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

Beantwoording vragen vanuit fracties

Fractie en agendapunt	Mijn Partij raad 26-09 punt 6 VVGB Harnaschmolen fase 2

1.
In het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsparagraaf (4.2.5) staat geschreven:
De erfafscheidingen grenzende aan de openbare ruimte (zowel aan de voor-, zij- als achterzijde) worden zorgvuldig en natuurinclusief vormgegeven middels inheemse landschappelijke hagen.

De welstandscommissie vraagt zich het volgende hierover af:
Door wie? Gemeente of ontwikkelaar of t.z.t. door eigenaren? Regelen dat gebouwde en/of vergunningsvrije erfafscheidingen niet zijn toegestaan.

VRAAG: Graag ontvangen wij een antwoord op deze vragen.

REACTIE COLLEGE
Deze vragen van de welstandscommissie hadden betrekking op een conceptversie van het stedenbouwkundig plan en gingen over hoe aanleg en instandhouding van erfafscheidingen in het eindresultaat worden geregeld, zodat geen ontsierend beeld ontstaat van vergunningsvrije erfafscheidingen.

De erfafscheidingen worden conform het stedenbouwkundig plan aangelegd door de ontwikkelaar. Privaatrechtelijk wordt middels het koopcontract geregeld dat er een instandhoudingsverplichting komt op de erfafscheidingen zodat vergunningsvrije erfafscheidingen niet mogelijk zijn.

Bij actualisatie van het huidige bestemmingsplan (wordt: omgevingsplan) zal de zone tevens als bijzondere zone met specifieke bebouwingseisen worden meegenomen.

2.
Voorafgaand aan de commissievergadering stelden wij de vraag: wie heeft het initiatief genomen tot deze verandering van de Ruimtelijke structuur en Beeldregiekader. Is dit de gemeente of is dit de ontwikkelaar?
Het antwoord van het college was: de initiatiefnemer/ontwikkelaar is CV Gebiedsontwikkeling Harnaschpolder, bestaande uit VolkerWessels en AM.

De ontwikkelaar is met de welstandscommissie om de tafel gegaan om de veranderingen in het plan te bespreken.

De welstandscommissie heeft een acht kantjes tellend document opgesteld waarin opmerkingen staan over de aangepaste.

Ruimtelijke structuur en Beeldregiekader.
In het raadsvoorstel zien wij echter niets terug van de aantekeningen van de welstandscommissie. Het college kan niet zomaar afwijken van het advies van de welstandscommissie.

VRAAG:
Waarom zien wij niets van het welstandsadvies terug in het raadsvoorstel?

Bijgevoegd de acht kantjes advies van de welstandscommissie.

REACTIE COLLEGE

Naar aanleiding van de commissievergadering heeft u alle documenten opgevraagd die betrekking hadden op aanpassingen op het beeldregiekader. Het genoemde document is geen formeel welstandsadvies, maar een bespreekdocument voor het opstellen van het definitieve stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsparagraaf.
Een formeel welstandsadvies heeft betrekking op het bouwplan van de woningen, dat pas na het vaststellen van dit planologische kader zal worden behandeld.

Het genoemde document had betrekking op juiste formuleringen, volledigheid van onderbouwingen het tot stand komen van kaders voor een goede ruimtelijke kwaliteit. Welstand wordt bij het opstellen van dergelijke kaders betrokken, daar het stedenbouwkundig plan tevens functioneert als aanvulling op de welstandsnota, als toetsingskader voor het formele welstandsadvies.

3.
In de bijlage is een openbare groenstrook zichtbaar.
Vragen:
Wie wordt eigenaar van deze groenstrook (inclusief struinpad en speelveld)?
Wie gaat deze groenstrook onderhouden?

Reactie college

Wie wordt eigenaar van deze groenstrook (inclusief struinpad en speelveld)?
In de overeenkomst met de ontwikkelaar is opgenomen dat deze verantwoordelijk is voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. Daaronder valt ook de aanleg van alle wegen en groenstroken. Het openbare deel in het plangebied wordt na oplevering om niet overgedragen aan de gemeente. Daarmee wordt de gemeente dus op termijn eigenaar van de openbare ruimte binnen het plan.

Is er nog een afspraak dat onderhoud voor enkele jaren door de ontwikkelaar wordt gedaan?
Na aanleg van het openbare gebied door de ontwikkelaar geldt er conform de ontwikkelingsovereenkomst een onderhoudstermijn van één jaar. De ontwikkelaar is tijdens die periode nog volledig verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud, en zo nodig voor het herstel van schade van de aangelegde voorzieningen. De feitelijke oplevering van het openbaar gebied zal plaatsvinden na aanvaarding door de gemeente, waarna de gemeente het onderhoud van het openbaar gebied voor haar rekening neemt.