

Aanleiding

Bij de eerste behandeling van het voorstel vaststellen BP Woudseweg 130, Den Hoorn zijn door de diverse fracties een aantal vragen gesteld. Deze vragen zijn in het navolgende naar thema gerangschikt en van een antwoord voorzien.

Algemeen

Voor het plangebied geldt het BP Lookwest-Noord 2013 waarbij de nadere ruimtelijke invulling was voorzien in een mix van bedrijvigheid en wonen. Deze voorgestane mix is gerealiseerd in het voorliggende plan; de opzet was nimmer om een bedrijventerrein te realiseren.

De beoogde locatie van de woonbebouwing was echter voorzien aan zijde van de Harnaschkade. Nu de woning zijn voorzien aan de zijde van de Harnaschdreef, is gekozen voor een project-bestemmingsplan.

De conclusie is dat de eerder gemaakte ruimtelijke keuze om een mix van functies te realiseren in het voorliggende bestemmingsplan is bevestigd.

Structuurvisie/omgevingsvisie

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie 1.0. is geen nieuw beleid gecreëerd in relatie tot de Structuurvisie. Op basis van de Structuurvisie was voor de locatie de bestemming bedrijventerrein voorzien, met daarbij de kanttekening dat ingevolge het Uitwerkingsplan een gemixte ontwikkeling werd voorzien. In die zin heeft dus al eerder een modificatie op de Structuurversie voorzien

In par. 3.4.5 van de Omgevingsvisie 1.0 wordt een passende overgang tussen bedrijventerrein en omliggende woonwijken genoemd als aandachtspunt, waarbij een relatie wordt gelegd met groen en water. Dit aandachtspunt is niet nieuw en maakte al deel uit van de bestaande beleidsambitie dat het bedrijventerrein Harnaschpolder een regionaal bedrijventerrein moest worden met veel ruimtelijke kwaliteit. Die kwaliteit wordt mede bepaald door de groen- en waterstructuur. Het maken van goede overgangen maakt ook deel uit van het bestaande beeldkwaliteitsplan van de Harnaschpolder.

Gelet hierop is er ook t.a.v dit aandachtspunt geen sprake van beleidsvernieuwing.

Participatie

Met de komende invoering van de Omgevingswet wordt meer en meer belang toegekend aan het aspect participatie. Uitgangspunt is niet dat de naaste omgeving toestemming dient te geven voor de voorgestane ontwikkeling maar wel dat zij op adequate wijze worden geïnformeerd en mogelijk worden meegenomen in het ontwikkelingsproces. De inrichting van het participatieproces is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer waarbij de gemeente mogelijk processuele randvoorwaarden meegeeft en een monitorende rol heeft. Gelet op de kritische opmerkingen inzake participatie bij het voorliggende bestemmingsplan kan het opstellen van een participatieprotocol in de toekomst bijdragen aan een verbeterd participatieproces. Op dit moment zijn die regels er niet (er is ook geen grondslag voor). Dit betekent dat we een opvatting kunnen hebben over de kwaliteit van het doorlopen participatietraject, maar dat het op zichzelf wel aan de (beperkte) regels voldoet.

Verkeersafwikkeling

Oude ontsluitingssituatie van het bestemmingsplangebied tot enkele jaren geleden

De exploitant van het te ontwikkelen gebied had, voor het bestemmingsplangebied en de aldaar gevestigde bedrijven, tot enkele jaren geleden, een aansluiting op de rondweg Harnaschdreef. Toen de ontsluitingsweg Westernesse is aangelegd is, in goed overleg met de gemeente Midden Delfland,

uit veiligheidsoverwegingen, besloten dat de uitrit van het bestemmingsplangebied naar de Harnaschdreef zou worden afgesloten en het bestemmingsplangebied zou worden aangesloten/ontsloten naar de Westernesse. Betreffende de ontsluiting van de twee geschakelde woningen naar de Woudseweg wordt opgemerkt dat de ontsluitingsdam tot ontsluiting van het bestemmingsplangebied naar de Woudseweg al sinds mensenheugenis aanwezig is en is gebruikt.

Verkeersontsluiting en parkeren van de twee geschakelde woningen

De twee geschakelde woningen aan de Woudseweg worden direct ontsloten op de Woudseweg via een gedeelte (dam)aansluiting. Hiervoor wordt de reeds bestaande aansluiting (dam) inclusief duiker aangepast.

De Woudseweg, bij de twee nieuwe te bouwen geschakelde woningen, is enige jaren geleden, door de nieuwe ontsluitingsweg naar de Zuidhoornseweg, nog alleen bereikbaar voor bestemmingsautoverkeer. Er is dus aldaar op de Woudseweg slechts beperkt sprake van autoverkeer. Voor de verkeersontsluiting van de twee te realiseren geschakelde woningen zal de oversteek van het fietspad minimaal zijn. Het overzicht vanaf de ontsluitingsdam t.o.v. het over te steken fietspad is royaal en overzichtelijk en qua oversteekintensiteit niet vergelijkbaar met bijv. het de oversteek van het fietspad bij de uitrit van Benfried , enige honderden meters verder aan de andere kant van de Woudseweg. Voor de twee geschakelde woningen worden 4 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Verkeersontsluiting en parkeren van de vier reeds aanwezige bedrijven

Binnen het plangebied zal een 6 meter brede ontsluitingsweg worden gerealiseerd. De verkeersontsluiting en draaicirkels van de reeds aanwezige 4 bedrijven in het bestemmingsplangebied, op de plattegrond aangeduid met BE1, BE2, BE3 en B4, wijzigt niet ten opzichte van de huidige ontsluitingsmogelijkheid voor die bedrijven. Over de huidige ontsluitingsmogelijkheid van die bedrijven zijn door initiatiefnemer nooit klachten ontvangen. Bedrijf BE4 heeft een eigen ontsluitingsmogelijkheid buiten het bestemmingsplangebied aan de kant van de Westernesse en die situatie blijft ongewijzigd. De vier reeds aanwezige bedrijven parkeren op eigen terrein en ook daarin verandert niets. Alle vier de bestaande bedrijven sluiten, via de 6 meter brede aan te leggen weg in het plangebied, aan op de Westernesse, een ontsluitingsweg voor de (ook) daar aanwezige bedrijven. De Westernesse heeft een berijdbare breedte van 6,5 meter en heeft uiteindelijk een aansluiting op de rondweg Harnaschdreef.

Verkeersontsluiting en parkeren van de appartementen

Binnen het plangebied zal een 6 meter brede ontsluitingsweg worden gerealiseerd. Aansluitend hierop hebben ook de appartementen voor gemotoriseerd verkeer de ontsluiting naar de 6,5 meter berijdbare breedte Westernesse. Voor fiets- en voetgangers van het appartementengebouw is bij de oostelijke entree van het appartementengebouw een toegangspad van 2 meter breed naar het bestaande fietspad langs de Woudseweg overeengekomen. 1 meter breed van dit toegangspad valt in het bestemmingsplangebied en in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en exploitant is overeengekomen dat de andere (2^e) meter op de aansluitende grond van de gemeente mag worden aangelegd. De bestemming van het toegangspad op genoemde aansluitende gemeentegrond voldoet reeds aan de voorgenomen bestemming voor het te realiseren toegangspad. Totaal zullen in het bestemmingsplangebied 34 parkeerplaatsen worden gerealiseerd waarvan, conform de anterieure overeenkomst de nummers 1 t/m 16 worden toegekend aan de appartementen en de nummers 17 t/m 30 worden toegekend aan de te realiseren bedrijfsunits.

De overige 4 parkeerplaatsen komen bij de 2 geschakelde woningen. Conform anterieure overeenkomst bestaat de verplichting tot 4 sociale woningen.

Verkeersontsluiting en parkeren t.b.v. de vier nieuw te realiseren bedrijfsunits

Binnen het plangebied zal een 6 meter brede ontsluitingsweg worden gerealiseerd. De 4 bedrijfsunits sluiten vervolgens voor gemotoriseerd en langzaam verkeer aan op de ontsluitingsweg naar de 6.5 meter brede Westernesse. De parkeerplaatsen met de nummers 17 t/m 30 worden toegekend aan deze bedrijfsunits. Naast de 6 meter brede ontsluitingsweg is, voor de voorgevels van de 4 bedrijfsunits bovendien nog ruimte voor laden en lossen voor 4- tot 8 auto's of bestelbusjes.

Beeldkwaliteitsplan

Met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan wordt een kader meegegeven waaraan de uiterlijke vormgeving van de diverse onderdelen van het plan kan worden getoetst. Daadwerkelijke toetsing zal plaatsvinden tijdens de procedure Omgevingsvergunning. Niet ongebruikelijk is dat nadere uitwerking van de te bouwen voorzieningen pas vorm krijgen na vaststelling van het bestemmingsplan. Aan de hand van de referentiebeelden heeft initiatiefnemer een indicatie gegeven welke vormgeving hij voor ogen heeft. Daadwerkelijke toetsing vindt plaats aan de hand van het geldende welstandbeleid en het beeldkwaliteitsplan.

Rooilijnen

Het plangebied en de daaromliggende omgeving kent geen duidelijk beeld inzake het onderdeel rooilijnen. In het plan is gekozen voor een zoveel mogelijke aansluiting op de bestaande situatie.

Voor de positionering van de geschakelde woningen is aansluiting gezocht bij de ligging van de woning Woudseweg 130. De ligging van het appartementengebouw is een overgang tussen de geschakelde woningen en de bedrijfsunits, waarvan de ligging is gerelateerd aan het verloop van het wegprofiel.

Beoogde ontwikkeling bewoner Woudseweg 130

De ontwikkeling van het plangebied Woudseweg 130 loopt al vanaf 2016; niet eerder dan december 2020 was het ingewikkelde ontwikkelingsproces zover gevorderd dat een voorontwerp bestemmingsplan in procedure kon worden gebracht. De moeilijkheid zat vooral in het evenwichting combineren van de verschillende beoogde functies.

Naar het verluidt is de woning Woudseweg 130 (die buiten het plangebied van het bestemmingsplan ligt) in 2017 aangekocht, kennelijk met de intentie op termijn zijn (aannemeings)bedrijf verder uit te breiden.

Op de woning Woudseweg 130 ligt de bestemming Gemengd-uit te werken. Deze bestemming rust ook op het achterliggende terrein wat door de bewoner op een later moment is aangekocht.

Niet eerder dan begin 2021 wordt het duidelijk dat de bewoner op de aangekochte locatie een loods ten dienste van zijn bedrijf wenst op te richten. Dit is niet mogelijk aangezien er sprake is van een bouwverbod. Overigens is verder niet aan de orde gekomen wat de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten is.

In mei 2021 wordt gevraagd de mogelijkheid te onderzoeken of tegelijkertijd met de lopende procedure BP Woudseweg 130 een bestemmingsplanprocedure voor de woning Woudseweg 130 kon worden gecombineerd.

Deze combinatie was, naar de mening van de initiatiefnemer BP Woudseweg 130, niet gewenst gezien de verregaande staat van ontwikkeling; het besluit het ontwerp BP Woudseweg 130 werd in juni 2021 genomen.

Dit standpunt, onderschreven door de gemeente, is naar de bewoner gecommuniceerd met het advies een eigen ontwikkeltraject te starten. Van dit laatste is niet gebleken. Een conclusie of de ontwikkeling van het BP Woudseweg 130 de voorgenomen ontwikkeling van de bewoner Woudseweg 130 zou doorkruisen of belemmeren kan bij gebrek aan informatie dan ook niet worden getrokken.

Bedrijfszonering/milieufstanden

Afstand appartementen i.v.m. milieucategorie van het Hoveniersbedrijf

Het buiten het bestemmingsplangebied gevestigde hoveniersbedrijf heeft uitsluitend milieucategorie 3.1 op een klein perceeltje gelegen in de uiterste noord-oost hoek van het hoveniersbedrijf (zie bijlage). De afstand van dit perceeltje met milieucategorie 3.1. tot de punt van het appartementengebouw bedraagt 43 meter en voldoet daarmee aan de geldende afstandsnormering.

