

..
Onderwerp 176. Informatieavond stedenbouwkundige opzet Fijnaart West
Datum 19 december 2016
Aanwezig Jaap Kamp (wethouder), Eric Vinken (stedenbouwkundige),
 Andras Incze (projectleider), Monica de Grim-Moerland (projectmedewerkster),
 José Hiel (communicatieadviseur)
 Circa 100 bezoekers

Deel I – Verslag

		Actie
1.	<p>Opening</p> <p>Wethouder Kamp heet aanwezigen van harte welkom.</p> <p>Aan de hand van sheets (zie Deel II – Bijlagen) licht de wethouder toe waarom het college de keuze heeft gemaakt om tot een ontwikkeling van Fijnaart West te komen. Het komt er op neer, dat de gemeente sinds 2003 in haar structuurvisies heeft aangegeven dat de logische uitbreidingsrichting van Fijnaart in westelijke richting gaat, in het gebied tussen de bestaande infrastructuur (Parallelweg, Molenstraat en Oude Molensedijk).</p> <p>Op het vlak van woningbouw, heeft de gemeente in de afgelopen jaren de nodige locaties in de kern onder handen genomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bandenmarkt/Greenery (Langeweg / Eerste Kruisweg): plan Groenaert - De Witte Roos (Koningin Emmastraat / Prinses Christinastraat / Nieuwe Dorpsweg): plan Rozenhof - Sportpark Margrietstraat: Sportwijk Fijnaart - Aardappelhandel Delta Parel (Vrouwe Jacobstraat): Plan Nieuwkerk - Oude MAVO (Van Eijckstraat / Rembrandstraat). <p>De inbreidingslocaties die nog niet zijn aangepakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kreuk (Kerkring / Wilhelminastraat): fungeert thans als parkeervoorziening - ZNS-terrein (Kadedijk / Boomgaardstraat) <p>In de regel zijn inbreidingslocaties kostenintensief. Er moeten immers bestaande complexen worden opgekocht en gesloopt, waarna er pas een nieuwe ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. De balans aanschouwend heeft gemeente de afgelopen 15 jaar een aanzienlijk aantal inbreidingslocaties getransformeerd en hierdoor het leeuwendeel van het 'lijstje' afgewerkt. Nu is het zaak om middels een uitbreiding, de eerste sinds de jaren 80, financieel weer wat vlees op de botten te krijgen, teneinde in de toekomst de resterende opgaven ook op te kunnen pakken.</p> <p>Fijnaart West is hierbij een logische keuze. Het past immers in de voorgestane westelijke uitbreidingsrichting en er kan aangetakt worden op de in 2009 opgeleverde Westkreekweg. De gronden zijn in het bezit van de gemeente, dus is er maximale regie mogelijk op hetgeen er gaat komen. We hebben niet te maken met een projectontwikkelaar die ook zijn eigen belangen en rendementen heeft te dienen. En ten slotte kan er een gemeentelijke ambitie mee verwezenlijkt worden wat betreft waterretentie. Daarover later meer. Wethouder Kamp geeft hierop het woord aan projectleider Incze.</p>	
2.	<p>Project Fijnaart-West</p> <p>Incze licht toe dat in het project Fijnaart-West een onderzoeksgebied is gedefinieerd dat het gehele toekomstige uitbreidingsgebied beslaat. De oorspronkelijke opdracht vanuit college en gemeenteraad was om de haalbaarheid te onderzoeken van de mogelijkheden om het gebied te laten voorzien in de behoefte aan lokale bedrijvigheid en woningbouw.</p>	

	<p>Met betrekking tot lokale bedrijvigheid is gebleken dat de behoefteramingen dusdanig zijn, dat er niet genoeg massa gemaakt kan worden om een bedrijventerrein in de polder te kunnen legitimeren. Derhalve wordt dit deel van de opdracht als onhaalbaar bestempeld en zal dit als zodanig worden gerapporteerd aan de gemeenteraad.</p> <p>Met betrekking tot de woningbouwcomponent worden de mogelijkheden zeker reëel geacht en daar is Incze verder mee aan de slag gegaan. Deze richt zich op het gedeelte van het onderzoeksgebied waar de gemeente zelf grondpositie heeft, aansluitend aan de bebouwde kom van Fijnaart. Er zijn allerlei onderzoeken uitgevoerd om te kunnen beoordelen of het mogelijk is om een 'gevoelige functie' (zoals het in het jargon heet) als woningbouw op die plek te kunnen verwezenlijken. Te denken valt aan onderzoeken naar de bodemgesteldheid van het terrein, de geluidsinvloed van de Westkreekweg, Molenstraat en de Rijksweg, archeologie en ecologie (flora en fauna). Deze onderzoeken heeft een aantal aandachtspunten opgeleverd, voor bij de uitwerking van de stedenbouwkundige opzet. Los van deze onderzoeken heeft Incze in mei jl. een startbijeenkomst gehouden om de omwonenden van het plangebied te vragen naar wat zij belangrijk achten bij deze ontwikkeling. Deze collectieve sessie, alsmede een aantal vervolggesprekken met direct omwonenden, heeft ook aandachtspunten opgeleverd voor het tekenproces. Met beide ingrediënten (onderzoeken en input uit Fijnaart) is de gemeente vervolgens aan de slag gegaan. Met betrekking tot de invulling van de wijk die daaruit is ontstaan, geeft Incze het woord aan de gemeentelijk stedenbouwkundige, Eric Vinken.</p>	
3.	<p>Stedenbouwkundige opzet</p>	
	<p>Vinken licht toe dat twee punten in het bijzonder centraal stonden bij het uitwerken van een opzet, namelijk de kans om extra water in het gebied op te kunnen vangen enerzijds en de wens om iets te verzinnen dat zoveel als mogelijk flexibel is. Een vraaggerichte ontwikkeling.</p> <p>In de opzet wordt er vanaf de Westkreekweg in zuidelijke richting verkaveld in 4 rijen kavels van circa 28 á 30 meter, omringd met 3 ontsluitingswegen. De kaveldiepte zal hierbij vast zijn, de kavelbreedte is daarentegen volledig vrijelijk te kiezen door potentiële kopers. De kavels zijn bedoeld voor de zelfbouwers van Fijnaart en omstreken, maar het is ook mogelijk dat een commerciële partij of woningstichting een strook afneemt, voor bijvoorbeeld een rij woningen als projectmatige bouw. Op die manier kan er een gemêleerde wijk ontstaan. Op een gegeven moment zoomt de gemeente een blok af met een groenstrook. De ligging van deze groenstroken is derhalve ook flexibel en afhankelijk van wat er exact wordt afgenomen. Hierna kan het woonblok, behoudens de bouwverkeerroute, woonrijp worden gemaakt.</p> <p>De ontsluiting vindt op twee plekken plaats via de Westkreekweg. Daarnaast wordt een calamiteitenontsluitingsweg voorzien aan de zuidzijde, die uitmondt in de bestaande dijkopgang naar de Molenstraat. Deze weg zal louter en alleen te benutten zijn, als op de een of andere wijze de beide hoofdontsluitingswegen zouden zijn gestremd. Dit is zodoende wel een extra waarborg om de mensen een veilige woonomgeving te kunnen bieden. Wat betreft langzaam verkeer, beoogt de gemeente een aansluiting op de bestaande oprit naar de Molenstraat en een aftakking van het bestaande fietspad langs de Sportwijk, de nieuwe wijk in.</p> <p>In de wijk is verder zoals gezegd veel aandacht voor waterberging. Dit in een aantal specifiek daarvoor aangewezen gebieden aan de noordelijke en oostelijke zijde. Ook zou retentie een rol kunnen spelen in de groenstroken, mogelijk in combinatie met een recreatieve functie. De functie van de groenstroken is namelijk ook dat deze als speelruimte te benutten zijn voor kinderen en bijvoorbeeld de mogelijkheid bieden om eenvoudig een ommetje te kunnen maken. Er wordt gestreefd naar het realiseren van ongeveer anderhalf á twee keer zoveel waterretentie dan wat strikt benodigd is voor de wijk zelf. Op die manier kan de ontwikkeling van Fijnaart-West niet alleen voorzien in de behoefte aan woningbouw voor de aankomende jaren, maar tevens een bijdrage leveren aan het verder reduceren van de waterproblematiek die Fijnaart-breed parten speelt. Bijkomend voordeel is dat water en groen ook kwaliteiten zijn die in positieve zin bijdragen aan het woonklimaat.</p>	

4.	Proces, planning en interactie	
	<p>Projectleider Incze licht de verschillende fases toe binnen het projectmatig werken. In elke fase worden keuzes gemaakt, die de plannen steeds concreter en uitgewerkter maken. De eerste fases (intake, initiatief en ontwerp) van een project zijn duidelijk in tijd uit te drukken. Echter de uitvoeringsfase is compleet afhankelijk van wat er gerealiseerd moet worden.</p> <p>De <i>intakefase</i> beslaat zo'n half jaar waarbij een bepaalde vraagstelling wordt geconcretiseerd door de kaders te stellen die in het vervolg in acht moeten worden genomen. Daarbij vindt een eerste, globale beoordeling plaats van de haalbaarheid van een beoogde vraag-/doelstelling.</p> <p>Deze fase wordt afgesloten met de vaststelling van een zogenaamd startdocument door de gemeenteraad. Hierna start in formele zin daadwerkelijk een project.</p> <p>In de <i>initiatiefase</i> (1,5 jaar) wordt de haalbaarheid van een ontwikkeling onderzocht binnen de kaders van het startdocument. Is hetgeen we voorstaan op een bepaalde plek daadwerkelijk mogelijk? Dit betreft zowel planologische haalbaarheid (waaronder onderzoeken naar geluid, geur, archeologie, ecologie, bodemgesteldheid, etc.), als economische haalbaarheid (levert het onder aan de streep middelen op of kost het alleen geld) als maatschappelijke haalbaarheid (is er draagvlak voor de plannen). Als dit alles is nagegaan wordt teruggekeerd naar de gemeenteraad om de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek aan hen voor te leggen. De raad besluit op grond daarvan met een project verder te gaan of ermee te stoppen.</p> <p>Als de raad een 'go besluit' neemt, start de volgende projectfase, de <i>ontwerpfase</i> (2 jaar). In deze fase worden de plannen tot een technisch niveau uitgewerkt en wordt parallel hieraan een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Deze procedure beoogt de nieuwe functie op een bepaalde lap grond ook daadwerkelijk mogelijk te maken en bevat een groot aantal voorgeschreven wettelijke stapjes die tot doel hebben de mensen inspraak te bieden. De ontwerpfase eindigt formeel weer met een raadsbesluit, ditmaal over het bestemmingsplan. Op het moment dat een gang naar de Raad van State noodzakelijk is, wordt deze fase niet geëindigd door de raad maar als gevolg van een uitspraak door de Raad van State.</p> <p>In de <i>uitvoeringsfase</i> staan de feitelijke handelingen in het veld centraal. Werkvoorbereiding, vergunningverlening, het terrein bouwrijp maken en (in deze casus) kavels uitgeven. Wanneer deze fase is afgerond is afhankelijk van de snelheid waarmee alle verkavelbare ruimte wordt verkocht.</p> <p>Wat betreft het project Fijnaart-West, is de constatering van Incze dat deze aan het eind van de initiatiefase zit. Na deze zitting zal de projectexploitatie nog verder worden uitgewerkt, waarna de gang naar de gemeenteraad wordt ingezet. Een raadsbesluit ter afronding van deze projectfase wordt verwacht medio april/mei 2017. Uitgaande van het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure in de periode 2017 en 2018, zou de gemeente met ingang van 2019 toegang hebben tot de gronden van het plangebied, waarna het bouwrijp maken zou kunnen starten. Uitgifte zou dan naar verwachting later datzelfde jaar kunnen starten, zodat de zelfbouwer van Fijnaart in 2019 nog aan de slag kan gaan.</p> <p>Incze maakt melding van een mailinglijst die er reeds is waarin hij de mensen periodiek op de hoogte houdt van de stand van zaken van het project. Mochten aanwezigen geïnteresseerd zijn om in de mailinglijst te worden opgenomen, dan verzoekt Incze hen om hun gegevens in te vullen op de papieren die bij de entree van de zaal liggen. Daarbij is het altijd mogelijk om naar aanleiding van mails die hij aan de mailinglijst verstuurt, richting Incze te reageren. Hij meldt dat hij altijd reageert op mails, meestal binnen enkele dagen, uiterlijk een week, behoudens als hij op vakantie is.</p> <p>Verder wil hij in de ontwerpfase bij de uitwerking van de waterretentiegebieden graag de</p>	

	<p>direct omwonenden alsmede de 'werkgroep water' betrekken die actief is voor de dorpsstafel Fijnaart. Gezamenlijk zou het in zijn optiek mogelijk moeten zijn om tot een inrichting te komen die recht doet aan onderlinge belangen, alsmede de waterproblematiek voor Fijnaart verlicht.</p> <p>Ten slotte is er voor de geïnteresseerden in een woning onder het zogenaamde Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, de mogelijkheid om hierover nadere informatie te krijgen van de CPO-vereniging die in Fijnaart actief is. Na het collectieve gedeelte zullen zij vooraan de zaal gaan staan om belangstellenden te informeren.</p>	
5.	<p>Vragen, opmerkingen en suggesties vanuit de zaal</p>	
	<p><i>"Jullie willen vanuit het noorden richting het zuiden gaan bouwen. Als we zouden willen bouwen in het zuiden, moeten we dan wachten tot het plan qua bouwactiviteiten daar is aanbeland?"</i></p> <p>Dat klopt, de exacte wijze waarop de uitgifte zal plaatsvinden is nog niet bekend, maar het idee is wel om het gebied per blok te laten ontstaan.</p> <p><i>"Waar moet al dat water naar toe? Het houdt een keer op. Twijfels over de haalbaarheid daarvan."</i></p> <p>Het is niet de bedoeling dat als gevolg van de ontwikkeling het waterprobleem in Fijnaart groter zou worden. Dat zou haaks staan op de gemeentelijke ambitie om nu juist beduidend meer te doen dan waar we formeel toe verplicht zijn. Door in het vervolgtraject met de werkgroep water samen te werken, waar veel kennis zit zowel van bewoners als vanuit de gemeente en het waterschap, zou er tot een plan gekomen moeten kunnen worden waar iedereen het gevoel van heeft, dat het een bijdrage levert aan de het opheffen van de waterproblemen.</p> <p><i>"De gestippelde pijl nabij de boerderij, waar staat die voor?"</i></p> <p>Dat betreft de calamiteitenontsluitingsweg. Nogmaals kan deze weg alleen worden gebruikt op het moment dat de twee hoofdingangen versperd zijn. <i>In case of emergency</i></p> <p><i>"De rood gestippelde lijnen, zijn die alleen voor voetgangers?"</i></p> <p>Dat wordt een weg voor langzaam verkeer, dus zowel voor fietsers als voor voetgangers.</p> <p><i>"Het parkeren in de wijk, komt er ook een centrale parkeervoorziening?"</i></p> <p>Bij vrijstaande woningen en 2-kappers, wordt men verondersteld zorg te dragen voor het afwikkelen van het parkeren op het eigen terrein, door middel van een oprit. Daarnaast is er in het wegprofiel rekening gehouden met een langspaarkeerstrook voor het bezoekers parkeren. Bij rijwoningen zijn de mogelijkheden van parkeren op eigen terrein beperkt. Mocht er desalniettemin toch de nodige animo zijn voor rijwoningen, dan bestaat de mogelijkheid om bij het begin van een groenstrook een parkeercoffer aan te leggen (insteekweggetje met aan beide zijden insteekvakken)..</p> <p><i>"Dit is een mooi plan, maar waarom niet ZNS aanpakken, die locatie ziet er niet uit en vormt toch de entree van Fijnaart"</i></p> <p>Wethouder Kamp is het eens dat de ZNS locatie onooglijk is. Hij vervolgt dat de keuze voor Fijnaart-West reeds is gemaakt en gestand blijft. Hij heeft de presentatie van Apron gezien over de ZNS, maar deelt niet hun claim dat men sneller tot ontwikkeling kan komen dan Fijnaart-West. Uitgaande van de door projectleider Incze toegelichte projectstructuur, zou het initiatief van ZNS in de intakefase terecht komen. De haalbaarheid is er immers nog totaal niet van onderzocht. Het project Fijnaart-West ligt daar al 2 jaar op voor. Dat zou betekenen dat beide ontwikkelingen niet volgtijdelijk kunnen plaatsvinden, maar tegelijkertijd op de markt komen, want niet bevorderlijk zou zijn voor de doorstroming. Hij wil zich bestuurlijk wel hard maken voor het oppakken van ZNS op het moment dat de uitgifte van Fijnaart-West gaat lopen, zodat uiteindelijk de ZNS naadloos op de afronding van Fijnaart-West zou kunnen volgen.</p> <p>De wethouder belooft voorts in overleg te gaan met de eigenaren van het terrein om te</p>	

bezien of er mogelijkheden zijn om het terrein in de tussenliggende periode te verfraaien.
“Komen er geen appartementen in Fijnaart-West?”

De wethouder antwoordt dat dat klopt. Appartementen acht hij meer geschikt voor een centrumlocatie dan perifeer. Projectleider Incze vult daarbij aan dat Fijnaart-West ook qua geluidsklimaat niet geschikt is voor appartementen. Vanwege het feit dat de Rijksweg ter hoogte van het plangebied op zijn hoogst is, werkt dat nadelig voor de geluidsbelasting op hogere bouwlagen van een appartementengebouw.

“De diepte van een kavel staat vast, de breedte niet?”

Binnen de flexibele methodiek is de breedte van een kavel inderdaad vrijelijk te kiezen.

“Wat worden de grondprijzen?”

Dat is op dit moment nog niet te zeggen. De woningmarkt is thans volop in beweging. In de wetenschap dat het nog minimaal 2 jaar zal duren voordat de uitgifte zal starten, is het niet zinvol om nu al prijzen te noemen. Hier kan in de aanloop naar de uitvoeringsfase van het project (circa halverwege/eind 2018) meer over worden aangegeven.

“Waar zijn de CPO-woningen bedacht?”

In principe kunnen de CPO 2-kappers of vrijstaande woningen worden bediend binnen het flexibele stramien. Voor CPO rijwoningen is waarschijnlijk een iets geringere kaveldiepte gewenst, en daarvoor ziet de gemeente mogelijkheden in het creëren van een rij op de kop van de wijk (met de voorzijde richting de Westkreekweg). Omdat zo'n invulling op de kop wel afwijkt van de flexibele uitgiftemethodiek die verder in dit project wordt voorgestaan, wil projectleider Incze wel bepaalde zekerheden hebben over de afname van deze grond. Hij wil hierover graag nader met de CPO-vereniging aan tafel.

“Zijn projectontwikkelaars ook welkom?”

Het moge duidelijk zijn dat het project primair gericht is op de zelfbouwer van Fijnaart en omstreken. Als echter een ontwikkelaar of een woningstichting een strook grond zou willen kopen ten behoeve van een rij projectmatige woningen, staat de gemeente daar op voorhand niet onwelwillend tegenover. Dat zou de gemêleerdheid van de wijk immers ten goede kunnen komen.

“Is het mogelijk dat, rekening houdend met de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel, het hemelwater wordt afgevoerd naar de oude Appelaar?”

Deze suggestie wordt meegenomen in de technische uitwerking van de waterhuishouding van de wijk.

“Ik woon in de Sportring. Vanwege alle wateroverlast, moeten we langzamerhand een dijk om onze woningen heen leggen. Ik maak me daarom wel zorgen over de plannen in relatie tot deze overlast.”

U heeft twijfels, dat kan en dat mag. In de ontwerpfase zal de waterhuishouding van de wijk in relatie tot het gehele watersysteem van Fijnaart onder de loep worden genomen. Op dat moment is een technische discussie met elkaar mogelijk over het te verwachten resultaat voor de rest van Fijnaart. Laten we hier in de volgende projectfase bij elkaar op terug komen.

“Op de impressie is er uitgegaan van een vaste rooilijn (afstand vanaf de kavelgrens tot aan de voorgevel van een woning). Is echter ook boerderijachtige woning midden op een kavel toegestaan?”

Stedenbouwkundige Vinken beantwoordt. In principe zijn reguliere woningen weergegeven op de impressie. Als men iets afwijkend wilt, kom dan langs op het gemeentehuis. Dan kijken we of het past, of passend gemaakt zou kunnen worden. In principe willen we bouwen mogelijk maken.

Deel II – Bijlagen

Powerpointpresentatie 19 december 2016