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

| | |
|---|---|
| Datum | 31 augustus 2023 |
| Nummer | 2023-09- |
| Datum commissievergadering | 12 september 2023 |
| Datum raadsvergadering | 26 september 2023 |

## Oplegger

| | |
|---|---|
| **Zaaknummer** | 507062 |
| **Onderwerp** | Vaststellen Harnasmolen Fase 2, Den Hoorn |
| **Portefeuillehouder** | W. Renzen - van Leeuwen |
| **Uiterste behandeldatum (met toelichting)** | 26-09-2023 |
| **Eerdere besluitvorming** | Op 18-04-2023 is door de raad positief besloten om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. |
| **Samenvatting voorstel** | Ontwikkelaar VolkerWessels heeft een omgevingsvergunning aangevraagd om de bouw van 30 woningen aan de Woudselaan mogelijk te maken. De bijbehorende ontwerpbeschikking 'Woudselaan/Harnaschmolen fase 2' heeft van 28 april tot 9 juni jl. ter inzage gelegen. De ontwerpbeschikking Harnaschpolder-Noord heeft ter inzage gelegen. Er zijn 17 zienswijzen binnengekomen van 9 reclamanten welke in de nota beantwoording zienswijzen zijn behandeld. De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassingen van het plan. Het advies is om de ontwerpbeschikking en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als zodanig vast te stellen en af te geven. Om zo de gebiedsontwikkeling in Harnasmolen mogelijk te maken en in totaal 30 woningen te bouwen aan de Woudselaan, nabij de Haraschdreef in Den Hoorn.<br>Op 18-04-2023 is door de raad positief besloten om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Mochten er geen zienswijze ingediend zijn dan was de ontwerpverklaring definitief geweest. Echter zijn er 17 zienswijzen binnengekomen van 9 reclamanten. De raad dient hier van op de hoogte te worden gesteld om vervolgens een definitieve verklaring van geen bedenkingen te kunnen afgeven. Na het afgeven van een definitieve verklaring is de beroepstermijn de volgende stap in de uitgebreide procedure. |
| **Beslispunten** | De gemeenteraad besluit om:<br>1. De nota beantwoording Zienswijzen vast te stellen.<br>2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van 30 woningen aan de Woudselaan. |
| **Bijlage(n)** | 1. Nota van zienswijzen met bijlagen<br>2. Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen |
| **Advies commissie** | |

| | |
|---|---|
| **Raadsbesluit** | o Akkoord / o Niet akkoord |
| | |

| | | |
|---|---|---|
| | Opmerking: | |
| | Datum van besluit gemeenteraad: | |
| | A. de Vos<br>griffier | Drs. A.P.J. van Hemmen<br>voorzitter |

## 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 in het bestemmingsplan mogen alleen vrijstaande woningen worden gebouwd, terwijl het plan ook andere typen woningen omvat. Het voorliggende plan is een nadere uitwerking van het 'Ruimtelijke structuur en beeldregiekader Woudselaan' (**RSB**), een in 2017 door de raad vastgesteld (besluit 2017-10-05B) uitwerkingskader. De ontwikkelaar heeft een aanvraag ingediend voor afwijken van het bestemmingsplan, samen met een ruimtelijke onderbouwing voor het project. De raad wordt gevraagd hiervoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven.
U heeft in april een ontwerpverklaring afgegeven en besloten de ontwerpbeschikking 'Woudselaan/Harnaschmolen fase 2' ter inzage te leggen, wat van 28 april tot 9 juni jl is gebeurd. Tijdens de inzageperiode zijn 17 zienswijzen binnengekomen van 9 reclamanten welke in de nota beantwoording zienswijzen zijn behandeld. De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassingen van het plan. Het hoogheemraadschap van Delfland heeft daarnaast in deze periode gevraagd om enkele verduidelijkingen van de toelichting, welke middels een ambtelijke aanpassing is aangepast en goedgekeurd.

## Beoogd maatschappelijk effect
Het project Harnasmolen fase 2 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.
Daarnaast wordt een kwalitatieve verdere invulling gegeven aan het ontwikkelgebied 'Het Scharnier', waarbij een oude kassenlaan herontwikkeld wordt tot een groen woonmilieu dat tevens functioneert als een recreatieve verbinding tussen Den Hoorn en het Bijzonder Provinciaal Landschap Midden Delfland.
Op 18-04-2023 is door de raad positief besloten om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Mochten er geen zienswijze ingediend zijn dan was de ontwerpverklaring definitief geweest. Echter zijn er 17 zienswijzen binnengekomen van 9 reclamanten. De raad dient hier van op de hoogte te worden gesteld om vervolgens een definitieve verklaring van geen bedenkingen te kunnen afgeven. Na het afgeven van een definitieve verklaring is de beroepstermijn de volgende stap in de uitgebreide procedure.

## Argumenten
1.1. De zienswijzen zijn beoordeeld in de nota van zienswijzen en ongegrond bevonden. Ze leiden, naast het geven nadere uitleg, niet tot een aanpassing van het plan.

## Kanttekeningen
1.1 Het plan wijkt op details af van enkele elementen in het RSB. Het RSB 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.
1.2 Blijkens de zienswijzen staan meerdere omwonenden zeer kritisch tegenover deze ontwikkeling. Zij wensen aanpassingen van het plan door een strikte interpretatie van het uitwerkingskader. Ook hebben zij kritiek op de bijbehorende onderzoeken geleverd en achten zij het doorlopen participatieproces ondermaats.
- Het uitgewerkte plan wijkt, evenals eerdere deeluitwerkingen zoals b.v. het uitwerkingsplan t.b.v. CPO kaswoningen, op punten af van het uitwerkingskader RSB. Dit is noodzakelijk geacht ten behoeve van de kwaliteit en haalbaarheid van het plan. De afwijkingen zijn gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing. De kaders zorgden op punten voor ontwerpproblemen of onprettige woonsituaties voor toekomstige bewoners en de afwijkingen zijn werden als redelijk en billijk beoordeeld. Het zeer strikt interpreteren van het uitwerkingskader staat tevens haaks op de bedoeling van het RSB, waar letterlijk in staat dat het geen 'streng keurslijf' is.
- De kritiek op bijbehorende onderzoeken is beoordeeld en ongegrond gebleken. Het verkennend natuuronderzoek en de AERIUS-calculatie zijn geactualiseerd en als bijlagen toegevoegd.

- Daarnaast wordt geconstateerd dat enkele omwonenden middels een hoger participatieniveau meer invloed wensen op de planuitwerking door de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft vrijheden het niveau te bepalen en moet inhoudelijk keuzes maken vanuit de haalbaarheid.
2.1. Het stikstofrapport is geactualiseerd ter beoordeling ingediend bij de Omgevingsdienst Haaglanden. Wij wachten nog op het toetsingsresultaat, dat vertraging heeft opgelopen in verband met capaciteitsproblemen. Het stikstofrapport is niet doorslaggevend voor deze aanvraag; Ondanks dat nog niet alle toetsingsrapporten binnen zijn, kan wel door de gemeenteraad de ontwerp verklaring worden vastgesteld. De aanvraag gaat om een planologische procedure terwijl het rapport de activiteit bouwen beoordeelt. Bij het aanvragen van de bouwvergunning wordt het plan gecontroleerd op alle aspecten zo ook op dit stikstofrapport.

## 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.

## Communicatie en participatie
In 2017 is met het RSB de grondslag gelegd voor de verscheidenen ontwikkelingen in dit gebied, waaronder de voorliggende ontwikkeling. Dit beeldregiekader is destijds middels een intensief participatietraject opgesteld, samen met de bewoners van de Woudselaan.
Dit deelplan is tijdens de uitwerking 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

## Vervolgstappen
De vaststelling van de ontwerpbeschikking en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt gepubliceerd in het elektronisch gemeenteblad. Na publicatie gaat de beroepstermijn van start. Indien er binnen de termijn geen beroep is ingediend, wordt de omgevingsvergunning onherroepelijk.
De ontwikkelaar kan vervolgens een bouwvergunning aanvragen, welke nu wordt voorbereid.

## Reactie college op commissiebehandeling