Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpverklaring Van Geen Bedenkingen en ontwerpbesluit

omgevingsvergunning 'Woudselaan/Harnaschmolen fase 2'

Gemeente Midden Delfland – 21-08-2023

1. Inleiding

Voor u ligt de 'Nota beantwoording zienswijzen' met betrekking tot de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit t.b.v. de omgevingsvergunning 'Woudselaan/Harnaschmolen fase 2', welke zijn gepubliceerd in gemeenteblad 2023, 187191 en van 28 april 2023 tot en met 9 juni 2023, gedurende zes weken, ter inzage hebben gelegen.

De omgevingsvergunning 'Woudselaan/Harnaschmolen fase 2' wijkt af van het vigerende bestemmingsplan 'Harnaschpolder Noord'. Met de omgevingsvergunning wordt de bouw van 30 woningen mogelijk gemaakt, een mix van vrijstaande en geschakelde woningen.

Er zijn 17 zienswijzen binnengekomen van 9 reclamanten welke in deze nota worden behandeld.

2. Overzicht Zienswijzen

2.1 Registratie nrs. 473587, 470581, 461737, 470582, 470550, 470549, 470548, 470515, 472462
Een bewoner van de Woudselaan, Den Hoorn

2.2 Registratie nr. 473586
Een bewoner van de Woudselaan alsmede 20 mede-omwonenden

2.3 Registratie nr. 468238
Een bewoner van de Dijkshoornseweg, Den Hoorn, alsmede de 'Fietsersbond Delft e.o.'

2.4 Registratie nr. 468404
Een bewoner van de Woudselaan, Den Hoorn

2.5 Registratie nr. 470152
Een bewoner van de Woudselaan, Den Hoorn

2.6 Registratie nr. 470647
Een bewoner van de Woudselaan, Den Hoorn

2.7 Registratie nr. 472396
Een bewoner van de Woudselaan, Den Hoorn

2.8 Registratie nr. 469992
Coöperatie Kluit, een bewonerscollectief aan de Woudselaan

2.9 Registratienr. 472198
Een bewoner van de Lookwatering, Den Hoorn

3. Beantwoording Zienswijzen

Bij de behandeling van de zienswijzen is veelal eerst een korte samenvatting gegeven van de inhoud van de zienswijze, waarna vervolgens de beantwoording plaatsvindt. De tekst van zienswijzen 473587 en 470581 is wel integraal opgenomen in deze nota.

3.1.1 473587

Integrale tekst zienswijze

De reden voor het indienen van deze zienswijze komt voort uit onze constatering dat het nu gepresenteerde plan niet voldoet aan- en op onderdelen strijdig is met hetgeen is vastgelegd in de "Ruimtelijke structuur en Beeldregiekader Woudselaan 2017" die op 14 november 2017 in de raadscommissie is behandeld en aansluitend in de raadsvergadering van 31 november 2017 is vastgesteld.
Het nu gepresenteerde plan voor 30 woningen aan de Woudselaan (Harnaschmolen fase 2) voorziet in een ruimtelijke structuur en een stedenbouwkundige opzet die op geen enkel punt iets gaat bereiken in de cohesie of integratie tussen de groep bestaande bewoners en de groep nieuwe bewoners. Eerder het tegenovergestelde: Harnaschmolen fase 2 kent een introverte opzet met een naar binnen gekeerde oriëntatie van de woningen die volledig omsloten wordt door een massieve omheining/menshoge haag. Gevolg daarvan is een totaal andere woonsfeer binnen de te bouwen enclave. Dit zal tot gevolg hebben dat daar zich een bepaald type mensen gaat vestigen, die zich daarna ook nog introvert zullen door-ontwikkelen, zodat de kans op segregatie met de oorspronkelijke bewoners groot is.
De ruimtelijke ontwikkeling past daardoor niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit, veroorzaakt wijzigingen op structuurniveau, past niet bij de aard en schaal van het gebied en voldoet onvoldoende aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo achteruit gaat. Het plan schaadt daarmee onherstelbaar de woonkwaliteit en daarmee de belangen van de huidige bewoners aan de Woudselaan.

<u>Inleiding & achtergrond:</u>
Om onze zienswijze in de juiste context te zetten moeten we terug gaan naar de begeleidende tekst in de agenda bij de raadscommissie 31/10/2017 waar aanbieding plaatsvond van de "Ruimtelijke structuur en Beeldregiekader Woudselaan 2017":
"De ontwikkeling van de Woudselaan kent een lange historie. Het plangebied is in te delen in een oostelijk deel, een middendeel en het westelijk deel. Dit volgens de door u, op 6 december 2016, vastgestelde nieuwe ontwikkelrichting. Voor het midden- en westelijk deel is een ruimtelijke structuur en een beeldregiekader gemaakt. Dit is samen gedaan met een afvaardiging van een CPO groep en de C. V. Harnasmolen als belangrijke stakeholders. De ruimtelijke structuur is een kader waarbinnen de definitieve planuitwerking moet plaatsvinden. Dit heeft in zich dat er op deelplanniveau aanscherpingen mogelijk zijn. De getekende woningen zijn indicatief op de kavel geplaatst. Met het vaststellen van de ruimtelijke structuur en de regels voor de beeldregie is het kader helder.
Het college stelt voor om de ruimtelijke structuur en het beeldregiekader vast te stellen. Met het vaststellen van de ruimtelijke structuur en de regels voor de beeldregie is het kader helder. Hieraan toetsen wij bouwplannen en op basis hiervan starten wij bestemmingplanprocedures. Belangrijke wens vanuit de CV. is om het aantal woningen te verdichten in het deelgebied Midden. De gemeentelijke ambitie is om dit in zo beperkt mogelijke mate te doen."

Afwijkingen in huidige gepresenteerde plan:
In de vaststelling van de Ruimtelijke Structuur in 2017 is overduidelijk besloten dat dit het kader is waarbinnen de definitieve planuitwerkingen plaats moeten vinden en dat op deelplanniveau aanscherpingen mogelijk zijn. De definitie van aanscherping maakt duidelijk dat het dan gaat over intensiveren, toespitsen, versterken binnen de kaders. Hiermee zijn alternatieven die buiten de vastgestelde kaders vallen, derhalve strijdig met de Structuurvisie voor het gebied. Bij de beantwoording van vragen bij de behandeling in de raadscommissie wordt dit nogmaals bevestigd: Bij de vaststelling (in 2017) antwoordt de wethouder dat de structuurvisie de koepel is waarbinnen de afzonderlijke plannen kunnen worden uitgewerkt.

In het plan dat nu ter inzage is gelegd worden een aantal aspecten zoals vastgelegd in de Structuurvisie "Ruimtelijke Structuur en Beeldregiekader Woudselaan 2017" genegeerd of afwijkend gepresenteerd. Daarbij gaat het om:
1 De openheid naar- en oriëntatie op de Woudselaan en Lookwatering;
2 De specifiek beschreven toepassing van de erfprincipes (entree achterom)
3 Het respecteren van het "maximaal laadvermogen" in bouwvolume op de kavel:
4 Het toepassen van de specifieke woonsferen;
5 De noodzaak tot het voeren van een dialoog met bewoners om de uitwerking met een zorgvuldige aanpak de juiste kwaliteit te geven:
6 Gebruik maken van een supervisor als regisseur bij de uitwerking van het beeldregiekader:

Ter verduidelijking worden deze in een separate zienswijze nog nader onderbouwd.

Wij verzoeken u op deze punten het nu gepresenteerde plan voor Harnaschmolen fase 2 weer in overeenstemming te brengen met de in 2017 vastgestelde uitgangspunten en daarmee het plan volledig aan te passen aan de sociale essenties en buurtmaatschappelijke doelstellingen, zoals die ten grondslag liggen aan het in 2017 vastgestelde rapport "Ruimtelijke Structuur en Beeldregiekader Woudselaan, Den Hoorn".

Wij bestrijden dan ook uw stelling in de ontwerpbeschikking, waar gesteld wordt dat het stedenbouwkundig plan van AvecoDeBont, ruimtelijk gezien passend is. In het stedenbouwkundig plan en/of de ruimtelijke onderbouwing worden de aspecten van de voorgeschreven ruimtelijke ordening 2017 verzwegen en wordt alleen 19 maal de beeldregie aangehaald. De Ruimtelijke Structuur slechts één maal wordt genoemd, alleen om te stellen dat het alleen "richtinggevend zijn. Zoals eerder verwoord is de vastgestelde ruimtelijke structuur het kader waarbinnen de definitieve planuitwerking moet plaatsvinden!

Zorg ten aanzien van het gevolgde proces:
Het collegewerkprogramma 2022-2026 stelt het volgende:
"Een grote kracht van Midden-Delfland is de sociale cohesie. Inwoners en verenigingen zijn de motor achter sportieve, culturele en recreatieve evenementen en activiteiten. Daarbij kijken mensen in onze gemeente -jong en oud - naar elkaar om. Wij willen die energie vasthouden,"

Als omwonenden van de Woudselaan zijn we in 2017 in ruime mate betrokken bij de totstandkoming van de Ruimtelijke Structuur en Beeldregiekader Woudselaan. Dat is helaas niet het geval geweest bij de het uitwerken van het huidige plan. Daarmee houdt de wethouder zich wat ons betreft niet aan haar eigen afspraak en ambitie zoals hierboven verwoord. Als inwoners zijn we in tegenstelling tot wat in de raadsvergadering in april 2023 werd gesteld niet actief betrokken: er heeft zeker geen participatie met omwonenden plaatsgevonden vanuit de ontwikkelaar of de gemeente. Slechts een avond waarin uitgelegd werd hoe de uitwerking van het plan heeft uitgepakt.

Daarnaast getuigt het bagatelliseren van status en inhoud van het "Ruimtelijke Structuur en Beeldregiekader Woudselaan Den Hoorn 2017" niet van respect voor de buurtbewoners en het in participatie met de buurt tot stand gekomen proces en resultaat destijds. Ook hetgeen door de wethouder gesteld wordt dat er "slechts een aantal kleine afwijkingen zijn ten opzichte van het eerder vastgestelde kader" getuigd in onze ogen van een beperkte blik op wat voor ons als omwonenden essentiële veranderingen zijn met grote impact op onze woonkwaliteit en een goede integratie van nieuwe bewoners aan de Woudselaan in de toekomst.
Wij hopen, maar eigenlijk verwachten, dat onze zorgen zoals verwoord in deze zienswijze vanaf nu op een goede manier worden meegenomen in de verdere besluitvorming. Het op een goede manier betrekken van inwoners is tenslotte ook uw eigen ambitie.
Samenvattend vragen wij van u het volgende:

• Het nu gepresenteerde plan voor Harnaschmolen fase 2 weer in overeenstemming te brengen met de in 2017 vastgestelde uitgangspunten en daarmee het plan volledig aan te passen aan de sociale essenties en buurtmaatschappelijke doelstellingen, zoals die ten grondslag liggen aan het in 2017 vastgestelde rapport "Ruimtelijke Structuur en Beeldregiekader Woudselaan, Den Hoorn";
• Het betrekken van de inwoners van de Woudselaan in de verdere ontwikkeling en besluitvorming Van Woudselaan/ Harnaschmolen Fase 2 in Den Hoorn.

Beantwoording

De zienswijze heeft als kern dat de uitwerking strijdig is met het kader dat destijds door de raad is vastgesteld en daarmee een introvert buurtschap ontwikkeld, dat geen onderdeel zal worden met de rest van de buurt. Er wordt verzocht het plan passend te maken. Appellant stelt dat nu een wijk ontstaat die afdoet aan de beloofde kwaliteit.

Het **'Ruimtelijke Structuur en Beeldregiekader Woudselaan' (Hierna: RSB)** wordt door de appellant aangehaald als 'structuurvisie'. De kern van de zienswijze is dat de gemeente hiermee afwijkt van zelfbindend beleid. In de volgende alinea's wordt uitgelegd dat dit niet het geval is.

Het RSB is vooral een stuk dat als leidraad functioneert voor de ruimtelijke vormgeving bij de verschillende planuitwerkingen in het gebied. Dit is daar één van. In het document zelf wordt op pag. 40 gesproken van een stedenbouwkundig plan dat een hulpmiddel vormt voor de dialoog met initiatiefnemers en een handleiding voor de uitwisseling van projectteam en gemeenteraad, welstand en supervisor, bewoners en ontwikkelaars. In dezelfde alinea wordt nadrukkelijk benoemd dat het document niet als 'streng keurslijf' is opgesteld.

Uit de inleiding van het raadsvoorstel blijkt dat het kader vooral een rol speelt bij de (stedenbouwkundige) planvorming die vooraf gaat aan het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning voor de individuele woningen. Daarnaast wordt in de alinea vervolgstappen van het raadsvoorstel gesproken over de ruimtelijke procedure en het sluiten van overeenkomsten. In het stuk of het raadsbesluit staat niet vermeld dat dit een structuurvisie betreft.

Een structuurvisie in de zin van de Wro biedt een doorgaans een integrale visie op een gebied. Omdat bijvoorbeeld het woonbeleid niet is aangehaald of benoemd, kan het plan niet als sturend element worden gebruikt om bijvoorbeeld de prijsklasse van woningen te reguleren en op grond hiervan relatief kleine woningen af te dwingen. De focus in het RSB ligt uitsluitend op ruimtelijk ontwerp.

In die zin wordt het RSB door het college niet beschouwd als structuurvisie, maar een uitwerkingskader. De raad moet de definitieve besluiten nog nemen over ruimtelijke ordening, omdat hier wordt afgeweken van de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan. Ook op het aspect beeldkwaliteit was nog een uitwerking en besluit nodig, alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden getoetst op de specifieke welstandscriteria. Deze stukken worden middels dit besluitvormingstraject voorgelegd.

De appellant wijst er op dat de wijzigingen zullen leiden tot segregatie, een introverte enclave en achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit en sociale samenhang. In het stedenbouwkundig plan is echter gemotiveerd dat er overwogen ontwerpkeuzes ten grondslag liggen aan het resultaat; een net, goed ingepast plan met kwalitatieve woningen dat goed is verbonden met de buurt.

De appellant noemt 6 afwijkingen (nader toegelicht in zienswijze 470581) van het beeldregiekader en vraagt de gemeente om de uitwerking in overeenstemming te brengen met het uitwerkingskader RSB. Er heeft echter een proces plaatsgevonden, gemotiveerd in het stedenbouwkundig plan dat als bijlage bij de omgevingsvergunning is gevoegd, waarin uitgelegd hoe het plan in de geest van het RSB is uitgewerkt en welke ontwerpkeuzes zijn gemaakt. Het college acht dat deze uitwerking redelijk en billijk is en dat dit een goed proces heeft doorlopen. Ook acht het college de afwijkingen nodig om een goede woonkwaliteit te creëren en acht zij dit niet negatief uitwerkend naar de omgeving. Het resultaat is naar mening van het college een goed ingepast en aansprekend plan.

Ook is tijdens de uitwerking op twee avonden met de omwonenden gesproken waarbij de opmerkingen in redelijkheid en billijkheid meegewogen zijn in het resulterende ontwerp. De omgeving is dan ook naar mening van het college voldoende meegenomen in het proces.

Geconcludeerd wordt dat er moverende redenen zijn om op bepaalde punten af te wijken van het uitwerkingskader RSB. Het terugdraaien van deze keuzes zal tot gevolg hebben dat er een kwalitatief minder plan komt. Zie hiervoor de motivatie in het Stedenbouwkundig Plan 'Harnaschmolen 2e fase'.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing

3.1.2 470581

Integrale tekst zienswijze

In intensieve en echte samenwerking met de buurt is het beleidsstuk Ruimtelijke Structuur en Beeldregiekader Woudselaan tot stand gekomen en unaniem door de gemeenteraad vastgesteld. Dit stuk geeft nadere invulling aan wat ten aanzien van de ruimtelijke structuur ontbreekt in het vigerende bestemmingsplan onder de bestemming "Wonen - Uit te werken 1".
Belangrijk onderdeel van de Ruimtelijke Structuur is borgen, op welke wijze nieuwe ontwikkelingen plaats kunnen vinden met respect voor de specifieke karakteristiek van het gebied. Gesproken wordt over een waardevolle historie en de bijzondere organisch gegroeide morfologie van het gebied. bieden Het stuk geeft zekerheid
Ook in Ruimtelijke Structuur 2017 is, net als in alle plannen voor ruimtelijke ordening is de verbeelding leidend en de tekst volgend. De initiatiefnemer doet het willekeurig, kies voor de tekst of

het ontbreken ervan, of voor de afbeelding alleen als het zakelijk/commercieel/markttechnisch van pas uitkomt.
Enkele voorbeelden ter onderbouwing
Pag 12/46: bij inventarisatie gebied in de afbeelding beschreven bij gebouwde omgeving HarnasMolen1 “Introvert en dicht bebouwd” en niet omdat dat positief is. Het introverte plan zoals nu gepresenteerd kan nooit een passende uitwerking zijn.

Pag 13/46: wordt een voorbeeld gegeven van een defensieve haag. Duidelijk niet bedoeld als een positieve karakteristiek om te herhalen in nieuwe plannen. De nu getekende dominante defensieve hagen rond het totale bouwdeel Woudselaan-Lookwatering kan nooit een passende uitwerking zijn

Pag 28/46 + 29/46 + verbeelding 34/46 de Erfprincipes = wordt genegeerd terwijl dit juist een van de meest bepalende en karakteristieke aspecten is die specifiek voor dit plan ontwikkeld en vastgesteld zijn. Verwijs voor karakteristiek en kenmerken “achterom thuis komen” naar bijgevoegde inspraaktekst gemeenteraad.

Pag 35/46 “maximaal laadvermogen” is het belangrijkst instrument en bepalend voor de ruimtelijke structuur. Daarnaast is dit zeer goed toetsbaar omdat daar een heldere rekenformule is vastgesteld.
Citaat:
Het maximaal laadvermogen van de kavel is de maximaal toelaatbare dichtheid om nog een groen landschappelijk woonmilieu te zijn passend bij het historische karakter van de omgeving.
In het stedenbouwkundig plan van VW wordt dit toets-criterium volledig verzwegen. Niet alle informatie is beschikbaar om dit hier volledig te toetsen, maar bijvoorbeeld bij de kavels langs de Woudselaan wordt gesproken over kavels van 450m2.

Met de maximale factor 1,2 is dan een woning met een inhoud van 540m3 het maximum laadvermogen van die kavel. Een kavelschets op pag 11/28 toont een hoofdgebouw met een grondoppervlak van 8x12m en de concept omgevingsvergunning stelt de noodzaak de goothoogte van 5,5m en de nokhoogte van 9,5m te overschrijden. Bij de getekende footprint hoofdgebouw van 96m2 en de beeldreferenties van het silhouet, volgt er binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan al een maximaal volume van 720m3.

Daarmee wordt het door de raad vastgestelde ruimtelijke structuur met daarin het max laadvermogen al met 60% overschreden!

Het afwijken van de thans geldende goot- en bouwhoogte is onnodig en vergroot de strijdigheid met de vastgestelde ruimtelijke structuur.

Pag 36+37/46 Woonsferen; in de vastgestelde Ruimtelijke structuur en beeldregie: het stedenbouwkundig plan op pag 36/46: paars= wonen aan de Woudselaan en blauw = wonen aan het water. De beeldreferenties op pag 37/46 verduidelijkt het karakter. Evident is dat de defensieve hoge gesloten omheiningen van de ontwikkelaar daarmee in strijd zijn.

Dwarsprofieltekeningen Pag 38 en pag 40 tonen nooit een haag aan het water langs de Woudselaan. Wel toont pag 38 hogere hagen langs de erfontsluiting in het midden. Dwarsprofiel pag 40 tekent rechts twee mensen zodat duidelijk is dat de haag langs het jaagpad van de Lookwatering ruim lager is dan de mens. De tekst punt 7 op pag 41 legt dat verder uit. Zie ook bijgevoegde afbeeldingen. Vergelijk daarin ook eens in detail de stedenbouwkundige opzet. Het vastgestelde ontwerp heeft sterk wisselend rooilijnen en kaprichtingen, wat het organisch en daarmee passend maakt. Bij het voorstel rechts staan de huizen eenvormig als soldaatjes strak in het gelid. Het is daarmee kunstmatig te zakelijk rationeel en in strijd met het vastgestelde kader.

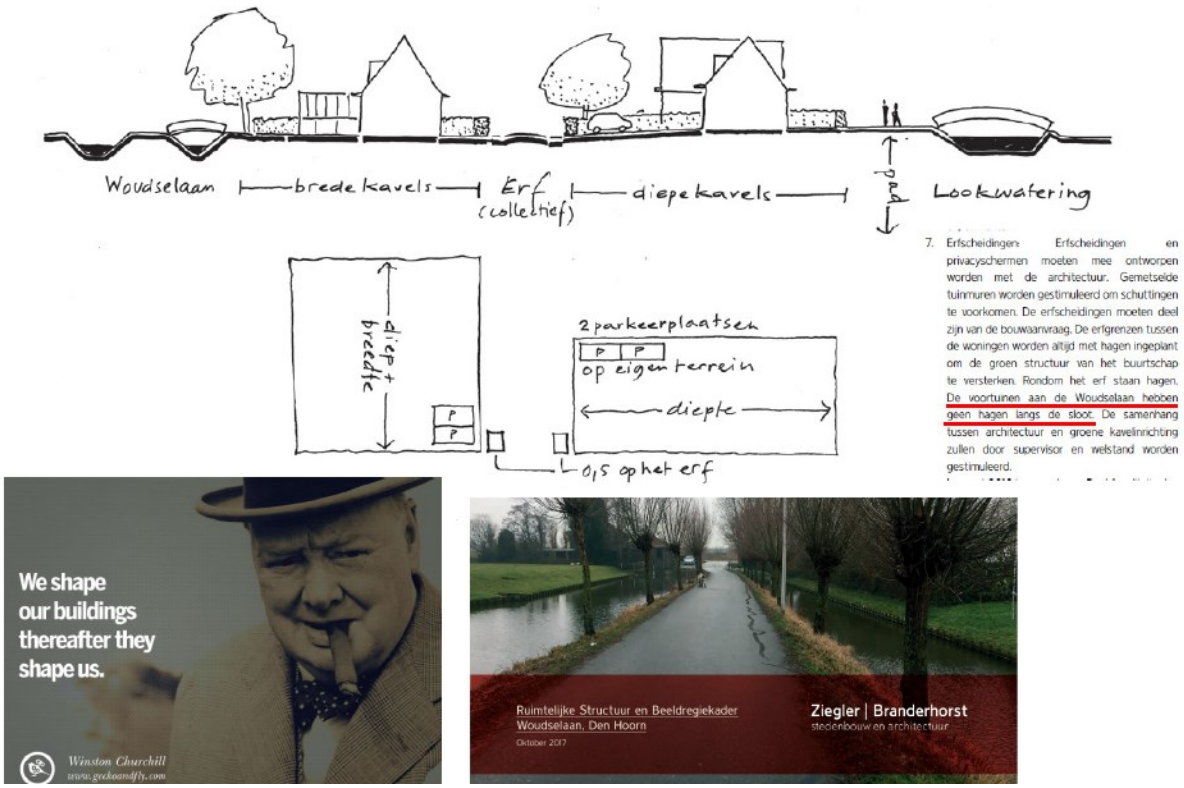
Terugkomend op de discussie wanneer iets wel of niet passend is binnen het vastgestelde kader en of daarin bij de toetsing het gaat over de tekst of de afbeeldingen het volgende misschien verklaring waarom conflicten ontstaan; Creatieve mensen, dus ook ontwerpers en bedenkers van stedenbouwkundige visies, zijn beeldend ingesteld. De visuele hersenhelft is sterker ontwikkeld. Hierdoor zijn beelden leidend en teksten volgend. Eén afbeelding vertelt vaak meer dan een hele pagina tekst, maar dan moet je die afbeelding wel in detail kunnen lezen en tot in de details kunnen vertalen naar de concrete essentie.

Bij technische / uitvoerende mensen is de andere (de rationele) hersenhelft meestal sterker ontwikkeld; zij hebben letterlijke / concrete teksten nodig als kader om te kunnen werken.
Maar in een proces als dit, om van een structuurvisie naar een ruimtelijk ontwerp te komen, is de ontwerpende partij leidend en de uitvoerende partij volgend. Interpretatiefouten van de uitvoerende partij kunnen en mogen niet leiden tot veranderen van de regels en de essentie van het ontwerp of de visie.

Het inschakelen van een regisseur of een supervisor voorkomt deze vorm van “langs elkaar heen” denken en werken. Door het ontbreken daarvan heeft de ontwikkelaar de kans gekregen (en royaal gepakt) veel tekst met de kenmerken van “doel-redeneren” te produceren in zijn plan.
Samengevat heeft dat nu tot gevolg dat de ruimtelijke ontwikkeling niet past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, veroorzaakt wijzigingen op structuurniveau, past niet bij de aard en schaal van het gebied en voldoet onvoldoende aan de relevante vastgestelde kaders voor de ruimtelijke kwaliteit.

Bijlage 1: afbeeldingen bij de zienswijze





Bijlage 2: Inspraaktekst van de reclamant (raadsvergadering april 2023)

Geacht College, voorzitter en leden van de gemeenteraad
De bewoners van de Woudselaan/Lookwatering organiseerden als buurt, al een paar keer het festival vanhetKassie naar de Schuur. Niet zozeer om het dorp te vermaken, maar wel omdat wij trots zijn op onze buurt, en ook omdat wij de bezoekers bewust willen maken van de bijzondere eigen identiteit van het gebied en het buurtschap Woudselaan in het bijzonder. In de raadsinformatieavond, vorige week dinsdag, hebben onze TinyHouseBuren u ook nog 'ns verteld hoe blij en gelukkig ze hier zijn.
Rond 2016/2017 bleek het nodig een nieuwe visie te schrijven over de toekomst van onze buurt. In een intensieve samenwerking met de buurt is toen het rapport "Ruimtelijke structuur en Beeldregiekader Woudselaan Den Hoorn" gemaakt.
Heel duidelijk is toen unaniem door de buurt uitgesproken dat het resultaat van Harnaschmolen fase 1, niet passend is voor fase 2.
In dat rapport is daarom onderzocht wat de specifieke kenmerken zijn die bepalend zijn voor de identiteit van de buurt omdat die richtinggevend zijn voor nieuwe ontwikkelingen die aanvullend en versterkend moeten zijn voor het huidige karakter. Tegenwoordig bijna bijzonder is dat in onze buurt nog steeds de voordeur alleen voor de collectant is, verder komt iedereen achterom binnen, zelfs de vaste pakjesbezorgers doen dat tegenwoordig.
De te bouwen woningen te ontsluiten met een nieuwe middenstraat is de gemeenschappelijke wens voor het plan. In de ruimtelijke structuur van 2017 wordt dit slim, gecombineerd met het achterom binnen komen. De formele voordeur ligt dan met een voetgangersverbinding naar de Woudselaan en naar het oude jaagpad langs de Lookwatering. Dit plan ziet u links op de uitgereikte A4tje. In de groenstructuur zijn verder kenmerkend de erfscheidingshagen, die alléén in noord-zuidrichting TUSSEN de percelen staan. Zo blijft er doorzicht, een eis uit het moederplan.
Dit vastgestelde plan is 31 oktober 2017 besproken in de raadscommissie en daarna op 14 november als hamerstuk in de gemeenteraad afgetikt.
Helaas is het er daarna nooit van gekomen om een regisseur of supervisor aan te stellen die met dat regiekader is gaan werken.
Nu komt er dus zonder regisseur, een commerciële hoofdrolspeler die het spel essentieel anders wil spelen en dat ook zo tegen de buurt vertelt. De twee gehouden "participatieavonden" waren gewone ouderwetse inloop informatieavonden waarin verteld wordt welke keuzes ze gemaakt hebben.

In uw raadsvoorstel staat het ook zo: "in samenspraak met de buurt" …. Ik heb de betekenis van het woord samenspraak nog eens nagezocht: samenspraak is een gesprek met afwisseling van argumenten vóór en argumenten tegen. Niet meer en niet minder. Het zegt verder helemaal niets over wat er mee gedaan wordt.

Uit het "participatieverslag" kunt u opmaken dat er geen participatie heeft plaats gevonden en inderdaad slechts standpunten uitgewisseld zijn.
Het plan waar u nu over oordeelt wijkt dus niet zoals in de oplegger staat, op "details van enkele elementen" af van het regiekader , maar op zeer essentiële punten, belangrijk voor de toekomst en identiteit van het gebied.
Alle woningen tussen Lookwatering en Woudselaan worden namelijk niet alleen ontsloten op de nieuwe tussenstraat maar er ook op georiënteerd! Hierdoor staan dus alle huizen met hun rug naar de buurt en sluiten de achtertuinen (met alles wat je daar vergunning-vrij mag bouwen), aan op het openbare gebied. Het hele plangebied wordt vervolgens rondom aan de buitenkant helemaal dichtgezet met manshoge hagen, waardoor er een introverte enclave gevormd wordt zonder enige relatie met de omgeving waar het in ligt.
In de stedenbouw is een bekende uitspraak van Winston Churchill; We shape our buildings and thereafter they shape us. Het in zichzelf gekeerde straatje trekt kopers die dat zoeken en geen waarde hechten aan integratie in een bestaand buurtschap.
De praktijk van de afgelopen jaren heeft ons dat al bewezen: Bij de tweejaarlijkse buurtactiviteit waarbij wij de 144 wilgen langs de Woudselaan knotten, zijn de bewoners van Harnasmolen fase 1 ook altijd uitgenodigd, maar ze zijn er niet. Idem dito in de grote groep vrijwilligers die het festival KassieSchuur samen realiseren. Opvallend daarentegen is, dat nieuwe bewoners van de bestaande huizen aan de Lookwatering (nog voorbij Harnaschmolen 1) er wèl zijn. Die kiezen duidelijk dus ook voor de kwaliteit van de plek, een buurt met cohesie en niet alleen voor het woonhuis.
Onze conclusie is, dat het nu voorliggende ontwikkelaarsplan, mensen aantrekt die niet gaan integreren in de buurt, terwijl de gemeente dat bij de TinyHousers belangrijk genoeg vindt om het jaarlijks te evalueren!
U staat ook vast nog wel bij, hoe de hele gemeenschap van MiddenDelfland reageerde op het voorstel 225 anders-soortige mensen te gaan opvangen.
Hoe wordt dat straks bij ons? Op 30 woningen, 9 tinyhouses en volgend jaar 7 kaswoningen met allemaal gelijkgestemde zielen, verwachten wij er door dit plan, 30 woningen met "anders-soortige" mensen bij te krijgen, in een beetje gechargeerd, een soort van een reservaat?
In de raadscommissie had daar geen bedenkingen bij. Daar hebben wij zo onze bedenkingen over.

Beantwoording:

De zienswijze gaat nader in op de 6 punten die in de eerste zienswijze zijn genoemd en biedt enkele illustraties:

1 De openheid naar- en oriëntatie op de Woudselaan en Lookwatering;
2 De specifiek beschreven toepassing van de erfprincipes (entree achterom)
3 Het respecteren van het "maximaal laadvermogen" in bouwvolume op de kavel:
4 Het toepassen van de specifieke woonsferen;
5 De noodzaak tot het voeren van een dialoog met bewoners om de uitwerking met een zorgvuldige aanpak de juiste kwaliteit te geven:
6 Gebruik maken van een supervisor als regisseur bij de uitwerking van het beeldregiekader:

De afwijkingen leiden volgens de reclamant tot afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit.

In deze planuitwerking is gebleken dat een aantal aspecten uit het RSB, zowel in beeld als in tekst, niet goed te vertalen waren naar een haalbaar plan met kwalitatieve en marktconforme woningen. Dit is samengekomen in 3 afwijkingspunten; te weten de manifestatie aan de Woudselaan, de Lookwatering en de bouwmassa. Ter verduidelijking zijn alle genoemde aspecten in deze beantwoording toegelicht.

1.

Er worden opmerkingen gemaakt over het introverte karakter wegens oriëntatie en toepassing van hoge beplantingshagen, die niet aan sluiten bij het RSB. Dit zijn noodzakelijke uitwerkingskeuzes die zijn gemotiveerd in hoofdstuk 3.1 van het stedenbouwkundig plan. Bij een kwalitatieve woning behoort een redelijkerwijs geborgde persoonlijke levenssfeer. Het RSB projecteerde een aantal eigenschappen van bestaande kavels op de nieuwe kavels, maar hield hier geen rekening met privacy en specifieke situeringen. Bestaande kavels aan de Woudselaan zijn een stuk groter dan uitgewerkte kavels. Privacy kan niet, zoals bij bestaande kavels, gemakkelijk ontstaan door grote afstanden. Bij de plankavels was tevens sprake van sterke inkijk. Om te voorkomen dat bewoners (vergunningsvrij) schuttingen plaatsen is hier gebruik gemaakt van natuurlijke hagen met een instandhoudingsplicht. De woningen hebben daarnaast allen voortuinen en openen zich normaal richting de nieuw aan te leggen straten die conform het RSB in de ruimtelijke structuur zijn ingepast, wat niet introvert is. Ook is in de uitwerking aandacht geweest voor een beter verweven structuur van openbare ruimte met extra parkstroken met verblijfswaarden.

2.

Het plan is uitgewerkt conform de ontsluitingsprincipes uit het RSB. Dit houdt in dat wettelijk wordt bepaald waar vergunningsvrij schuttingen mogen komen welke daarmee aan de Woudselaan zouden kunnen komen. Voor de kavels aan de Woudselaan zijn ontwerpkeuzes gemaakt die hier zo veel als mogelijk het gevoel van voorzijden geeft en tegelijk tot leefbare kavels leidt. De gedachte achter 'achterom binnenkomen' zijn goed denkbaar voor veel grotere kavels, maar hier in de uitwerking niet te verenigen met praktische kavelindelingen is gebleken.

3.

Inzake het genoemde 'Maximaal laadvermogen' wordt aangevuld dat dit inderdaad wordt overschreden. Aan de noordzijde hebben de kavels een gemiddelde oppervlakte van 458m2 en de aangevraagde woningen een gemiddelde inhoud van ca. 615m3. De verhouding massa/kaveloppervlak is daarmee voor de kavels aan de noordzijde van de Woudselaan ca. 1,34 geworden. Aan de zuidzijde van het plangebied komt het iets hoger, op ca. 1,5. Dit is echter een vrij verscholen liggend plandeel.

In hoofdstuk 3.3 van het stedenbouwkundig plan wordt toegelicht dat het plan is aangepast op het aspect bouwmassa. Dit was nodig om een haalbaar plan te ontwikkelen dat aansluit op de marktwensen. Het maximaal laadvermogen was een massaregulering en was bedoeld om een kleinschalig, groen en lommerrijk beeld te creëren, primair langs de Woudselaan. Uit de toelichting van het stedenbouwkundig plan blijkt hoe is gepoogd dit beeld in stand te houden, vooral langs de Woudselaan en de Lookwatering, waar de bebouwingsdichtheid op het oog licht is vormgegeven. De bebouwing aan de Zuidzijde van de Woudselaan ligt tevens op grotere afstand en is grotendeels visueel afgeschermd van de Woudselaan waardoor de dichtheid minder van belang is.

Aanvullend zijn een aantal zaken op te merken:

- De bestaande bebouwing in de omgeving een vergelijkbare planologische regeling kent met een 'laadvermogen' van **1,7** bij kavels tot 500m2, waarbij bij grotere kavels de laadvermogens evenredig afnemen, waarbij woningen van maximaal 2.500m3 toegestaan zijn. Het RSB gaat uit van **0,6** voor het bestaande gebied,

wat niet met de realiteit in lijn is. Het opnemen van een laadvermogen van **1,2** zou onevenredig laag zijn in vergelijking tot de bestaande planologische rechten in de omgeving.
- Voor het uitwerkingsplan t.b.v. het project 'CPO Kaswoningen' is, zonder motivering, ook een hoger laadvermogen opgenomen van **1,7**. Het RSB maakt ook bij dat project geen uitzondering op het laadvermogen, uitsluitend op (uitwerking van) beeldkwaliteitskaders is volgens het stuk maatwerk mogelijk. In die zin is met vaststelling van het uitwerkingsplan voor het CPO kaswoningen al een precedent ontstaan die afwijking van het beeldregiekader op dit aspect legitimeert.
- Er is extra openbare ruimte toegevoegd ten opzichte van de verkaveling uit het beeldregiekader. De wijk kent nu niet tot nauwelijks openbaar groen dat kan functioneren als speelplek voor kinderen. Dit hield in dat het de verhouding iets moest stijgen omdat kavels gemiddeld kleiner zijn geworden.
- De uitgewerkte verkaveling in het RSB kent aan de zuidzijde ook merkbaar intensieve bebouwing met kleine kavels. Deze verkaveling zou lastig haalbaar binnen een dergelijke verhouding, hier zouden alleen onevenredig kleine woningen mogelijk zijn.

De goot- en bouwhoogte zijn thans in het vigerende bestemmingsplan opgenomen in de uitwerkingsplicht en voorzien 2 lagen met een kap. In het RSB zijn geen expliciete goot- of bouwhoogte opgenomen. De in voorbereiding zijnde woningen hebben 2 lagen met een kap en wijken marginaal (orde van grootte 10%) af van de maten in het uitwerkingsplan, op een manier die geen overwegende invloed heeft op het straat- en bebouwingsbeeld of schaduwwerking op nabijgelegen percelen.

4

De genoemde specifieke woonsferen verwijzen naar enkele afbeeldingen in het RSB die een sfeerbeeld geven.

- De afbeelding 'wonen aan het water' laat woningen zien die, met de achterzijde en de achtertuin, vrij dicht op een brede waterpartij en met uitzicht op weelderig groen zijn gesitueerd. De woningen in het plangebied aan de noordzijde zijn, gescheiden door een struinpad, gesitueerd aan een sloot met zicht op een andere woonstraat. Aan de zuidzijde zijn de woningen kort op een smalle sloot gesitueerd met uitzicht op een bedrijventerrein. Ondanks dat deze contexten niet vergelijkbaar zijn met het sfeerbeeld is het plan juist meer in lijn gebracht met het sfeerbeeld, daar de woningen aan de noordzijde nu ook met de achterkant richting het water zijn gesitueerd. De ontwerpkeuzes die zijn gemaakt in de uitwerking van de kavels aan de Woudselaan staan toegelicht in hoofdstuk 3.2 van het stedenbouwkundig plan bij de ruimtelijke onderbouwing.
- Het sfeerbeeld 'wonen aan de Woudselaan' bevat een afbeelding van een nabijgelegen woning op ca. 16m vanaf de Woudselaan op een groot kavel en een open tuininrichting. Omdat bij de kavels in het plangebied o.a. sprake is van veel kleinere kavels en een dichtere situering op de weg. Deze sfeer is daarom niet 1 op 1 te vertalen. De ontwerpkeuzes die zijn gemaakt in de uitwerking van de kavels aan de Woudselaan staan toegelicht in hoofdstuk 3.1 van het stedenbouwkundig plan bij de ruimtelijke onderbouwing.

Het gebruik van beplating is reeds bij punt 1 uitgelegd. Voor de kavels aan de Woudselaan is het maximaliseren van de afstand tot de Woudselaan leidend geweest bij het plaatsen van de woningen, waardoor de afwisseling minder in de plaatsing, maar

meer in de materialisering tot uiting zal moeten komen. Dit is geborgd in de beeldkwaliteitsparagraaf.

5 en 6

De uitwerking is tot stand gekomen onder regie van een stedenbouwkundige in dienst van de gemeente, in dialoog met de ontwikkelaar, adviseur welstand en middels de informatieavonden in samenspraak met de omgeving. De gemeente werkte tot enkele jaren terug met externe stedenbouwkundigen die als supervisors functioneerden. Voor deze deeluitwerking is dat echter niet opportuun gebleken en is het in deze vorm uitgewerkt. Er is gewaakt dat met respect voor het vastgestelde beeldregiekader een haalbaar en kwalitatief deelplan uit is gewerkt. De uitwerkingsaspecten hebben vooral betrekking hebben op tot indeling en vormgeving van de bouwkavels, waarbij de initiatiefnemer niet gedwongen is op een hoog niveau te participeren.

Algemeen

De appellant geeft aan dat de woningen door een gemeend introvert karakter, te veel afwijkend van zijn visie op het RSB, een bepaald soort mensen zal trekken en de sociale cohesie in de omgeving wordt geschaad. Ook wordt er een specifieke invloed op vormgevingsaspecten gewenst omdat de ruimtelijke kwaliteit wordt geschaad door de gemaakte keuzes.

Op het aspect ruimtelijke kwaliteit wordt opgemerkt dat er van directe planologische onevenredige invloed, zoals een wezenlijke andere (stedelijke) bebouwingstypologie, schaduw, geluid of geur geen sprake is in de uitwerking. De verkaveling uit het RSB wordt gerespecteerd, de afwijkingen hebben betrekking op keuzes m.b.t. de indeling op de uit te geven kavels.

Wat betreft het verband met sociale cohesie is niet duidelijk of hier wordt gedoeld op de doelgroepen of verbinding van het ensemble met de buurt. Er is vanaf het begin van de planvorming voor de gehele Harnaschpolder al bepaald wat de doelgroepen op deze plek zouden zijn. Middels het RSB is bepaald dat enige verdichting mogelijk is door naast vrije kavels voor eengezinswoningen ook geschakelde eengezinswoningen toe te voegen, doch de doelgroepen zijn niet gewijzigd. Het plan biedt, door de toevoeging van een parkstrook een betere verbinding met de buurt dan de verkaveling in het RSB omdat verblijfslocaties en wandelroutes in openbaar groen ontstaat.

Zowel ruimtelijk als programmatisch is hier geen sprake van een onevenredige aantasting van eerder vastgelegde ambities.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond

3.1.3 461737

Deze zienswijze bestaat uit meerdere onderdelen die separaat zijn samengevat en beantwoord.

Samenvatting Zienswijze

Reclamant is van mening dat het raadsvoorstel niet voldoet aan de eisen zoals gesteld in art 26 van het Regelement van orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van

de raad, geldend van 01-04-2018 t/m heden. Reclamant noemt een aantal onderdelen die ontbreken of onvolledig zijn bijgevoegd en is van mening dat zowel de leden van de raad als de burgers daardoor onvoldoende zijn geïnformeerd.

Beantwoording

De betreffende bepalingen van het reglement van orde hebben als doel om raadsvoorstellen zo goed als mogelijk voor te leggen aan de raad ter besluitvorming. Als een raadslid zich onvoldoende geïnformeerd acht, kan diegene zich hierop beroepen om aanvullingen te vragen. In die zin is dit geen wettelijke verplichting.

Het college herkent zich niet in bovenstaande en heeft in het raadsvoorstel een volledig beeld gegeven van de beleidskaders, gemaakte afwegingen en overwegingen, onderbouwing, effecten en de ingezette participatie.

Het RSB is met bijbehorend vaststellingsbesluit genoemd.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond

Samenvatting zienswijze

Reclamant is van mening dat communicatie naar de buurt ontbrak en daardoor de mogelijkheid dom in te spreken onvoldoende is benut. Tevens geeft reclamant aan dat na het inspreken bij de raad de voorzitter niet naar de burger duidelijk heeft gemaakt dat er geen discussie meer plaats zal vinden.

Beantwoording

De agenda van de commissievergadering is op reguliere wijze openbaar aangekondigd.

Bij een omgevingsvergunning die de uitgebreide procedure doorloopt, behoort de raad een besluit te nemen over te terinzagelegging van het ontwerpbesluit, waarna de inspraakperiode start. Dit in tegenstelling tot een bestemmingsplan, waar de raad pas na ter inspraakperiode een besluit neemt. De mogelijkheden om een zienswijze in te dienen en/of in te spreken zijn geborgd op het moment dat de raad een definitief besluit neemt.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond

3.1.4 470582

Deze zienswijze bestaat uit meerdere onderdelen die separaat zijn samengevat en beantwoord.

Samenvatting zienswijze

Reclamant is van mening dat de adviseur van de initiatiefnemer, wiens onderzoek en rapporten onderdeel zijn van de vergunningaanvraag, niet onafhankelijk en object zijn. Reclamant claimt dat de ontwerpen en architectuur eerst zijn uitgewerkt en het beeldkwaliteitsplan daar achteraf omheen is geschreven.

Beantwoording

Gemeente Midden-Delfland hanteert facilitair grondbeleid. Daarmee is een initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor onder andere het schrijven van ruimtelijke onderbouwingen en aanleveren van relevante stukken die ter besluitvorming worden voorgelegd.

De onderzoeken en rapporten, die bij de voorbereiding van de besluitvorming over deze vergunningaanvraag zijn gebruikt, zijn door de verschillende vakinhoudelijk gespecialiseerde ambtelijke adviseurs van de gemeente Midden Delfland beoordeeld. Bij de beoordeling is getoetst op de inhoudelijke volledigheid, consistentie en juistheid van de uitgevoerde onderzoeken en de aan de hand van die onderzoeken getrokken conclusies. De gemeenteraad heeft daarin een eigenstandige taak als bevoegd gezag, waarbij slechts de kwaliteit van de aangeleverde rapporten en overige documenten relevant is voor het oordeel over deze stukken en niet de vraag door welke partij ze zijn opgesteld.

Het college is van oordeel dat de verschillende aan de vergunningaanvraag ten grondslag gelegde onderzoeken, ongeacht of deze zijn uitgevoerd door Aveco de Bondt of door andere partijen, op zorgvuldige wijze tot stand zijn gekomen en zijn voorbereid in overeenstemming met de daarvoor geldende normen, richtlijnen en gebruiken. Voorts ziet de gemeente geen aanleiding om de deskundigheid van de betrokken onderzoeks- en adviesbureaus, dan wel de inhoudelijke juistheid en volledigheid van de aangeleverde rapporten en overige documenten in twijfel te trekken.

De huidige uitwerking van dit stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteitsparagraaf zijn tot stand gekomen in samenspraak met een stedenbouwkundige in dienst van de gemeente, waarbij ook de gemeentelijke adviseur van welstand uitgebreid is betrokken. De (voorlopige) bouwplannen zijn gedurende dit proces ontwikkeld en worden pas na verlening van deze omgevingsvergunning voor planologie in een separaat traject getoetst en vergund.

Samenvatting zienswijze

Reclamant is van mening dat de omgevingsvergunningen bewust gesplitst worden aangevraagd en dat de belangen van buurtbewoners hierdoor worden geschaad. Ook wordt dit verhult door het gesplitst aanvragen van de omgevingsvergunning, uitsluitend voor afwijkingen van de uitwerkingsregels van het geldende bestemmingsplan.

Tot slot stelt reclamant dat het in het plan verwerkte “beeldkwaliteitsplan” niet conform de in de ruimtelijke ordening bedoelde vorm en volgorde tot stand is gekomen. De inhoud is niet objectief uit het beeldregiekader voortgekomen.

Beantwoording

De gesplitste aanvraag voor omgevingsvergunning is een gevolg van de aanstaande inwerkingtreding van de omgevingswet, waardoor het verwerken van nieuwe bestemmingsplannen geen voorkeur had, daar de kans er is dat dit onder de omgevingswet niet meer verwerkt kan worden. Doordat de wet reeds een aantal keer is uitgesteld had dit ook een bestemmingsplan kunnen zijn, doch dit was op het moment van voorbereiding niet bekend.

Het RSB (besluit 2017-10-05 b) heeft geen status als stedenbouwkundig plan in de zin van de plannen waarvoor geen VVGB meer nodig is (https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR43936) ofwel een document t.b.v. welstandstoetsing dat officieel als beeldkwaliteitsplan is vastgesteld, als aanvulling op de welstandsnota.

De raad moet alsnog een besluit nemen over de nader uitgewerkte ontwikkeling, waarbij het beeldregiekader een leidraad is geweest voor voorliggende stukken.

Bij uitwerkingen van plannen is het gebruikelijk dat er onvoorziene punten zijn die afwijkende keuzen noodzakelijk maken. De afwijkingen van beeldregiekader zijn gemotiveerd bij opstelling van het stedenbouwkundige plan. De afwijkingen hebben primair invloed op kavelindelingen en uiterlijke verschijningsvorm, waarbij behoud van een goede aansluiting op de omgeving leidend is geweest. De afwijkingen zijn niet van dusdanige aard dat dit omwonenden aantoonbaar schaadt.

De in het stedenbouwkundige plan opgenomen beeldkwaliteitsregels volgen uit het RSB, aanbevelingen uit de welstandsnota en zijn in overleg met de welstandscommissie tot stand gekomen.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond

3.1.5 470550

Deze zienswijze bestaat uit meerdere onderdelen die separaat zijn samengevat en beantwoord.

Samenvatting Zienswijze

Reclamant is van mening dat het besluitvormingsproces niet voldoet aan de geldende Beleidsnota Burgerparticipatie in Midden Delfland.

Beantwoording

Deze beleidsnota bevat richtlijnen en kent geen verplichtingen met betrekking tot participatie. Het omschrijft de verschillende mogelijkheden. De grondslag van deze ontwikkeling, het RSB, is middels uitgebreide burgerparticipatie tot stand gekomen.

Bij het uitwerken van dit deelproject is de initiatiefnemer vrij de vorm van participatie te bepalen, waarbij de nota een leidraad is. De voorliggende uitwerking is middels twee informatieavonden voorgelegd aan de buurt met gelegenheden via mail te reageren. Het participatieverslag geeft een uiteenzetting van het verloop van dit proces en de verwerking van de gemaakte opmerkingen.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond

Samenvatting Zienswijze

Reclamant is van mening dat de publieke communicatie rond de besluitvorming op of onder de grens van het minimale is. Reclamant geeft aan dat het plan niet gepubliceerd is op de website van de gemeente, niet fysiek ter inzage is gelegd en online beperkt beschikbaar was. Tevens geeft reclamant aan dat de publicatie plaatsvindt in een periode van feest- en vakantiedagen en dat dit ten koste is gegaan van de zichtbaarheid.
Tot slot is reclamant van mening dat geen sprake is geweest van inhoudelijk participatie.

Beantwoording

De plannen zijn via de wettelijke verplichte kanalen gepubliceerd en online beschikbaar gesteld. Alle documenten zijn online via de landelijke website *ruimtelijkeplannen.nl* inzichtelijk gemaakt. Daarnaast stelt de gemeente de stukken op het gemeentehuis ook ter beschikking in de inzagemap. Kennelijk ontbraken er abusievelijk een aantal

documenten in de inzagemap in het gemeentehuis, in dit geval de bijlagen. Dit had op navraag snel hersteld kunnen worden.

De wet kent geen verplichting buiten vakantieperioden te publiceren. De gemeente heeft hieromtrent ook geen beleid. Het grootste deel van de ter inzagetermijn viel overigens buiten de vakantieperiode.

Op het gevolgde participatieproces is reeds ingegaan in de beantwoording van zienswijzen 473587 en 470581.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond

Samenvatting Zienswijze

Reclamant stelt dat de dialoog zoals omschreven in het RSB niet heeft plaatsgevonden waardoor de kwaliteit niet het door de reclamant beoogde niveau heeft bereikt. Er wordt gesteld dat het stedenbouwkundig plan al in 2019 bestond en pas achteraf aan omwonenden is voorgelegd tijdens de infoavonden. De belanghebbende bewoners zijn daarmee buitenspel gezet en in hun rechten aangetast.

Beantwoording

In de aanloopfase naar de uitwerking is sprake geweest van enkele voorlopige schetsen. Het definitieve plan is in de loop van 2022 tot stand gekomen, waarbij gedurende het proces 2 informatieavonden zijn gehouden om de dialoog aan te gaan. Deze input is ook gebruikt in de uitwerking.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond

3.1.6 470549

Deze zienswijze bestaat uit meerdere onderdelen die separaat zijn samengevat en beantwoord.

Samenvatting zienswijze

De reclamant stelt dat het gebruikte flora en fauna onderzoek zijn geldigheid heeft verloren omdat het onderzoek te oud is. Reclamant is van mening dat het onderzoek daarom ten onrechte diende als onderbouwing van de conclusie dat het aspect ecologie geen belemmering vormt en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Reclamant noemt een viertal concrete voorbeelden van waarop het flora en fauna onderzoek naar zijn mening niet volledig en actueel is.

Beantwoording

Uit de praktijk en jurisprudentie blijkt dat onderzoeksgegeven niet te oud mogen zijn. Voor natuuronderzoek is in de wet geen expliciete termijn voor opgenomen. Het is niet uitgesloten dat een bestuursorgaan bij het nemen van een besluit gebruik maakt van gegevens en onderzoeken die ouder zijn, mits onderbouwd is dat deze nog actueel zijn. Dat is het geval omdat in het plangebied sinds de uitvoering van het natuuronderzoek (2019) geen wijzigingen zijn opgetreden. De door appellant benoemde situaties (verhoging grondvlak en plas/dras-gebied) waren reeds aanwezig voordat het

natuuronderzoek was uitgevoerd. Het terrein wordt twee keer per jaar onderhouden door maaiwerk en opschonen van watergangen. De haag en bomen waar reclamant naar verwijst vormen geen onderdeel van het plangebied en blijven onaangetast door onderhavig plan. Gelet hierop kunnen de conclusies van het in 2019 uitgevoerd onderzoek nog als actueel worden beschouwd.

Voor de volledigheid is juli 2023 een actualiserend verkennend natuuronderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de conclusies van het natuuronderzoek dat in 2019 is uitgevoerd gestand blijven. Het actualiserend verkennend natuuronderzoek is bijgevoegd.

Onderstaand is puntsgewijs ingegaan op de vier specifieke opmerkingen van reclamant met betrekking tot de actualiteit/volledigheid van het onderzoek:

1. Reclamant geeft aan dat langs de gehele westgrens bomen staan op het plangebied. Rond de aangrenzende woningen nestelen veel mussen. In de zienswijze wordt gesteld dat de ecoloog geconstateerd heeft dat de huismussen met regelmaat foerageren in het naastgelegen weiland, zijnde het grootste deel van het plangebied. Hiermee komt het weiland in aanmerking voor de status essentieel foerageer gebied of minimaal geschikt leefgebied.

In de quickscan flora en fauna is m.b.t. broedvogels het volgende geconcludeerd: In het plangebied zijn geen bomen of gebouwen aanwezig. Dat is anno 2023 nog steeds de situatie. Om die reden is het uit te sluiten dat jaarrond beschermde vogelsoorten een nestlocaties hebben in het plangebied. Dit wordt ook bevestigt in het actualiserend verkennend natuuronderzoek (2023). De bomen waar reclamant op doelt maken geen onderdeel uit van plangebied en worden vanwege de beoogde plannen dan ook niet beïnvloed. Directe verstoring, danwel vernietiging, van nestlocaties is dan ook uitgesloten. Ten aanzien van de huismus geldt dat het leefgebied alleen is beschermd wanneer dit van essentieel belang is voor het functioneren van de nestplaats(en) van de soort. Er is pas sprake van een overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming wanneer zodanig veel foerageergebied van de huismus verloren gaat dat daardoor de functionaliteit van de buiten het plangebied gelegen nestplaatsen van de soort in het geding komt. Dat is hier niet aan de orde. In de directe omgeving van de woningen waarin de huismussen broeden blijft voldoende geschikt foerageergebied met voldoende dekking in de vorm van struweel en hagen aanwezig in de vorm van groene tuinen en groene buitenruimtes rondom bedrijfsgebouwen. De functionaliteit van de buiten het plangebied gelegen nestplaatsen van de huismus komt niet in het geding.

2. Reclamant geeft aan dat langs de erfgrens over de hele lengte op het plangebied een massieve hoge haag staat.

De betreffende haag was ten tijde van het veldonderzoek reeds aanwezig. De situatie is sindsdien ongewijzigd. De betreffende haag blijft door de plannen tevens ongemoeid.

3. Reclamant geeft aan dat hier na 2019 een vogel waad plas/dras-gebied is ontstaan.

De betreffende laagte was reeds aanwezig ten tijde van het veldonderzoek. De situatie is sindsdien ongewijzigd. De betreffende laagte is niet structureel watervoerend, maar kan uiteraard in nattere periodes wel geschikt zijn als foerageergebied voor stelt- en watervogels. Foerageergebied van dergelijke vogels is niet beschermd, tenzij het van essentieel belang is voor de functionaliteit van hun verblijfplaats(en). Dat is hier niet aan de orde. De omvang van de betreffende laagte

is beperkt en in de directe omgeving is voldoende alternatief geschikt foerageergebied voor dergelijke vogels aanwezig. In de NDFF (Nationale Databank Flora en Fauna) zijn recent enkele waarnemingen van vogels gedaan in het gebied: blauwe reiger, ekster, meerkoet, sperwer en zwarte kraai. Dit zijn allemaal algemeen voorkomende vogelsoorten. Er zijn geen recente waarnemingen van bijzondere vogelsoorten uit het plangebied in de NDFF aanwezig.

4. Reclamant geeft aan dat het grondvlak 1,5m is verhoogd, waardoor na 2019 afwijkende (spontante natuurlijke) vegetatie is ontstaan.

De ophoging van het grondvlak was reeds aanwezig ten tijde van het veldonderzoek. De situatie is sindsdien ongewijzigd. Het plangebied wordt bovendien periodiek gemaaid in het kader van beheer en onderhoud waardoor het ontstaan van spontane natuurlijke vegetatie ingeperkt is. In de QuickScan flora en fauna is bovendien het volgende gesteld: Beschermde plantensoorten stellen doorgaans specifieke eisen aan de standplaats, voedselarme en/of kalkrijke situaties, kwelsystemen, enz. Geschikte groeiomstandigheden zijn binnen het plangebied niet aanwezig waardoor de aanwezigheid van beschermde vaatplanten wordt uitgesloten. Omdat de situatie sinds het veldbezoek ongewijzigd is, kan de conclusie dat geschikte groeiomstandigheden niet aanwezig zijn als actueel worden beschouwd. Dit wordt ook bevestigt in het actualiserend verkennend natuuronderzoek (2023).

Het in juli 2023 uitgevoerde actualiserend verkennend natuuronderzoek is als bijlage aan deze nota toegevoegd.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond

Zienswijze

Reclamant stelt dat de gemeente voor het aspect stikstof gebruik maakt van een verouderde AERIUS-calculatie. Door het ontbreken van de correcte actuele ARIUS-calculatie is de vergunning onterecht positief beoordeeld. De rechten van de belanghebbende burgers zijn geschaad.

Beantwoording

De AERIUS-calculatie die deel uitmaakt van de vergunningaanvraag voldeed ten tijde van de vergunningaanvraag (december 2022) aan de laatste versie. Inmiddels is, vanwege actualisatie van het AERIUS-model, een geactualiseerde AERIUS-calculatie beschikbaar. De conclusies hiervan zijn ongewijzigd. De geactualiseerde AERIUS calculatie is toegevoegd als bijlage.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond

3.1.7 470548

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat het ontwerp besluit geen, door het waterschap, goedgekeurde watertoets bevat en dat bij de bijbehorende watervergunning geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording

De waterparagraaf is gedurende de inzagetermijn getoetst en goedgekeurd door het bevoegd gezag, het hoogheemraadschap van Delfland. Er zijn daarbij op verzoek van het hoogheemraadschap enige aanvullingen gemaakt ter verduidelijking, welke zijn goedgekeurd en verwerkt in de waterparagraaf. Separaat hieraan is een watervergunning aangevraagd voor het verbreden en dempen van oppervlaktewater en het tijdelijk verlengen van duikers. Deze aspecten zijn tevens behandeld in de watertoets en waterparagraaf, welke zijn goedgekeurd door het hoogheemraadschap. De procedures van de omgevingsvergunning en de waterparagraaf staan verder los van elkaar.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond

3.1.8 470515

Samenvatting Zienswijze

Reclamant wijst op een brief die reclamant eerder aan de gemeente heeft verstuurd en waarop geen reactie is ontvangen. De inhoud van de brief, en de zienswijze, betreft civieltechnische aspecten in relatie tot de bodemopbouw, hoogte van het maaiveld en de waterhuishouding.

Beantwoording

De opmerkingen zijn civieltechnisch van aard en de gemeente heeft inmiddels gereageerd. De uitwerking van hoogtematen van het maaiveld is geen onderdeel van deze planologische aanvraag. De opmerking was ook bekend gemaakt tijdens de 2e informatieavond en is opgenomen in het participatieverslag. De opmerking wordt meegenomen in de civieltechnische uitwerking van het bouwplan.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond

3.1.9 472462

Samenvatting Zienswijze

Voorstel samenvatting: Reclamant geeft aan zich niet te herkennen in het verslag van de informatieavond van 6 december 2022 en geeft aan graag in gesprek te willen over de uitwerking van de beoogde plannen.

Beantwoording

Het participatieverslag is gezamenlijk opgesteld door de aanwezigen namens de ontwikkelaar en de gemeente (4 personen). De reclamant geeft aan dat het participatieverslag geen juiste weergave biedt van hetgeen door hem gezegd is en dat de reactie niet klopt. Er wordt niet onderbouwd wat verkeerd geïnterpreteerd is of waarom deze zich niet kan vinden in de beantwoording. Het verslag is een weergave van hetgeen mondeling is uitgesproken en een reactie daarop. Naast de avond is de mogelijkheid geboden om schriftelijk vragen te stellen, maar dit heeft reclamant tot de terinzagelegging niet gedaan.

De opmerking op pagina 4 van het verslag was een uitnodiging input te leveren voor de architectuur. Op de avond waren architectuurbeelden van de voorlopige ontwerpen te zien.

Daarnaast wenst de reclamant intensief betrokken te worden bij de verdere uitwerking. Wij waarderen deze betrokkenheid. Een participatieproces kan echter niet altijd op de hoogst mogelijke trede van de participatieladder worden vormgegeven. De reclamant heeft de kans gehad zijn opinie duidelijk te maken. Op sommige aspecten is het echter niet mogelijk dat volledige medewerking kan worden verleend aan alle wensen uit de omgeving om plannen haalbaar te houden. Soms moeten daarin keuzes gemaakt worden, zoals ook uitgelegd in bovenstaande beantwoording van andere zienswijzen. Dit betreft een particuliere ontwikkeling en de gemaakte aanpassingen doen naar mening van het college niet onevenredig af aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en geven in basis invulling aan het beeldregiekader, waardoor wordt voorgesteld om het plan in haar huidige vorm door te zetten.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond

3.2 473586

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan dat in de ruimtelijke onderbouwing gebruik wordt gemaakt van een, in opdracht van de gemeente Midden-Delfland, uitgevoerd (verkeers)onderzoek.

Reclamant geeft aan dat het onderzoek gebaseerd is op tellingen uit maart 2016 en sindsdien verschillende wijzigingen hebben plaatsgevonden. Reclamant stelt daarom dat het onderzoeksrapport niet meer actueel en valide is in deze besluitvorming.

Reclamant geeft aan dat het aspect verkeer voor de buurtbewoners van belang is, maatschappelijk gevoelig ligt en grote invloed heeft op de directe leefomgeving van de bewoners. Reclamant is van mening dat er ruimte is voor meerdere uitwerkingsrichtingen en creativiteit van participanten, waardoor een besluitvormingsproces dat voldoet aan geldende Beleidsnota Burgerparticipatie in Midden Delfland, noodzakelijk is.

Reclamant geeft aan dat de bewoners geen fysieke knip in de Woudselaan wensen. De voortschrijdende techniek maakt het bijvoorbeeld mogelijk met kentekenherkenning en ontheffingen te werken. Zo'n vorm is voor de bewoners bespreekbaar.

Beantwoording

Op basis van het RSB, waarin al was gesorteerd op een inrichtings- en ontsluitingsvisie, is in opdracht van de gemeente een integraal verkeersplan opgesteld dat vanzelfsprekend ook rekening houdt met alle nieuwe woningbouwontwikkelingen binnen de Woudselaan en de verkeersprognose daarvan. Het uitwerken van verkeersvarianten voor elke ontwikkeling in dat plan is veelal maatwerk.

Er zijn over het aspect verkeer en verkeersveiligheid reeds gesprekken geweest tussen vertegenwoordigende groepen van bewoners van de Woudselaan en de Lookwatering en de gemeente. Die gesprekken continueren we geregeld, er is zijn vaste planning van overlegmomenten. Dit overleg heeft al geresulteerd in aanleg van verkeersremmende maatregelen en tegengaan van ongewenst vrachtverkeer op de Woudselaan. Een definitieve keuze voor een mogelijke 'knip' in de Woudselaan is nog niet gemaakt. Het is voor nu een denkbare variant waarmee beoogd wordt de hinder die de bewoners ondervinden van sluipverkeer te verhelpen.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt terecht geconcludeerd dat onderhavige deelontwikkeling van 30 woningen, primair op de Harnaschdreef is georiënteerd en doorgang kan vinden.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing

3.3 468238

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan dat plannen voor aanpassingen aan de Woudselaan leiden tot een beperking van de veiligheid en recreatieve beleving voor fietsers en wandelaars. Reclamant geeft aan dat dit afwijkt van hun initiële verwachting dat de Woudselaan als historisch lint behouden zou blijven.

Beantwoording

De reclamant refereert naar een voorlopig plan voor de verkeerskundige inrichting ten behoeve van de verschillende ontwikkelingen aan de Woudselaan, waar dit er één van is. Het betoog heeft geen betrekking op onderhavige omgevingsvergunning voor het bouwen van 30 woningen, conform de opzet van het RSB. De verkeersontsluiting, waarin de definitieve plaatsingen van drempels en eventuele afsluitingen voor auto's worden bepaald, wordt op een later moment uitgewerkt in een separaat proces en heeft geen invloed op deze ontwikkeling.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing

3.4 468404

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan dat zij op zich begrip kunnen opbrengen voor de ontstane ruimtelijke ontwikkelingen. Het in 2017 vastgestelde Ruimtelijke Structuur en Beeldregiekader gaf hen vertrouwen in het voldoende borgen van het unieke karakter van de buurt. Reclamant is van mening dat het voorliggende plan hier zodanig van afwijkt dat zij verwachten dat een ongewenste en onherstelbare afname van hun uniciteit, woonkwaliteit en woongenot zal worden veroorzaakt. Reclamant stelt dat zij hierdoor worden geschaad in hun belangen, of hun rechten worden geschonden, en zij achten dit niet acceptabel. Voor de nadere onderbouwing van de zienswijze wordt vervolgens verwezen naar zienswijzen 473587, 470581, 461737, 470582, 470550, 470549, 470548, 470515 en 472462.

Beantwoording

De reclamant concludeert dat het plan op een aantal punten afwijkt van het beeldregiekader uit 2017. De afwijkingen betreffen aspecten die uitsluitend betrekking hebben op de indeling van kavels en uiterlijke verschijningsvorm van het project. In het stedenbouwkundig plan is onderbouwd waarom hiervoor is gekozen en welke

maatregelen er zijn genomen om het plan zorgvuldig en in de geest van het beeldregiekader uit te werken tot een uniek plan.

De reclamant duidt zelf geen inhoudelijke strijdigheid aan welke aantoonbaar omwonenden schaadt in belangen.

Voor overige beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzen 473587, 470581, 461737, 470582, 470550, 470549, 470548, 470515 en 472462.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing

3.5 470152

Gelijk aan de zienswijze behandeld in hoofdstuk 3.3

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing

3.6 470647

Gelijk aan de zienswijze behandeld in hoofdstuk 3.3

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing

3.7 472396

Gelijk aan de zienswijze behandeld in hoofdstuk 3.3

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing

3.8 469992

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan te merken dat de open opzet en het toegankelijke karakter van Kluit heeft bijgedragen aan een snelle integratie en het vele contact dat de buurt heeft. Reclamant geeft aan zich te kunnen voorstellen dat een dergelijke open opzet ook voor de ontwikkeling aan Woudselaan X kan bijdragen aan een goede integratie in de buurt.

Beantwoording

De ontwikkelaar poogt een kwalitatieve wijk te ontwikkelen die zich goed voegt tussen de bestaande bebouwing. De mededeling wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie: de zienwijze leidt niet tot een aanpassing.

3.9 472198

Deze zienswijze bestaat uit meerdere onderdelen die separaat zijn samengevat en beantwoord.

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan tevreden te zijn met de situering van de tuinen naar de Lookwatering. Reclamant vraagt zich af of er nog een bepaalde richtlijn/limiet is aan hoe hoog de bomen en struiken mogen zijn/worden?

Beantwoording

De gemeente heeft geen instrumenten om maximale hoogte van bomen in andermans tuin te bepalen. Wel wordt opgemerkt dat de tuinen pas op 7m vanaf de kade van de Lookwatering beginnen. Een jonge boom heeft tevens tientallen jaren nodig om wasdom te bereiken. Ook ligt een deel van de achtertuinen in de keringszone, tot ~13m vanaf de kade. Het hoogheemraadschap van Delfland heeft regulerende instrumenten die beperkingen stellen aan bijvoorbeeld wortelpakketten in deze kering, en kan daarop handhaven. Meer informatie is te vinden bij de Legger van Delfland in onder meer de 'Beleidsregel Medegebruik waterkeringen'.

Conclusie: de zienwijze leidt niet tot een aanpassing.

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt hoe de bouwhoogte van de bijgebouwen is geregeld?

Beantwoording.

De omgevingsvergunning ziet alleen toe op bijgebouwen zoals ze in het plan zijn aangegeven. De bouwhoogte daarvan ligt vast. Daarnaast mogen toekomstige bewoners vergunningsvrij nog bebouwing neerzetten, waarvan de bouwhoogte en het oppervlak is gesteld aan algemene wettelijke bepalingen. Overigens geldt direct langs de Woudselaan dat er een privaatrechtelijke afspraak wordt gemaakt dat deze zone groen blijft, vrij van erfbebouwing.

Conclusie: de zienwijze leidt niet tot een aanpassing.

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan het jammer te vinden dat de bouwhoogte van de hoofdgebouwen hoger is dan de bestaande woningen die er om heen staan en vindt dat dit niet past in de beeldkwaliteit van de omgeving.

Beantwoording

De hogere bouwhoogte betreft een marginale afwijking van de nokhoogten van ca. 50cm ten opzichte van de vigerende planologische mogelijkheden in de omgeving. De onderbouwing hiervoor is onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit besluit, hoofdstuk 2.2.2, onderdeel 5 (pagina 7).

Conclusie: de zienwijze leidt niet tot een aanpassing.

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan dat in het plan wordt gesteld dat huizen met 1 bouwlaag en een kap andere doelgroepen aantrekt en vraagt zich af wat het uitmaakt dat een ander soort mensen wordt aangetrokken.

Beantwoording

Hier wordt uitsluitend gedoeld op een marktsegment; mensen die een eigen woning bouwen. Het bouwen van een eigen woning is iets wat veel inzet en kapitaal vergt van deze kopers, waarvoor beperkt animo is, terwijl er veel aanbod is in de omgeving. Er is veel grotere vraag naar meer projectmatig gerealiseerde woningen en de overheid wordt ook gevraagd hier op in te spelen wegens de woningbouwopgave. Het beeldregiekader laat ook expliciet een projectmatige ontwikkeling toe bij kavels kleiner dan 700m2, wat in dit deelgebied van toepassing is.

Conclusie: de zienwijze leidt niet tot een aanpassing.

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt zich af waar kleinschalige bedrijfjes hun bedrijf uitoefenen en straks gaan parkeren.

Beantwoording

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (artikel 18.2). Hierin wordt onder andere geregeld welk oppervlak maximaal hiervoor gebruikt mag worden en dat bedrijven aan huis niet toegestaan zijn als er parkeeroverlast wordt veroorzaakt. Deze regels blijft in stand.

Conclusie: de zienwijze leidt niet tot een aanpassing.

Samenvatting zienswijze

Reclamant betwijfelt of er voldoende parkeerplekken gerealiseerd gaan worden en stelt voor om extra plekken te realiseren.

Beantwoording

Het plan voldoet aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot parkeren, de parkeernormennota 2020. Deze gaat voor dit segment woningen uit van 1,7 parkeerplaats per woning. De onderbouwing hiervoor is gegeven in de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag, hoofdstuk 4.8 ‘verkeer en parkeren’.

Conclusie: de zienwijze leidt niet tot een aanpassing.

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt op uit het beeldregiekader dat de opzet was om kleinschalig te bouwen, zoals één laag met een kap. Dat past beter in de beeldkwaliteit van de omgeving. Reclamant hoopt dat de raad bij het besluit blijft dat één laag met een kap een mooi passend beeld geeft in de omgeving.

Beantwoording

Het beeldregiekader legt geen specifieke goot- en nokhoogte vast, dit volgt uit het vigerende bestemmingsplan. In het stedenbouwkundig plan is uitgelegd hoe de beeldkwaliteitsaspecten van het Beeldregiekader zijn verwerkt.

Conclusie: de zienwijze leidt niet tot een aanpassing.

Samenvatting zienswijze

De reclamant vraagt zich af wat wordt bedoeld met het 'Morgenwonen' concept.

Beantwoording

Dit is de naam van een type modulaire woning van deze ontwikkelaar dat vrijwel geheel in de fabriek wordt gepubliceerd en op de bouwlocatie alleen in elkaar wordt gezet. De bouwtijd is daarom kort en de woningen zijn zeer duurzaam (nul op de meter).

Conclusie: de zienwijze leidt niet tot een aanpassing.

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt zich af er onderscheid wordt gemaakt tussen de Woudselaan en de lookwatering. De lookwatering vormt een geheel waarbij overal een landelijke en kleinschalige uitstraling gewenst is.

Beantwoording

De Woudselaan heeft als doorgaand lint een belangrijke dubbelfunctie als recreatieve verbinding tussen Den Hoorn en het buitengebied. Hier is extra aandacht gevraagd en gegeven aan de inpassing van de bebouwing. De Lookwatering kent eigen kwaliteiten zoals rust, groen en ruimte, welke ook zijn opgenomen in de uitwerking van de aansluiting op dit deel van de omgeving.

Conclusie: de zienwijze leidt niet tot een aanpassing.

4. Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassingen van het plan. Het advies is om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven en de omgevingsvergunning te verlenen.

5. Bijlagen

Bijlage 1: Actualisatie verkennend Natuuronderzoek

Bijlage 2: AERIUS-calculatie 2023-05