er vindt geen uitwisseling plaats met de parkeervoorzieningen in de rest van de wijk.
- Deze oplossing is duur o.a. vanwege de aanleg van ca 10 bruggetjes en de herinrichting van de Rijperweg.

Alternatief B: Woningen aan een openbaar voetpad langs de wegsloot.

De kaveldiepte vermindert door de aanleg van dit pad met 6 à 7 meter. Dit pad wordt dan gemaakt om voordeuren aan te situeren, die door de bewoners vervolgens nooit gebruikt worden omdat de auto-ontsluiting, maar ook het bezoekersparkeren aan de achterzijde van de woning is gesitueerd. Waarschijnlijk kunnen er 6 woningen minder in het plan, met aanzienlijke financiële consequenties. De nadelen van een noordtuin zoals aangegeven onder alternatief A gelden ook voor deze oplossing.

Alternatief C: Woningen aan een parallelweg

In deze situatie is er minder sprake van begeleiding van de Rijperweg. De huidige kaveldiepte is in ieder geval te gering, waardoor een ingrijpende aanpassing van de gehele verkaveling en de woningontwerpen nodig is, met in ieder geval aanzienlijk negatieve gevolgen voor het woningbouwprogramma en de grondopbrengst. Daarbij zal vanwege het ontbreken van een ruime tuin op het zuiden handhaving van dure woningen op deze plek langs de Rijperweg waarschijnlijk niet mogelijk zijn.

Conclusie

Wij zijn van mening dat dit onderdeel van het plan gehandhaafd moet worden. Er komt op deze manier een fraaie rij woningen van afwisselend vrijstaande en twee onder één kap. Door de aandacht die bij het ontwerp is besteed aan de architectuur, de woonkwaliteit, de erfafscheidingen etc zijn wij er van overtuigd dat hier een fraaie entree van het dorp gerealiseerd wordt.

Als de voorkeur gegeven wordt aan aanpassing van dit onderdeel dan heeft dit ook gevolgen voor aansluitende delen van het plan. Omdat de ontsluiting van de pronkwoningen wijzigt moet in alle alternatieven voor dit deel een volledig nieuwe woning en verkaveling worden ontworpen. ook moeten de onderhandelingen over de grondverkoop opnieuw worden gevoerd. De verwachting is dat hierdoor minstens een extra vertraging van 6 maanden ontstaat.

Tenslotte

Op 20 mei 2008 is de Eerste Kamer unaniem akkoord gegaan met de Invoeringswet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de nieuwe Wro definitief op 1 juli 2008 in werking zal treden. Het is nu niet meer mogelijk om voor het deel Leeghwater 3b gebruik te maken van een artikel 19 procedure. De gevolgen hiervan, ook in de tijd, voor dit deel van het plan zullen we nog nader onderzoeken en met de opdrachtgevers van de woningbouw bespreken.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Beemster.

H.N.G. Brinkman
burgemeester

E. Kroese-Vrolijkx
secretaris