

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

30 maart 2021

Kenmerk

Z/21/010542 / D/21/013618

Portefeuillehouder

Tymon de Weger

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Opsteller

Beumers, Richard

Onderwerp

Hof van Harmelen

Kennisnemen van

Besluit van het college dat het inrichtingsplan van Hof van Harmelen wordt aangepast met meer bosschages op de oever aan de zijde van de Meerkoet.

Inleiding

In de periode van 25 juni 2020 tot en met 22 juli 2020 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Hof van Harmelen ter inzage gelegen. Er zijn diverse reacties van inwoners op het voorontwerp binnen gekomen. Door bewoners van de Meerkoet is het verzoek gedaan om meer afscherming van hun woning te realiseren.

Er is naar aanleiding van de verzoeken een bewonersavond op 16 september 2020 georganiseerd. Ook hierna zijn er diverse gesprekken met de bewoners gevoerd en zijn diverse gezichtspunten met elkaar gedeeld. De Bewonersgroep Meerkoet heeft op 1 februari 2021 een alternatief voorstel gedaan.

In de bijlage van dit voorstel (12931) is een overzicht gemaakt tussen het inrichtingsplan zoals deze ter inzage heeft gelegen, het voorstel van Bewonersgroep Meerkoet en het gewijzigde voorstel.

Kernboodschap

Door extra bosschages bij Hof van Harmelen te realiseren worden de woningen van de Meerkoet, voor zover deze grenzen aan het plangebied verder afgeschermd. Hier wordt tegemoet gekomen aan de wensen van de betreffende bewoners van de Meerkoet.

Financiën

De aanlegkosten komen voor rekening van de ontwikkelaar.

Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan Hof van Harmelen zal samen met het beeldkwaliteitsplan, de ontwerp-omgevingsvergunningen voor alle 96 woningen ter inzage worden gelegd van 7 april 2021 tot en met 19 mei 2021.

Bijlagen

1. Hof van Harmelen, ontwikkelproces inrichtingsplan (13618_3).

Hof van Harmelen, ontwikkelproces inrichtingsplan

Bij de planvorming van Hof van Harmelen zijn diverse stappen gemaakt om tot een ruimtelijke invulling te komen. Het stedenbouwkundig plan waarop de inwoners op hebben kunnen reageren is uitgewerkt naar een inrichtingsplan. Het inrichtingsplan maakt formeel geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar geeft inwoners wel het best zicht op hoe Hof van Harmelen ontwikkeld wordt.

Inrichtingsplan 23-06-2020

Onderstaand inrichtingsplan is bij het voorontwerp ter inzage gelegd en is tot stand gekomen naar aanleiding van diverse overleggen met de bewoners. Het ontwerp is uiteindelijk tot stand gekomen na een specifieke avond voor bewoners van de Meerkoet en Reiger waar iedereen zijn reactie heeft kunnen geven. Er zijn naar aanleiding van deze avond veel aanpassingen gedaan. De ontwikkelaar heeft dit ontwerp per brief als eindresultaat gestuurd naar alle bewoners van de Meerkoet en Reiger met woningen die grenzen aan Hof van Harmelen.



Met betrekking tot dit ontwerp liggen een aantal afwegingen ten grondslag.

1. De zone maakt onderdeel uit van de benodigde hoeveelheid beleefbaar water en groen, in overeenstemming met het Groen/Blauwomgevingsplan.
2. Er is een stedenbouwkundige setting gemaakt waarin de nieuwe woningen ver van de bestaande woningen komen. Dus geen achterzijden van nieuwe woningen naar de richting van de Meerkoet.
3. Naar aanleiding van de gesprekken met de bewoners van de Meerkoet/Reiger is de oever op de volgende wijze ingevuld:
 - a. Woningen die met hun zijde het dichtst bij Hof van Harmelen staan krijgen een eiland. Hierbij komen bij een aantal woningen ook bruggen waardoor hun privacy minder wordt.
 - b. Daar waar nieuwe woningen met de voorzijde gericht zijn op de oever van de Meerkoet komen bosschages. Hierdoor wordt direct zicht vanaf de nieuwe woningen richting de Meerkoet beperkt
 - c. Alle private tuinen worden aan de voorzijde voorzien van een haag. Hierdoor ontstaat er een groen beeld vanuit de Meerkoet op Hof van Harmelen.
 - d. Daar waar geen bosschages en eilanden zijn voorzien komen natuurvriendelijke oevers (rietgroei) en fruitbomen.

Het waterschap heeft destijds aangegeven geen voorstander te zijn van de eilanden vanuit waterbeheer, maar wel begrip te hebben om de bewoners tegemoet te komen en in te kunnen stemmen met de vier eilanden.

Bewonersvoorstel Meerkoet

Op 1 februari 2021 heeft bewonersgroep Meerkoet een alternatief voorstel ingediend. Dit voorstel houdt in dat er meer eilanden zijn toegevoegd evenals een aantal bosschages zodat er meer afscherming ontstaat voor de woningen aan de Meerkoet.



In het plan is rekening gehouden met de beleefbaarheid van het water en groen. Bewoners zijn bereid om een VVE op te richten die ook zorgt voor het beheer van de eilanden. Een aantal eilanden die in het gemeente plan geprojecteerd waren zijn ingekort. De benodigde watercompensatie voor de extra eilanden zal elders in het plan gevonden moeten worden.

Het bewonersontwerp heeft niet de goedkeuring van het waterschap HDSR gekregen. Het waterschap heeft aangegeven het liefst helemaal geen eilanden te willen, maar in ieder geval zeker niet meer. Dit omdat zij met betrekking waterbeheer toekomstige problemen voorzien. Ook geven zij aan dat vanwege de beperkte bewortelingsruimte naar verwachting geen hoge begroeiing op de eilanden kan plaats vinden. Ook vanuit gemeentelijk waterbeheer zijn meer eilanden niet wenselijk. De ontwikkelaars hebben aangegeven dat zij vanwege de aanmerkelijk hogere kosten (met name de beschoeiing van de eilanden) ook niet meer eilanden te willen. Alhoewel het voorstel van de bewonersgroep door veel bewoners van de Meerkoet wordt gedragen blijkt dat niet alle bewoners hierin gekend zijn.

Aangepast inrichtingsplan d.d. 19-03-2021

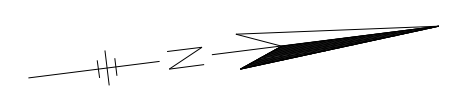
Om bewoners van de Meerkoet tegemoet te komen is het plan aangepast door meer bosschages langs de oever te realiseren. De vier eilanden zijn behouden om de woningen die het dichtstbij staan af te schermen, maar ook om de beleefbaarheid van het water en groen zoveel mogelijk te behouden. Naar aanleiding van de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan was al het voornemen om het ontwerp aan te passen door hogere beplanting te gaan realiseren op locaties waar hinder van autoverlichting kan ontstaan. Bij de brug die onderdeel uitmaakt van de fietsroute is beplanting voorzien waar wel overheen gekeken kan worden. Dit in verband het benodigde vrije zicht op de weg en de fietsroute.



Dit aangepaste plan heeft wel nadelen. Zo wordt de norm voor het beleefbaar groen en water niet meer gehaald. Bij de twee zuidelijke delen van Hof van Harmelen is er nog sprake van een redelijke verdeling de beleefbaarheid. Met name bij het noordelijk deel van Hof van Harmelen zal het water geheel afgeschermd zijn en alleen zichtbaar zijn vanaf de bruggen. De stedenbouwkundige kwaliteit van Hof van Harmelen gaat zeker op het noordelijk deel achteruit.

Afweging

Het college heeft in haar afweging de keuze gemaakt om te kiezen voor het aangepaste ontwerp waardoor voldaan wordt aan het verzoek van de bewoners van de Meerkoet om meer afscherming tot hun woning te realiseren en toch ook zoveel mogelijk rekening te houden met de ruimtelijke kwaliteit van Hof van Harmelen.



LEGENDA

- TOEGANGSGEGEBUW
- TUIN
- STOEP (UITGEBAAR TERREIN)
- RUBAAN - ASFALT
- RUBAAN - GEBAKKEN KLINKER
- ACHTERPAD (UITGEBAAR) - GEBAKKEN KLINKER
- PARKEREN - WATERDOORLATENDE VERHARDING
- INRIJ / TOEGANGSPAD - GEBAKKEN KLINKER
- WATERDOORLATENDE VERHARDING
- FIETS-/VOETGANGERSBRUG
- GRONVAK/BERM
- BOSSAGE VAN INKEERSE BOMEN EN HEESTERS
- LAGE GROENBLIJVENDE BEPLANTING TER AFSCHEERMING VOOR AUTOVERLICHTING, MAX. 0.50M HOOG
- HAAG / HEDERA, BREEDTE CA. 0.40M
- BESTAANDE TE BEHOUDEN BOOM
- NEUWE WATERGANG
- BUURTPARK
- BESTAANDE WATERGANG
- BESTAANDE VERHARDING
- BESTAANDE GRONVAK
- BESTAANDE HAAG/BEPLANTING
- RUBRICHTING

0	5	10	15	20m
1:500				
ALGEMENE OPMERKINGEN				
Hoogtepunten in meters t.o.v. N.A.P.				
Lengtes in meters				
Veranderingen zijn niet toegestaan				
Wijzer	Datum	Omschrijving	T.R.C.	B.S.a.

Onderdeel van:
ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ H.V. HARMELN

Project:
**HOF VAN HARMELN
TE HARMELN**

Fase:
DEFINITIEF ONTWERP

Onderdeel:
PRESENTATIE

Tekeningnummer:
W20-11719-D0-00

Projectleider:
B.S.a.

Formaat:
A1-1189

Status:
CONCEPT

Documentnummer:
W20-11719-D0-00

Bladnummer / van:
01 van 01

Schaal:
1:500

Vrijzingsnummer:
4

**waalpartners civil
engineering**

Tel: +31 174 62 77 31
Postbus 370, 2019 AK, Haarlem

www.waalpartners.nl
info@waalpartners.nl