

Verslag participatieavonden en samenvatting opmerkingen

Harnaschmolen 2^e fase, Midden Delfland - 2023-02

Verslag participatieavond 23-8-2022

Op 23-08-2022 van 1900-21:15 heeft een 1^e inloopavond plaatsgevonden naast het ontwikkelgebied in de bedrijfsloods van Woudselaan 11.

Vanuit de ontwikkelaar waren aanwezig:

M. Stuiver, VolkerWessels Vastgoed, en J. Chan, architect

Vanuit de gemeente:

J. Mostert, projectleider en C. Raadtgever, assistent projectleider

De omwonenden aan de Woudselaan en de Lookwatering waren voor deze bijeenkomst uitgenodigd via email. De avond is gedurende de avond bezocht door ca. 20 personen.

Onderstaand is een weergave van avond en de vragen die zijn gesteld en de reactie hierop. Daarnaast is de mogelijkheid gegeven via de mail te reageren, wat hier ook is verwerkt.

De avond had het karakter van een kennismaking en het is de bedoeling meer algemene informatie/aandachtspunten op te halen, waarbij de focus op de verkaveling/profielen lag. Er is aangegeven dat op een 2^e informatieavond meer inzicht zal worden gegeven van de plannen (beoogde architectuur, onder voorbehoud van goedkeuring welstand).

Er is gesproken over algemene opzet van het plan, waarbij vragen werden gesteld over de gekozen opzet. Enige bewoners vroegen om betaalbare appartementen, anderen waardeerden het feit dat er geen hoogbouw komt.

Er was waardering dat er in het plan ook ruimte is voor groen en spelen.

Vraag:

Zouden er woningen komen van één laag met een kap?

Antwoord:

De architectuur wordt nog uitgewerkt maar het bestemmingsplan voorziet reeds in woningen met een goot- en bouwhoogte die twee bouwlagen met een kap toelaat. Eea wordt nog architectonisch uitgewerkt, in samenspraak met de gemeente.

Vraag:

Via de mail is na afloop contact geweest met één omwonende over heiwerkzaamheden in relatie tot de bestaande, ongefundeerde woningen en bijgebouwen. Er is gevraagd om zorgvuldigheid en aangegeven dat het onwenselijk is dat er schade ontstaat.

Antwoord VolkerWessels Vastgoed:

Als het geval zo is dat er ongefundeerde bouwwerken nabij staan, zal het niet aannemelijk zijn dat heien aanbevolen wordt.

De situatie in de directe nabijheid van de bouwlocatie wordt altijd in kaart gebracht. Wij maken sonderingen en beoordelen de belendingen, alvorens de funderingsmethode bepaald wordt.

Verslag participatieavond II

Op 06-12-2022 van 1900-21:15 heeft een 2^e inloopavond plaatsgevonden naast het ontwikkelgebied in de bedrijfsloods van Woudselaan 11.

Vanuit de ontwikkelaar waren aanwezig:

M. Stuiver, VolkerWessels Vastgoed en J. Chan, architect

Vanuit de gemeente:

J. Mostert, projectleider en E. Kok, Stedenbouwkundige/RO adviseur

De omwonenden aan de Woudselaan en de Lookwatering waren voor deze bijeenkomst uitgenodigd via email. De avond is gedurende de avond bezocht door ca. 25 personen.

Onderstaand is een weergave van de vragen die zijn gesteld en de reactie hierop. Daarnaast is de mogelijkheid gegeven via de mail te reageren, wat hier ook is verwerkt.

Gestelde vragen:

Vragen van een bewoner van de Woudselaan, tevens woordvoerder namens de buurt voor het richtinggevende Beeldregiekader Woudselaan van Ziegler, vastgesteld in 2017 (hierna: beeldregiekader)

Vraag:

De woningen zouden aan de noordzijde aan de lookwatering georiënteerd zijn; Huidige profiel met een dijkje en een geëgaliseerd kavel aan de noordzijde klopt niet omdat de grond uit klei bestaat, uitgegraven uit de lookwatering. Door de grond te egaliseren ontstaat een onprettige situatie waarbij de tuinen altijd veranderen in modderpoelen. Bij een langzaam aflopend maaiveld kan ook een meer unieke woning ontstaan met aan de zuidzijde een verhoogd bordes.

Antwoord:

De toelichting om te kiezen voor andere oriëntatie staat beschreven op p12 van het stedenbouwkundig plan, bijlage van de ruimtelijke onderbouwing. Het beeldregiekader schetst de mogelijkheid van split-level woningen beschreven die in of dichtbij de waterkering zouden komen Dit is echter niet vastgelegd, omdat p40 van het beeldregiekader ook andere mogelijkheden schetst. De woning met een bordes is een nieuwe en niet eerder genoemde typologie.

De opmerking over een mogelijke onwenselijke situatie door de kleilaag op het veen is een nuttige opmerking en wordt meegenomen in de civieltechnische uitwerking van de woningen.

Vraag:

De woningen moesten meer afwisselend en speels zijn geplaatst om het organische karakter te versterken.

Antwoord:

In het beeldregiekader staat inderdaad een iets meer speelse verkaveling ingetekend. Bij de afbeelding staat echter dat het een indicatieve verkaveling is. Verder staat het afwisselend opzetten niet in de teksten beschreven. Wat wél op meerdere plekken staat beschreven is dat de afstand tot de Woudselaan zo groot mogelijk moet zijn; Uitsluitend bij een afstand van 20m of meer wordt gesteld dat het profiel goed is. Er is echter in het beeldregiekader ook een verkaveling meegegeven met ondiepe kavels aan de Woudselaan van totaal ca. 20m diep. Daarom is in de uitwerking gekozen de woningen zoveel mogelijk achterop het kavel te zetten, vanaf de Woudselaan en is er daardoor weinig speling om tevens met een sterk afwisselende plaatsing te werken. Het groene karakter en de formele uitstraling van de gevels is in de uitwerking leidend geweest.

Vraag:

Mensen moeten met de auto om de woning heen kunnen rijden en de woning zou alzijdig georiënteerd moeten zijn.

Antwoord:

Dit is een situatie die inderdaad voorkomt, maar dat heeft meer te maken met het feit dat bestaande woningen veelal op zeer grote kavels zijn gesitueerd, die een dergelijke opzet toelaten. Het beeldregiekader gaat uit van een ontwikkeling op deze plek met kleinere kavels. Hier is het niet mogelijk om met de auto omheen te rijden, alleen een korte oprit met garage past hier, anders blijft er geen kwalitatieve tuin meer over voor toekomstige bewoners. Het huidige plan biedt prettige woningen met een goede kavelindeling en een nette inpassing van het parkeren.

Vraag:

De Woudselaan is organisch gegroeid en daarin past geen projectmatig opgezette woonwijk.

Antwoord:

Op pagina 35 van het beeldregiekader staat dat op de plekken waar kleinere kavels liggen dan 600m² een projectmatige ontwikkeling voor de hand ligt. Voor dit deel is dit de meest praktische en haalbare oplossing bevonden, zeker omdat het beeldregiekader de verkaveling reeds had uitgewerkt, met kavels allen kleiner dan 600m². Ook antwoordt deze oplossing het meest aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

Vraag:

De architectuur is generiek en kan op elke plek in de randstad staan.

Antwoord:

De bouwmethode is in de huidige markt enigszins gestandaardiseerd om de kosten (ook voor de kopers) te drukken. 'custom made' woningen met veel unieke kenmerken en

maatwerk worden veel duurder en minder betaalbaar, wat in de huidige markt lastig is. De ontwikkelaar spant zich in en wil het gesprek aan om in de architectuur goed aan te sluiten op deze plek. Een voorbeeld is de toepassing van mansardekappen langs de Woudselaan, fijne detaillering en de gedetailleerde vormgeving van tuinen met groene heggen. Dit zorgt voor een goede aansluiting bij het landelijke karakter van de omgeving.

Verder kan de koper kiezen om optioneel de woonkamer en de keuken te spiegelen voor een afwisselende opzet.

Vragen en opmerkingen van andere omwonenden:

Vraag bewoonster Lookwatering:

De architectuur van de woningen aan de Woudselaan is mooier, kunnen de woningen nabij de Lookwatering ook in deze stijl uitgevoerd worden?

Antwoord:

De woningen aan de Woudselaan zijn verbijzonderd vormgegeven omdat de Woudselaan functioneert als een bijzondere groene verbinding tussen Den Hoorn en het buitengebied. De woningen in het noordelijke deel zijn niet op de lookwatering georiënteerd en hebben een meer introverte stedenbouwkundige opzet. De aanblik vanaf de Lookwatering zal primair een groen karakter krijgen, versterkt middels de landschappelijke haag en de achtertuinen. De woningen komen op een ruime afstand van meer dan 35m van de woning aan de Lookwatering waardoor doorgaans alleen het silhouet van de woning in de verte zichtbaar is. De bewoners zullen waarschijnlijk bomen aanplanten in de diepe achtertuin die ook het zicht ontnemen.

Vraag:

Een bewoner krijgt een woning achter zijn eigen perceel en benadrukt de vrijheid die hij op dit moment heeft nu het nog leeg is. Ook wijst hij erop dat er zonnepanelen op zijn schuur liggen waarvan de bezonning wellicht minder optimaal zal worden. Hij wenst daarom geen woning nabij zijn perceel

Antwoord:

De locatie is bestemd voor woningbouw, waarbij woningen en tuinen met bomen reeds zijn voorzien. Ook in het beeldregiekader is op deze plek een woning voorzien. Het is, zeker uit belang van de woningbouwopgave, niet reëel om zomaar woningen uit een plan te schrappen.

Opmerking, meerdere malen opgemerkt: (tevens via mailcontact)

Er is bezorgdheid om schade aan woningen bij (hei)werkzaamheden. Er wordt op veel plekken dicht op omliggende bestaande woningen gebouwd. Bestaande woningen zijn doorgaans niet gefundeerd, op leeftijd en gevoelig voor trillingen

Antwoord:

Als dit het geval is, zal het niet aannemelijk zijn dat heien aanbevolen wordt. De situatie in de directe nabijheid van de bouwlocatie wordt altijd in kaart gebracht. Wij maken sonderingen en beoordelen de belendingen, alvorens de funderingsmethode bepaald wordt.

Vraag, meerdere malen gesteld:

De woonwijk als geheel is slecht bereikbaar voor voetgangers. Een voetgangersoversteek ontbreekt bij de oversteken aan de oost- en zuidzijde van het projectgebied over de Harnaschdreef. Ook ontbreken aansluitende trottoirs Hier moeten voetgangers over fietspaden heen.

Antwoord:

De openbare ruimte is aangelegd door bedrijvenschap Harnaschpolder en bevindt zich buiten dit plangebied. Zeker bij verdere ontwikkeling van de Woudselaan als woonwijk is de gemeente zich ervan bewust dat het wenselijk is de voetgangersstructuur ook passend door te ontwikkelen. Deze opmerkingen worden opgenomen en doorgegeven bij de relevante afdelingen en overleggen en hier zal naar worden gekeken.

Vraag:

Er is een opmerking (zorg) geplaatst over vergunningsvrij bouwen terplekke van de nieuwbouwwoningen aan de Woudselaan. De groene zone zou hier vergunningsvrij volgebouwd kunnen worden met bijgebouwen en erfafscheidingen.

Antwoord:

Dit is inderdaad planologisch mogelijk, zolang het bestemmingsplan dit niet expliciet verbiedt. Omdat het project (i.v.m. de aankomende omgevingswet) via een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan wordt vergund, zal dit (tijdelijk) planologisch het geval zijn, totdat het bestemmingsplan wordt geactualiseerd. Volgens de omgevingswet moet deze actualisatie binnen 5 jaar na verlening van de omgevingsvergunning plaatsvinden.

Om deze reden wordt in het koopcontract tevens een privaatrechtelijk beding opgenomen dat de nieuwe bewoners verplicht om de zone langs de Woudselaan vrij te houden van bebouwing en de landschappelijke haag in stand te houden.

Vraag:

Zijn ook appartementen mogelijk?

Antwoord:

In 2017 is in het beeldregiekader de verdichtingsmogelijkheid vastgelegd die nog zou kunnen passen bij deze wijk. Deze wijk heeft als doel om te functioneren als recreatieve en groene verbindingzone tussen Den Hoorn en het buitengebied. Daarbinnen passen ruimtelijk geen appartementengebouwen omdat hier een lage dichtheid en kleinschalige bebouwing is voorzien.

Vraag:

Komt er een (fiets)brug naar de Harnaschkade?

Antwoord:

Het westelijke deel van de Woudselaan valt buiten dit projectgebied en zal worden ontwikkeld door een andere partij. Een onderdeel van die ontwikkelen zal ook een brug zijn die een fietsverbinding mogelijk maakt langs de Harnaschkade richting Woudselaan en de Gaag. Hierdoor zal de verbinding van het buurtschap Woudselaan met de omgeving verbeteren.

Vraag:

Hoe duurzaam zijn deze woningen? (hier werd meerdere malen naar gevraagd)

Antwoord:

De MorgenWonen-woningen in het zuidelijke gedeelte zijn nul-op-de meterwoningen, hetgeen inhoudt dat de netto elektriciteitsmeter (bij normaal gebruik) aan het eind van het jaar weer op nul staat.

De woningen aan tussen de Woudselaan en de Lookwatering voldoen aan de BENG-eisen (Bijna-EnergieNeutraal Gebouw).