Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Datum	17 december 2020
Nummer	20021-01-06
Datum commissievergadering	12 januari 2021
Datum raadvergadering	26 januari 2021

OPLEGGER

Registratienummer	2020-35389 / 20Z.005880
Onderwerp	Vaststelling bestemmingpslan Hoornsekade 43
Portefeuillehouder	Wendy Renzen-van Leeuwen
Uiterste behandeldatum (+reden)	
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting	Met het plan worden 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt op het achterterrein van Hoornsekade 43 te Den Hoorn, dat thans in gebruik is als erf en waar hobbymatige activiteiten plaatsvinden. Met het plan wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke woningbouwopgave.
Te nemen besluit	Het bestemmingsplan 'Twee woningen achter Hoornsekade 43' met identificatiecode NL.IMRO.1842.bp20Hoornsek43-va01 vast te stellen
Bijlagen	2
Advies commissie	De commissie neemt kennis van de resultaten van een nader overleg tussen indieners zienswijzen en de projectontwikkelaar. De portefeuillehouder zal nader de raad rapporteren over de mogelijkheid om het bestemmingsplan in deze fase bij de besluitvorming door de raad te wijzigen overeenkomstig de geschetste resultaten.

REACTIE COLLEGE ZIE OP PAG 3

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord opmerking: Arjan de Vos griffier Arnoud Rodenburg voorzitter

Inleiding

Op het terrein achter Hoornsekade 43 te Den Hoorn stond voorheen een glastuinbouwbedrijf, dat in 2015 herontwikkeld is tot een woonwijk. Tussen deze nieuwbouwwijk en de woningen aan de Hoornsekade is een strook van ca. 25m breed destijds onbebouwd gebleven en gebruikt voor hobbymatige activiteiten. Thans wenst de eigenaar ook op deze gronden twee vrijstaande woningen te realiseren. Deze ontwikkeling sluit ruimtelijk aan op twee vrijstaande woningen die in 2017 ernaast, achter Hoornsekade 47, zijn gerealiseerd. De nieuwe woningen worden via een gezamenlijke oprit ontsloten aan de A.M. van der Poellaan.

Beoogd effect

De bouw van twee woningen mogelijk te maken in Den Hoorn die passen in het bestaande woongebied. Hiermee wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

Argumenten

1.1 Het ontwerpplan heeft 31-juli tot 10-september ter inzage gelegen en er zijn 8 zienswijzen ingediend; dezen hebben alleen geleid tot enkele aanpassingen in de toelichting

7 bewoners van het Koolveld hebben zienswijzen ingediend. Zij wonen noordelijk, aansluitend aan de ontwikkellocatie. Zij staan kritisch tegenover de ontwikkeling en hebben hiervoor verschillende argumenten aangedragen, de belangrijkste hiervan zijn:

- Er zijn in het verleden een aantal privaatrechtelijke onenigheden over het eigendom en onderhoud van een bestaande betonnen schutting ontstaan, deze hebben echter geen invloed op het bestemmingsplan.
- Er zijn zorgen over het veel ophogen van de kavels en dat daarbij een hoger gelegen woning ontstaat en er regenwater bij hen in de achtertuin terecht zou komen. De initiatiefnemer heeft aannemelijk gemaakt dat dat dit niet zal gebeuren en het bestemmingsplan biedt die ruimte ook niet. Afwatering op buurpercelen is privaatrechtelijk tevens verboden.
- Er zijn zorgen over bezonning en inkijk van de nieuwe bebouwing. Het betreft echter geen planologische achteruitgang omdat de bestaande bouwmogelijkheden al ruim zijn. Het gaat daarnaast om standaardbepalingen voor aan- en bijgebouwen en ruimtelijk wordt geoordeeld dat de afstand van ~16m tussen de bestaande en nieuwe woningen geen onevenredige en ongebruikelijke afstand betreft i.k.v. privacy.
- De omwonenden achtten een mogelijke Bed-and-Breakfast onwenselijk, deze afwijkingsmogelijkheid volgt echter uit de standaardbepaling zoals dat voor heel de gemeente geldt.

De initiatiefnemers hebben op 1 oktober jl. een informatieavond georganiseerd waarbij de indieners aanwezig waren en de bezwaren zijn toegelicht en besproken. Een medewerker van de gemeente is als toehoorder aanwezig geweest bij deze bijeenkomst. De zienswijzen zijn verwerkt in bijgevoegde nota zienswijzen. Geconcludeerd is dat de bezwaren niet aannemelijk maken dat hier geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn wel enkele verduidelijkingen in de toelichting meegenomen.

Het Hoogheemraadschap Delfland heeft ook een zienswijze ingediend en gevraagd om een aantal zaken in de toelichting op te nemen. Dit heeft de initiatiefnemer in goed overleg gedaan en heeft geleid tot een aangepaste toelichting.

1.2 Het plan is ruimtelijk passend in haar omgeving

In het voortraject is verzocht het plan onder een aantal randvoorwaarden uit te werken: Er zijn maximale bouwhoogten meegegeven, er is gevraagd voldoende afstand tot de erfgrenzen in acht te nemen en parkeren moet geheel op eigen terrein worden opgelost. Dit plan voldoet aan deze eisen.

1.3 De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het milieu

Uit de uitgevoerde milieuonderzoeken komt naar voren dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het milieu.

1.4 Het plan geeft uitvoering aan de gemeentelijke woningbouwopgave en er wordt een bijdrage geleverd aan het fonds voor sociale woningbouw

Er worden twee nieuwe woningen gerealiseerd op een plek waar dit ruimtelijk goed inpasbaar is. Er is behoefte aan vrijstaande woningen in Den Hoorn. Er wordt niet voldaan aan de verplichting om 30% sociale woningbouw te realiseren, maar dit wordt gecompenseerd door middel van een storting in het Fonds Sociale Woningbouw van €36.480,-.

Kanttekeningen
Geen

Financiën
In de anterieure overeenkomst is het wettelijk verplichte kostenverhaal geregeld. De initiatiefnemer draagt het planschaderisico.

Communicatie

De gemeente verzorgt de publicatie van het bestemmingsplan. De initiatiefnemers hebben de omwonenden geïnformeerd over het plan.

Vervolgstappen

Het plan zal worden gepubliceerd in de Staatscourant, het gemeenteblad en op ruimtelijkeplannen.nl, waarna de wettelijke beroepstermijn start.

Reactie college op commissiebehandeling
<u>Vraag:</u>
De portefeuillehouder zal nader de raad rapporteren over de mogelijkheid om het bestemmingsplan in deze fase bij de besluitvorming door de raad te wijzigen overeenkomstig de geschetste resultaten.

<u>Reactie college:</u>
Naar aanleiding van de nota van zienswijzen hebben de initiatiefnemer en omwonenden recent aanvullende afspraken gemaakt over de invulling van het bouwplan. Het is mogelijk om dit toe te voegen aan de toelichting van het bestemmingsplan, daar dit onderdeel uitmaakt van het afwegen van de zienswijzen. De tekening wordt nu als bijlage bij de toelichting gevoegd, tevens wordt de nota van zienswijzen aangevuld met een verwijzing naar de gemaakte afspraken. Deze stukken worden aan u ter vaststelling voorgelegd.