Midden-Delfland Vereniging

Midden-Delfland is Mensenwerk

Historische Vereniging Maasland

Aan: College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Midden-Delfland
Cc: Fractievoorzitters van de gemeenteraad van Midden-Delfland

Schipluiden, 7 september 2021.

Onderwerp: Woningbouwplan aan het Doelpad te Maasland

Geacht college,
Op 11 mei jl. is aan de Commissie Welstand en Erfgoed het principeverzoek voorgelegd om aan het Doelpad in de Maaslandse Commandeurspolder een woning (villa) te bouwen. De commissie was hier unaniem op tegen. Thans blijkt ons dat de voorbereiding van het plan toch wordt voortgezet. Een reden voor ondergetekenden, drie organisaties die zeer zijn begaan met de cultuurhistorische waarde van Midden-Delfland, om onze bezwaren nadrukkelijk onder uw aandacht te brengen.

1. Inbreuk op landschap en beleid
Het woningbouwplan is gesitueerd buiten de bebouwingscontour van het dorp Maasland. In dit gebied is alleen bebouwing voor agrarische doeleinden toegestaan. In feite is het in geheel Midden-Delfland staand beleid, dat het buitengebied open wordt gehouden, met behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Dit woningbouwplan is daarmee in strijd.

Als argument voor het plan wordt aangevoerd dat oude schuren worden geamoveerd en dat per saldo de omgevingskwaliteit erop vooruitgaat. Het gaat hier om drie schuren die enkele jaren geleden door bedrijfsbeëindiging buiten gebruik zijn geraakt. Het hoofdgebouw is verworden tot een bouwval, dat sowieso door de eigenaar van de grond, de Ridderlijke Duitsche Orde, zonder enige kapitaalvernietiging zou kunnen worden gesloopt. Dat mogen we eigenlijk ook van deze ideële organisatie verwachten. Met deze ingreep zou de omgeving al goed zijn opgeknapt.

2. Oneigenlijke toepassing Ruimte voor Ruimte-regeling
Het bestemmingsplan Buitengebied Gras biedt het College van Burgemeester en Wethouders onder bepaalde voorwaarden de bevoegdheid om de Ruimte voor Ruimte-regeling toe te passen. De regeling spreekt van de omzetting van de bestemming Bedrijf ten behoeve van de bouw van een *extra* woning in ruil voor de sloop van aanwezige bedrijfsbebouwing. De regeling is bedoeld om de eigenaar bij bedrijfsbeëindiging in de gelegenheid te stellen om bij de bestaande woning een tweede te bouwen. In het onderhavige plan geen sprake van een bedrijfswoning, dus deze omstandigheid doet zich hier niet voor.

Een andere voorwaarde betreft een minimaal 1000 m2 te slopen bedrijfsbebouwing. De initiatiefnemer moet daarbij aantonen dat zijn plan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteiten die voor de Commandeurspolder in het Landschapsontwikkelingsplan zijn vastgelegd. Aan de eerstgenoemde voorwaarde wordt met thans ca. 900 m2 opstallen niet voldaan, zeker niet als de grondeigenaar zijn plicht vervult en de bouwval amoveert.

Wat betreft de kwalitatieve beoordeling verwijst de regeling naar het Landschapsontwikkelingsplan en de Handleiding Beeldkwaliteit. Daarin wordt onder andere gesteld dat aanvullende bebouwing binnen de bestaande bebouwingslinten en op kreekruggen (de historische linten) dienen te worden opgenomen. Daar is hier geen sprake van.

Medewerking aan dit plan brengt nog een ander gevaar met zich mee. In het buitengebied van Midden-Delfland komt regelmatig agrarische bedrijfsbebouwing vrij. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid met de aangevoerde argumenten zet de deur open voor meer soortgelijke omzettingen naar woonbestemmingen. Een ongewenste precedentwerking!

3. Verstoring natuurlijke omgeving

Het voorgenomen woningbouwplan ligt in een polder, waar onlangs een perceel is aangewezen en ingericht als 'Weidevogelkerngebied'. De bedoeling is duidelijk: de Commandeurspolder de natuurlijke omstandigheden en de rust geven als leefgebied voor weidevogels. Ook daarmee is woningbouw, met zijn geluid- en lichthinder naar de omgeving, in strijd. Nu nog bevindt zich tussen de dorpsbebouwing en het landschap van de Commandeurspolder een buffer van parken en bossen. Die natuurlijke overgang moet in alle opzichten worden gerespecteerd.

Samengevat, vinden wij het voorgenomen woningbouwplan een inbreuk op het open, agrarische landschap van de Commandeurspolder. Het bedreigt de rust en het natuurlijke milieu. De Ruimte voor ruimte-regeling is hier niet van toepassing. Er zou ook een ongewenste precedentwerking voor geheel Midden-Delfland vanuit gaan. Wij vragen u dringend om aan dit plan geen medewerking te verlenen.

Met vriendelijke groet,

Koos Karssen
Voorzitter Midden-Delfland Vereniging

Pia van Oord
Voorzitter Stichting Midden-Delfland is Mensenwerk

Hans van Buuren
Plv. voorzitter Historische Vereniging Maasland