



Groenhovenstraat 5
2311 BT Leiden

22 december 2014

Aan de omwonenden van Watermolen 24

Hierbij willen wij u graag inlichten over de voortgang van de planontwikkeling van de locatie Watermolen 24 en geven wij graag aan welke wijzigingen/aanpassingen wij hebben doorgevoerd naar aanleiding van uw opmerkingen en de discussies op de informatiebijeenkomst van 21 augustus jl.

Na een positieve ambtelijke beoordeling worden nog enkele puntjes op de i gezet en is de verwachting dat het uitwerkingsplan eind januari/begin februari ter inzage kan worden gelegd. U kunt dan alle stukken inzien en heeft dan formeel de mogelijkheid om uw zienswijzen op het uitwerkingsplan bij de gemeente in te dienen. Vooruitlopend hierop vonden wij het van belang u alvast te informeren hoe wij uw inbreng van 21 augustus in het plan hebben verwerkt.

Opzet van het plan

Het plan voorziet in de mogelijkheid om 8 woningen te bouwen. Twee woningen worden ontsloten vanaf de Watermolen. De overige woningen worden ontsloten middels een aan te leggen erfstraat. Deze is geprojecteerd onder de haakse bocht in de Watermolen waardoor deze aansluiting overzichtelijk is. De aan te leggen erfstraat is doodlopend. Een wijziging in het plan betreft de mogelijkheid voor auto's om aan het eind te kunnen keren. De inrichting van de straat vindt plaats op basis van door de gemeente gestelde randvoorwaarden.

Parkeren geschiedt op eigen erf, in een garage of in de tuin. Het totaal aantal parkeerplaatsen voldoet aan de gestelde uitwerkingsregels (nl. 1,5 pp/wo). Bezoekers parkeren is voorzien in de erfstraat.

Tussen de Watermolen en de erfstraat wordt naast Watermolen nr. 22 nog een voetpad aangelegd.

Met het plan wordt ingespeeld op de vraag en de uit de markt getoonde interesse voor levensduurbestendige woningen. De ontwikkelaar (Atrium Vastgoed Beheer) maakt de kavels gereed voor verkoop en voorziet in de aanleg van de infrastructuur.

Een eigen woning bouwen

In de bijeenkomst kwam een vraag naar voren m.b.t. de bouwhoogte en de regels voor de uitwerking van de woningen.

De uitwerking dient te voldoen aan de regels zoals die zijn opgenomen in het (nog ter inzage te leggen) uitwerkingsplan. Hierin hebben wij o.a. opgenomen dat de goothoogte maximaal 3,5m voor hoofd- en bijgebouwen en de nokhoogte respectievelijk 8 en 7 meter voor hoofd- en bijgebouwen dient te bedragen. Voor de woning aan het Molenpad geldt een iets lagere nokhoogte van 7,5 meter. De gekozen maatvoering is lager dan de genoemde 10m bouwhoogte in de uitwerkingsregels van het vigerend bestemmingsplan. Wij hebben hier dus van afgeweken om te voorkomen dat er te hoge eengezinswoningen gebouwd kunnen worden. Met de hierboven genoemde goot- en nokhoogten kan goed worden aangesloten op de directe omgeving.

Omdat de kopers van een kavel zelf een architect kunnen kiezen is ervoor gekozen om per kavel een zogenaamd kavelpaspoort op te stellen. Hierin staan o.a. aangegeven de rooilijn, het bouwvlak

waarbinnen de woning gebouwd moet worden, de afstanden tot de naastliggende perceelgrenzen, het parkeren, de erfscheidingen en hoogten daarvan en de aanpak van het groen. Met deze kavelpaspoorten wordt een goede afstemming verkregen tussen de individueel te realiseren woningen en tuinen en de overgang naar de directe omgeving. Deze kavelpaspoorten zijn een leidraad voor de architect en eigenaar.

In het uitwerkingsplan is daarnaast nog een paragraaf opgenomen aangaande de beeldkwaliteit, detaillering en materialisering. Hierbij wordt uitgegaan van de bestaande welstandscriteria voor het gebied zoals bijvoorbeeld gevels in baksteen met accenten in andere materialen zoals hout, daken met gebakken pannen en afstemming van de detaillering van hoofd- en bijgebouwen.

Met de juridische uitwerkingsregels, het kavelpaspoort en de welstandscriteria wordt voorzien in een goede ruimtelijke kwaliteit van de te bouwen woningen. Deze geven voldoende mogelijkheid een woning met een eigen uitstraling te realiseren en op welstand te kunnen toetsen.

Overgang tuinen naar het voetpad

Tussen de tuinen en het voetpad is voorzien in een groenstrook met een onderlaag van klimop en daarboven een laag met wilde liguster, Gelderse roos, meidoorn en struikroos. Deze laag zal zo'n 2,5 tot 3,5m hoog worden. Eventueel nog te plaatsen tuinhekken en schuttingen zijn achter deze groenblijvende lagen vanaf het voetpad niet zichtbaar. Met het herstellen en opwaarderen van de houtwal wordt de kwaliteit van de (nieuwe) boomvegetatie ter plaatse verder ontwikkeld.

Groen in het plan

De vraag of er veel groen overblijft kan positief worden beantwoord. In vergelijking met de oorspronkelijke situatie voor sloop van de bebouwing neemt het groen (voor-, zij- en achtertuinen) op de locatie met circa 15% toe.

Groenstrook langs het Molenpad

Gevraagd werd of langs het Molenpad nog een groenstrook zal zijn.

Ook naar deze situatie hebben wij nog gekeken. Op de tekening is te zien dat er tussen het bestaande voetpad en de kavel langs het Molenpad een groenstrook is aangegeven met een breedte van ca. 4 meter. De woning is binnen de bestemming woondoeleinden nog iets terug geplaatst waardoor deze niet direct tegen de groenstrook aanligt.

Doorsteek Watermolen naar nieuwe erfstraat en voetpad.

De huidige groenbestemming direct naast het perceel Watermolen 22 maakt geen deel uit van het plan. Om een kortsluiting voor voetgangers mogelijk te maken tussen de Watermolen en het pad langs de Tjallewallervaart en de aan te leggen erfstraat is hier een voetpad geprojecteerd.

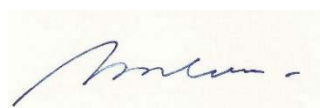
Gronden

Ter realisering van het plan zullen enkele grondstukken tussen de gemeente en de ontwikkelaar worden uitgeruild respectievelijk worden ver- of aangekocht. Zo zal de erfstraat door de ontwikkelaar op zijn grond worden aangelegd en later aan de gemeente worden overgedragen. Op zijn beurt zal de ontwikkelaar enkele kleine grondstukken van de gemeente verwerven voor het kunnen realiseren van een evenwichtig plan. Alle gronden vallen binnen de huidige bestemming 'woongebied'. Er zullen dus geen gronden met bestemming 'groen' of 'groenvoorziening' e.d. nodig zijn om het plan te realiseren.

Wij hopen u met bovenstaande voldoende inzicht gegeven te hebben in de planwijzigingen als gevolg uw inbreng op de informatieavond van 21 augustus jl.

Met vriendelijke groet,

Namens Atrium Vastgoed



Wim Snelders, Urban Outlines

w.snelders@urbanoutlines.nl



INRICHTINGSSCHETS WATERMOLEN - ZAAGMOLEN TE SCHAGEN

datum: 26 november 2014 - projectnummer: 11008-001-9