

Gemeente Midden-Delfland
t.a.v. het College van burgemeester & wethouders
Postbus 1
2636 ZG SCHIPLUIDEN

Sarphatistraat 370
1018 GW Amsterdam

T 020 626 11 00
E n.bakker@evidentadvocaat.nl
W evidentadvocaat.nl

KvK 65254392
BTW-id NL002110668B56

In kopie aan de gemeenteraad

Dossier:	Ahmedov e.a./gemeente Midden-Delfland	E-mail:	n.bakker@evidentadvocaat.nl
Onze referentie:	2021043	Datum:	28 oktober 2022
Uw referentie:			

Geachte College van burgemeester & wethouders,

Namens de heer Ahmedov richt ik mij tot u als volgt. De heer Ahmedov heeft Woudseweg 130 te Den Hoorn in eigendom. In 2021 werd een ontwerp-bestemmingsplan 'Woudseweg 130' ter inzage gelegd.

Een projectontwikkelaar was voornemens vier bedrijfsunits, een appartementencomplex van acht woningen en twee geschakelde woningen te bouwen.

Namens de heer Ahmedov werd een zienswijze kenbaar gemaakt. Op 24 mei 2022 stond het ontwerp-bestemmingsplan op de agenda van de gemeenteraad. Er is toen gebruik gemaakt van het inspraakrecht.

Het ontwerp-bestemmingsplan werd in stemming gebracht. Een meerderheid van de raadsleden stemden tegen vaststelling van het bestemmingsplan.

Er werd onder meer van belang geacht dat er geen sprake was geweest van participatie en dat het plan van de heer Ahmedov op diens perceel niet was meegenomen in het plan van de projectontwikkelaar.

Partijen hebben inmiddels enkele overleggen gehad over het plangebied. Doch van echte participatie kan niet worden gesproken.



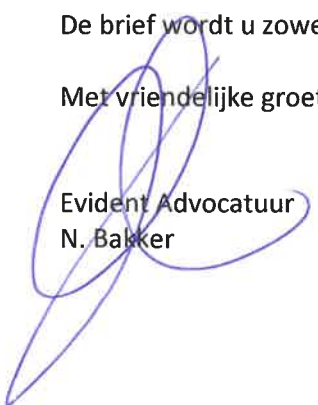
De projectontwikkelaar heeft nu nog grotere plannen voor het plangebied ontwikkeld en heeft geen oog voor de belangen van de heer Ahmedov en de nadelige gevolgen die het nieuwe plan voor de heer Ahmedov zullen hebben.

De heer Ahmedov wilde u nu alvast op de hoogte stellen van deze gang van zaken en zou graag met u in overleg treden, nu de projectontwikkelaar zich niet aan de opdracht houdt die hij van de gemeenteraad heeft gekregen.

Overigens is door de architect van de heer Ahmedov recent nog gecorrespondeerd met de heer Van Leerdam, de contactpersoon is van de projectontwikkelaar. Hierin is nadrukkelijk aangegeven dat de heer Ahmedov niet akkoord is met het plan van de projectontwikkelaar. De correspondentie treft u als bijlage aan deze brief aan.

De brief wordt u zowel per e-mail als per post toegestuurd.

Met vriendelijke groet,



Evident Advocatuur
N. Bakker

Onderwerp: Re: kort verslag van de bijeenkomsten op 25 augustus en 5 oktober jl.

Datum: vrijdag 28 oktober 2022 om 15:49:57 Midden-Europese zomertijd

Van: Noortje Bakker

Aan: info@ttontwerp.com

CC: info@levbv.com

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: info@ttontwerp.com <info@ttontwerp.com>

Verzonden: woensdag 26 oktober 2022 11:57

Aan: 'Cor van Leerdam' <cor@vanleerdam.nl>

CC: 'info@levbv.com' <info@levbv.com>; 'hhabermehl@middendelfland.nl' <hhabermehl@middendelfland.nl>

Onderwerp: RE: kort verslag van de bijeenkomsten op 25 augustus en 5 oktober jl.

Geachte heer van Leerdam,

Dank voor de gespreksverslagen van de bijeenkomsten op 25 augustus en 5 oktober inzake de planontwikkeling Woudseweg 130 te Den Hoorn.

Met dit schrijven willen we bezwaar maken tegen de inhoud van het gespreksverslag. De inhoud geeft geen volledig en /of een juist beeld van wat daadwerkelijk is besproken. Hieronder volgt onze reactie/ opmerkingen:

Overleg 25 augustus:

- De heer Ahmedov en zoon zijn verbaasd dat de woningen hebben plaatsgemaakt voor een tweede appartementencomplex. De woningen waren niet als zodanig een probleem gevonden in het afgekeurde plan door de gemeenteraad.
- Een tweede appartementencomplex heeft een grotere negatieve impact op de huidige situatie van de fam. Ahmedov. Met de juiste maatvoering kan hier een volledige beoordeling gegeven worden. De tekening zal worden toegestuurd en is ontvangen op 21 september 2022.
- Een grotere afstand van de loods van de burens tot de nieuwe loods van dhr Ahmedov is geen optie gezien inrijden en toegankelijkheid en het plaatsen van materieel wat nodig is voor de bedrijfsvoering van dhr Ahmedov.
- Tijdens het gesprek waren andere maten geen probleem voor het plan (zoals gelijk voorgevel, afstand bedrijfspand Ahmedov. Het schrijven dat dit voorgesteld moest worden aan de architect van de heer Kleijweg werd niet als zodanig genoemd. De tekening met maten zou nader opgestuurd worden.
- In het algemeen is ook genoemd dat dit plan niet beter aansluit op de opmerkingen van de gemeenteraad (dicht op de Harnaschweg, slechte woonklimaat, participatie). Volgens onze mening.
- De schaduwwerking van het appartementencomplex is in het tweede gesprek ter sprake gekomen.

Onze conclusie is ook dat het nieuwe projectplan is niet ontstaan door participatie van beide partijen. Tijdens het gesprek is nadrukkelijk aangegeven dat de initiatiefnemer niet in gesprek gaat zonder appartementen in het plan.

Overleg 5 oktober:

- Er wordt gesuggereerd dat schaduwwerking het probleem is maar dat is niet de reden waarom er geen akkoord is met dit plan. (woonklimaat,

doelgroep, groter impact op woon/werk beleving, toekomst combinatie wonen en bedrijfshal gaat problemen op leveren etc.

- De 6m was geen forse ingreep in het plan en was al vanaf het begin zo aangegeven dat het opgeschoven zou worden.
- De appartementen staan misschien verder weg dan het eerste plan (?) maar wel veel hoger en er kijken meer woningen neer op het perceel van Lev. Meer woningen dus om ook in de toekomst met meer rekening houden.
- Daarbij is de invulling van de woning, starters woningen een eenzijdige doelgroep. Er is geen diversiteit. Een dergelijke invulling op een locatie afgezonderd van een 'echte' wijk lijkt ons ongewenst,
- Wij denken dat er niet goed geluisterd is naar de gemeenteraad met dit nieuwe plan.
- er is nog geen overleg geweest met de burelen door de heer Ahmedov ivm glazen gevel van de burelen en zijn bedrijfshal. Dit is dan ook nog niet nader uitgewerkt. Mocht dat een probleem zijn, dan zal daar nader aandacht aan worden gegeven. Zoals al eerder aangegeven is de maat nodig in verband met toegankelijkheid en werkzaamheden.

Tijdens dit gesprek is nogmaals aangegeven dat er van participatie geen sprake is. Daarbij is ook vernomen dit plan al eerder bij de gemeente onder aandacht gekomen dan de heer Ahmedov heeft gezien.

Tijdens het gesprek is ook door Ahmedov een nieuw plan voorgesteld om te bespreken. Hier is geen aandacht of discussie over mogelijk geweest.

De heer Ahmedov is dan ook niet akkoord gegaan met jullie plan. De initiatiefnemer heeft aangegeven met het plan door te gaan. De conclusie dat de heer Ahmedov 'zijn eigen weg zal gaan' is een gevolg en geen oorzaak.

Er is al via de mail maandag 24 oktober een bericht gestuurd met een nadere uiteenzetting als toelichting op het besluit van de heer Ahmedov (Lev) om niet akkoord te gaan met jullie verkavelingsvoorstel. Voor de volledigheid volgt deze hieronder nogmaals:

Mail:

Geachte heer van Leerdam,

Wij hebben twee gesprekken met elkaar gehad over Woudseweg 130. Naar aanleiding van onze gesprekken, en dat met name het gesprek van woensdag 5 oktober jl., volgt hier een nadere uiteenzetting als toelichting op het besluit van Lev om niet akkoord te gaan met jullie verkavelingsvoorstel.

Het verkavelingsvoorstel is met de maten nader bestudeerd. Er valt een aantal zaken op:

- * De maten vallen over erfgronden heen (afstand tot perceel Woudseweg 130 lijkt ons niet gewaarborgd)
- * De woningen zijn vervangen door appartementen. Er zijn nu twee appartementencomplexen op het terrein met totaal 24 appartementen. Een stuk meer dan in het vorige plan.
- * Route voor bewoners is via de Woudseweg
- * Bedrijfspand perceel Woudseweg 130 is grotere afstand tot burelen dan gewenst. Dit belemmert de toegang van het pand en dus de gebruiksmogelijkheden

Deze punten zorgen voor een grotere impact op het woongenot van Lev en de

nabije omgeving dan het oorspronkelijke plan. Het nieuwe plan past ruimtelijk gezien niet op deze locatie.

Met het nieuwe plan wordt nog steeds een woonklimaat gecreëerd dat niet passend is op deze locatie. Daarbij is er nu 1 doelgroep door 1 grootte van appartementen toe te passen. Er worden nu 12 appartementen voorgesteld wat voorheen 9 was. Er is geen diversiteit meer. De entree van de appartementen ligt nu aan de Woudseweg. Het fietspad is ook een punt van aandacht.

Er is wel aandacht gegeven aan:

Gevellijn in verlengde van bestaande bebouwing.
Afstand tot mogelijke bedrijfspand perceel Woudseweg 130 waarbij 13 m is voorgesteld.

Tijdens de gesprekken is gebleken dat er geen ruimte is tot participatie wat door de gemeente als 'voorwaarde' is gesteld.

Er is vernomen dat het verkavelingsplan al voordat wij inzicht hebben gekregen, bij de gemeente is geweest. Door beide partijen wordt participatie anders omschreven. Jullie verkavelingsplan is geen gezamenlijk uitwerkingsplan. Er valt niet te praten over het loslaten van de appartementen. Ons inziens is er grote winst te halen door meer bedrijven toe te passen, woningen (met bedrijf aan huis) of een ander representatie gebouw/kantoor aan de Woudseweg. Hier is geen aandacht of discussie over mogelijk geweest.

Met dit bovenstaande volgt dat Lev niet instemt met jullie verkavelingsplan. Lev staat nog wel open voor een volgend gesprek.

We hopen jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Yvonne Spiering-Lameris
Architect
0636568130

info@TTontwerp.com
www.TTontwerp.com

TTontwerp | architectuureninterieur
Muurbloemstraat 26, 3053 EJ Rotterdam KvK 66441846 architectenregister
1.000415.005 BTW NL001570558B85 lid BNA

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Cor van Leerdam <cor@vanleerdam.nl>

Verzonden: woensdag 19 oktober 2022 14:21

Aan: info@ttontwerp.com; info@levbv.com

Onderwerp: kort verslag van de bijeenkomsten op 25 augustus en 5 oktober jl.

Beste mevrouw Spierings en meneer Ahmedov,

Bijgaand doe ik u een kort gespreksverslag toekomen van onze bijeenkomsten op 25 augustus en 5 oktober 2022.

Met vriendelijke groet,

Cor van Leerdam (06-21654686)

Van Leerdam Makelaardij en Advies

Fluitekruid 64

2635 KT Den Hoorn

T: 015-2573898

<http://www.vanleerdammakelaardij.nl>

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Van Leerdam Makelaardij en Advies aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade i.v.m. de inhoud van deze e-mail of van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Kort verslag van het informatief overleg d.d. 25 augustus 2022 inzake planvorming nabij Woudseweg 130/Harnaschdreef.

Vergaderlocatie: kantoor Van Leerdam Makelaardij

Aanwezigen: de heer Ahmedov met echtgenote en zoon, mevrouw Spierings (architect van de heer Ahmedov), de heer Arie Kleijweg (initiatiefnemer), Cor van Leerdam (adviseur van de heer Kleijweg).

Cor van Leerdam heet allen hartelijk welkom en geeft aan dat het doel van de bijeenkomst is om elkaar te informeren over de wensen en voorgenomen plannen m.b.t. het ontwikkelingsgebied/plangebied nabij de Woudseweg 130/Harnaschdreef. Dit om te onderzoeken of een plan kan worden gerealiseerd waarin zowel de Fam. Ahmedov als initiatiefnemer de heer A. Kleijweg zich kunnen vinden.

De architect van de heer Kleijweg heeft een nieuw plan vervaardigd waarin aan de belangrijkste wensen van (een deel van) de gemeenteraad tegemoet wordt gekomen: te weten kleinere appartementen, meer woningen en zoveel als mogelijk gescheiden verkeersstromen. De Fam. Ahmedov kan een door hen voorgenomen plan tot realisering van een bedrijfshal daarin mogelijk inpassen.

Voornoemd plan wordt ter tafel gebracht en besproken met de aanwezigen.

De heer Ahmedov merkt over het plan het volgende op:

De twee- onder één kapwoningen zijn vervangen door een appartementengebouw; de voorgevel van dit appartementengebouw is circa 6 meter uitstekend voor de voorgevel van zijn woning Woudseweg 130 en dat is niet acceptabel. Ok vindt de heer Ahmedov vier bouwlagen hoog want zijn woning komt dan in de schaduw te liggen.

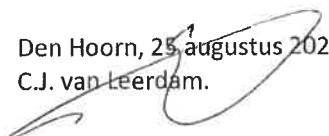
Mevrouw Spierings merkt op dat zij graag de maatvoering in het ontwerpplan wil zien zodat ze o.a. de diverse afstanden kan beoordelen tot de bestaande bebouwingen.

De heer Kleijweg geeft aan dat hij met zijn architect zal overleggen of, om aan de opmerkingen van de heer Ahmedov tegemoet te komen, het appartementengebouw nog iets naar achteren kan worden verschoven. De vier bouwlagen komt tegemoet aan de wens van een deel van de gemeenteraad om op de locatie meer woningen te realiseren.

De heer van Leerdam merkt op dat het appartementengebouw ten opzichte van de woning Woudseweg 130 op het oosten/zuid oosten is gelegen en dat er van schaduwwerking dus geen of nauwelijks sprake kan zijn. Het appartementengebouw komt bovendien op veel grotere afstand van de woning Woudseweg 130 dan de twee- onder één kapwoningen in het oorspronkelijke plan.

Afspraak: partijen komen overeen dat initiatiefnemer in overleg met diens architect zal bezien of op enigerlei wijze aan de opmerkingen van de heer Ahmedov en diens architect tegemoet kan worden gekomen. Indien dat het geval is dan zal een nieuwe plattegrond met maatvoering (vertrouwelijk) worden toegezonden en zal een vervolgoverleg worden gepland voor een 2^e bespreking.

Den Hoorn, 25 augustus 2022
C.J. van Leerdam.



Kort verslag van het informatief overleg d.d. 5 oktober 2022 inzake planvorming nabij Woudseweg 130/Harnaschdreef.

Vergaderlocatie: kantoor Van Leerdam Makelaardij

Aanwezig: de heer Ahmedov met zoon, mevrouw Spierings (architect van de heer Ahmedov), de heer Arie Kleijweg (initiatiefnemer), Cor van Leerdam (adviseur van de heer Kleijweg).

Cor van Leerdam heet allen hartelijk welkom en geeft aan dat het doel van de bijeenkomst is om, in vervolg op het eerdere overleg op 25 augustus j.l., met elkaar te bezien of de, door de architect van de heer Kleijweg nieuw vervaardigde plattegrond/inrichtingstekening meer voldoet aan de wensen van de Fam. Ahmedov. Dit met als doel om te onderzoeken of een plan kan worden gerealiseerd waarin zowel de Fam. Ahmedov als initiatiefnemer de heer A. Kleijweg zich kunnen vinden. Dit mede n.a.v. de op 5 september van mevrouw Spierings ontvangen concept ontwerp bedrijfshal die de heer Ahmedov op zijn perceel zou willen realiseren.

Voornoemd plan wordt ter tafel gebracht en de heer Kleijweg geeft de volgende wijzigingen aan ten opzichte van het plan dat op 25 augustus is besproken:

- het appartementengebouw nabij de Woudseweg is circa 6 meter naar achteren verplaatst waardoor de voorgevel van het appartementengebouw op dezelfde lijn ligt als de voorgevel van de woning Woudseweg 130.
- Er is een bedrijfshal voor de heer Ahmedov ingetekend.

De heer Ahmedov en mevrouw Spierings merken over het gepresenteerde plan het volgende op:

- ondanks dat de voorgevel van het appartementengebouw nabij de Woudseweg circa 6 meter naar achteren is verschoven blijft hij tegenstander van dit appartementengebouw vanwege schaduwwerking van het appartementengebouw en veel nieuwe bewoners en auto's in de nabijheid van zijn woning.
- de architect van de heer Kleijweg heeft niet de maatvoering van de bedrijfshal overgenomen zoals mevrouw Spierings die in het ontwerpplan voor de te realiseren bedrijfshal had opgenomen. Hierdoor wordt de bedrijfshal van de heer Ahmedov minder goed toegankelijk.
- Mevrouw Spierings vraagt zich af of een dergelijk appartementengebouw alsmede de overige voorgenomen intensieve invulling van de locatie op deze plaats wel acceptabel is en stelt vraagtekens of de gemeente zich daar, om meerdere redenen wel in zal kunnen vinden.

De heren van Leerdam en Kleijweg beantwoorden bovenstaande opmerkingen als volgt:

- aan de opmerkingen van de heer Ahmedov d.d. 25 augustus, om het appartementengebouw circa 6 meter naar achteren te schuiven is, ondanks dat dit fors in het plan in greep, tegemoet gekomen.
- het appartementengebouw is, ten opzichte van de woning Woudseweg 130, op het oosten/zuid oosten gelegen waardoor er van schaduwwerking dus geen of nauwelijks sprake kan zijn. Het appartementengebouw komt bovendien op veel grotere afstand van de woning Woudseweg 130 dan de twee- onder één kapwoningen in het oorspronkelijke plan.
- het is waar, dat als de locatie met o.a. appartementen ingevuld wordt, dat dan ook de auto-, fiets-, en voetgangersbewegingen toenemen. Dat is echter inherent aan de bebouwing van grasland met woningen. Overigens betreft het grotendeels kleine startersappartementen waarbij de toekomstige kopers ongetwijfeld niet over veel auto's zullen beschikken maar veelal zullen fietsen of van het openbaar vervoer gebruik zullen maken.
- Bij de maatvoering van de bedrijfshal voor de heer Ahmedov is rekening gehouden met de afstand tot de aangrenzende loods van het loonwerkersbedrijf. De loods van het aangrenzende loonwerkersbedrijf heeft aan de gehele oostkant namelijk nagenoeg uitsluitend een glazen gevel. Door de beperkte afstand die mevrouw Spierings heeft aangehouden tussen de loods van het loonwerkersbedrijf en de bedrijfshal van de heer Ahmedov wordt aan de loonwerkersloods alle licht ontnomen hetgeen tot bezwaren van de eigenaar van de loonwerkersloods zal leiden.
- Of de gemeente zich in de voorgenomen plannen zal kunnen vinden dat zal moeten blijken; door de architect van de heer Kleijweg is getracht aan de opmerkingen van de gemeenteraad tegemoet te komen namelijk: meer en kleinere woningen en zoveel als mogelijk gescheiden verkeersstromen. Daarnaast is geprobeerd om de bedrijfshal van de heer Ahmedov verantwoord in te passen.

De heer Ahmedov geeft aan tegen het appartementengebouw te zijn en zich niet in de gepresenteerde plannen te kunnen vinden; hij wil niet geconformeerd worden aan de gepresenteerde plannen en geeft aan m.b.t de realisering van zijn bedrijfshal "zijn eigen weg te zullen gaan".

Den Haag, 5 oktober 2022
C.J. van Leerdam.