

Memo

Van : College van burgemeester en wethouders

Aan : Gemeenteraad

Datum : 20 maart 2024

Onderwerp : Ontwikkeling Woudselaan deel West,
Stedenbouwkundig plan t.b.v. bouw 12 woningen;
Nadere toelichting m.b.t. advies en vragen vanuit de raadcommissie.

Inleiding

In de commissievergadering van hebben wij u geïnformeerd over dit plan 'Stedenbouwkundig kader Woudselaan (12 woningen)', en de vragen daarover beantwoord. In de commissievergadering is het agendapunt als bespreekpunt naar uw raad doorgeleid. De in het advies van de commissie gestelde nadere vragen zijn in de oplegger aan de raad verwerkt. Deze memo behandelt en beantwoordt puntsgewijs deze vragen.

Woonprogramma i.r.t. prijsklasse

In onze eerdere memo van 12 maart aan de commissie gaven wij u al aan dat dit plan voortkomt uit reeds lang vastgestelde ruimtelijke kaders en parallel daaruit volgende contractvorming. Er rusten daaruit derhalve historische verplichtingen vanuit de gemeente op dit plan, naar onszelf en naar de ontwikkelaar toe. De vraag vanuit de commissie ligt voor of er desondanks niet alsnog met de ontwikkelaar bezien kan worden of in het plan ruimte is voor een betaalbaar segment.

Het aanpassen van het woonprogramma tot een ander type woningen zal leiden tot een naar verwachting meerjarige vertraging van de ontwikkeling op deze locatie. Een dergelijke aanpassing vergt namelijk een aanpassing van de bestemming. Deze zal procedureel vallen onder de in 2024 in werking getreden Omgevingswet. Een eerste inschatting is dat dit zeker een uitstel van verdere ontwikkeling van 1,5 á 2 jaar behelst.

Het inpassen van meer woningen in eenzelfde volume bebouwing geeft complexe uitdagingen op deze relatief kleine plot. Dat uit zich bijvoorbeeld in het aspect verkeer (meer verkeersaantrekkende en -bewegingen) en benodigd extra ruimtegebruik voor parkeren.

Een planaanpassing zal ook leiden tot het openbreken van de overeengekomen contracten en zal vrijwel zeker aanzet zijn tot financiële compensatie of nieuwe afspraken daaromtrent met de ontwikkelaar. Op dit moment is niet concreet inzichtelijk wat dit financieel concreet voor gevolg heeft.

Gesprek met de ontwikkelaar

Wij spraken zoals u toegezegd met de ontwikkelaar over dit door u aangedragen punt.

De ontwikkelaar gaf tamelijk stellig aan dat dit niet zijn voorkeur heeft, en dat dit zijns inziens niet aansluit aan de opdracht die hij voor zich bepaald zag vanuit de vigerende ruimtelijke kaders. Zijn plan is met veelvuldig overleg met en betrokkenheid vanuit de gemeente nader uitgewerkt, binnen hetgeen sinds lange tijd planologisch voorgeschreven is.

De ontwikkelaar gaf aan nu niet direct de financiële en procedurele gevolgen van een dergelijke koerswijziging te kunnen overzien maar ziet deze afweging c.q. voorstel, in het beeld en ontwikkelvisie welke oorspronkelijk voorstaan voor de Woudselaan, zeker niet direct als een kansrijke of wenselijke optie.

Participatie

De verantwoordelijkheid voor de aanpak en vorm van de participatie voor dit plan ligt primair bij de ontwikkelaar zelf. In basis heeft de ontwikkelaar alle omwonenden binnen de directe invloedssfeer van het projectgebied uitgenodigd om tijdens een informatieavond kennis te nemen van het plan en daar vragen over te stellen. Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt en is antwoord gegeven op de gestelde vragen, en zijn er punten meegenomen die in de verdere uitwerking van het plan een plek krijgen.

Formeel lag er op het moment van de gehouden informatieavond nog geen wettelijke verplichting of bindende participatieleidraad op de te volgen wijze van participatie. De ontwikkelaar heeft echter met zijn gekozen aanpak naar onze mening voldoende aandacht geschonken aan de belangen en informatieverstrekking van de direct betrokkenen rondom het plangebied.

Daarbij was ook een van de meest betrokken deelnemers van het eerder uit participatie voortkomende vastgestelde beeldregiekader van Ziegler Branderhorst uitgenodigd. Er is vanuit die zijde overigens geen verdere informatievraag of onderbouwing van het plan voortgekomen.

Verkeer/ontsluiting

De uitwerking van het bestemmingsplan en beeldregiekader voor de Woudselaan geeft een verkeerstructuur aan met 'hofjes', al dan niet doodlopend. Het plan dat nu voorligt sluit daar daarom ook op aan. De ontsluiting is aan de westkant van het plandeel voorzien met een brug over de Harnaschwating. Men kan dan eenvoudig via de Lotsweg ontsluiten, over het viaduct over de A4 (kortste weg).

Vanuit de oorspronkelijke structuurvisie van het bedrijventerrein Harnaschpolder is niet wenselijk dat er extra ontsluitingen voor woonverkeer op drukke logistieke route van de Harnaschdreef aantakken. Zo kent bijvoorbeeld ook de gehele woonwijk De Kreek en het daar achterliggende gebied Look-West Noord feitelijk maar één echte ontsluiting op deze weg.

Het ontsluiten via het deel waar nu de waterpartij in het plan ligt is voor de permanente situatie geen optie. Deze wateroppervlakte alsmede de nieuwe verbindende watergang in het plan maken deel uit van de watervergunning en langlopende afspraken met het Hoogheemraadschap van Delfland ten aanzien van het waterstructuurplan voor de gehele Harnaschpolder.

Met de ontsluiting met een verkeersbrug aan de westzijde ontstaan ook kansen. Allereerst kan met deze verbinding een feitelijk begin worden gemaakt met het al langer gewenste en afgesproken doortrekken van het fietspad van de Harnaschkade. Dit vindt plaats in een gezamenlijke verplichting en actie van en door het Bedrijvenschap en de gemeente. Wij zien kansen de uitvoering van aanleg van deze (verkeers)brug eerder te laten plaatsvinden dan dat definitief voltooide realisatie van de woningen plaatsvindt.

Wij lichten dit graag nader toe:

Voor de bouwfase is het nodig dat (zwaar) bouwverkeer op de locatie kan komen. In principe zou een verkeersbrug dan als bouwwegbrug kunnen functioneren. Dit stuit echter op bezwaren vanuit het Hoogheemraadschap van Delfland (HHD). Zij maken zich zorgen om de draagkracht van de in- en uitvoerconstructie van hun poldergemaal. Wij zijn met HHD en de ontwikkelaar reeds langere tijd in gesprek over een oplossing. Deze lijkt nu voorhanden, en komende periode werken wij aan een concrete uitwerking hiervan.

Dit betreft het volgende:

Tijdens de bouwfase wordt het zware bouwverkeer ontsloten via de Harnaschdreef en een dam over de waterpartij aangrenzend aan het plan. Parallel kan dan de verkeersbrug aan de westzijde worden gebouwd. Deze brug krijgt een gewichtsbepanking, zowel in de bouwfase als in de permanente situatie. Daarmee zijn de belangen van HHD gewaarborgd. Licht bouwverkeer (busjes e.d.) kan eventueel wel via deze brug passeren.

Nadeel voor de ontwikkelaar van deze oplossing is dat hij 2 kavels aan het oostelijke deel pas later kan (laten) ontwikkelen. Op deze kavels sluit dan namelijk de tijdelijk dam aan.

Situering/projectie achtertuinen

Er ligt vanuit uw raad een vraag voor over de inpassing van de woningen die aan de Woudselaan zijn gesitueerd. Dit met name gericht op de zorg op voor de beeldkwaliteit daar waar achtertuinen aansluiten dan wel zicht geven op de openbare weg.

In het beeldkwaliteitsplan dat is toegevoegd aan de aanvraag omgevingsvergunning, en welke is in overleg met de gemeente opgesteld, staat daarover het volgende:

- de woningen aan de Woudselaan krijgen een groene doorgaande zone in de achtertuin die vrij blijft van erfbebouwing;
- in de architectonische uitwerking van de woningen rekening gehouden moet worden met een oriëntatie op de Woudselaan, d.w.z. geen sobere achtergevel maar een fijne detaillering en 'voorgevel' architectuur.

Er is met de ontwikkelaar mondeling afgesproken deze groene zone vrij te houden, en dit is ook als zodanig in het plan verwerkt.

Voor vergunningsvrije bebouwing wordt dit doorgaans ook privaatrechtelijk vastgelegd met de kopers, dit mede zodat wij dit op een later moment planologisch kunnen borgen (in het omgevingsplan). In de verdere uitwerking zien wij erop toe dat deze kwalitatieve verplichting door de ontwikkelaar ook wordt doorgelegd en wordt geborgd in de nog volgende (koop)overeenkomsten met de particuliere kopers. Dit aspect is ook eerder al besproken met de ontwikkelaar.
