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	23 maart 2023
Nummer	2023-04-05 b
Datum commissievergadering	4 april 2023
Datum raadvergadering	18 april 2023

OPLEGGER

Registratienummer	0000380524
Onderwerp	Omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan (Harnasmolen fase 2) in Den Hoorn
Portefeuillehouder	W. Renzen - van Leeuwen
Uiterste behandeldatum (+reden)	10 maart 2023
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting voorstel	**Besluit** De gemeenteraad besluit om: 1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te geven voor het realiseren van 30 woningen aan de Woudselaan. 2. Deze ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als er geen zienswijze(n)op de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning zijn ingediend. 3. De beeldkwaliteitsparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing als aanvulling op de welstandnota vast te stellen als toetsingskader voor de welstand. **Argumenten** 1.1. De aanvraag omgevingsvergunning voor het project Harnaschmolen fase 2 past niet binnen het bestemmingsplan. Om mee te kunnen werken is een uitgebreide procedure met ruimtelijke onderbouwing nodig. De gemeenteraad dient een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven 2.1. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, is er geen reden om hetzelfde plan dan nogmaals aan de gemeenteraad voor te leggen. Indien er wel zienswijzen worden ingediend moet het plan opnieuw ter besluitvorming aan de raad te worden voorgelegd. 3.1. De gebiedsontwikkeling is niet passend te maken binnen de geldende welstandscriteria. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken biedt de welstandsnota de mogelijkheid om als aanvulling op de nota specifieke criteria op te stellen. Deze criteria zijn samen in overleg met de welstandscommissie opgesteld. De gemeenteraad is hiervoor het bevoegd gezag en dient een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven **Kanttekeningen** Het plan wijkt op details af van enkele elementen in het Beeld regie kader. Het Beeld regie kader is richtinggevend van aard en biedt daar ruimte voor. De afwijkingen zijn in de ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd en het plan is in samenspraak met omwonenden en de welstandscommissie tot stand gekomen.

Bijlagen	
Advies commissie	De commissie stemt in met het voorstel en geleidt het als hamerstuk door naar de raad, tenzij de beantwoording van de openstaande vraagpunten onbevredigend is. Openstaande vraagpunten zijn: - Parkeernormen in relatie tot beroepen aan huis; - Initiëren van grijswater circuit;

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord opmerking: A. de Vos griffier	A.P.J van Hemmen voorzitter

Advies
Het college van burgemeester en wethouders adviseert de gemeenteraad om:
1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te geven voor het realiseren van 30 woningen aan de Woudselaan.
2. Deze ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als er geen zienswijze(n)op de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning zijn ingediend.
3. De beeldkwaliteitsparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing als aanvulling op de welstandnota vast te stellen als toetsingskader voor de welstand.

Inleiding
De ontwikkelaar CV Gebiedsontwikkeling Harnaschpolder is van plan om in fase 2 van de gebiedsontwikkeling Harnasch-molen in totaal 30 woningen te bouwen aan de Woudselaan, nabij de Haraschdreef in Den Hoorn. Volgens de huidige uitwerkingsregels mogen alleen vrijstaande woningen worden gebouwd, terwijl het plan ook andere typen woningen omvat. Het voorliggende plan is een nadere uitwerking van het 'Beeldregiekader Woudselaan' (BRK), een in 2017 door de raad vastgesteld (besluit 2017-10-05B) uitwerkingskader. Onder andere hierom moet er een aanvraag worden ingediend voor afwijking van het bestemmingsplan, samen met een ruimtelijke onderbouwing voor het project.

Participatieparagraaf:
Het bestemmingsplan voorzag nog in de ontwikkeling zoals de kaders daarvoor in 2010 waren vastgelegd. In 2017 is met het beeldregiekader de grondslag gelegd voor de voorliggende ontwikkeling. Dit beeldregiekader is destijds middels een intensief participatietraject opgesteld, samen met de bewoners van de Woudselaan.
Het uitgewerkte plan is met de gemaakte uitwerkingskeuzes middels 2 participatieavonden voorgelegd aan de omwonenden. De verslaglegging van deze participatieavonden, alsmede een reactie op de gestelde vragen, is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.
Er zijn weliswaar kritische vragen gesteld over de uitwerkingskeuzes, doch deze keuzes hebben betrekking op het realiseren van goede en kwalitatieve woningen, waarbij rekening is gehouden met het proportioneel en billijk meenemen van wensen met betrekking tot de uiterlijke verschijningsvorm
.

Beoogd effect
De ontwikkeling maakt de realisatie van 30 gedifferentieerde, kwalitatieve en duurzame woningen voor gezinnen mogelijk en past binnen de woonagenda.

Het betreft een aanvraag voor omgevingsvergunning voor het planologisch afwijken van het huidige bestemmingsplan. Bij het verlening hiervan kan de ontwikkelaar een bouwvergunning aanvragen, welke nu wordt voorbereid. De beeldkwaliteitsparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing wordt tevens vastgesteld als kader voor de welstandstoetsing, als aanvulling op de welstandsnota.

Argumenten
1.1. De aanvraag omgevingsvergunning voor het project Harnaschmolen fase 2 past niet binnen het bestemmingsplan.
Om mee te kunnen werken is een uitgebreide procedure met ruimtelijke onderbouwing nodig. De gemeenteraad dient een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven
2.1. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, is er geen reden om hetzelfde plan dan nogmaals aan de gemeenteraad voor te leggen. Indien er wel zienswijzen worden ingediend moet het plan opnieuw ter besluitvorming aan de raad te worden voorgelegd.
3.1. De gebiedsontwikkeling is niet passend te maken binnen de geldende welstandscriteria. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken biedt de welstandsnota de mogelijkheid om als aanvulling op de nota specifieke criteria op te stellen. Deze criteria zijn samen in overleg met de welstandscommissie opgesteld.

De gemeenteraad is hiervoor het bevoegd gezag en dient een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven

Kanttekeningen
Het plan wijkt op details af van enkele elementen in het Beeld regie kader. Het Beeld regie kader is richtinggevend van aard en biedt daar ruimte voor. De afwijkingen zijn in de ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd en het plan is in samenspraak met omwonenden en de welstandscommissie tot stand gekomen.

Financiën
Er is al een ontwikkelingsovereenkomst afgesloten, waarbinnen dit plan een deel van de uitvoering betreft. De gemaakte plankosten en financiële risico's neemt de planontwikkelaar voor haar rekening.

Vervolgstappen
De terinzagelegging van de ontwerpbeschikking en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt aangekondigd in het elektronisch gemeenteblad en in het huis-aan-huisblad "De Schakel". Het plan is in te zien op het gemeentehuis en op
www.ruimtelijkeplannen.nl.

Consequenties

Reactie college op commissiebehandeling

Vraag:
Parkeernormen in relatie tot beroepen aan huis.

Antwoord:
De voorgestelde regeling voor bedrijven en beroepen aan huis is een standaardregeling die al geldt voor alle woningen in onze gemeente en regelt de beperkingen die hieraan gelden. Deze standaardregeling wordt bij deze 30 woningen ook van toepassing.

Iedere inwoner mag binnen de gemeente zelf (dus zonder personeel) een beroep of bedrijf aan huis (denk aan b.v. een adviseur of schoonheidsspecialist) uitoefenen, onder de voorwaarden zoals hiertoe omschreven. Eén van de voorwaarden is het zelf moeten voorzien in parkeerruimte indien dat nodig is, omdat het niet in de gemeentelijke parkeernormennota is verwerkt.

Vraag:
Initiëren van grijswater circuit.

Antwoord:
Daar waar het gaat om waterberging in het algemeen is dit al geborgd in een waterhuishoudkundig plan voor de gehele Harnaschpolder. Dit plan beschrijft hoe wordt omgegaan met waterkwaliteit en waterkwantiteit, alsmede aspecten voor beheer en onderhoud van watergangen in het gebied. Het plan is ook de basis voor de toetsing en vergunningverlening vanuit het Hoogheemraadschap van Delfland.

Specifiek het aanleggen van een grijswatercircuit is niet als zodanig vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan, noch in de overeenkomst die wij met de ontwikkelaar vastlegden.
Dat neemt niet echter weg dat wij desondanks wel in overleg zijn met de ontwikkelaar om een nadere uitwerking en mogelijkheden hiertoe met elkaar te bezien. De ontwikkelaar is zich terdege bewust van hun verantwoordelijkheid voor een realisatie van de woningen en bijbehorende inrichting van het plangebied waarbij ook rekening is gehouden met klimaat adaptieve maatregelen en duurzame voorzieningen. Retentie van regenwater of aanleg van een grijswatercircuit maakt daarbij ook onderdeel uit van de verkenning van de mogelijkheden.