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

COLLEGEVOORSTEL

Afkomstig van	Martien Born	**Tst.nr.**	(015) 380 41 11
Afdeling	Bestuur	**Voorstel d.d.**	6 maart 2023

Registratienummer	0000380524	**Portefeuillehouder**	W. Renzen - van Leeuwen
Medeparafen			

Onderwerp	Omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan (Harnasmolen fase 2) in Den
Samenvatting voorstel	**Besluit** Het college besluit om: 1. De gemeenteraad te vragen om een ontwerp verklaring van geen bedenkingen te geven voor het realiseren van 30 woningen aan de Woudselaan. 2.De gemeenteraad te vragen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring te beschouwen als er geen zienswijze(n) tegen de ontwerpverklaring worden ingediend. 3. De ontwerpbeschikking ter inzage te leggen nadat de gemeenteraad de ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft gegeven. 4. De gemeenteraad de beeldkwaliteitsparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing ter vaststelling aan te bieden als toetsingskader voor de welstand. **Argumenten** 1.1. De aanvraag omgevingsvergunning voor het beoogde gebruik van de Woudselaan past niet binnen het bestemmingsplan. Om mee te kunnen werken is een uitgebreide procedure met ruimtelijke onderbouwing nodig. In dit geval dient de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen te geven. 2.1. Als er geen zienswijzen worden ingediend, is er geen reden om de omgevingsvergunning nogmaals aan de gemeenteraad voor te leggen. 3.1. In het geval van de uitgebreide vergunningenprocedure dient u de uitgebreide procedure openbare voorbereidingsprocedure te volgen. De ter inzage ligging van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning maakt deel uit van die procedure. 4.1 De gebiedsontwikkeling is niet passend te maken binnen de geldende welstandscriteria. Om de ontwikkeling 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. **Kanttekeningen** 1.1 Het stikstofrapport is voor beoordeling ingediend bij de Omgevingsdienst Haaglanden. Wij wachten nog op het toetsingsresultaat. Het stikstofrapport is niet doorslaggevend voor deze aanvraag. De aanvraag gaat om een ruimtelijke procedure. Er vinden nog geen bouwwerkzaamheden plaatst. Bij het aanvragen van de bouwvergunning wordt het plan gecontroleerd op alle aspecten zo ook op stikstof. Dus het plan wordt nog wel degelijk gecontroleerd op stikstof. Ondanks dat nog niet alle toetsingsrapporten binnen zijn, kan er wel door de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden af

	gegeven. 4.1. Het plan wijkt op details af van enkele elementen in het 'Beeldregiekader Woudselaan' (BRK), een in 2017 door de raad vastgesteld (besluit 2017-10-05B) uitwerkingskader. , doch het Beeldregiekader is richtinggevend van aard en biedt ruimte daarvoor. De afwijkingen zijn in de onderbouwing gemotiveerd en het plan is in samenspraak met omwonenden en de welstandscommissie tot stand gekomen.
Geheimhouding opleggen?	Openbaar

Besluit vergadering B & W d.d.:	21 maart 2023
Besluit:	
Toelichting gemeentesecretaris bij collegebesluit	

Voorstel
Ik adviseer het college om:
1. De gemeenteraad te vragen om een ontwerp verklaring van geen bedenkingen te geven voor het realiseren van 30 woningen aan de Woudselaan.
2.De gemeenteraad te vragen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring te beschouwen als er geen zienswijze(n) tegen de ontwerpverklaring worden ingediend.3. De ontwerpbeschikking ter inzage te leggen nadat de gemeenteraad de ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft gegeven.
4. De gemeenteraad de beeldkwaliteitsparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing ter vaststelling aan te bieden 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.

Beoogd effect
Het project Harnaschpolder-Noord draagt bij aan het oplossen van de toenemende woningtekorten in de gemeente Midden-Delfland en de regio, waardoor meer mensen toegang krijgen tot woningen.

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 beoogde gebruik van de Woudselaan past niet binnen het bestemmingsplan. Om mee te kunnen werken is een uitgebreide procedure met ruimtelijke onderbouwing nodig. In dit geval dient de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen te geven.
2.1. Als er geen zienswijzen worden ingediend, is er geen reden om de omgevingsvergunning nogmaals aan de gemeenteraad voor te leggen.
3.1. In het geval van de uitgebreide vergunningenprocedure dient u de uitgebreide procedure openbare voorbereidingsprocedure te volgen. De ter inzage ligging van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning maakt deel uit van die procedure.
4.1 De gebiedsontwikkeling is niet passend te maken binnen de geldende welstandscriteria. Om de ontwikkeling 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.

Kanttekeningen
1.1 Het stikstofrapport is voor beoordeling ingediend bij de Omgevingsdienst Haaglanden. Wij wachten nog op het toetsingsresultaat. Het stikstofrapport is niet doorslaggevend voor deze aanvraag. De aanvraag gaat om een ruimtelijke procedure. Er vinden nog geen bouwwerkzaamheden plaatst. Bij het aanvragen van de bouwvergunning wordt het plan gecontroleerd op alle aspecten zo ook op stikstof. Dus het plan wordt nog wel degelijk gecontroleerd op stikstof.
Ondanks dat nog niet alle toetsingsrapporten binnen zijn, kan er wel door de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden af gegeven.

4.1. Het plan wijkt op details af van enkele elementen in het ‘Beeldregiekader Woudselaan’ (BRK), een in 2017 door de raad vastgesteld (besluit 2017-10-05B) uitwerkingskader. , doch het Beeldregiekader is richtinggevend van aard en biedt ruimte daarvoor. De afwijkingen zijn in de 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

Integraliteit
Afdelingen bij dit advies betrokken:

Bijlage(n)
Bijlagen bij het collegevoorstel:

Document	Omschrijving