

Onderwerp: **Nota van wijzigingen en beantwoording zienswijzen
Ontwerpuitwerkingsplan 'PO Woudselaan'**

Bijlage bij vaststellingsbesluit college

1. Inleiding

In het geldende bestemmingsplan 'Harnaschpolder-Noord' uit 2013 zijn de percelen van Woudselaan 6, 8 en 14 bestemd met 'Wonen – uit te werken 1'. Tevens heeft de raad in november 2017 een stedenbouwkundig plan voor de Woudselaan en omgeving vastgesteld. Op basis van deze kaders heeft Restauro Architecten in samenwerking met enkele particulieren een uitwerkingsplan ingediend om twaalf nieuwe woningen te realiseren aan de Woudselaan 6, 8 en 14 in Den Hoorn. Gemeente Midden-Delfland wil hier medewerking aan verlenen.

Uitwerkingsplan PO Woudselaan heeft gedurende zes weken (van 23 juli 2020 t/m 3 augustus 2020) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. De gemeente heeft twee schriftelijke zienswijzen ontvangen op dit plan.

Deze Nota van Zienswijzen geeft de beantwoording weer van de ingediende zienswijzen op Uitwerkingsplan PO Woudselaan. Vooruitlopend op het opstellen van deze nota heeft de gemeente in oktober 2020 gesproken met de reclamanten om een extra toelichting op hun zienswijzen te krijgen.

1.1 Inhoud van de nota

Deze Nota van Zienswijzen zal na de inleiding achtereenvolgens ingaan op:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- het overzicht van de ingediende zienswijzen en de beantwoording daarvan;
- de Nota van Wijzigingen waarin mogelijke wijzigingen worden opgesomd naar aanleiding van de zienswijzen.

1.2 Procedure

Uitwerkingsplan PO Woudselaan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen (van 23 juli 2020 t/m 3 augustus 2020). Tijdens deze periode had iedereen de mogelijkheid om een zienswijze tegen dit plan in te dienen. De ter inzagelegging is bekend gemaakt op de gebruikelijke wijze, namelijk via gemeentenieuws in het huis-aan-huisblad De Schakel Midden-Delfland, in de Staatscourant en op de gemeentelijke internetpagina.

Zienswijzen

Gedurende de eerdergenoemde termijn heeft de gemeente twee zienswijzen ontvangen. De inhoud daarvan en de gemeentelijke beantwoording zijn integraal opgenomen in deze nota.

Vervolgprocedure

Het college is het bevoegde bestuursorgaan om te besluiten over de vaststelling van Uitwerkingsplan PO Woudselaan. Bij de vaststelling wordt bepaald – met behulp van de Nota van Zienswijzen – of de ingediende zienswijzen tot aanpassing van het uitwerkingsplan leiden en of het uitwerkingsplan wellicht gewijzigd ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan wordt vastgesteld.

Nadat Uitwerkingsplan PO Woudselaan is vastgesteld door het college, volgt de bekendmaking van het vaststellingsbesluit. De termijn hiervoor bedraagt zes weken.

Na de vaststelling kan een reclamant tegen het uitwerkingsplan in beroep gaan bij de Raad van State. Datzelfde geldt voor degenen die redelijkerwijs kunnen aantonen dat zij niet in staat waren om een zienswijze in te dienen tijdens de ter inzagelegging.

Eventuele beroepschriften tegen het vaststellingsbesluit van het uitwerkingsplan worden behandeld door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State. Als een onderdeel van het uitwerkingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, kan een belanghebbende tegen deze wijzigingen in beroep gaan, ook al wanneer deze persoon geen zienswijze heeft ingediend.

Het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt.

1.3 Leeswijzer

De beantwoording van de ontvangen zienswijzen is verwerkt in Hoofdstuk 2. De zienswijzen zijn letterlijk in deze nota overgenomen. Er is dus geen sprake van samenvattingen of wijzigingen. Hoofdstuk 3 heeft betrekking op de specifiek voorgestelde aanpassingen in het uitwerkingsplan die zijn samengevat in de Nota van Wijzigingen.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen kan de gemeente het uitwerkingsplan wijzigen, hoewel er geen zienswijze op deze onderdelen is ingediend. Deze wijzigingen acht de gemeente dan als noodzakelijk. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd.

1.4 Anonimiseringsverplichting

De Wet bescherming persoonsgegevens bepaalt dat NAW-gegevens (Naam, Adres, Woonplaats) van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Daarom zijn de gegevens van de indiener van zienswijzen in deze nota vervangen door 'Reclamant'.

2. ZIENSWIJZEN

De gemeente heeft twee zienswijzen ontvangen over het Uitwerkingsplan PO Woudselaan. Dit hoofdstuk bevat zowel de inhoud van deze zienswijzen als de beantwoording ervan. Tevens zijn twee ambtshalve wijzigingen in dit hoofdstuk opgenomen.

1.1 Reclamant 1

2.1.1 Zienswijze van reclamant 1

Geacht College,

Wij hebben kennisgenomen van het ontwerp uitwerkingsplan 'CPO Woudselaan'. Naar aanleiding van dit ontwerp uitwerkingsplan willen wij hierbij onze zienswijze kenbaar maken.

Belang Evides Waterbedrijf

Evides staat voor een betrouwbare drinkwaterlevering aan ruim 2,5 miljoen klanten in Zuidwest Nederland. Om ons netwerk zo goed mogelijk te beheren is een goede afstemming én duurzame relatie met de omgeving gedurende de gehele levenscyclus van een leiding van groot belang. Bij het beheer van het leidingnet houden wij rekening met maatschappelijk aanvaardbare kosten in combinatie met een goede service. In dat kader willen wij ten aanzien van bovengenoemd plan hierbij onze belangen kenbaar maken.

Drinkwaterleiding in plangebied

Binnen het (meest zuidelijke) plangebied is een belangrijke drinkwaterleiding van ons gelegen (zie afbeelding). Graag willen wij bij deze nadrukkelijk aandacht voor deze waterleiding vragen, temeer omdat wij in de toelichting op het uitwerkingsplan niets kunnen terugvinden over de aanwezige belangen van de ondergrondse infrastructuur ter plaatse. Het verbaast ons enigszins dat tal van onderwerpen uitgebreid wordt beschouwd, maar dat het onderwerp ondergrondse infrastructuur buiten beschouwing wordt gelaten.

Zakelijk recht van opstal

Om ons belang nog maar eens te onderstrepen willen wij u erop wijzen dat wij een zakelijk recht van opstal hebben voor deze waterleiding waarop onze algemene voorwaarden van toepassing zijn. Zoals nu voorzien in het plan, is er wellicht bebouwing voorzien in de buurt van de waterleiding en het is de vraag of dit niet conflicteert. Het is daarom van het grootste belang om vroegtijdig afstemming te hebben over de nadere invulling van het plan waarbij ieders belang wordt meegenomen. Hiervoor wil ik u verzoeken contact op te nemen met onze Senior gebiedsverantwoordelijke.

Wij hopen middels deze zienswijze onze belangen duidelijk te hebben gemaakt en gaan ervan uit dat deze worden meegenomen in de verdere planvorming.

Hoogachtend,

Evides Waterbedrijf

2.1.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze van reclamant 1

De drinkwaterleiding van Evides is niet opgenomen als dubbelbestemming in het onderliggende bestemmingsplan 'Harnaschpolder-Noord' uit 2013. Het onderhavige plan is slechts een uitwerking van dit bestemmingsplan. De uitwerkingsbevoegdheid beperkt zich tot het uitwerken van de woonbestemming. Om deze reden is de waterleiding in kwestie niet opgenomen in het uitwerkingsplan.

Uiteraard zal bij de verdere uitwerking van de bouwplannen rekening moeten worden gehouden met de waterleiding en de belangen van Evides. Het huidige schetsontwerp voor deze locatie gaat uit van oprichting van woningen buiten het directe tracé van de waterleiding. De waterleiding zal gelegen zijn onder de oprit en de tuin van de woning. Dit zal vergelijkbaar zijn met de huidige situatie.

Het reeds gevestigde zakelijke recht van opstal van Evides laat bebouwing op de leidingstrook niet toe en vormt daarmee een waarborg voor Evides. Voorafgaand aan de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zal de eigenaar/ontwikkelaar in overleg treden met Evides om er van verzekerd te zijn dat voldoende afstand wordt gehouden tot de leidingstrook en dat de ontwikkeling ook anderszins niet in strijd is met de belangen van Evides en de voorwaarden van het zakelijke recht.

Conclusie

De zienswijze van Reclamant 1 leidt niet tot wijzigingen van Uitwerkingsplan PO Woudselaan. In de vervolprocedure houdt de initiatiefnemer rekening met de aanwezige belangen van Evides. De initiatiefnemer stemt het ontwerp af in overleg met Evides.

1.2 Reclamant 2

1.2.1 Zienswijze van reclamant 2

Betreft: ontwerp uitwerkingsplan 'CPO Woudselaan' Plan ID NL.IMRO.1842.up20WoudselaanPO-on01

Geachte mevrouw/meneer,

Gebruik makende van de daartoe bestaande gelegenheid, verschaffen wij hierbij onze zienswijze met betrekking op het uitwerkingsplan CPO Woudselaan.

Het toevoegen van woningen aan de Woudselaan welke worden ontsloten via deze laan is voor ons als direct belanghebbende bezwaarlijk. De Woudselaan is dan wel een openbare weg, echter de weg ligt op grond die niet overal in bezit is van de gemeente. Uit uw wegenlegger blijkt dat wij als eigenaar van perceel [REDACTED] verantwoordelijk zijn voor het gedeelte van de weg wat op het perceel ligt. De kosten worden verdeeld naar ieders aandeel, in de juiste verhouding, naar evenredigheid (of naar rato).

De staat van onderhoud van de Woudselaan is alles behalve goed te noemen. Door het toevoegen van woningen zullen de verkeersbewegingen toenemen om van bouwverkeer maar niet te spreken. Dit is immers tijdelijk, de weg zal hierdoor nog meer achteruitgaan. Deze onderhoudskosten komen voor onze rekening. Naar onze mening is het passend dat de gemeente de kosten van dit onderhoud op zich neemt immers de gemeenschap is de gebruiker van de weg.

Ook is het niet ongebruikelijk dat u wegen in onze gemeente overneemt. Een voorbeeld uit het recente verleden is het Sofia van Wouwpad. Hiervoor is 20 november 2018 een openbaar besluit genomen.

Ook heeft u beleid om snippergroen al dan niet gebruikt door de aanwonende te verkopen aan deze partijen. Dit wetende is het dan ook zeer logisch dat u grond die door de gemeenschap wordt gebruikt, maar geen eigendom is van de overheid overneemt.

In afwachting van uw reactie verblijven wij,

[REDACTED]

[REDACTED]

1.2.2 Gemeentelijk antwoord op zienswijze van reclamant 2

Schade aan de Woudselaan, waarvan de reclamant kan aantonen dat dit het gevolg is van bouwontwikkelingen voor Uitwerkingsplan PO Woudselaan, kunnen in principe worden verhaald op de ontwikkelaar van dit plan.

In principe kijkt de gemeente welwillend naar een eventuele overname van dit wegperceel. De weg kent in dagelijks gebruik inderdaad een openbaar karakter. In de gemeentelijke Wegenlegger is de weg ook aangemerkt als openbare weg. De gemeente beraadt zich echter wel of en onder welke voorwaarden een dergelijke overname kan plaatsvinden. Onder andere de huidige staat van het onderhoud is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Daarnaast is van belang om het eigendom van de Woudselaan als geheel te bezien. De weg kent nu over zijn gehele lengte een sterk versnipperd eigendom. Een eventuele overname van de gehele Woudselaan naar eigendom van de gemeente vergt tijd en consensus van de overige partijen. De gemeente is bereid hiertoe een overleg te initiëren met alle eigenaren.

Een grondruil met het naastliggende perceel is een lastigere kwestie, aangezien VolkerWessels eigenaar is van de aangrenzende gronden. De verkaveling is hier nog in ontwikkeling, de erfgronden moeten formeel nog worden vastgesteld. Wij kunnen de wens van de belanghebbende onder de aandacht brengen bij VolkerWessels en beide partijen met elkaar in contact brengen.

Conclusie

De zienswijze van Reclamant 2 leidt niet tot wijzigingen van Uitwerkingsplan PO Woudselaan. Op een nader te bepalen moment buigt gemeente Midden-Delfland zich over de vraag of zij de particuliere wegpercelen van de Woudselaan al dan niet overneemt.

2. Nota van wijzigingen

De initiatiefnemer brengt een wijziging aan in de toelichting van Uitwerkingsplan PO Woudselaan. Dit gebeurt naar aanleiding van een opmerking van het Hoogheemraadschap van Delfland over de watersleutel. Deze aanpassing heeft geen betrekking op de verbeelding en de regels. Het Hoogheemraadschap heeft reeds aangegeven dat de toelichting inclusief de ambtelijke wijziging voldoet aan het beleid dat het Hoogheemraadschap voert.

Op basis van de ontvangen zienswijzen zijn verder geen wijzigingen nodig.

2.1 Toelichting

Paragraaf 4.8 in de toelichting van Uitwerkingsplan PO Woudselaan wordt tekstueel aangepast. Deze ambtelijke wijziging heeft betrekking op de watersleutel. Aan de waterparagraaf wordt het volgende toegevoegd:

Door de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied neemt het totale verharde oppervlak af. Watercompensatie is daarom niet vereist. Dit is reeds in 2018 bepaald. Sinds juni 2020 gebruikt het Hoogheemraadschap van Delfland een nieuwe watersleutel, waar elke ruimtelijke ontwikkeling gebruik van moet maken. Uitwerkingsplan PO Woudselaan loopt dusdanig lang, dat een watersleutel volgens het Hoogheemraadschap niet nodig is.

2.2 Regels

Geen wijziging in de planregels.

2.3 Verbeelding

Geen wijziging in de verbeelding.

2.4 Besluit hogere grenswaarde(n) geluid

In verband met het uitwerkingsplan PO Woudselaan heeft de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) hogere waarden vastgesteld voor de hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor zeven woningen in het plangebied vanwege wegverkeerslawaaï. Tekst in de toelichting van het uitwerkingsplan met betrekking tot dit besluit is aangepast. Het besluit hogere waarde(n) geluid is als bijlage aan het uitwerkingsplan toegevoegd.