Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

ADVIES B&W

Afkomstig van	Thijs Van der Kooij	**Tst.nr.**	
Afdeling	Landschap, Wonen & Economie	**Advies d.d.**	4 november 2020

Registratienummer	2020-32202 / 20Z.005370	**Portefeuillehouder**	S. Smit
Medeparafen			

Onderwerp	Voorwaarden voor het bouwen van een woning aan Doelpad 9 te Maasland
Samenvatting advies	**Advies** Het realiseren van een nieuwe woning op het erf van Doelpad 9 is niet toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Op deze gronden geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De Ruimte voor Ruimte-regeling in Artikel 3.8.7 van '1e Herziening Buitengebied Gras' stelt echter dat het bouwen van een woning is toegestaan, wanneer er minimaal 1000m^2 aan gebouwen wordt gesloopt en dat deze opgericht zijn voor de peildatum van 1 januari 2007. Het voornemen van de initiatiefnemer voldoet aan beide eisen. De initiatiefnemer heeft recht van overpad ter plaatse van het plangebied Maaslandse Zoom. Dit pad vormt de ontsluiting naar de nabijgelegen eendenkooi, waar de initiatiefnemer tevens de eigenaar van is. De initiatiefnemer staat het recht van overpad af aan de gemeente, wanneer wij instemmen met zijn plan. Tevens is de initiatiefnemer in principe bereid – onder voorwaarden – zijn eendenkooi open te stellen voor publiek. Geadviseerd wordt om, onder de in dit advies genoemde voorwaarden, in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief. **Argumenten** 1. Afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van dit initiatief draagt bij aan het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit en is ruimtelijk inpasbaar; 2. Dit initiatief geeft een positieve impuls aan het recreatieve gebruik van het Doelpad en de ontwikkeling van Maaslandse Zoom; 3. De leegstand en verloedering wordt opgeheven, waardoor dit initiatief bijdraagt aan een betere veiligheid op en rond het plangebied. **Kanttekeningen** 1. Het toevoegen van extra woningen in het buitengebied is niet volgens het gemeentelijk beleid van Midden-Delfland. Echter, in combinatie met de sloop en verwijdering van de verpauperde agrarische stallen wordt dit initiatief als een meerwaarde gezien.
Te nemen besluit	Het college besluit om: 1. In principe medewerking te verlenen aan het initiatief voor de sloop van de agrarische bebouwing en de bouw van één woning op het perceel Doelpad 9 te Maasland, mits voldaan is aan de in dit advies opgenomen voorwaarden.
Geheimhouding opleggen?	Nee

Onderstaand tabelgedeelte niet wijzigen. Dit wordt door Corsa geactualiseerd.

Besluit vergadering B & W d.d.:	10/11/2020
Besluit:	Het college besluit om: 1.In principe medewerking te verlenen aan het initiatief voor de sloop van de agrarische bebouwing en de bouw van één woning op het perceel Doelpad 9 te Maasland, mits voldaan is aan de in dit advies opgenomen voorwaarden.
Toelichting gemeentesecretaris bij collegebesluit	Thijs, het college is akkoord. Wel wil het college graag dat het benodigde recht van overpad en al de wijzigingen echt goed in de overeenkomsten worden vastgelegd. Martien

Inleiding

De eigenaar van Doelpad 9 in het buitengebied van Maasland heeft het voornemen om de huidige vervallen en leegstaande opstallen te slopen. Daarvoor in de plaats wil hij een landschappelijke woning bouwen middels de Ruimte voor Ruimte-regeling volgens Artikel 3.8.7 van '1e Herziening Buitengebied Gras'. Dit initiatief voldoet aan de wettelijke eisen die daarin worden gesteld.

Huidige situatie

De gronden van Doelpad 9 zijn momenteel bestemd met 'Agrarisch met waarden'. De initiatiefnemer pacht deze gronden middels een overeenkomst met de Ridderlijke Duitsche Orde. De RDO is reeds op de hoogte van dit initiatief en is akkoord met dit plan. Het agrarisch bouwvlak van circa 2580m^2 ligt aan het recreatieve Doelpad en grenst aan de hierop haaks liggende sloot. De huidige bebouwing bestaat uit drie vervallen en leegstaande opstallen met een totale oppervlakte van 1058m^2. Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich een agrarisch bedrijf. In het westen ligt een bosperceel dat onderdeel is van de oostelijke bosrand van Maasland.

De initiatiefnemer bezit een nabijgelegen eendenkooi met kooikershuisje. De eendenkooi wordt ontsloten door een pad die het plangebied van woningbouwproject Maaslandse Zoom doorsnijdt. De initiatiefnemer heeft hierop recht van overpad. Reeds heeft hij aangegeven afstand te willen nemen van dit pad ter hoogte van het plangebied. Dit betekent dat de eendenkooi via een alternatieve route ontsloten moet worden.

Advies

Geadviseerd wordt medewerking te verlenen aan dit initiatief aangezien het plan bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit, ruimtelijk inpasbaar is en de huidige leegstand en verloedering wordt opgeheven waarmee de veiligheid verbetert.

Beoogd effect

Door onder specifieke randvoorwaarden medewerking te verlenen aan dit initiatief verbetert de ruimtelijke kwaliteit op en rond het plangebied. Verderop in dit advies zijn deze randvoorwaarden puntsgewijs uiteengezet.
Dit initiatief vindt plaats in het agrarisch landschap. Het is belangrijk dat er zorgvuldig een samenhangend geheel wordt ontworpen. Daarom is een beeldkwaliteitsplan onderdeel van de procedure. Wij adviseren de initiatiefnemer om een architect in te schakelen die bewezen ervaring heeft met het ontwerpen van bebouwing in open landschap.

Argumenten

1. Afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van dit initiatief draagt bij aan het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit en is ruimtelijk inpasbaar;

   De huidige vervallen en leegstaande opstallen worden gesloopt en verwijderd, waarna de initiatiefnemer een landschappelijke woning kan bouwen. De nieuwe bebouwing komt dichterbij het dorp te staan, zodat er meer openheid in het landschap ontstaat. Dit initiatief heeft minder bebouwd oppervlak tot gevolg. Daarmee is dit plan ook ruimtelijk inpasbaar. Het college geeft de initiatiefnemer stedenbouwkundige en ruimtelijke randvoorwaarden mee. Deze zijn opgesteld in samenspraak met de polderarchitect.

2. Dit initiatief geeft een positieve impuls aan het recreatieve gebruik van het Doelpad en de ontwikkeling van Maaslandse Zoom;

   Het Doelpad vormt een belangrijke wandelroute in het buitengebied van Maasland. Het snijdt als enige verbinding door het beschermde weidevogelgebied en begint ter hoogte van het plangebied van dit initiatief. Daarnaast heeft de initiatiefnemer recht van overpad ter plekke van woningbouwproject Maaslandse Zoom. Hij neemt hier afstand van wanneer het college medewerking verleent aan dit initiatief.

3. De huidige leegstand en verloedering worden opgeheven, waardoor dit initiatief bijdraagt aan een betere veiligheid op en rond het plangebied.

   De huidige opstallen verkeren in een dusdanig erbarmelijke staat dat instortingsgevaar reëel zou kunnen zijn. Het verlaten plangebied is bovendien zichtbaar decor geweest van vandalisme. Dit komt de veiligheid en het veiligheidsgevoel niet ten goede. Dit initiatief zorgt voor een duidelijke verbetering met betrekking tot veiligheid.

Kanttekeningen

1. Het toevoegen van extra woningen in het buitengebied is niet volgens het gemeentelijk beleid van Midden-Delfland. Echter, in combinatie met de sloop en verwijdering van de verpauperde agrarische stallen wordt dit initiatief als een meerwaarde gezien.

Randvoorwaarden

In deze paragraaf worden de randvoorwaarden en kaders uiteengezet waarbinnen de initiatiefnemer zijn initiatief kan uitwerken. Hiermee willen wij waarborgen dat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit en het gebruik wordt verbeterd in en om het plangebied. Het college besluit in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief op voorwaarde dat:

- *Het nieuwe bouwvlak komt zo dicht als mogelijk tegen het aangrenzende bosperceel te liggen, én buiten de indicatieve 100 meter zonering van het agrarische bedrijf ten zuiden van het plangebied. Op deze manier voldoet dit initiatief – vanuit milieu hygiënisch oogpunt – aan de wettelijke afstandseisen en wordt er geen belemmering gevormd met betrekking tot bedrijfsmatige groeimogelijkheden van het naastgelegen agrarische bedrijf.*

- *Het huidige bouwvlak wordt vervangen door de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. De westelijke helft – tegen het bosperceel – krijgt de bestemming 'Wonen', waarop tevens het nieuwe bouwvlak komt te liggen. De oostelijke helft wordt bestemd met 'Tuin'.*

- *De infrastructuur in het plangebied wordt zoveel als mogelijk beperkt en heeft een groene uitstraling. De eendenkooi zal worden ontsloten door middel van een half verharde verbinding tussen het Doelpad en het huidige pad naar de eendenkooi. Het betreft een recht pad met groene middenberm of een pad van open beton (grastegels) die langs één van beide sloten komt te liggen. De erfontsluiting van de nieuwe woning vindt tevens plaats middels – een haakse oprit op – dit pad.*

- *De nieuwe verbinding tussen het Doelpad en het pad naar de eendenkooi is publiek toegankelijk voor wandelaars. Via het Molenslootpad en Maaslandse Zoom wordt op deze manier een aantrekkelijk ommetje om Maasland mogelijk gemaakt.*

- *De eendenkooi wordt in samenspraak met de initiatiefnemer bereikbaar voor publiek. Het idee is om de eendenkooi een educatieve functie te geven, wellicht in samenwerking met Maaslandcollege Lentiz.*

- *De nieuwe woning van de initiatiefnemer mag pas gebouwd worden, wanneer de huidige opstallen zijn gesloopt en verwijderd.*

- *De maten van de te bouwen woning en aan –en bijgebouwen voldoen tenminste aan de eisen zoals gesteld in Artikel 29 van bestemmingsplan '1^{e} Herziening Buitengebied Gras'. De inhoud van de te bouwen woning inclusief aangebouwde bijgebouwen bedraagt in totaal niet meer dan 1000m^{3} conform Artikel 29.3.1.*

- *De nieuwe woning en eventuele bijgebouwen refereren aan agrarische bebouwing, waarbij de voorzijde van de woning georiënteerd is op het Doelpad.*
- *Conform de Handleiding Beeldkwaliteit Buitengebied wordt het erf landschappelijk ingepast, waarbij de zuidelijke voorkant representatief is. De achterkant is gereserveerd voor parkeren. Beplanting op het erf is streekeigen en op de gronden met bestemming 'Tuin' komt een boomgaard. Later in het planproces kunnen wij hier eventuele nadere voorwaarden aan stellen (beeldkwaliteitsplan).*

- *De initiatiefnemer dient voor het overige aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en is tevens verantwoordelijk voor het (laten) opstellen van een bestemmingsplan.*

Financiën
Over het verhaal van de gemeentelijke kosten worden afspraken gemaakt met de initiatiefnemer en worden vastgelegd in een overeenkomst. De overige kosten en planschaderisico zijn aan de initiatiefnemer.

Communicatie
Er wordt gecommuniceerd door middel van de openbare besluitenlijst. De gemeente brengt de initiatiefnemer op de hoogte van het collegebesluit en verstrekt informatie over het vervolgproces.

Overige rubrieken
Cittaslow
Burgerparticipatie
Juridische consequenties (inclusief bekendmakingen)
Veiligheidsconsequenties
Risicomanagement

Integraliteit
Afdelingen bij dit advies betrokken:

Bijlage(n)
Documentnummer(s) Corsa registratie:





Fig. 1+2: vogelvluchtperspectief van perceel Doelpad 9 in Maasland.



Fig. 3. 50 & 100 meter zonering op basis van het bouwvlak van het nabijgelegen agrarische bedrijf.



Fig. 4. Schematische weergave van de toekomstige situatie van Doelpad 9 te Maasland.











Fig. 5 t/m 10. Huidige situatie van het plangebied ter hoogte van het Doelpad.