

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

**‘Twee nieuwe woningen achter de Hoornsekade 43’
In Den Hoorn gemeente Midden Delfland**

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Inhoud van deze nota.....	3
1.2 Procedure.....	3
1.3 Leeswijzer	4
1.4 Anonimiseringsverplichting.....	4
2. Zienswijzen	5
2.1 Reclamant 1	5
2.1.1 Zienswijze	5
2.1.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze	6
2.2 Reclamant 2	10
2.2.1 Zienswijze	10
2.2.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze	10
2.3 Reclamant 3	12
2.3.1 Zienswijze	12
2.3.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze	13
2.4 Reclamant 4	15
2.4.1 Zienswijze	15
2.4.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze	15
2.5 Reclamant 5	17
2.5.1 Zienswijze	17
2.5.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze	17
2.6 Reclamant 6	18
2.6.1 Zienswijze	18
2.6.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze	19
2.7 Reclamant 7	20
2.7.1 Zienswijze	20
2.7.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze	20
2.8 Reclamant 8 Waterschap - Midden Delfland	22
2.8.1 Zienswijze	22
2.8.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze	22
3. Nota van wijzigingen.....	23
3.1 Toelichting.....	23
3.2 Regels.....	23
3.3 Verbeelding.....	23
Bijlage 1 : Ontwikkeling Hoornsekade 43 - Bezonningsstudie	24

1. Inleiding

De gemeente wil medewerking verlenen aan het realiseren van twee woningen aan de Hoornsekade 43 te Den Hoorn. Het perceel achter de woning van Hoornsekade 43 bestaat momenteel uit een kas, een kleine dierenweide en een ongebruikt stuk tuingrond. De huidige bestemming van de gronden is Wonen zonder een bouwvlak. In de bouwregels is aangegeven dat hoofdgebouwen van woningen alleen binnen de bouwvlakken gebouwd mogen worden. De twee nieuw beoogde woningen zijn daarom niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan zijn voor de bouw van de twee woningen twee bouwvlakken opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 31 juli 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn zes zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Deze Nota van zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Vooruitlopend op het opstellen van de Nota van zienswijzen is op 01-10-2020 met de omwonenden van het plan gesproken om een extra toelichting op de zienswijzen te verkrijgen.

1.1 Inhoud van deze nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- optioneel de Nota van Wijzigingen waarin alle veranderingen naar aanleiding van zienswijzen worden opgesomd en of ambtshalve wijzigingen.

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Twee nieuwe woningen achter de Hoornsekade 43' heeft vanaf vrijdag 31 juli 2020 gedurende zes weken (tot en met 11 september 2020) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond de gelegenheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de ter inzage legging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze (bekendmaking via gemeentenieuws in het huis-aan-huisblad De Schakel Midden-Delfland, op de gemeentelijke internetpagina en in de Staatscourant.

Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde termijn zijn zes schriftelijke zienswijzen ontvangen. De inhoud van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie zijn integraal in deze Nota opgenomen.

Hoe gaat het nu verder?

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij de vaststelling wordt bepaald met behulp van deze Nota van zienswijzen of de ingediende zienswijzen tot aanpassing van het bestemmingsplan leiden en of het bestemmingsplan dus al dan niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld. Tijdens de behandeling van de vaststelling door de gemeenteraad worden de indiener(s) van de zienswijzen uitgenodigd om zijn/hun brief(f)(ven) nader toe te lichten tijdens de raadsvergadering.

Na verloop van twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

1. Gedeputeerde Staten tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;

2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Na de vaststelling kan door een belanghebbende die een zienswijze tegen het plan heeft ingediend, danwel redelijkerwijs kan aantonen dat hij of zij niet in staat was om een zienswijze in te dienen tijdens de ter inzage leggingstermijn, een beroep tegen het plan indienen bij de Raad van State. Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld. Als een onderdeel van het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, kan een belanghebbende tegen de wijzigingen beroep instellen, ook al heeft hij geen zienswijze ingediend.

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

1.3 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijze(n) is verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijzen zijn letterlijk in de Nota van zienswijzen overgenomen en zijn dus niet samengevat of gewijzigd. De zienswijzen gaan veelal in op dezelfde onderwerpen. Om een eenduidige beantwoording te geven wordt dan ook terugverwezen naar beantwoording van de voorgaande zienswijze, in deze nota voornamelijk naar de zienswijze van reclamant 1.

Hoofdstuk 3 betreft de specifiek voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan die zijn samengevat in de nota van wijzigingen.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, kan de gemeente het plan wijzigen zonder dat op deze onderdelen een zienswijze is ingediend. Deze wijzigingen worden door de gemeente zelf noodzakelijk geacht. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd.

1.4 Anonimiseringsverplichting

Indien er sprake is van een geanonimiseerde versie van de Nota van zienswijzen:

In de Wet bescherming persoonsgegevens is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Vanwege deze 'anonimiseringsverplichting' zijn in voorliggende nota de NAW-gegevens (Naam, Adres, Woonplaats van de indiener) van de indieners van zienswijzen vervangen door een nummer: Reclamant 2.1, Reclamant 2.2, enz.

2. Zienswijzen

Er zijn over het ontwerpbestemmingsplan zes zienswijzen bij de gemeente binnengekomen. Deze worden in dit hoofdstuk behandeld.

2.1 Reclamant 1

2.1.1 Zienswijze

Aan de gemeenteraad van Midden-Delfland
Postbus 1
2636ZG Schipluiden

Den Hoorn ZH, 6 september 2020

Geacht College,

Hierbij de zienswijze van de bewoners Koolveld 12 betreffende het ontwerp-bestemmingsplan "Twee woningen achter Hoornsekade 43", identificatienummer NL.IMRO.1842.bp20Hoornsek43-on01

1. De bestemmingsgrens niet goed ingetekend

In het ontwerpplan staat de bestemmingsgrens (aan de noordzijde gelegen en tevens de huidige betonnen schutting) niet goed ingetekend. Dit is niet conform de huidige werkelijkheid.

De woning waarin wij wonen maakt deel uit van de wijk hoornsekade die gerealiseerd is door VORM Bouw. Tijdens het plaatsen van de schutting tussen de achtertuinen van het Koolveld en de moestuin van de heer Arkesteijn heeft VORM Bouw de erfgrans van dhr. Arkesteijn niet goed aangehouden. Hierdoor is de schutting over het perceel van Dhr. Arkesteijn heen gebouwd. In eerste instantie heeft VORM Bouw geprobeerd de fout te herstellen door Dhr. Arkesteijn de stukken grond notarieel aan de bewoners kosteloos over te dragen. Door omstandigheden is dit niet gebeurd. VORM Bouw en Dhr. Arkesteijn hebben besloten om dit "onderhands te regelen". Er heeft dus geen grenscorrectie plaatsgevonden en VORM Bouw heeft aan de bewoners doorgegeven dat de betonnen schutting op het terrein van Arkesteijn staat. De bewoners van Koolveld hebben daarom geen actie ondernomen, omdat de eigendom van de schutting inclusief het bijbehorende onderhoud, voor ons een belangrijk onderwerp, vanaf dat moment bij dhr. Arkesteijn lag.

Deze situatie zal gaan veranderen door dit plan. Als bewoners kunnen we de afspraak tussen Dhr. Arkesteijn en VORM Bouw niet aanhouden, aangezien de toekomstige eigenaren van de nog te ontwikkelen percelen, nog niet bekend zijn en geen weet hebben van deze afspraak. Daarnaast is deze situatie onwenselijk als het plan blijft zoals hij nu is aangeboden. Er ontstaan hierdoor twee verschillende soorten grenzen: een civielrechtelijke en een planologische. Omdat wij als bewoners niet weten waar nu de perceelgrens exact ligt zal hierdoor de schutting weer een discussiepunt worden, maar dan met de nieuwe bewoners.

2. Ontwerp huis nummer 2 (gelegen achter Koolveld 14 en 12) Te groot i.v.m. bestaande woningen en met name omdat de te bouwen woning ons inziens, te hoog, is. Daarnaast geven de Dakkapellen, die mogelijk geplaatst gaan worden, veel inkijk.

In het ontwerpplan staat i.v.m. inpasbaarheid van woning 2 in het binnengebied, dat bepaald is dat de bouwhoogte van deze woning maximaal 1 laag met kap mag zijn. Dat klinkt fantastisch maar in de uitwerking van het plan staat iets anders. Er zal namelijk een woning gebouwd worden met een eerste bouwlaag van 3 meter hoog en een kap van maar liefst 5 meter hoog. Ons inziens wordt er met dit ontwerp onvoldoende rekening gehouden met de huidige bebouwing. Zeker gezien de ondiepe tuinen (7,5 m) die onze huizen hebben.

Woning 2 zal achter mijn woning worden gebouwd en met zo'n hoge kap die met het naar ons gerichte dakvlak een oppervlakte heeft van maar liefst 71,7 m². Dit is een enorm groot vlak en zal er aanzienlijk minder licht in onze tuinen en woningen komen laat staan het uitzicht. Volgens de planregels (4.2.1. sub f) mogen er één of meerdere dakkapellen in dergelijke dakvlakken worden toegestaan. Als daar gebruik van gemaakt wordt door de toekomstige bewoners, kunnen zij met gemak in onze tuin én woonkamer kijken.

Tegen de dakkapellen op het zuiden gerichte dakvlak hebben wij geen bezwaar, even los van de discussie over de dakhoogte. Een aangepast ontwerp waarbij de hoge kap en woning 90 graden gedraaid is en dus richting de drainagestrook c.q. de onbewoonde hobbykassen gebouwd zou worden lijkt ons logischer.

3. In het ontwerpplan staan bijgebouwen en overkappingen beschreven die volgens ons te hoog zijn en te dicht op de erfgrens staan.

In 4.2.2. staat dat voor de bijgebouwen is bepaald dat deze 4 meter hoog mogen zijn en op 1 meter van de erfgrens mogen staan. Ook voor overkappingen is een maximale hoogte van 4 meter beschreven; overigens zonder dat er een afstand tot erfgrens wordt benoemd.

Het bouwen van deze bijgebouwen of overkappingen nabij onze erfgrens is volgens ons te dichtbij en te groot. Licht en uitzicht worden hierdoor aanzienlijk minder, zowel in de tuin als in de woonkamer. Zoals al eerder benoemd zijn onze tuinen vrij ondiep. Daarnaast speelt ook het veiligheidsaspect mee rondom de bijgebouwen, deze ontnemen veel licht w.b.t het achterpad/brandgang.

4. Wateroverlast achterpad

In de profieltekeningen van het plan staat vermeld dat de tuinen van Koolveld op "580- NAP" staan. Volgens ons is dat correct. Tijdens de bouw is er een discussie geweest tussen de bouwer VORM Bouw en de bewoners over de hoogte van de tuinen. Door de grote hellingshoek van de achtertuin (7%) zag Vorm Bouw zich genoodzaakt de achtertuinen en schuren op te hogen met 30 cm om nog te kunnen aansluiten aan het erf van Dhr. Arkensteijn. Deze aanpassingen zijn niet meegenomen in de aangeboden plannen. Het zou mooi zijn als het nieuwe plan aansluit op het achterpad maar zeker niet hoger i.v.m. wateroverlast achterpad/brandgang.

5. Mogelijkheid tot het exploiteren van een Bed and Breakfast

In de plannen is opgenomen dat het exploiteren van een B&B tot de mogelijkheden bestaat. Dit soort activiteiten horen volgens ons niet thuis in een compacte wijk als onze. Dit i.v.m. met geluidsoverlast door het steeds wisselen van gasten. Deze gasten hoeven geen rekening te houden met de omgeving omdat de bewoning van de B&B's steeds van korte duur is.

Met vriendelijke groet,

2.1.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.

Ad 1. onduidelijkheid begrenzing noordzijde bestemmingsplangebied incl. onduidelijkheid beheer bestaande betonnen schutting

Gesteld wordt dat er onduidelijkheid zal ontstaan over de situering, het eigendom en het onderhoud van de betonnen schutting door het wijzigen van het eigendom van de gronden waar de schutting op staat.

De gemeente heeft begrepen dat in het verleden de schutting op gronden van de huidige eigenaar, dhr. Arkesteijn is geplaatst. De schutting is eigendom van dhr. Arkesteijn aangezien de schutting op zijn grond is geplaatst en er geen overeenkomsten zijn gesloten die het eigendom anderszins regelen zoals bijvoorbeeld een opstalrecht.

Er is voor de eerste 10 jaar overeengekomen dat het onderhoud uitgevoerd wordt door de ontwikkelaar die de schutting geplaatst heeft. Deze afspraak zal overgedragen worden middels een privaat-

rechtelijke afspraak bij de verkoop van de gronden naar de nieuwe eigenaren. Na afloop van de 10 jaar onderhoudstermijn vervalt de onderhoudsplicht automatisch naar de dan eigenaren van de betonnen schutting, zijnde de toekomstige eigenaren van de nieuw te bouwen woning.

Voorts is de bestemmingsplangrens op de kadastrale perceelsgrens gelegd. De betonnen schutting is gelegen binnen het bestemmingsplangebied.

De afspraken zijn duidelijk en de zienswijze dat er onduidelijkheid ontstaat over eigendom en onderhoud wordt dan ook niet gedeeld.

Ad 2. Woning nummer 2 wordt te hoog en de dakkapellen geven te veel inkijk.

Bezonning:

Gesteld wordt dat de nieuwe woningen negatieve effecten heeft op de bezonning van de achtertuinten en de woningen aan de Koolveld, gelegen ten noorden van het plangebied.

Om de effecten op de bezonning op de omliggende woningen en tuinen in beeld te krijgen is een bezonningsstudie uitgevoerd, zie bijlage 1. Op basis van de bezonningsstudie worden de volgende effecten qua schaduwwerking duidelijk:

1. In december valt, als gevolg van de voorste nieuwe woning schaduw op de achtergevels en tuinen van Koolveld 2-8.
 - a. Op Koolveld 2 valt tussen ca. 9.00 en 11.30 schaduw op de achtergevel en in de achtertuin.
 - b. Op Koolveld 4 valt tussen ca. 10:00 en 11:30 schaduw op de achtergevel en tot 13:00 in de achtertuin. De schaduwwerking in de tuin valt grotendeels samen met de schaduw van de uitbouw van Koolveld 2 en de schutting en berging op eigen terrein.
 - c. Op Koolveld 6 valt tussen ca. 11:00 en 13:00 schaduw op de achtergevel en tot 13:30 in de achtertuin. De schaduw in de achtertuin is deel schaduw van de eigen schutting
 - d. Op Koolveld 8 valt tussen ca. 12:30 en 14.30 schaduw in de tuin en op de achtergevel. De schaduwwerking in de tuin valt grotendeels samen met de schaduw van de uitbouw van Koolveld 6 en de schutting en berging op eigen terrein.
2. In december de winter valt, als gevolg van de achterste nieuwe woning schaduw op de tuinen van Koolveld 12-16.
 - a. Op Koolveld 10 valt tussen 9:00 en 9:30 schaduw op de achtergevel en in de achtertuin. De schaduw in de tuin valt grotendeels samen met de schaduw van de eigen schutting en berging.
 - b. Op Koolveld 12 valt tussen 9:00 en 11:00 schaduw op de achtergevel en in de achtertuin. De schaduw in de tuin valt grotendeels samen met de schaduw van de eigen schutting en berging.
 - c. Op Koolveld 14 valt tussen 9:00 en 11:00 schaduw op de achtergevel en tot 11:30 in de achtertuin. De schaduw in de tuin valt grotendeels samen met de schaduw van de eigen schutting en berging.
 - d. Op Koolveld 16 valt tussen 10:30 en 14:00 schaduw op de achtergevel en in de achtertuin. De schaduw in de tuin valt grotendeels samen met de schaduw van de eigen schutting en berging.
3. De woningen aan de Koolveld 10-14 hebben als gevolg van het plan nog in maart (ca. tussen 8.30-10.00u) en september (ca. tussen 8.00-9.30u) schaduw in hun tuin door de 2^e woning (de woning in het binnengebied) tot halverwege in de achtertuin. Deze schaduwwerking valt echter grotendeels samen met de schaduw van de schuttingen en bergingen op eigen terrein.

De schaduwwerking tussen de bestaande en de nieuwe situatie is dus voor een korte periode in het jaar en is met in achtneming van de schuttingen en bergingen op eigen terrein beperkt.

Daarnaast is het van wezenlijk belang dat in de bestaande situatie op basis van het vigerende bestemmingsplan op 1 meter van de erfgrans een bijgebouw is toegestaan met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 8 meter. In de huidige situatie is dus reeds een bijgebouw toegestaan met een veel grotere impact op de bezonning van belendende percelen aan de Koolveld dan door voorliggend plan, zie ook bijlage 1.

Door het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan wordt het bouwvlak van de nieuwe woning op het binnenterrein op 5,2 meter van het achterpad afgelegd en het bouwvlak van de voorste woning op 6 meter. Hiermee komt de mogelijkheid voor een bouwwerk met een nokhoogte van 8 meter hoog respectievelijk 4,2 meter en 5 meter verder van het achterpad te liggen. Er treedt als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan dus een planologische verbetering van de bezonningssituatie op.

De bezonningstudie toont aan dat als gevolg van het plan in de feitelijke situatie nadelige effecten optreden voor de belendende percelen aan de Koolveld. Het betreft hier een feitelijke benadeling want in de planologische situatie treedt er juist een verbetering op, omdat al een bouwwerk met een nokhoogte van 8 meter op 1 meter van de erfgrans is toegestaan.

De bezonningsstudie toont aan dat de feitelijke nadelige effecten op de bezonning zeer beperkt zijn. Op een beperkt deel van de dag in december (voor gemiddeld 2 uur) treedt benadeling op voor de Koolveld 2 – 8 en 10-16. Daarnaast treedt er voor de Koolveld 10 - 14 ook in het begin van de lente en het najaar enige benadeling op. Deze benadeling is eveneens beperkt omdat deze samenvalt met de schaduwwerking van schutting en bergingen op eigen terrein.

In voorliggend plan wordt de benadeling gezien de korte periode van schaduw per perceel en de tijden in het jaar dat de benadeling optreedt als beperkt beoordeeld.

Daarnaast is in voorliggend plan rekening gehouden met de omgeving door het plaatsen van de hoofdgebouwen naar de zuidzijde van de woonbestemming. In de uitwerking is door de positionering en de voorgestelde hoogten al rekening gehouden om nadelige effecten zo veel mogelijk te beperken.

In het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad een belangenafweging gemaakt tussen het realiseren van woningen, wat bijdraagt aan het oplossen van de grote woningbehoefte in de gemeente, en de effecten van die nieuwe woningen op de omgeving. Gezien het feit dat in de bestaande situatie reeds grotere bouwwerken zijn toegestaan, de inspanning door het zo veel mogelijk verschuiven van de bouwvlakken naar het zuiden en omdat de nadelige effecten ten aanzien van bezonning beperkt zijn wordt het plan als een verantwoorde aanpassing van de planologische situatie gezien.

Dakkapellen:

Ten tweede wordt gesteld dat dakkapellen in het dakvlak te veel inkijk in de tuin en de woningen op zal leveren. Het toestaan van woningen in het bestemmingsplan heeft als automatisch gevolg dat ook dakkapellen toegestaan zijn. Dakkapellen zijn namelijk onder voorwaarden vergunningsvrij toegestaan op woningen. De voorwaarden gaan onder andere in op de voor-, achter- en of zijkant van de woning en op de positionering van de dakkapel in het dakvlak.

In voorliggend plan zullen vergunningsvrije dakkapellen mogelijk zijn in de zijdakvlakken. Er zullen daarmee op ca. 16 meter vanaf de achtergevels van de Koolveld dakkapellen mogelijk zijn. De wetgever heeft, bij het vaststellen van de vergunningsvrij regels, al bepaald dat onder voorwaarden dakkapellen toegestaan zijn. De gemeente heeft in haar beleidsafweging meegewogen dat 16m geen ongebruikelijke afstand is binnen een moderne woonwijk en de mate van inkijk is beperkt, aangezien het hier een dakkapel in een schuin dakvlak betreft op een verdieping die doorgaans hoofdzakelijk gebruikt wordt voor slaapvertrekken. In het bestemmingsplan kunnen geen restricties in strijd met vergunningsvrij bouwen opgenomen worden.

Ad 3. bijgebouwen en overkappingen worden te hoog en komen te dicht op de erfsgrens.

Gesteld wordt dat de hoogte van bijgebouwen en overkappingen te hoog worden en te dicht komen op de perceelsgrens. Dit zou nadelige effecten hebben op de lichttoetreding van belendende percelen, het uitzicht en ook op de veiligheid van het aangrenzende achterpad.

Het betreft hier echter een bijgebouwenregeling die standaard in bestemmingsplanen in de gemeente Midden-Delfland wordt opgenomen en ook voor de percelen aan de Koolveld zelf gelden.

Er wordt op basis van de zienswijzen geen aanleiding gezien om voor dit specifieke geval af te wijken van de standaard bijgebouwen regelingen. Het nadelig effect ten aanzien van de veiligheid van het achterpad wordt evenmin gedeeld.

Daarnaast zijn de bebouwingsregels opgesteld grotendeels overeenkomstig het vergunningsvrij bouwen zoals dat landelijk is vastgesteld. Dit vergunningsvrij bouwen is qua afstand tot de perceelsgrens flexibeler dan de regels die opgenomen zijn in het bestemmingsplan. Door het opnemen van de regels wordt sturing gegeven om hinder als gevolg van bebouwing op de perceelsgrens zo veel mogelijk te voorkomen.

Ad 4. Wateroverlast achterpad

Gesteld wordt dat de peilhoogten niet goed zijn weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan met als mogelijk gevolg wateroverlast op het achterpad. Het klopt dat het peil in de tekeningen niet correct is weergegeven. Het uitgangspunt is dat het maaiveld om de nieuwe woningen met tuinen aansluit op het laagst gemeten peilniveau ter hoogte van het achterpad. Er zal dus geen regenwater vanaf de nieuwe kavels op het achterpad kunnen stromen.

In het bestemmingsplan zijn de peilhoogten enkel informatief opgenomen in de toelichting. Het bestemmingsplan schrijft niet voor dat de peilhoogten benoemd in de toelichting van een bestemmingsplan dwingend gevolgd moeten worden. Desalniettemin zullen de afbeeldingen op pagina 6, 24, 26 in de toelichting en de afbeeldingen in bijlage 1 bij de toelichting aangepast worden om onduidelijkheid op dit punt te voorkomen en de uitgangspunten correct weer te geven.

Ad 5. Bed & Breakfast

Gesteld wordt dat een Bed & Breakfast niet thuis hoort in een compacte buurt waar voorliggend plan in is geregeld. Dit zou te veel geluidsoverlast geven.

Het betreft hier echter een afwijkingsbevoegdheid voor het onder voorwaarden mogelijk maken van een Bed & Breakfast dat in elk bestemmingsplan in de gemeente Midden-Delfland opgenomen wordt. Het beleid gaat uit van Bed & Breakfasts, zowel in een woonhuis als in een bijgebouw, zonder eigen kookgelegenheid. Om gebruik te kunnen maken van deze afwijkingsmogelijkheid moet een verzoek/vergunningaanvraag worden gedaan aan/ bij gemeente Midden-Delfland. Dit zijn gebruiksrechten die in alle nieuwe bestemmingsplan, sinds 18-06-2010 toegepast worden en ook voor de percelen aan de Koolveld zelf gelden. Er wordt op basis van de zienswijzen geen aanleiding gezien om voor dit specifieke geval af te wijken van de standaard afwijkingsbevoegdheid.

Conclusie:

De zienswijze wordt op één onderdeel gedeeld en geeft dan ook aanleiding tot het als volgt aanpassen van het bestemmingsplan:

1. De afbeeldingen op pagina 6, 24, 26 in de toelichting en de afbeeldingen in bijlage 1 bij de toelichting aangepast worden om onduidelijkheid over maaiveldhoogten (peilhoogten) te voorkomen.

2.2 Reclamant 2

2.2.1 Zienswijze

Den Hoorn, 4 september 2020

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van het lezen van het bestemmingsplan van de Gemeente Midden-Delfland en de presentatie van 22 juli in de kas van dhr. J. Arkesteijn willen wij de volgende zienswijzen indienen.

© 1.

op de tekening (blz. 41, 731.19 08) staat het grondniveau van de tuinen en het daarbij behorende pad van de bewoners van het Koolveld foutief aangegeven. Onze tuinen lopen sterk af en het pad ligt nog lager. Wij hebben ruim 5 jaar geleden onze tuinen opgeleverd gekregen met een verloop van ruim 45 cm. Op de tekening staat de hoogte van de tuinen en het pad aangegeven op huisniveau, dus 45 cm te hoog!

In het bouwplan wordt het maaiveld van woning 1 opgehoogd tot 580 NAP en zal er wateroverlast ontstaan.

Door het ophogen ontstaat ook een probleem m.b.t. de schutting. Is het de bedoeling dat deze ook opgehoogd wordt? Want daar gaan wij niet mee akkoord.

© 2.

Bij de presentatie is aan de omwonende belangstellenden verteld dat woning 1 gebouwd mag worden binnen het in rood aangegeven gebied. (pag.40 tek. 732.19 06).

Er is echter niet gesproken over het plaatsen van bijgebouwen. In de omschrijving (blz. 98 4.2.2.) staat dat er toestemming gegeven kan worden tot het plaatsen van een bijgebouw tot 1 m uit de perceelgrens en met een hoogte van 4 m. (eventueel zelfs om een B&B in te starten). Dat zou betekenen dat wij grenzend aan onze tuin op 1 meter afstand een gebouw van 4 m. hoog kunnen verwachten. Wij hebben onze woning gekocht o.a. vanwege het vrije uitzicht. Als dit juist is, zal dit ons zicht zodanig beperken dat wij hier niet mee akkoord gaan en derhalve zullen we bezwaar aantekenen.

© 3.

Onduidelijk is hoe de afspraken zijn m.b.t. hoge beplanting achter de schutting, voor onze situatie dus op 1 meter afstand van onze tuin? De afspraken op het Koolveld zijn, dat we rekening houden met onze burens en geen hoge bomen en struiken neerzetten, waarmee het zicht van anderen belemmerd wordt.

2.2.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.

Ad 1. Maaiveldhoogte tuinen en achterpad staat niet goed aangegeven.

De schutting zal niet opgehoogd worden. Zie verder de beantwoording onder Ad 4. bij reclamant 1.

Ad 2. Bijgebouw wordt te hoog

Zie beantwoording onder Ad 3. bij reclamant 1.

Ad 3. Afspraken over beplanting zijn niet duidelijk.

In een bestemmingsplan worden geen afspraken gemaakt over de hoogte van beplanting in tuinen.

Daar is een bestemmingsplan niet het instrumentarium voor en de gemeente kan en wil ook niet gaan handhaven op hoogte van beplanting zonder daar eenduidig beleid over te hebben.

Conclusie:

De zienswijze wordt op één onderdeel gedeeld en geeft dan ook aanleiding tot het als volgt aanpassen van het bestemmingsplan:

1. De afbeeldingen op pagina 6, 24, 26 in de toelichting en de afbeeldingen in bijlage 1 bij de toelichting aangepast worden om onduidelijkheid over maaiveldhoogten (peilhoogten) te voorkomen.

2.3 Reclamant 3

2.3.1 Zienswijze

Den Hoorn ZH, 4 september 2020

Geachte raad,

Hieronder vindt u mijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan "Twee woningen achter Hoornsekade 43", identificatienummer NL.IMRO.1842. bp20Hoornsek43-on01

1. Het ontwerpplan staat bij huis nummer 2 (oostelijk gelegen) een te omvangrijke bebouwing toe, gelet op de bestaande huizen aan het Koolveld. Dakkapellen geven inkijk.

In het ontwerpplan staat dat in verband met een goede inpasbaarheid van woning 2 in het zogenaamde binnengebied is bepaald dat de bouwhoogte van deze woning maximaal 1 laag met kap mag bedragen. Dat klinkt nog best redelijk, maar de uitwerking van het plan laat helaas een heel ander, niet passend beeld zien. Op de eerste bouwlaag van 3 meter hoog mag een kap van maar liefst 5 meter hoog worden gebouwd. Daarmee wordt onvoldoende rekening gehouden met de huidige bebouwing. Woning 2 is precies achter mijn woning gelegen en een dergelijk hoge kap - waarvan het naar mij toe gekeerde rechthoekige dakvlak een oppervlakte heeft van maar liefst $(11,75 \times 6,1 =) 71,7 \text{ m}^2$ - vind ik veel te overheersend. Daarbij speelt, naast het licht- en uitzichtverlies, een belangrijke rol dat de planregels (4.2.1. sub f) één of meerdere dakkapellen in dergelijke dakvlakken toestaan. Wordt daarvan gebruik gemaakt, dan kunnen de toekomstige bewoners met groot gemak rechtstreeks mijn tuin én woonkamer inkijken.

Tegen dakkapellen in het op het zuiden gerichte dakvlak zou ik uiteraard opzichzelf, afgezien van de dakhoogte, geen bezwaar hebben. Een ontwerp waarbij de hoge kap meer richting de drainagestrook en de onbewoonde hobbykassen gebouwd zou worden ligt ook meer voor de hand.

Ik snap best dat geprobeerd wordt om ook bij woning 2, in het binnengebied, een zo groot mogelijk huis neer te zetten. Dat brengt in het project eenvoudigweg meer geld op. Maar het gaat bij het bestemmingplan ook, en vooral, om inpasbaarheid binnen de omgeving.

2. De bestemmingsgrens is onlogisch.

Het ontwerpplan gaat uit van een bestemmingsgrens die aan de noordzijde gelegen is onder de huidige betonnen schutting. Dat sluit echter niet aan bij de civielrechtelijke situatie ter plaatse.

De nieuwbouwwijk waarvan mijn woning deel uitmaakt is gerealiseerd door VORM Ontwikkeling B.V. Bij het plaatsen van de betonnen schutting tussen de achtertuinten van het Koolveld en het onderhavige terrein van de heer Arkesteijn heeft VORM per ongeluk over de erfgrens van dhr. Arkesteijn heen gebouwd (zie bijlagen: brief VORM 17-2-2017). Aanvankelijk heeft VORM geprobeerd deze fout te herstellen door dhr. Arkesteijn te bewegen de stukjes grond keurig notarieel (en voor de bewoners aan het Koolveld kosteloos) aan de bewoners te verkopen en leveren. Die juridisch nette correctie is niet doorgegaan, ik zal u besparen waarom. In plaats daarvan hebben VORM en dhr. Arkesteijn besloten "het onderhands te regelen" (ik citeer bijgaande brief van VORM van 20-11-2017). D.w.z. door géén grenscorrectie door te voeren en VORM aan de bewoners te laten verklaren dat de betonnen schutting op het terrein van Arkesteijn staat. Geen van de bewoners heeft daarop nog actie ondernomen, omdat de eigendom van de schutting en de daarbij behorende onderhoudsplicht, een belangrijk punt voor de bewoners, voldoende duidelijk bij dhr. Arkesteijn lagen. De praktische oplossing werd daarom geaccepteerd. Maar inmiddels liggen de zaken anders. Niet alleen kunnen de bewoners de stilzwijgende afspraak tussen dhr. Arkesteijn en (VORM en) de bewoners niet tegenwerpen aan de toekomstige eigenaren van de te ontwikkelen percelen, omdat die nu eenmaal geen partij bij de afspraak zijn. Maar ook is onwenselijk dat, als het plan onveranderd blijft, twee verschillende soorten

grenzen zullen gaan ontstaan: een civielrechtelijke en een planologische. Dat is des te meer onwenselijk, omdat geen van de bewoners weet waar de perceelgrens nu heel exact ligt en de schutting in de toekomst weer gemakkelijk een discussiepunt kan gaan vormen.

3. Gevaar voor wateroverlast op het achterpad. In de profieltekening van woning 2 (nieuwe situatie) is vermeld dat het niveau van de tuinen van het Koolveld " 580- NAP" zou zijn en dat datzelfde niveau ook geldt ter plaatse van de betonnen schutting. Maar dat kan niet juist zijn. Bij de bouw van de woningen aan het Koolveld is nu juist een heikel discussiepunt tussen de bewoners en VORM geweest dat VORM zich genoodzaakt zag de achtertuinen een hele grote hellingshoek (ongeveer 7%) te geven (en de schuren 30 centimeter te verhogen) om onze nieuwbouwwijk nog enigszins op het erf van dhr. Arkesteijn aan te kunnen sluiten. Er zit feitelijk een groot neerwaarts verloop tussen onze achtergevel en de betonnen schutting, een verloop dat niet in de huidige berekeningen wordt meegenomen. Ik vind het op zichzelf prima als de hoogte van beide terreinen feitelijk gelijk wordt getrokken. Maar als het terrein van dhr. Arkesteijn conform het (concept) bestemmingsplan tot een bepaald NAP wordt opgehoogd en dat peil blijkt hoger te zijn dan het huidige achterpad, dan watert het onderhavige terrein af op het achterpad, met alle wateroverlast van dien.

4. Het ontwerpplan staat bijgebouwen en overkappingen toe die te hoog zijn en te dicht op de erfgrans staan. In 4.2.2. is voor bijgebouwen bepaald dat die 4 meter hoog mogen zijn en op 1 meter van de erfgrans mogen staan. Ook voor overkappingen is een maximale hoogte van 4 meter bepaald; een bepaalde afstand tot de erfgrans wordt daarbij overigens niet genoemd. De mogelijkheden die daarmee gegund worden voor bouwwerken nabij mijn erfgrans vind ik veel te ruim. Uitzicht en lichtverlies en ontsiering zijn mijn grootste bezwaren.

5. B & B niet passend. De planregels staan een Bed & Breakfast toe. Dergelijke (semi) professionele activiteiten horen in een compacte woonwijk niet thuis, o.a. i.v.m. (geluid)overlast door steeds wisselende gasten.

2.3.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

Ad 1. Woning nummer 2 wordt te hoog en de dakkapellen geven te veel inkijk.
Zie beantwoording onder Ad 2. bij reclamant 1.

Ad 2. Bestemmingsgrenzen zijn onlogisch.
Zie beantwoording onder Ad 1. bij reclamant 1.

Ad 3. Wateroverlast achterpad
Zie beantwoording onder Ad 4. bij reclamant 1.

Ad 4. Bergingen en overkappingen worden te hoog
Zie beantwoording onder Ad 3. bij reclamant 1.

Ad 5. Bed & Breakfast
Zie beantwoording onder Ad 5. bij reclamant 1.

Conclusie:

De zienswijze wordt op één onderdeel gedeeld en geeft dan ook aanleiding tot het als volgt aanpassen van het bestemmingsplan:

2. De afbeeldingen op pagina 6, 24, 26 in de toelichting en de afbeeldingen in bijlage 1 bij de toelichting aangepast worden om onduidelijkheid over maaiveldhoogten (peilhoogten) te voorkomen.

2.4 Reclamant 4

2.4.1 Zienswijze

Graag dien ik een zienswijze in op het Ontwerpbestemmingsplan Hoornsekade 43. In het plan heb ik enkele tegenstrijdigheden opgemerkt. Zo zijn er verschillende tekeningen waarop de inrit en de invulling van het bouwvlak op een andere manier zijn weergegeven. Ook de tekst is niet overal eenduidig en in lijn met het getekende. Ik denk dat de tegenstrijdigheden moeten worden verwijderd uit het bestemmingsplan, zodat duidelijk is wat de plannen zijn, en op basis waarvan er een zienswijze of bezwaar moet worden ingediend. Mijn zienswijze bestaat uit vier punten.

1. Hoogte kavel en ons achterpad

Het bestemmingsplan voorziet in een ophoging van het terrein, tot ongeveer de hoogte van het achterpad van de woningen van Koolveld 2 t/m 16. De afwatering is naar het zuiden, dus van het achterpad af. Dat is een goede keuze in mijn ogen. Ik twijfel alleen of de peilmaat van het achterpad in de plannen juist is. Ik zou dan ook graag zien in het bestemmingsplan dat de ophoging niet hoger mag dan het achterpad van Koolveld 2 t/m 16, om te voorkomen dat hier wateroverlast ontstaat.

2. Kavelgrenzen

In de tekeningen zijn de kavelgrenzen niet goed geplaatst. De schutting aan de noord- en noordoostzijde van het kavel staat volledig op het kavel. De schutting is ook volledig eigendom van de eigenaar van Hoornsekade 43, en niet van de bewoners van Koolveld 2 t/m 18. Het onderhoud van de schutting is voor de eigenaar.

3. Bouwvlak

De positie van het bouwvlak is anders dan eerder gepresenteerd. Tijdens de presentatie aan omwonenden is verteld dat de gebouwen minimaal 6 meter van de schutting aan noordzijde zou komen. In de tekst staat een minimum van 4 meter, in de tekening een maat van 5,23 meter. Het liefst zou ik een afstand van 6 meter zien, als dat niet mogelijk is, dan vind ik dat het duidelijk moet zijn dat de maat van 5,23 meter op de tekening prevaleert boven de maat in de tekst. Ook op de invulling van het bouwvlak heb ik een opmerking. De woning in het binnengebied heeft één bouwlaag met een kap. Daar op zich ben ik blij mee. De kap is alleen dusdanig groot en hoog, dat deze woning toch heel groot en log kan worden. Een kan van 5 meter, met een hellingshoek van 65 graden en een maximale hoogte van 8 meter zal afsteken tegen de andere woningen. Alle kappen in de omgeving hebben een hoek van ongeveer 45 graden, zo ook de vergelijkbare woning aan Koolveld 24. Hiermee wordt ook een maximale hoogte van ongeveer 6,5 meter bereikt. Daarbij ben ik van mening dat de dakkapellen een maximale maat moeten krijgen, zodat er voor het oog een schuine kap blijft bestaan.

4. Bijgebouwen

In de bijlage “regels” staan onder 4.2.2 regels genoemd voor bijgebouwen. Ik maak bezwaar tegen de mogelijkheid om bijgebouwen te plaatsen buiten het vastgelegde bouwvlak, en ik maak tevens bezwaar tegen de maximale hoogte van 4 meter. Het plaatsen van bijgebouwen dicht bij de schutting aan de noordzijde neemt licht weg bij de tuinen aan het Koolveld, belemmert het zicht en is nadelig voor de sociale veiligheid op het achterpad. Daarnaast maak ik ook bezwaar tegen de mogelijkheid om een Bed & Breakfast te vestigen.

2.4.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

Ad 1. Wateroverlast achterpad

Zie beantwoording onder Ad 4. bij reclamant 1.

Ad 2. Kavelgrenzen kloppen niet

Zie beantwoording onder Ad 1. bij reclamant 1.

Ad 3. Maten van bouwvlak, dankhelling en dakkapellen moeten aangepast worden.

De positie van het bouwvlak is weergegeven in de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Dit is de juridisch bindende positie voor de nieuwe woning. Deze is gelegen op te minste 5,2 meter van het achterpad.

Zie voor de verdere beantwoording onder Ad 2. bij reclamant 1.

Ad 4. Bijgebouwen buiten bouwvlak, hoogten en een Bed & Breakfast zijn bezwaarlijk

Zie beantwoording onder Ad 3 en Ad 5 bij reclamant 1.

Conclusie:

De zienswijze wordt op één onderdeel gedeeld en geeft dan ook aanleiding tot het als volgt aanpassen van het bestemmingsplan:

3. De afbeeldingen op pagina 6, 24, 26 in de toelichting en de afbeeldingen in bijlage 1 bij de toelichting aangepast worden om onduidelijkheid over maaiveldhoogten (peilhoogten) te voorkomen.

2.5 Reclamant 5

2.5.1 Zienswijze

Geachte raad,

In De Schakel Midden Delfland van 31 juli 2020 is het ontwerp bestemmingsplan Hoornsekade 43 bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

1. In artikel 4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen staat in lid b vermeld dat de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot perceelgrenzen ten minste 1 m bedraagt. In lid f staat: "de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4 m." Indien er 1 meter vanuit de perceelgrens een bijgebouw wordt geplaatst met een hoogte van 4 meter zal dit naar alle waarschijnlijkheid effect hebben op de hoeveelheid zon die wij aan de achterzijde van het huis, inclusief achtertuin krijgen. Een onderzoek naar het effect van bijgebouwen van 4 meter hoogte welke 1 meter uit de perceelgrens staan op de hoeveelheid zon op de achterzijde van de huizen aan Koolveld is ons niet bekend. Ik wil zodoende graag weten wat het effect is, van de hoogte van dergelijke bijgebouwen op dergelijke afstand, op de lichtopbrengst aan de achterzijde van Koolveld 10. Indien dit een negatief effect heeft op de lichtopbrengst/de hoeveelheid zon, dien ik bezwaar in. Dit huis is gekocht vanwege de ligging en het zou het woongenot (en de waarde van het huis) teniet doen.

2. In het bestemmingsplan wordt gesproken over het geleidelijk ophogen van het terrein tot op het niveau gelijk aan de naastgelegen nieuwbouw woonwijk. Het is niet duidelijk wat er gebeurt met de betonnen afscheiding die nu tussen Hoornsekade 43 en de nieuwbouwwoonwijk staat. Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Hoornsekade 43.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen/ gewijzigd vast te stellen, namelijk door eerst een onderzoek te laten doen naar de lichtopbrengst aan de achterzijde van de huizen aan het Koolveld door de hoogte van de gebouwen die geplaatst mogen worden. Indien dit een negatief effect heeft, dient het bestemmingsplan hierop aangepast te worden.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

2.5.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

Ad 1. Onderzoek nodig naar effecten op bezonning bij bijgebouwen van 4 meter hoog.

In bijlage 1 is een bezonningsstudie opgenomen die inzicht geeft in de effecten ten aanzien van bezonning voor omliggende percelen. Voor de beoordeling van de effecten voor de omgeving zie de beantwoording bij Ad 2. Van reclamant 1.

Ad 2. Onduidelijk is wat er met de betonnen schutting gebeurt.

De betonnen schutting zal niet wijzigen.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet gedeeld en geeft dan ook geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.6 Reclamant 6

2.6.1 Zienswijze

Aan de gemeenteraad van Midden-Delfland
Postbus 1
2636ZG Schipluiden

Den Hoorn ZH, 9 september 2020

Geacht College,

Hierbij de zienswijze van de bewoners Koolveld 12 betreffende het ontwerp-bestemmingsplan "Twee woningen achter Hoornsekade 43", identificatienummer NL.IMRO.1842.bp20Hoornsek43-on01

1. De bestemmingsgrens niet goed ingetekend

In het ontwerpplan staat de bestemmingsgrens (aan de noordzijde gelegen en tevens de huidige betonnen schutting) niet goed ingetekend. Dit is niet conform de huidige werkelijkheid.

De woning waarin wij wonen maakt deel uit van de wijk hoornsekade die gerealiseerd is door VORM Bouw. Tijdens het plaatsen van de schutting tussen de achtertuinen van het Koolveld en de moestuin van de heer Arkesteijn heeft VORM Bouw de erfgrens van dhr. Arkesteijn niet goed aangehouden. Hierdoor is de schutting over het perceel van Dhr. Arkesteijn heen gebouwd. In eerste instantie heeft VORM Bouw geprobeerd de fout te herstellen door Dhr. Arkesteijn de stukken grond notarieel aan de bewoners kosteloos over te dragen. Door omstandigheden is dit niet gebeurd. VORM Bouw en Dhr. Arkesteijn hebben besloten om dit "onderhands te regelen". Er heeft dus geen grenscorrectie plaatsgevonden en VORM Bouw heeft aan de bewoners doorgegeven dat de betonnen schutting op het terrein van Arkesteijn staat. De bewoners van Koolveld hebben daarom geen actie ondernomen, omdat de eigendom van de schutting inclusief het bijbehorende onderhoud, voor ons een belangrijk onderwerp, vanaf dat moment bij dhr. Arkesteijn lag.

Deze situatie zal gaan veranderen door dit plan. Als bewoners kunnen we de afspraak tussen Dhr. Arkesteijn en VORM Bouw niet aanhouden, aangezien de toekomstige eigenaren van de nog te ontwikkelen percelen nog niet bekend zijn en geen weet hebben van deze afspraak. Daarnaast is deze situatie onwenselijk als het plan blijft zoals hij nu is aangeboden. Er ontstaan hierdoor twee verschillende soorten grenzen: een civielrechtelijke en een planologische. Omdat wij als bewoners niet weten waar nu de perceelgrens exact ligt zal hierdoor de schutting weer een discussiepunt worden, maar dan met de nieuwe bewoners.

2. Ontwerp huis nummer 2 (gelegen achter Koolveld 14 en 12) Te groot i.v.m. bestaande woningen en met name omdat de te bouwen woning ons inziens, te hoog, is. Daarnaast geven de Dakkapellen, die mogelijk geplaatst gaan worden, veel inkijk.

In het ontwerpplan staat i.v.m. inpasbaarheid van woning 2 in het binnengebied, dat bepaald is dat de bouwhoogte van deze woning maximaal 1 laag met kap mag zijn. Dat klinkt fantastisch maar in de uitwerking van het plan staat iets anders. Er zal namelijk een woning gebouwd worden met een eerste bouwlaag van 3 meter hoog en een kap van maar liefst 5 meter hoog. Ons inziens wordt er met dit ontwerp onvoldoende rekening gehouden met de huidige bebouwing. Zeker gezien de ondiepe tuinen (7,5 m) die onze huizen hebben.

Woning 2 zal achter mijn woning worden gebouwd en met zo'n hoge kap die met het naar ons gerichte dakvlak een oppervlakte heeft van maar liefst 71,7 m². Dit is een enorm groot vlak en zal er aanzienlijk minder licht in onze tuinen en woningen komen laat staan het uitzicht. Volgens de planregels

(4.2.1. sub f) mogen er één of meerdere dakkapellen in dergelijke dakvlakken worden toegestaan. Als daar gebruik van gemaakt wordt door de toekomstige bewoners, kunnen zij met gemak in onze tuin én woonkamer kijken.

Tegen de dakkapellen op het zuiden gerichte dakvlak hebben wij geen bezwaar, even los van de discussie over de dakhoogte. Een aangepast ontwerp waarbij de hoge kap en woning 90 graden gedraaid is en dus richting de drainagestrook c.q. de onbewoonde hobbykassen gebouwd zou worden lijkt ons logischer.

3. In het ontwerpplan staan bijgebouwen en overkappingen beschreven die volgens ons te hoog zijn en te dicht op de erfgrens staan.

In 4.2.2. staat dat voor de bijgebouwen is bepaald dat deze 4 meter hoog mogen zijn en op 1 meter van de erfgrens mogen staan. Ook voor overkappingen is een maximale hoogte van 4 meter beschreven; overigens zonder dat er een afstand tot erfgrens wordt benoemd.

Het bouwen van deze bijgebouwen of overkappingen nabij onze erfgrens is volgens ons te dichtbij en te groot. Licht en uitzicht worden hierdoor aanzienlijk minder, zowel in de tuin als in de woonkamer. Zoals al eerder benoemd zijn onze tuinen vrij ondiep. Daarnaast speelt ook het veiligheidsaspect mee rondom de bijgebouwen, deze ontnemen veel licht w.b.t het achterpad/brandgang.

4. Wateroverlast achterpad

In de profieltekeningen van het plan staat vermeld dat de tuinen van Koolveld op “580- NAP” staan. Volgens ons is dat correct. Tijdens de bouw is er een discussie geweest tussen de bouwer VORM Bouw en de bewoners over de hoogte van de tuinen. Door de grote hellingshoek van de achtertuintuin (7%) zag Vorm Bouw zich genoodzaakt de achtertuintuinen en schuren op te hogen met 30 cm om nog te kunnen aansluiten aan het erf van Dhr. Arkensteijn. Deze aanpassingen zijn niet meegenomen in de aangeboden plannen. Het zou mooi zijn als het nieuwe plan aansluit op het achterpad maar zeker niet hoger i.v.m. wateroverlast achterpad/brandgang.

5. Mogelijkheid tot het exploiteren van een Bed and Breakfast

In de plannen is opgenomen dat het exploiteren van een B&B tot de mogelijkheden bestaat. Dit soort activiteiten horen volgens ons niet thuis in een compacte wijk als onze. Dit i.v.m. met geluidsoverlast door het steeds wisselen van gasten. Deze gasten hoeven geen rekening te houden met de omgeving omdat de bewoning van de B&B's steeds van korte duur is.

Met vriendelijke groet,

2.6.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

De zienswijze van reclamant 6 is identiek aan die van reclamant 1. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt dan ook verwezen naar de beantwoording bij reclamant 1.

2.7 Reclamant 7

2.7.1 Zienswijze

9 september 2020

Bestemmingsplan Twee woningen achter Hoornsekade 43 Gemeente Midden-Delfland

Planstatus: ontwerp

Identificatiecode: NL.IMRO.1842.bp20HOORNSEK43-on01

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes Kenmerk Plannen-makers: PM18006

Opdrachtgever: Gemeente Midden-Delfland.

Geachte heer, mevrouw.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met nummer NL.IMRO.1842.bp20HOORNSEK43-on01 voor het oprichten van twee woningen achter de Hoornsekade 43 Gemeente Midden Delfland.

Wij hebben kennis genomen van het plan en dienen hierbij de volgende zienswijze in.

- 1) De maximale hoogte van het perceel. Er staat een maximale hoogte aangegeven op de tekeningen maar het is voor ons niet te controleren hoe zich dat verhoudt tot de huidige hoogte van het pad achter de huizen op het Koolveld.
Wij zijn van mening dat de grond op de nieuwe percelen niet verder opgehoogd mag worden als de huidige hoogte van het pad aangrenzend aan de percelen achter de huidige huizen op het Koolveld. De reden hiervoor is dat er wat overlast te verwachten is mochten deze percelen hoger worden. Nu stroomt er bij regen al veel water over het pad richting het perceel van de heer Arkesteijn. Mochten de percelen hoger dan het pad worden zal het pad bij regen in een soort sloot veranderen, waarbij er ook het risico is dat het zand onder het pad wordt weggeslagen.
- 2) De scheidingsmuur tussen de percelen staat niet correct ingetekend in de huidige tekeningen. Met de bouwer van onze huizen is afgesteld dat deze scheidingsmuur volledig op het perceel van de heer Arkesteijn is opgetrokken. Ook het onderhoud van deze scheidingsmuur valt volledig ten laste van de eigenaars van deze percelen.
- 3) De maximale hoogte van bijgebouwen op de nieuwe percelen (4 meter) is in onze ogen te hoog. Een bijgebouw geplaatst zo dicht mogelijk tegen onze erfgrans en met de maximale hoogte zal door de geringe diepte van onze tuinen zowel de licht val in ons huis verminderen als de hoeveelheid zon in onze tuin beperken. Deze opbouw zal zich exact ten zuiden van ons perceel bevinden en daarmee zeker bij een lage zonstand een groot deel van de dag zijn schaduw op ons perceel werpen. Ik stel voor de maximale hoogte voor bijgebouwen op gelijke hoogte te stellen als de bijgebouwen in de tuinen van de aangrenzende percelen aan het Koolveld.
- 4) De mogelijk bestemming als Bed & Breakfast zien wij niet als gewenst op deze locatie midden tussen woonhuizen. Deze bestemming heeft zowel het risico dat het extra parkeeroverlast gaat brengen in de toch al overbelaste parkeersituatie, dan wel extra ongewenste geluidsoverlast

Met vriendelijke groet,

2.7.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

Ad 1. Wateroverlast achterpad

Zie beantwoording onder Ad 4. bij reclamant 1.

Ad 2. De scheidingsmuur is niet correct opgetrokken met onduidelijkheid over beheer als gevolg
Zie beantwoording onder Ad 1. bij reclamant 1.

Ad 3. De maximale hoogte van bijgebouwen is te hoog
Zie beantwoording onder Ad 3. bij reclamant 1.

Ad 4. Bed & Breakfast is ongewenst op de locatie
Zie beantwoording onder Ad 5. bij reclamant 1.

2.8 Reclamant 8 - Hoogheemraadschap Delfland

2.8.1 Zienswijze

Geacht college, In het kader van artikel 3.8, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening heeft u het ontwerpbestemmingsplan Hoornsekade 43, Den Hoorn ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan ligt van 31 juli tot 10 september 2020 ter inzage. Het ontwerpbestemmingsplan geeft ons aanleiding om een zienswijze in te dienen. In het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende invulling gegeven aan de opmerkingen gemaakt op het voorontwerp, in onze brief met datum 17 januari 2019. Onze zienswijze heeft betrekking op onderstaande punten.

- Grondwater; u heeft geen beschrijving toegevoegd over de te verwachten effecten op grondwater.
- Waterkwaliteit; u heeft de aanwezige KRW-watergangen niet benoemd.
- Waterkwantiteit; u heeft de maximale waterberging in de aan te leggen drainagesloot onjuist berekend. Hiermee voldoet u niet aan de waterbergingseis.
- Watersysteem; het beoogde ontwerp van de drainagesloot kan leiden tot slechte waterkwaliteit en nadelige effecten voor het leefklimaat.

Dit heeft u naar aanleiding van onze eerdere opmerking niet aangepast. We verzoeken u om bovenstaande punten te verwerken in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Bij voorkeur legt u een nieuwe versie eerst aan ons voor, voordat deze definitief gemaakt wordt. Hiervoor kunt u contact opnemen met xx xxxxx

Wij vertrouwen erop, dat u bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening houdt met onze zienswijze.

Hoogachtend

2.8.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

Ad 1.

Over de aanpassingen heeft overleg plaats gevonden met het waterschap. Het bestemmingsplan is aangepast zoals besproken.

Conclusie:

De zienswijze wordt gedeeld en geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan: Paragraaf 4.9 van de toelichting wordt als volgt aangepast:

- de effecten op grondwater worden beschreven;
- de KRW watergangen worden benoemd;
- In het bestemmingsplan is besloten om de watercompensatie op een gewijzigde manier op te lossen en wel door middel van het verbreden van de sloot aan de zuidwestzijde. Er wordt hiermee aan het beleid van het waterschap voldaan. De opmerkingen ten aanzien van de waterkwaliteit en kwantiteit van de drainagesloot komen hiermee te vervallen.

3. Nota van wijzigingen

In het bestemmingsplan zal een wijziging worden aangebracht in de toelichting. Dit gebeurt naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, van reclamant 1,2,3,4, en 6. Er worden geen ambtshalve wijzigingen noodzakelijk geacht.

3.1 Toelichting

1. De afbeeldingen op pagina 6, 24, 26 in de toelichting en de afbeeldingen in bijlage 1 bij de toelichting aangepast worden om onduidelijkheid over maaiveldhoogten(peilhoogten) te voorkomen.
2. Paragraaf 4.9 van de toelichting wordt als volgt aangepast:
 - de effecten op grondwater worden beschreven;
 - de KRW watergangen worden benoemd;
 - de waterberging wordt herberekend en daarmee in overeenstemming met het beleid van het waterschap gebracht.
 - Het ontwerp voor de drainagesloot wordt aangepast om slechte waterkwaliteit te voorkomen.

3.2 Regels

3. Geen wijziging in de planregels.

3.3 Verbeelding

4. Geen wijziging in de verbeelding.

3.4 Ambtshalve wijziging

Na aanleiding van de zienswijzen heeft een nader overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer, gemeente en alle omwonenden. In dit overleg zijn onderlinge afspraken gemaakt over de situering van de kap van de woning in het binnen gebied. Afgesproken is dat de kap van de woning in het binnengebied binnen het bouwvlak zo ver mogelijk bij de woningen aan het Koolveld vandaan komt te liggen. Dit is uitvoerbaar binnen de regels van het bestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan wordt bijlage 6, waarin de positionering van de kap weergegeven is, toegevoegd aan de toelichting.

Bijlage 1 : Ontwikkeling Hoornsekade 43 - Bezonningsstudie

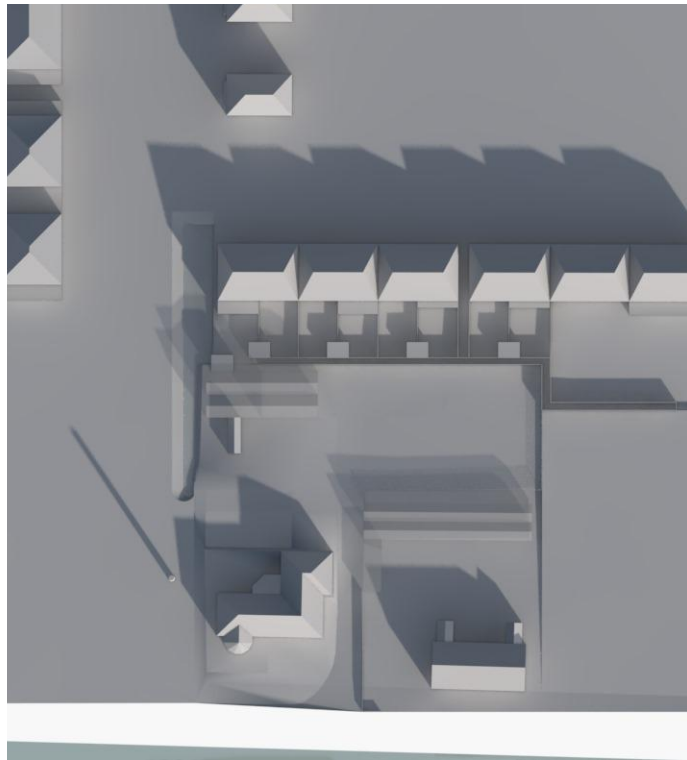
Ontwikkeling woningen

Hoornsekade 43, Den Hoorn

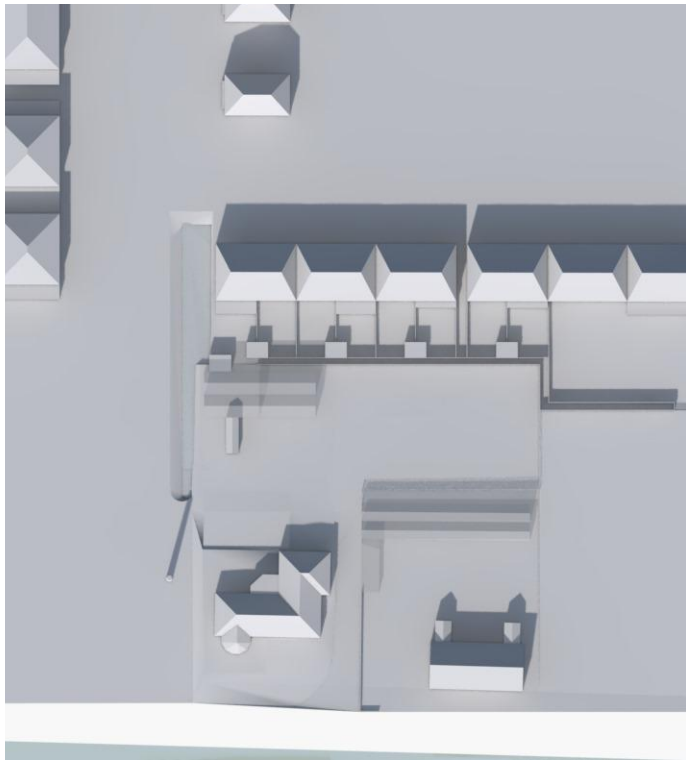
Bezonningsstudie



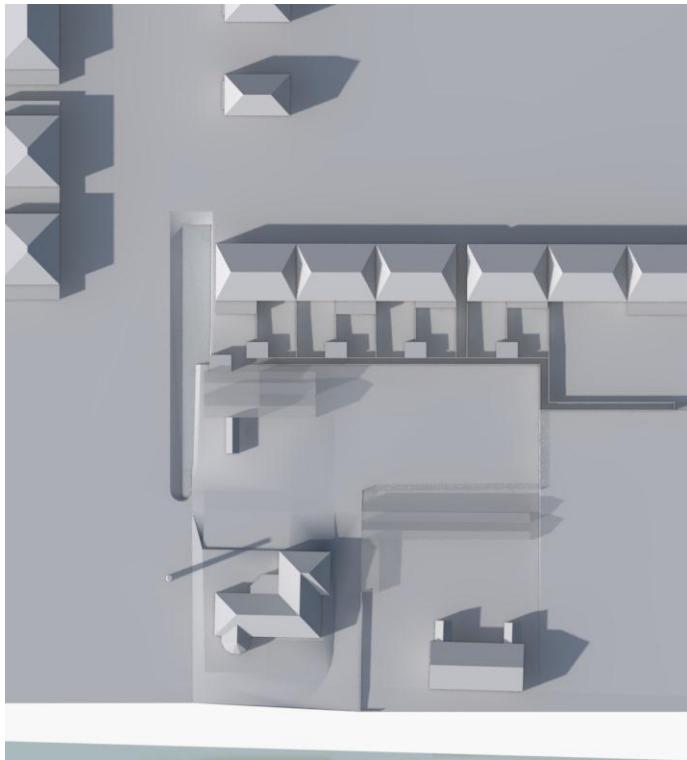
Bezonning huidige situatie



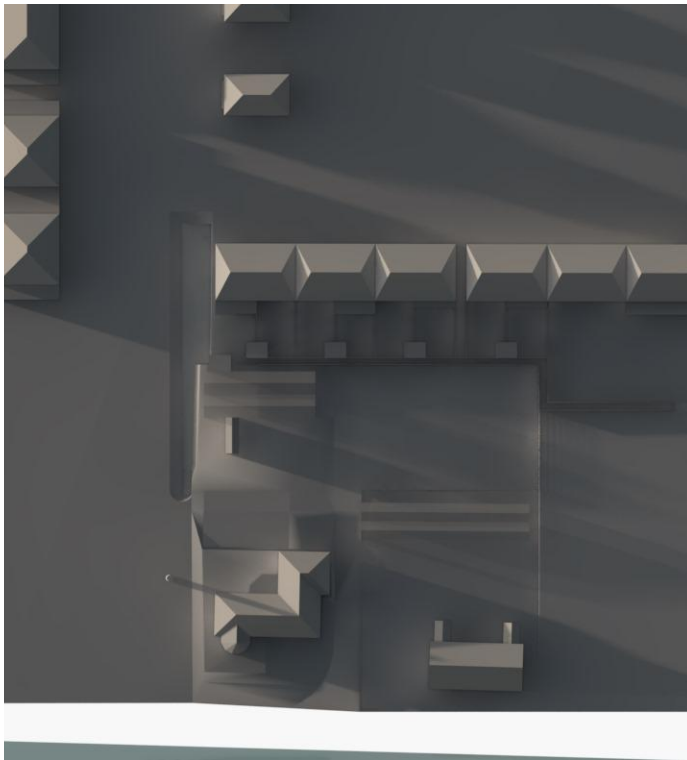
21 maart - 09.00u



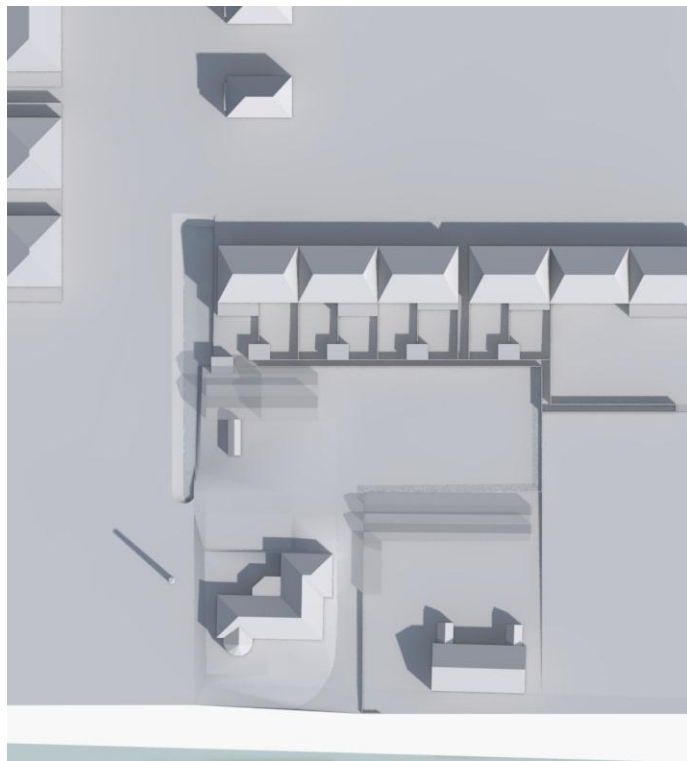
21 maart - 12.00u



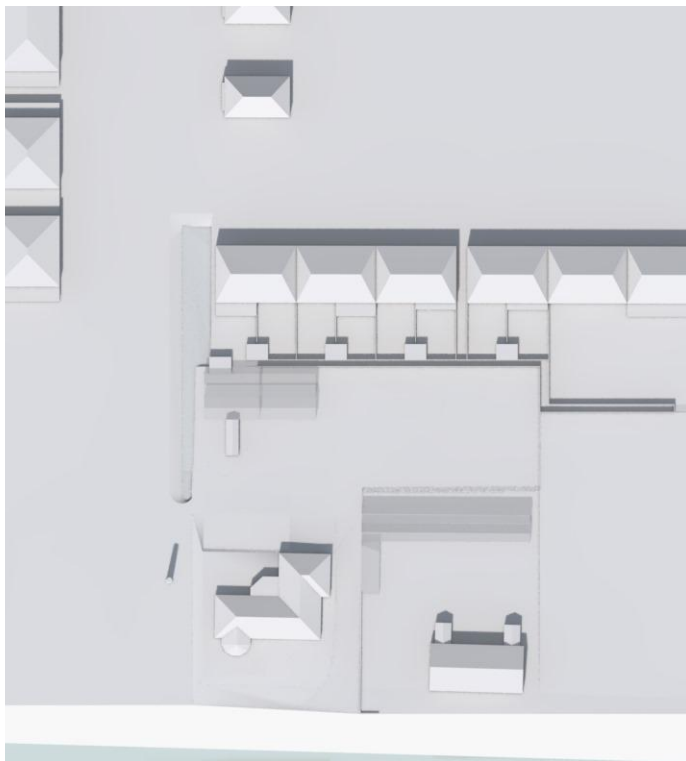
21 maart - 15.00u



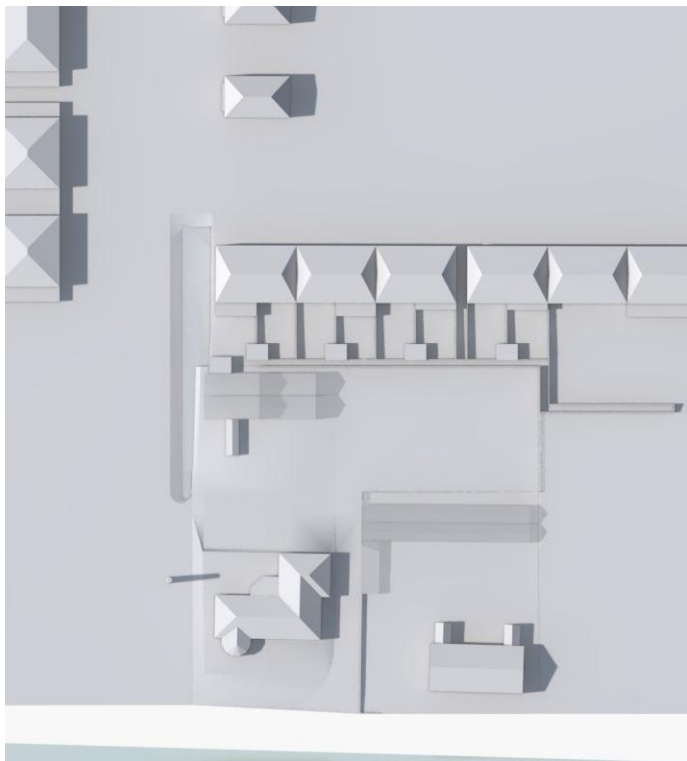
21 maart - 18.00u



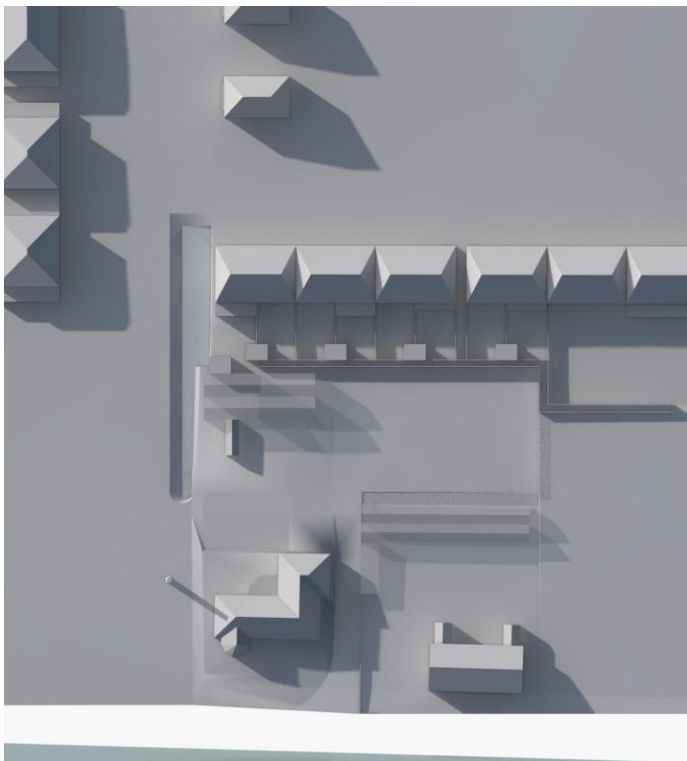
21 juni - 09.00u



21 juni - 12.00u



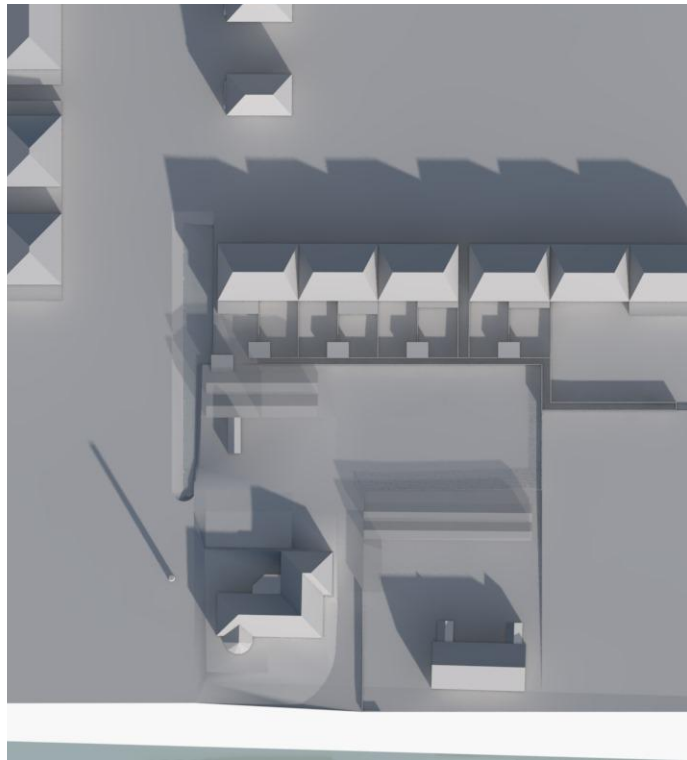
21 juni - 15.00u



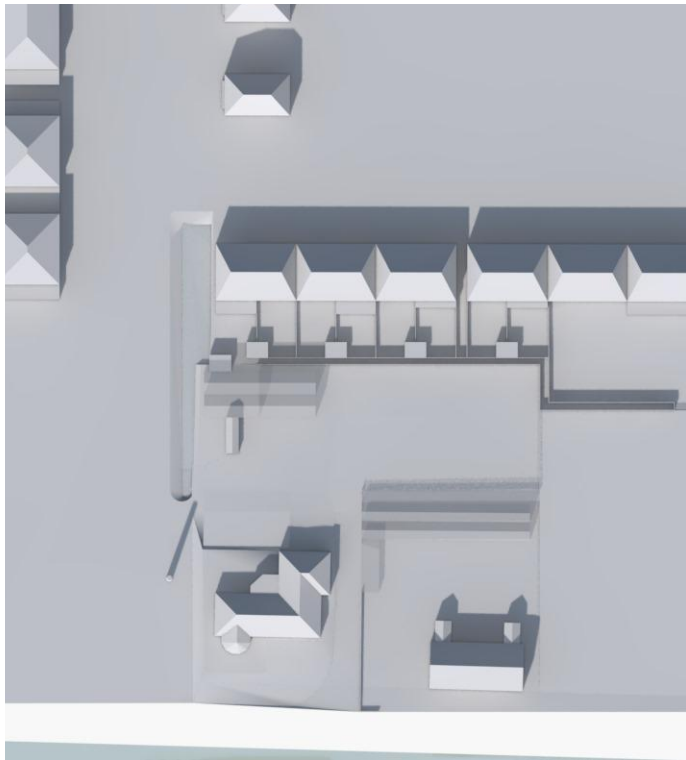
21 juni - 18.00u



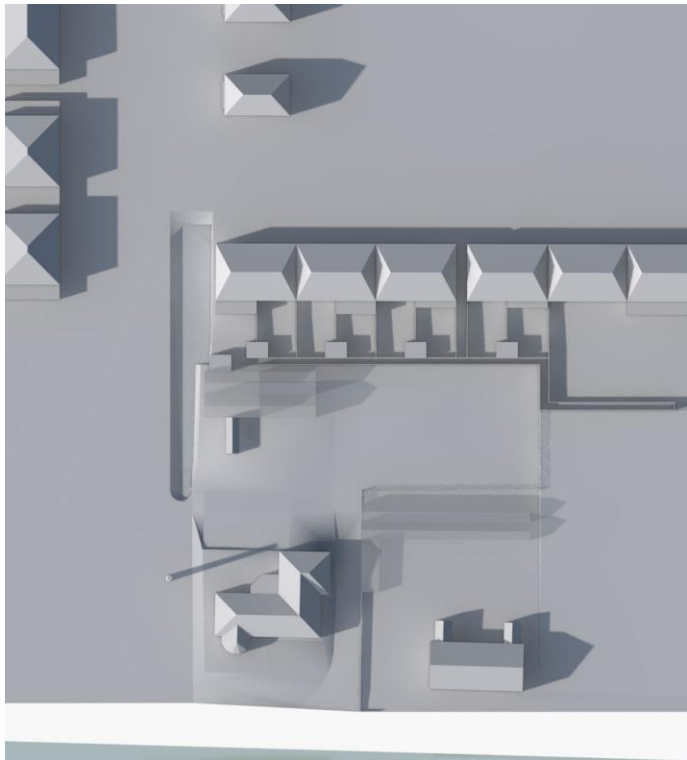
Bezonning huidige situatie



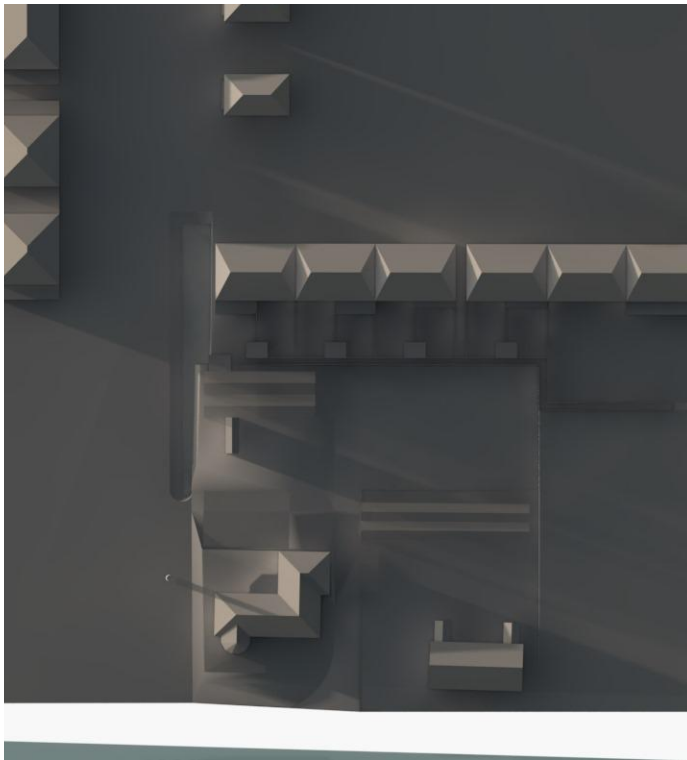
21 september - 09.00u



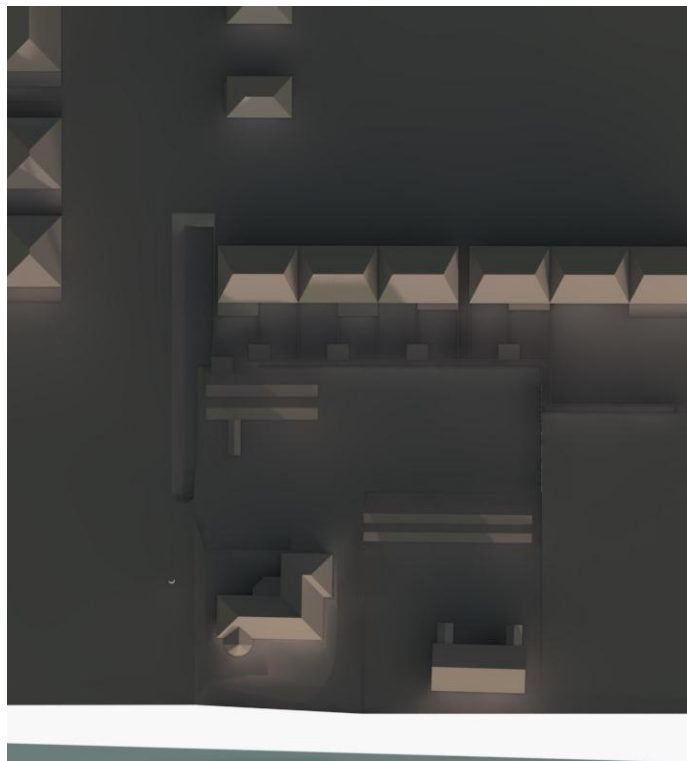
21 september - 12.00u



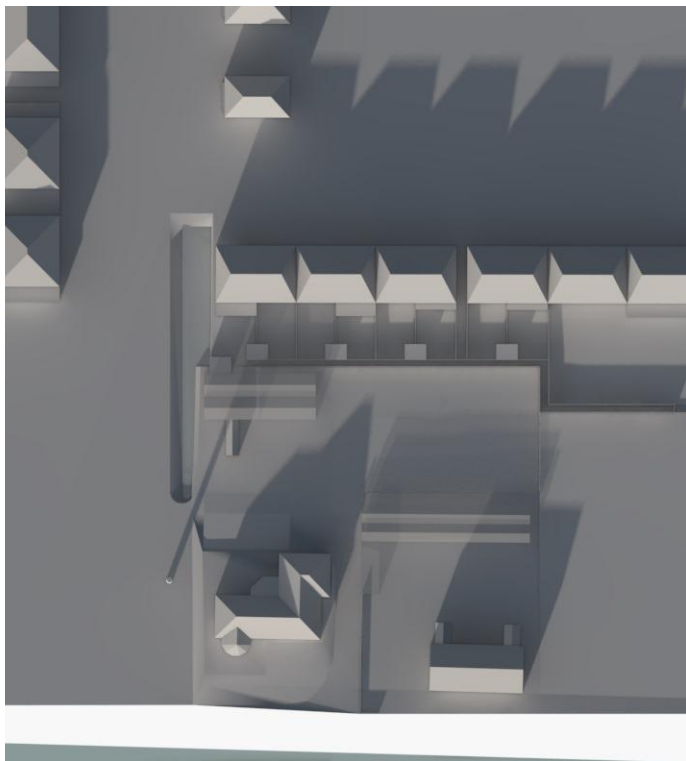
21 september - 15.00u



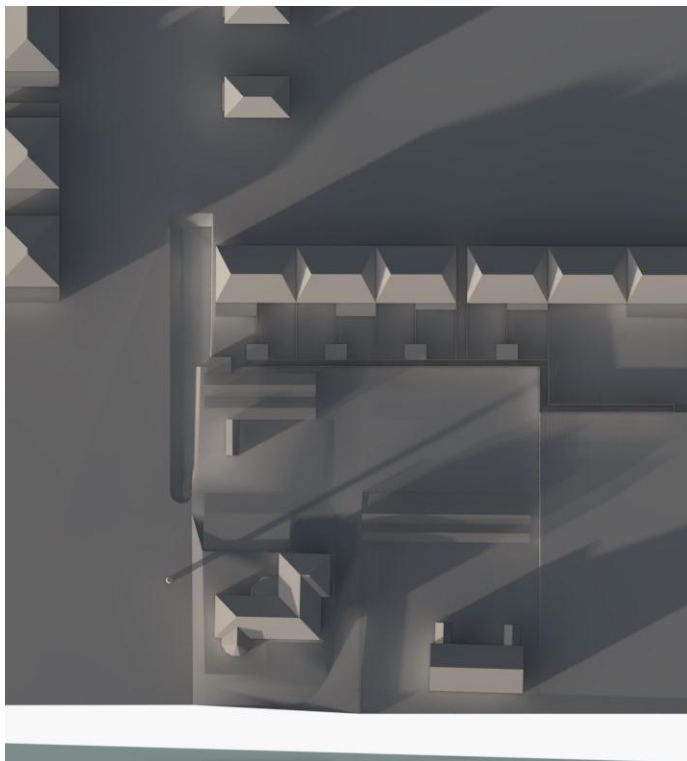
21 september - 18.00u



21 december - 09.00u



21 december - 12.00u



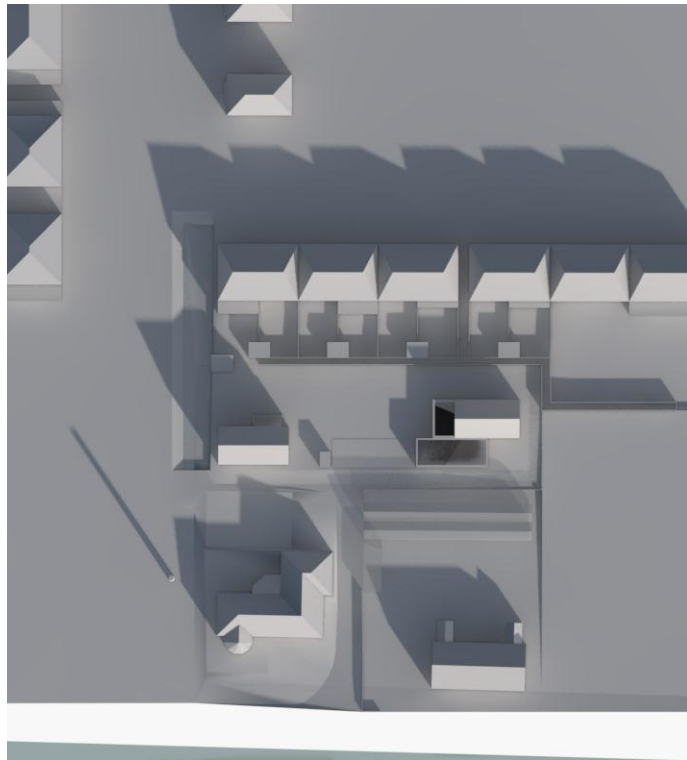
21 december - 15.00u



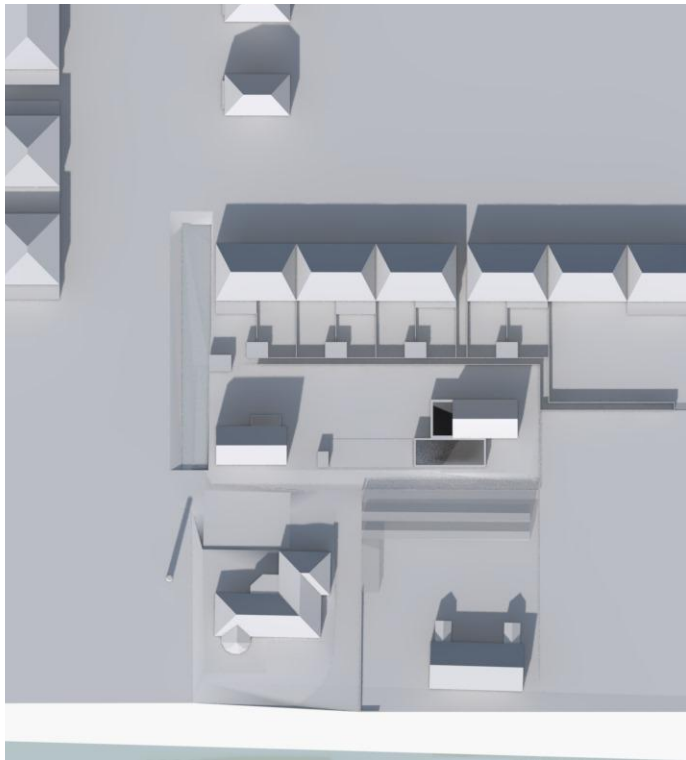
21 december - 18.00u



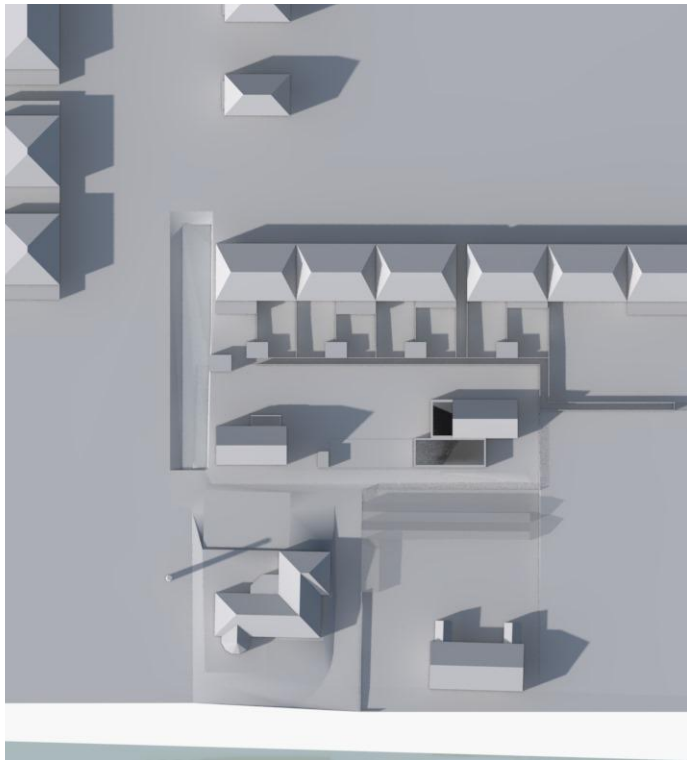
Bezonning nieuw



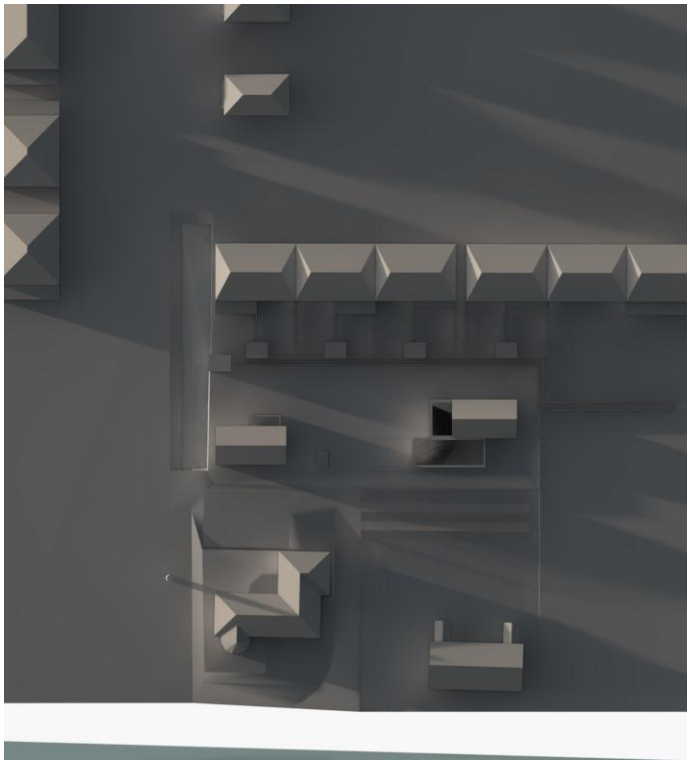
21 maart - 09.00u



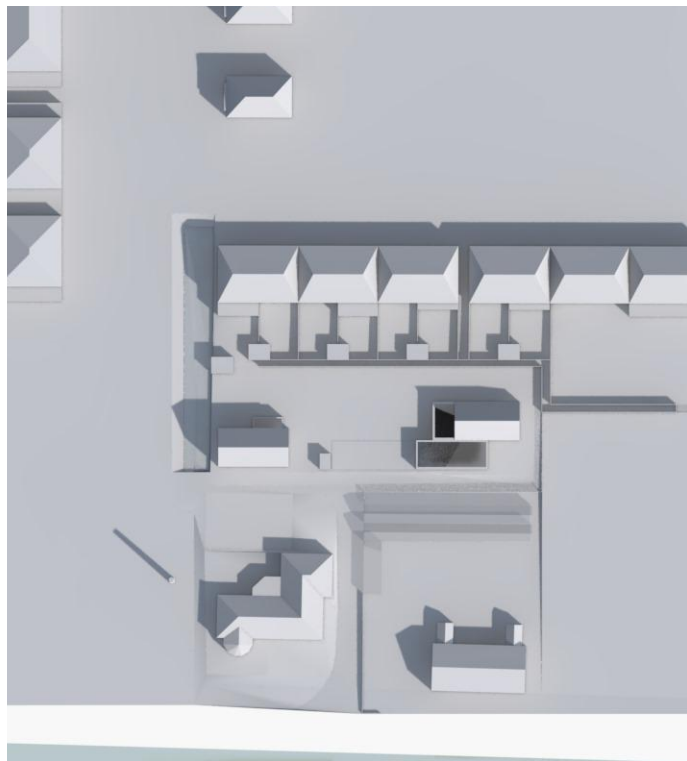
21 maart - 12.00u



21 maart - 15.00u



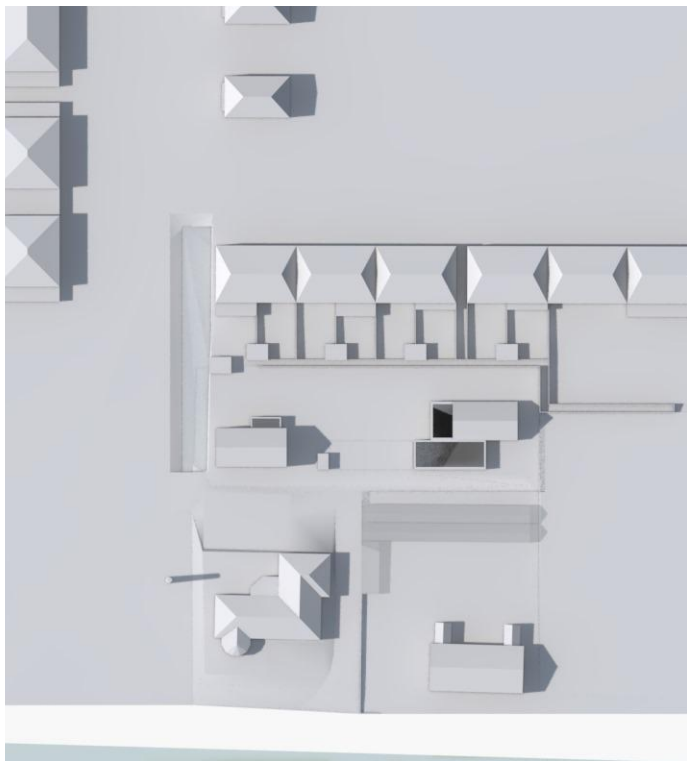
21 maart - 18.00u



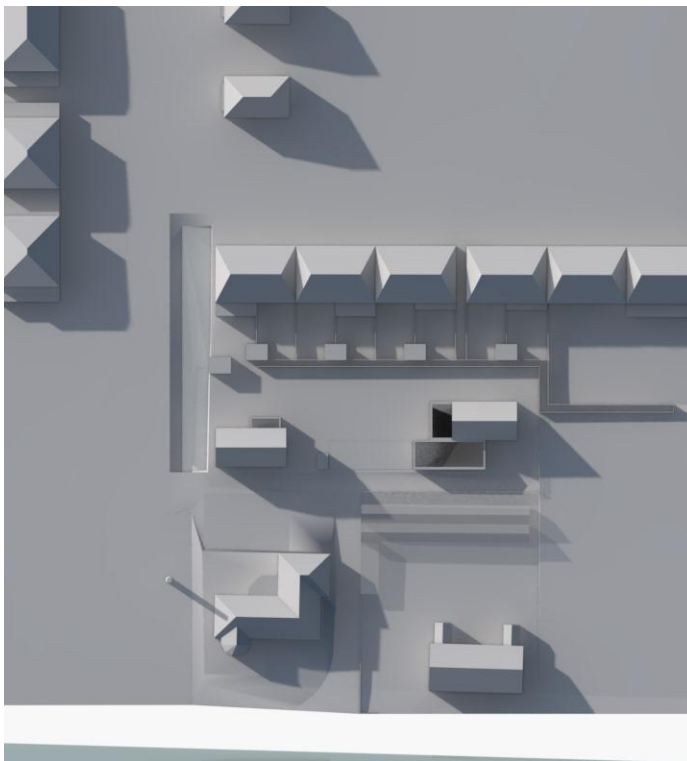
21 juni - 9.00u



21 juni - 12.00u



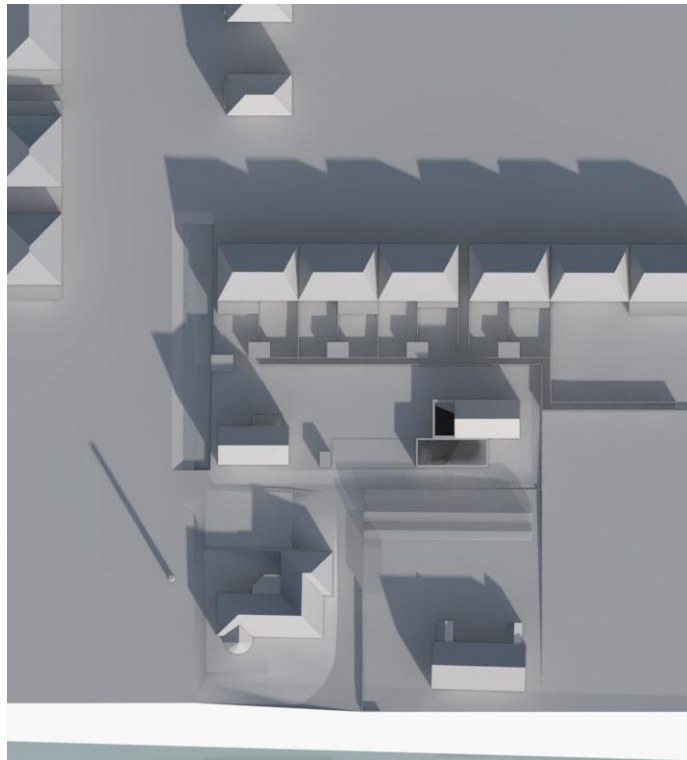
21 juni - 15.00u



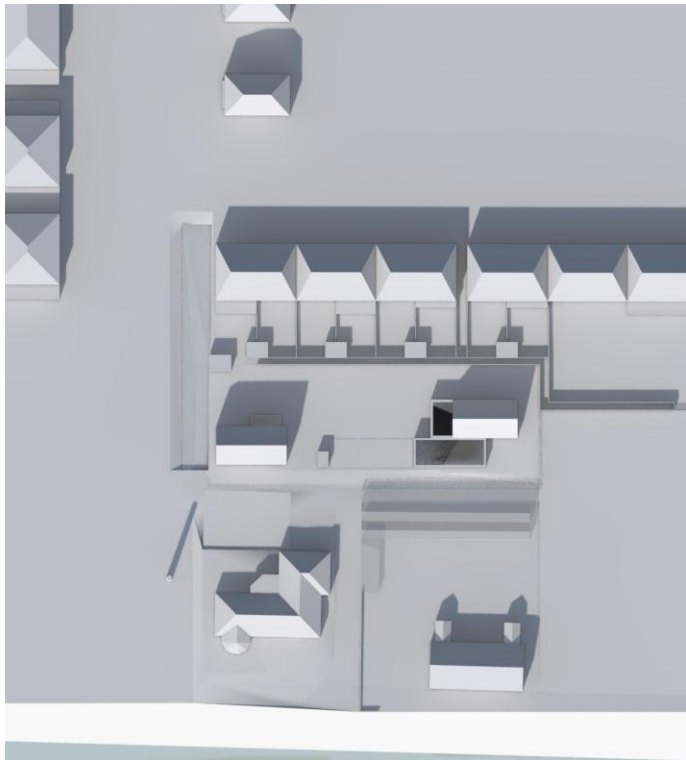
21 juni - 18.00u



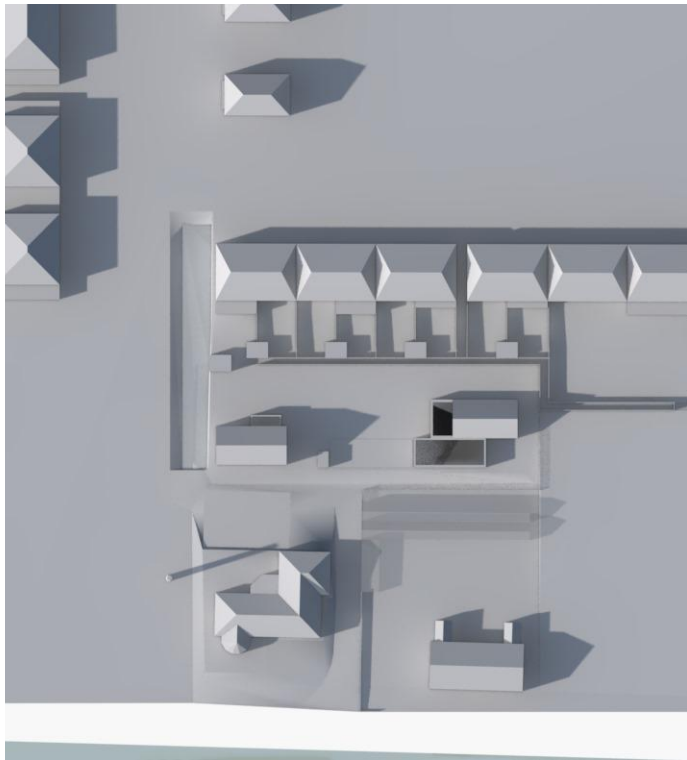
Bezonning nieuw



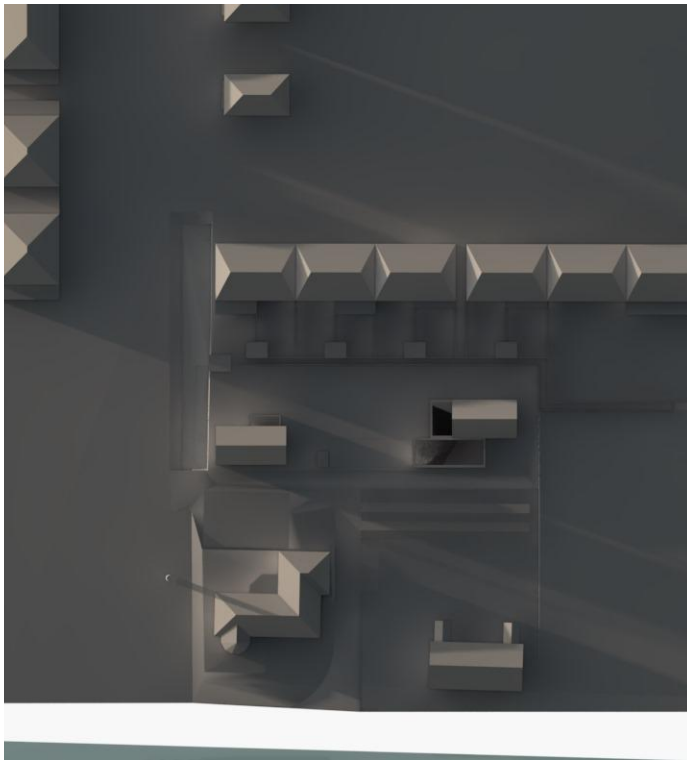
21 september - 09.00u



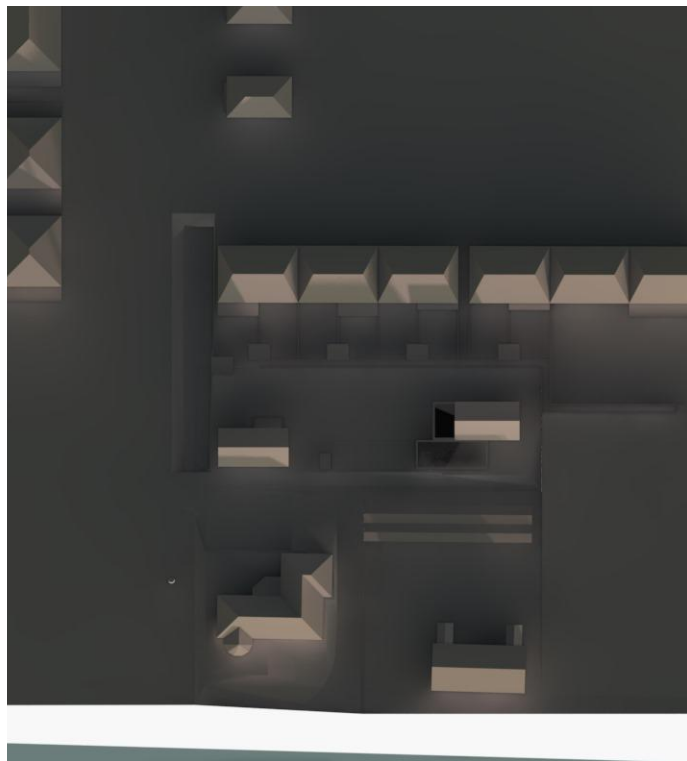
21 september - 12.00u



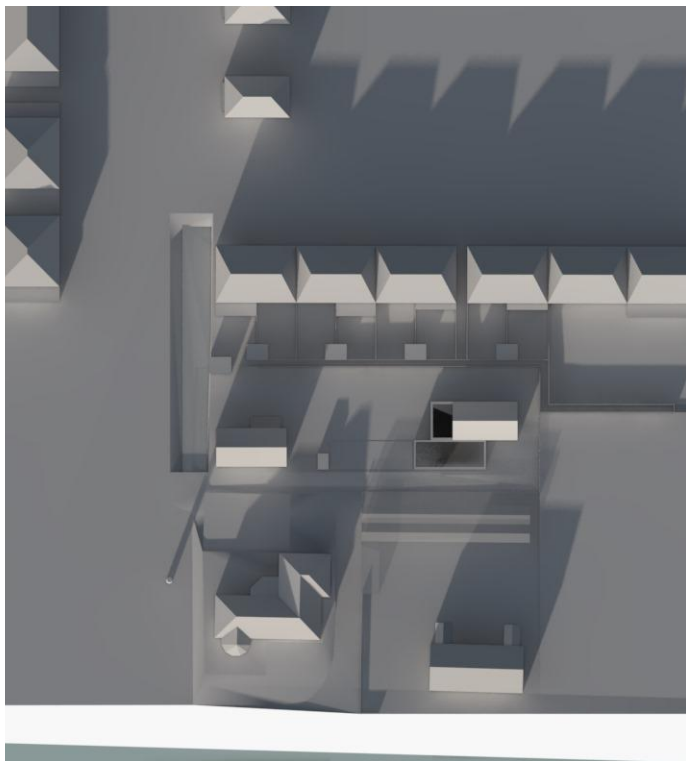
21 september - 15.00u



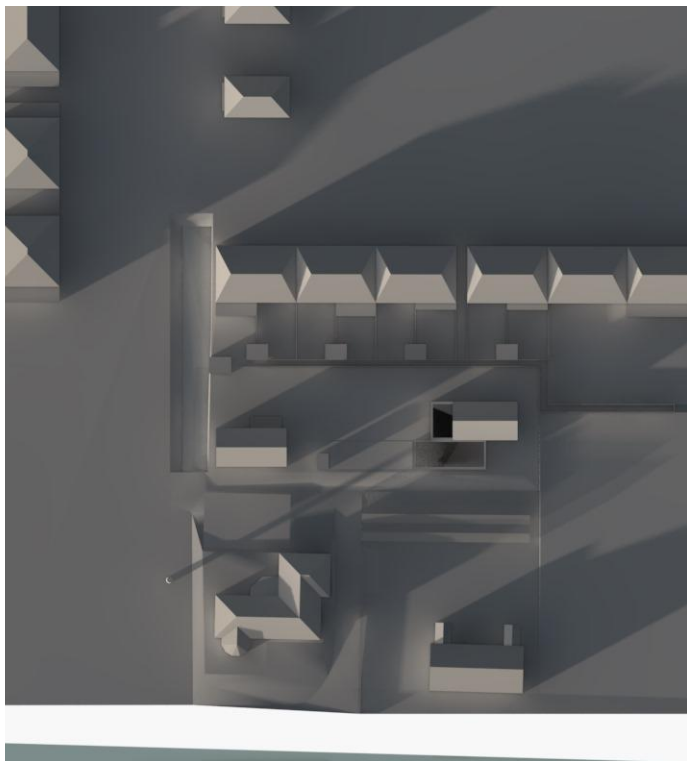
21 september - 18.00u



21 december - 09.00u



21 december - 12.00u



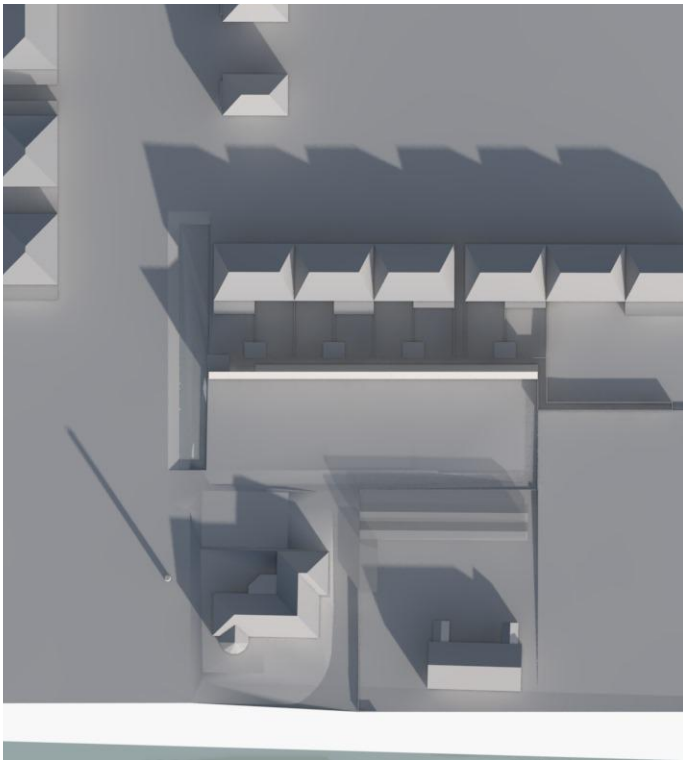
21 december - 15.00u



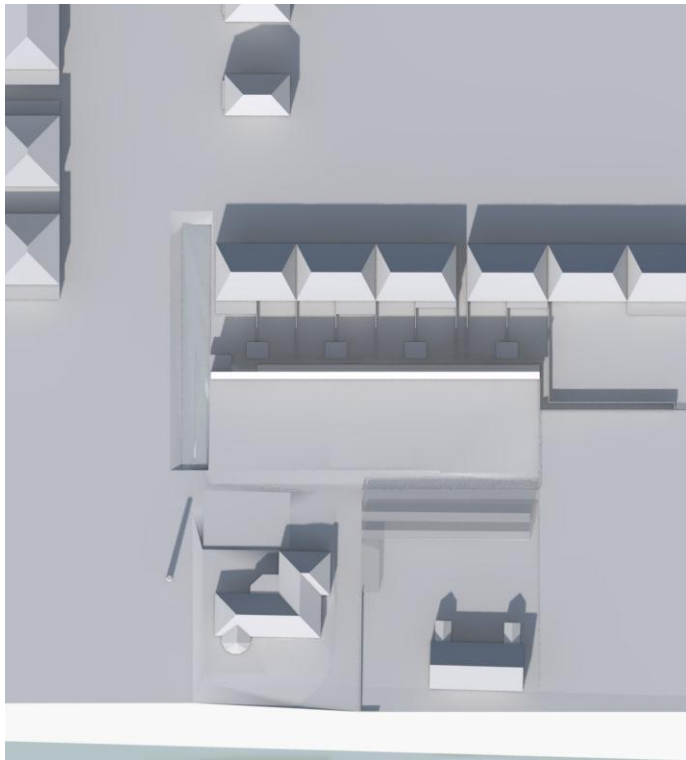
21 december - 18.00u



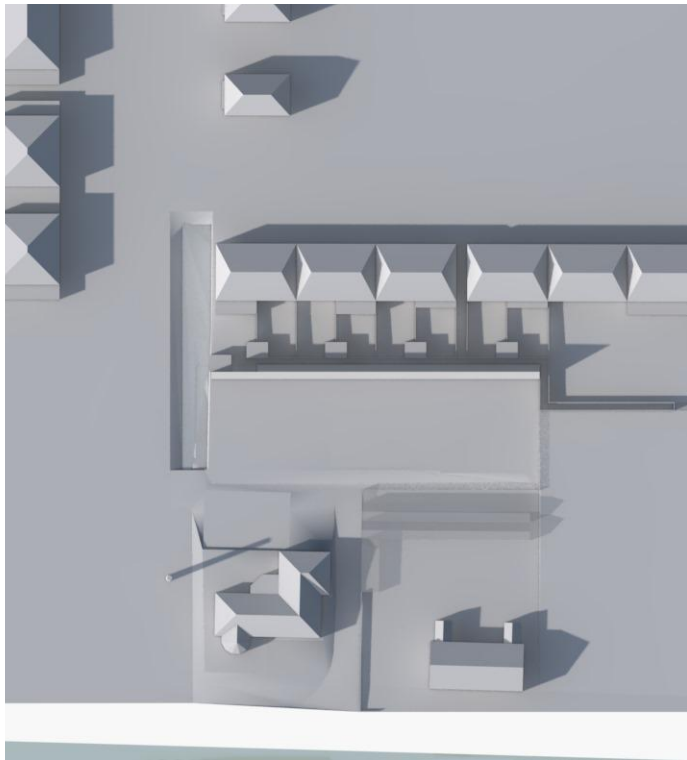
Bezonning planologisch bijgebouw



21 maart - 09.00u



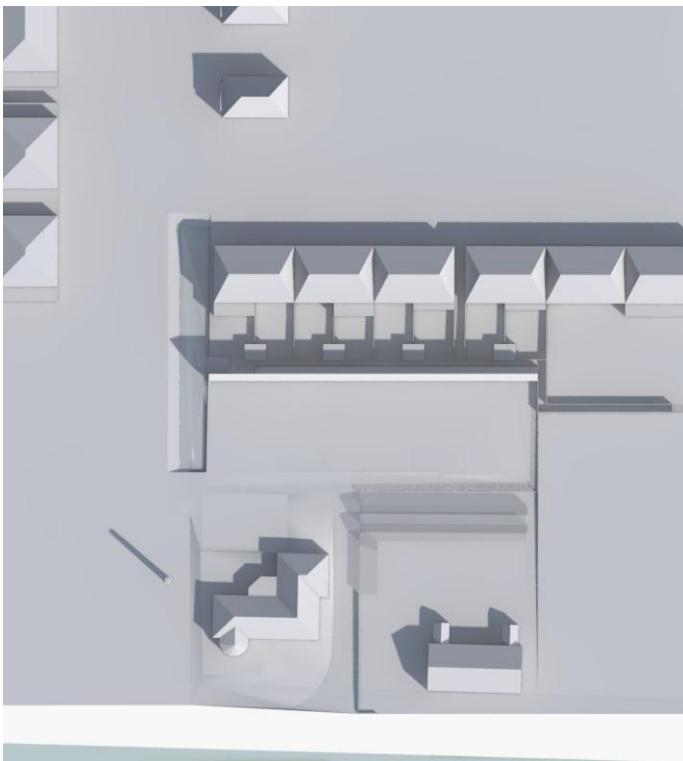
21 maart - 12.00u



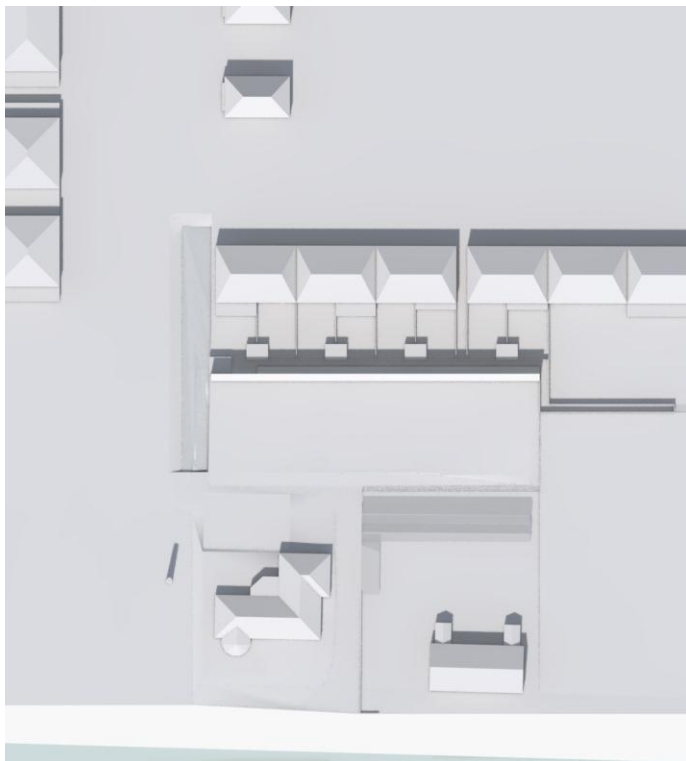
21 maart - 15.00u



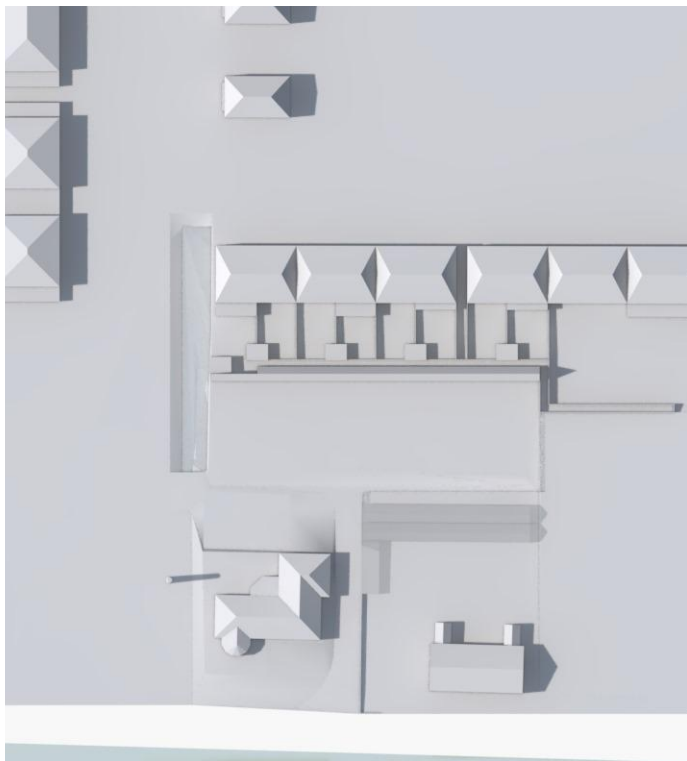
21 maart - 18.00u



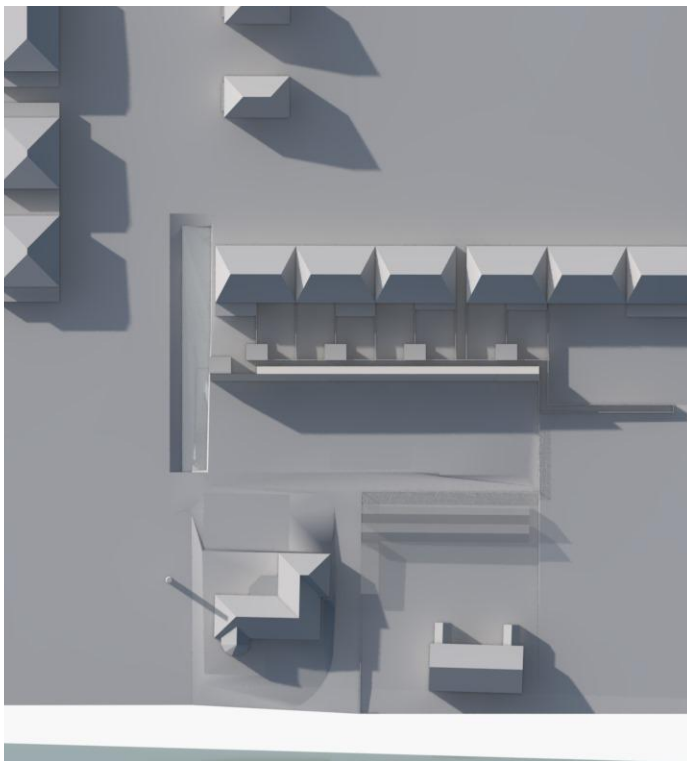
21 juni - 9.00u



21 juni - 12.00u



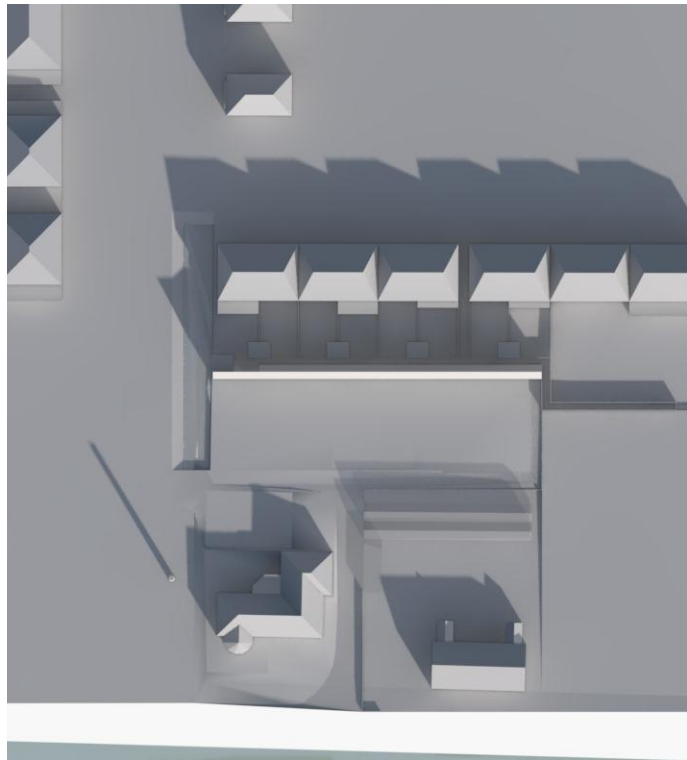
21 juni - 15.00u



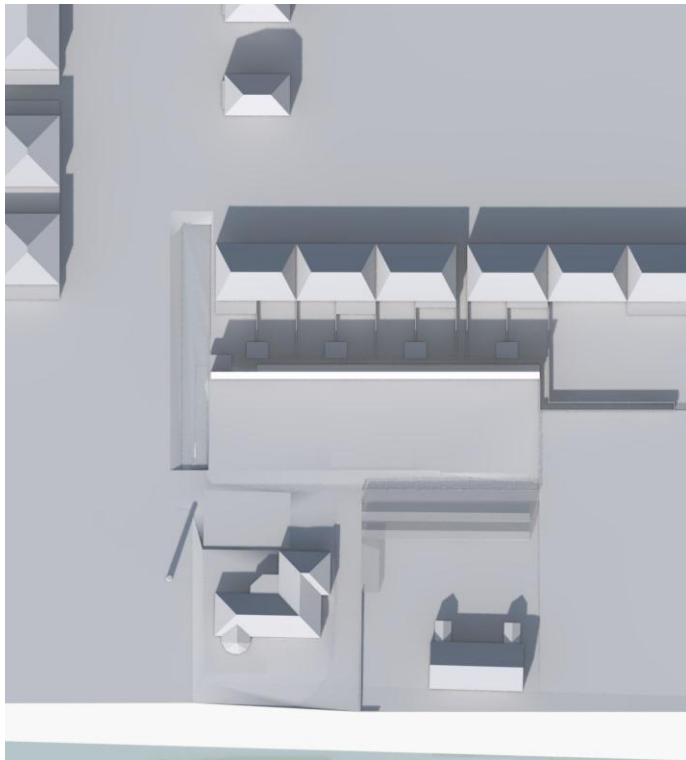
21 juni - 18.00u



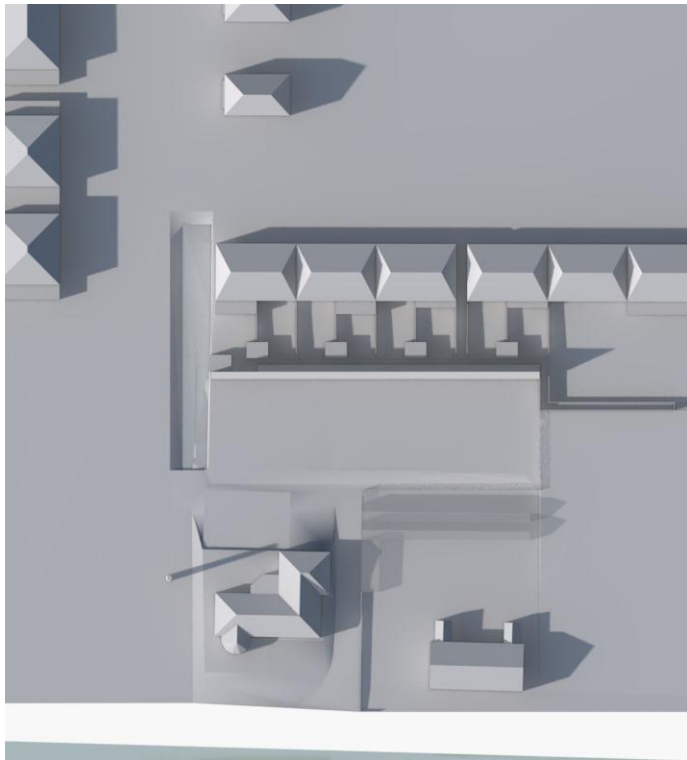
Bezonning planologisch bijgebouw



21 september - 09.00u



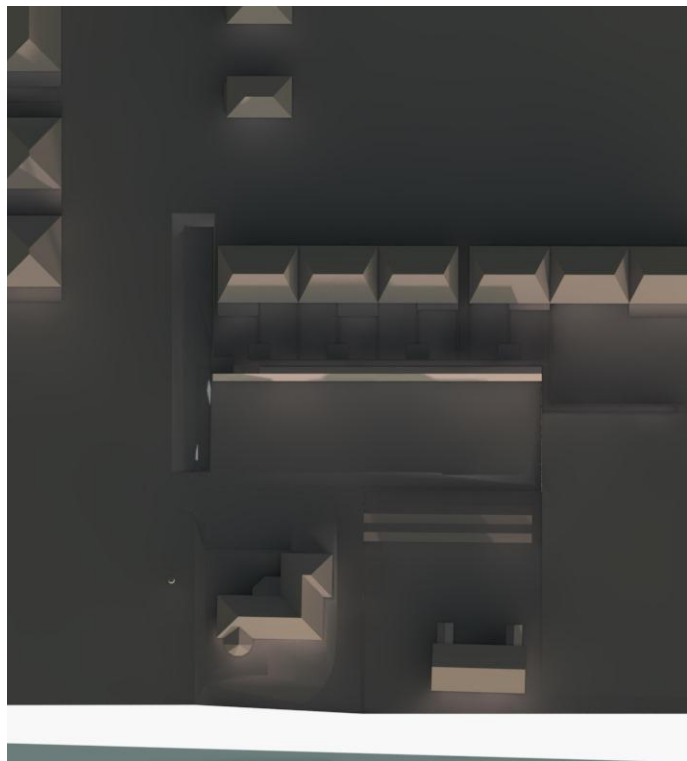
21 september - 12.00u



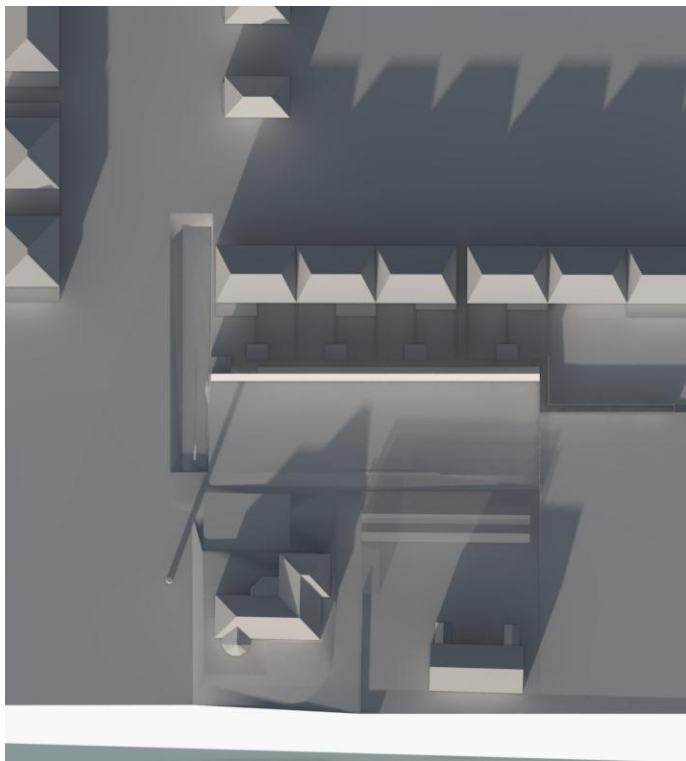
21 september - 15.00u



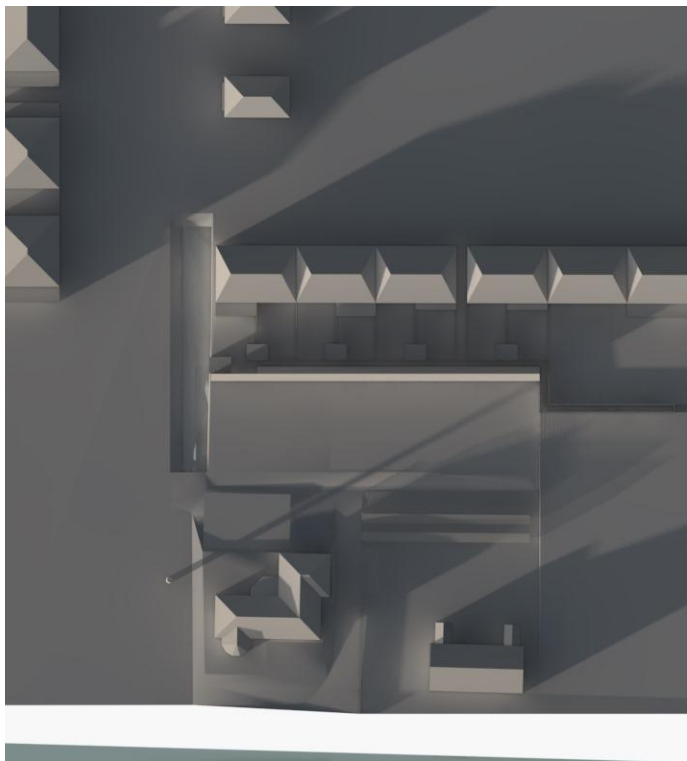
21 september - 18.00u



21 december - 09.00u



21 december - 12.00u



21 december - 15.00u



21 december - 18.00u

