

Galerij 8
2771 XJ Boskoop
t 0172 231801
f 0172 231802
m 06 28885688
i www.pvla.nl
e info@pvla.nl

Aan: Jasper de Boer, Robbert Jan Wijntjes

Betreft: Ruimtelijke analyse Het Lint, inpassing Variant 2 'ontsluiting via bruggen'

Datum: 19 april 2010

Inleiding

Het Lint is een deelgebied in het project Broekerveiling in Broek op Langedijk. Eind januari is er door HZA stedebouw & landschap een ruimtelijke schetsverkenning van dit deelgebied gemaakt door middel van diverse varianten. Deze notitie verkent de inpasbaarheid van een van de varianten in het Actuele Schetsontwerp Broekerveiling van januari 2010.

Het Lint in Masterplan Broekerveiling

In het Masterplan Broekerveiling worden er in het deelgebied het Lint zeven vrijstaande woningen voorgesteld (bijlage 1). Zowel aan de noord- als zuidzijde van deze woningen bevindt zich water. Het water aan de noordzijde van het Lint heeft een peil van -2.75 meter onder N.A.P. Het water aan de zuidzijde een peil van -1.45 meter onder N.A.P. In het Masterplan wordt het gehele lint met een rijweg ontsloten op de Majiersloot.

Doorvaarbaarheid

Een belangrijk uitgangspunt is dat de watergang langs de Voorburggracht doorvaarbaar zal zijn. Daarom is de watergang minimaal 8 meter breed en zullen de eventuele doorvaarbare bruggen en duikers een doorvaarthoogte moeten hebben van minimaal 1.55 meter. Vanuit beheersaspect is een talud van in ieder geval 1:2 vereist voor de openbare oevers.

Schetsverkenning HZA

De brede watergangen en het verschil in waterpeil vraagt om een creatieve ruimtelijke oplossing voor het Lint. In de schetsverkenning wordt een drietal ontsluitingsprincipes voor de woningen uitgelicht (bijlage 2). Eén van de mogelijkheden is hierbij om de ontsluiting van de eerste 6 woningen te regelen via toegangsbruggen vanaf de Voorburggracht (bijlage 3). Doordat een extra rijweg niet nodig is, zijn er meer mogelijkheden in de verkaveling en plaatsing van de woningen. De zevende woning kan zijn uitrit krijgen aan de Majiersloot.

Aandachtspunten vanuit inpassing in Actuele Schetsontwerp

Het voorstel is ingepast in het Actuele Schetsontwerp van januari 2010 (bijlage 4). De doorvaarbare bruggen van 4 meter breed zijn goed in te passen t.o.v. de kavels. Het uitgeefbaar oppervlak van de kavels wordt groter en de lokalisering van de woningen flexibeler. De bruggen zullen het wegoppervlak aan de Voorburggracht iets opliften (bijlage 5 en 6). De werkelijke hellingen en knikpunten dienen daarom nader, civieltechnisch uitgewerkt te worden. Ook krijgt de Voorburggracht vanzelfsprekend meer uitritten. Dit aspect dient verkeerskundig beoordeeld te worden. Een ander aandachtspunt is de verschijning van de privétuinen aan de Voorburggracht (bijlage 5). De schetsverkenning suggereert een 'beplant dijkje' zodat enige mate van privacy in de tuinen ontstaat (bijlage 3). Besproken moet worden of dit wenselijk is of dat een 'voorkantsituatie' aan de Voorburggracht wenselijker is.

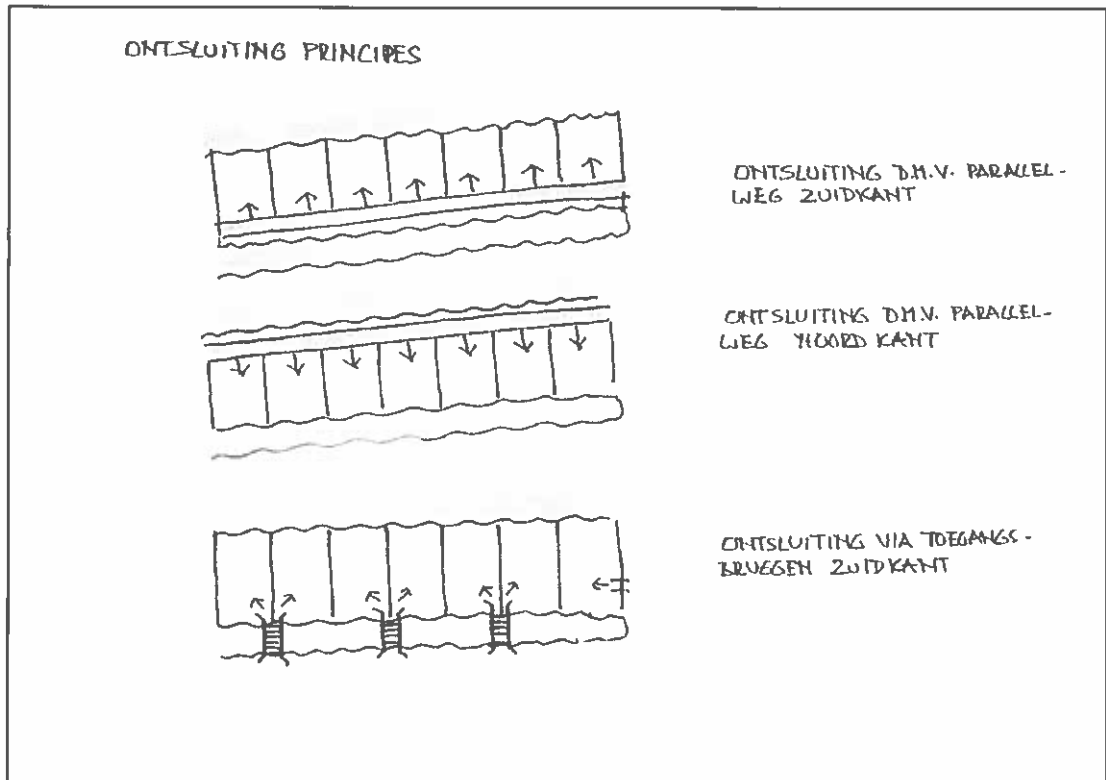
Bijgevoegd:

Bijlage 1: Het Lint in Masterplan Broekerveiling
Bijlage 2: Ontsluitingsprincipes uit schetsverkenning
Bijlage 3: Schets verkaveling met toegangsbruggen
Bijlage 4: Inpassing in Actuele Schetsontwerp januari 2010
Bijlage 5: Aandachtspunt bruggen en tuinen
Bijlage 6: Profiel Voorburggracht en Lint

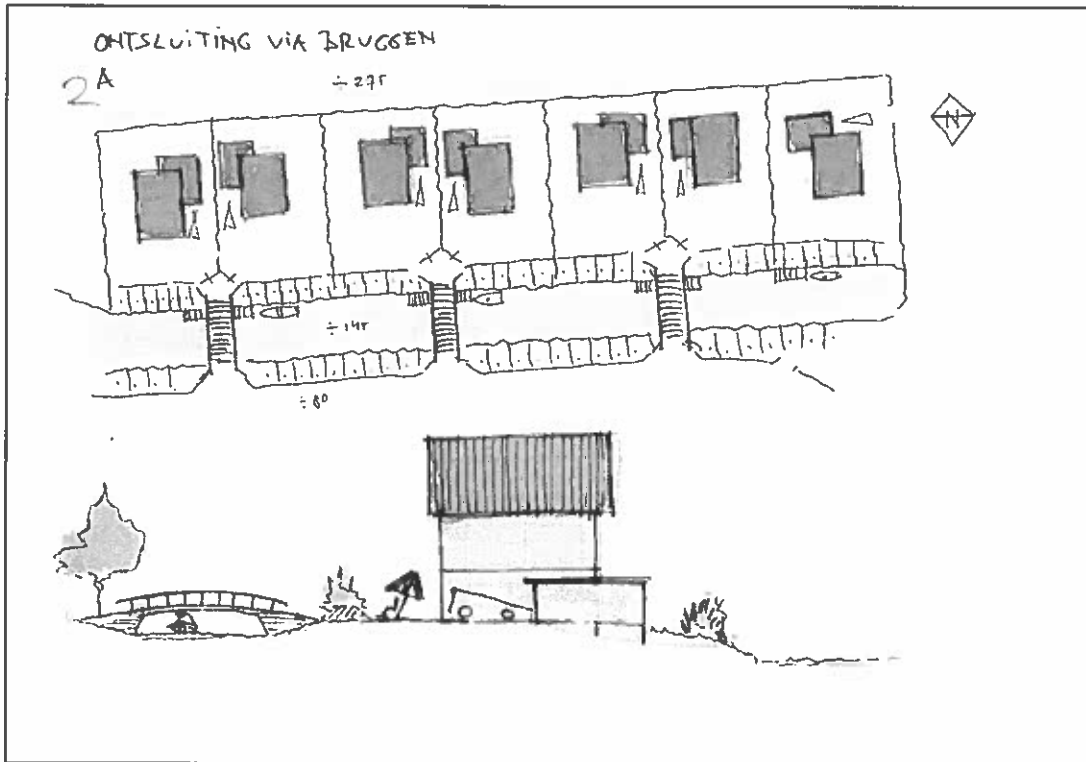
Bijlage 1: Het Lint in Masterplan Broekerveiling



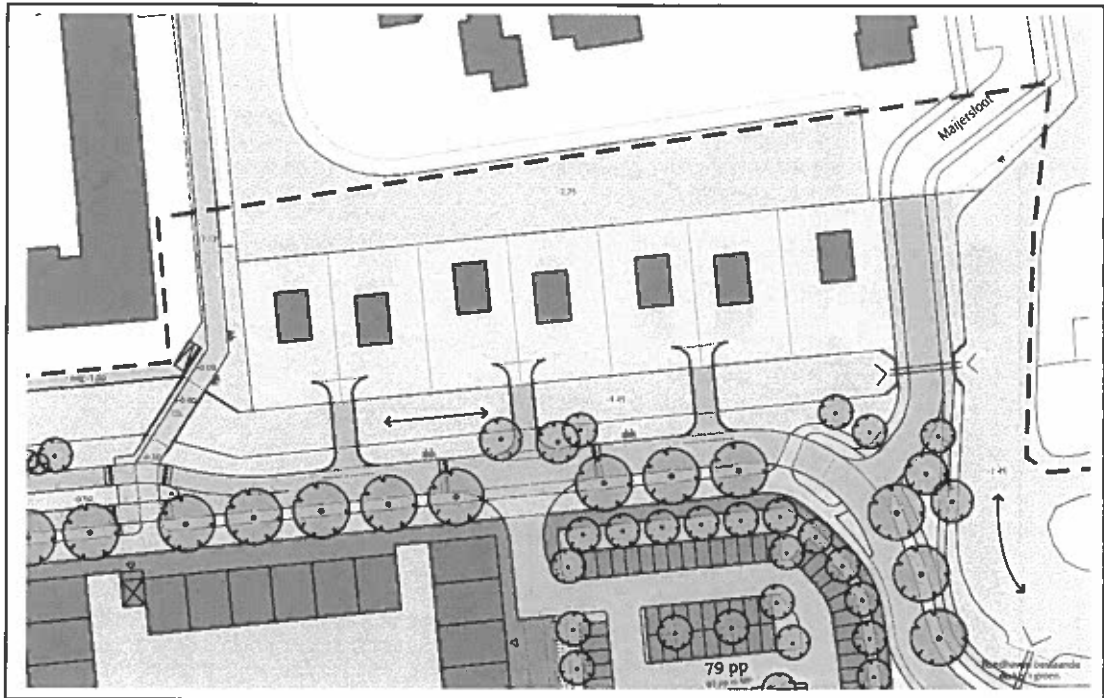
Bijlage 2: Ontsluitingsprincipes uit schetsverkenning



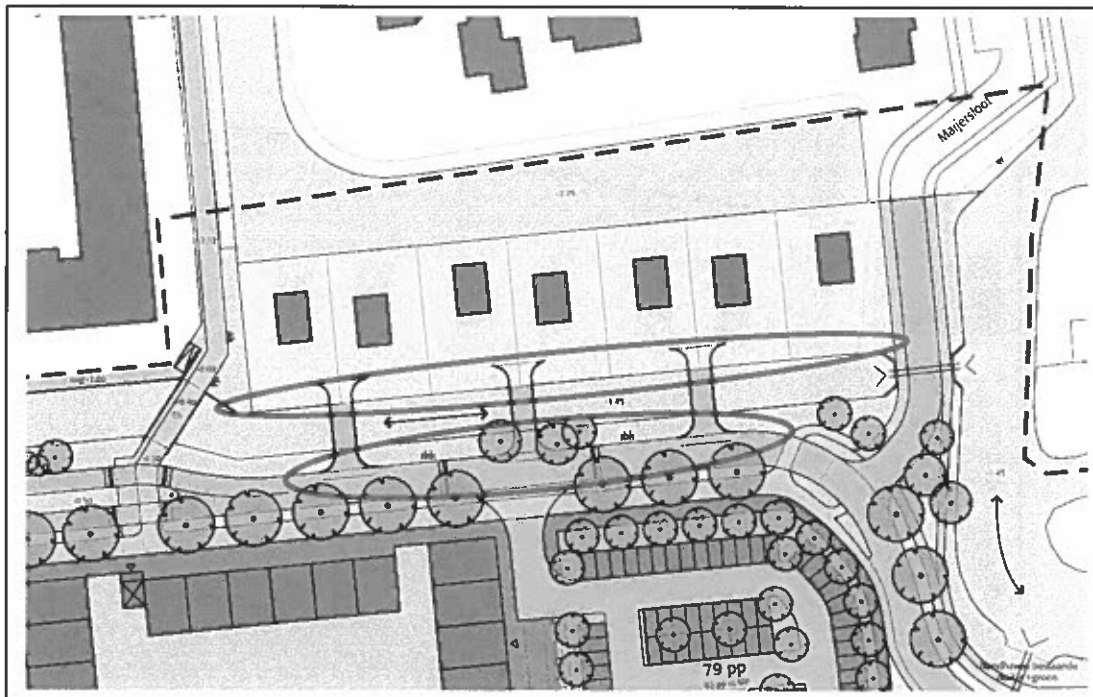
Bijlage 3: Schets verkaveling met toegangsbruggen



Bijlage 4: Inpassing in Actuele Schetsontwerp januari 2010



Bijlage 5: Aandachtspunten bruggen en tuinen



Bijlage 6: Profiel Voorburggracht en Lint

