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

Datum	20 december 2018
Nummer	2019-01-05 b
Datum commissievergadering	8 januari 2019
Datum raadvergadering	22 januari 2019

OPLEGGER

Registratienummer	2018-38894 / 18Z.006867
Onderwerp	Ontwerp verklaring van geen bedenkingen nieuwbouw woning Gaagweg 2a in Schipluiden
Portefeuillehouder	Sonja Smit
Uiterste behandeldatum (+reden)	22 januari 2019
Eerdere besluitvorming	Niet van toepassing
Samenvatting	De eigenaar van het perceel Gaagweg 2 diende een aanvraag in om de huidige woning te slopen en vervangen door een nieuwe woning. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking kan worden verleend na het volgen van een uitgebreide procedure. Voor het starten van de procedure vragen wij u een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te geven.
Te nemen besluit	1. met inachtneming van de ruimtelijke onderbouwing een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de sloop en nieuwbouw van een woning op het perceel Gaagweg 2a in Schipluiden; 2. dat de ontwerpverklaring tegelijk de definitieve verklaring van geen bedenkingen is op voorwaarde dat er geen ontvankelijke zienswijzen worden ontvangen op het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning.
Bijlagen	• 2018-38896 Ontwerpbeschikking nieuwbouw Gaagweg 2a • 2018-38897 Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw Gaagweg 2a
Advies commissie	De commissie stemt in met het voorstel en geleidt het voorstel als hamerstuk door naar de raadsvergadering.

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord opmerking:	
	Arjan de Vos griffier	Arnoud Rodenburg burgemeester

Inleiding

De eigenaar van het perceel Gaagweg 2 diende een aanvraag in om de huidige woning te slopen en vervangen door een nieuwe woning. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking kan worden verleend na het volgen van een uitgebreide procedure. Voor het starten van de procedure vragen wij u een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te geven.

De initiatiefnemer is voornemens zijn bestaande woning aan de Gaagweg 2a te verplaatsen en te vergroten tot 750m³. Het betreft een naoorlogse noodwoning die in verval is geraakt. Naast de te slopen woning is op het perceel een monumentale boerderij (Rijksmonument) aanwezig.

Bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het Bestemmingsplan 'Buitengebied Gras'. De bestemming van de locatie is 'Enkelbestemming – Wonen', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waterstaat – Waterkering'. Daarnaast ligt de locatie binnen de 'Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop 1'.

LOP

De locatie bevindt zich aan de rand van een smalle kreekrug, waardoor het gebied net wat hoger ligt dan de omliggende polder. Van oudsher komt bebouwing voor op of aan de rand van kreekruggen. Dit zijn nog steeds plekken waar kleinschalige rode ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Afgraving van de kreekruggen is echter niet wenselijk. De locatie is aan drie zijden begrensd door water. Dit is een belangrijk kenmerk en heeft het perceel gevormd tot wat het nu is. Door aanpassingen in de waterhuishouding van de polder en de aanleg van de begraafplaats en Dorppolderweg is de oorspronkelijke kreeksloot De Kromme Sloot grotendeels verdwenen. De locatie is omringd met bosschages . Om een meer kenmerkend open polderlandschap te krijgen, is het noodzakelijk deze beplanting uit te dunnen. De aanwezigheid van bosschages is nadelig voor de weidevogels door de aanwezigheid van predatoren.

Gebiedsprofiel Provincie

Ontwikkelingen op deze locatie zijn mogelijk, als ze bijdragen aan het open karakter van het landschap. Hoog opgaande beplantingen horen daar niet bij. De rijke cultuurhistorie, zoals die van het slotenpatroon, moet in stand blijven. Natuurvriendelijke slootoevers helpen de biodiversiteit te verhogen. De lange sloten tussen de kavels bepalen het beeld van het gebied. Dempen hiervan kan alleen in hoogst uitzonderlijke gevallen. Nieuwe vormen van bebouwing krijgen een plek aan de bestaande kernen/linten of op de kreekruggen.

Overige aspecten

Naast de ruimtelijke aspecten zijn op dit perceel ook een aantal milieuaspecten aan de orde. Deze aspecten worden onderstaand toegelicht.

Geluid

De grenswaarden van de geluidsnormen worden overschreden. De maximaal toelaatbare grenswaarde wordt echter niet overschreden.
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor de nieuwbouw een besluit Hogere grenswaarde noodzakelijk is. De procedure hiervoor is inmiddels gestart met een ter inzage legging.

Procedure

De huidige woning heeft een inhoud van minder dan 300 m3. Het college is bevoegd af te wijken van de bepalingen betreffende de maximale inhoud. Indien een bestaande woning kleiner is dan 300 m3 mag deze worden vergroot tot maximaal 400 m3. Initiatiefnemer wil de woning vergroten tot maximaal 750 m3. Er is geen mogelijkheid voor een binnenplanse afwijking om een woninginhoud van 750m³ mogelijk te maken. Ruimtelijk bestaat er geen bezwaar tegen de vergroting op het perceel. Door sanering van enkele erfbebouwing en herinrichting van het erf vindt een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaats.
Medewerking kan alleen worden verleend via een uitgebreide procedure. De ruimtelijke onderbouwing, de ontwerpbeschikking en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen leggen wij gedurende 6 weken ter inzage voor zienswijzen.

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen
Door de gemeenteraad zijn enkele categorieën vastgesteld die niet om een verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad hoeven te worden voorgelegd. De aanvraag om een nieuwe woning valt niet binnen de categorieën. Dat betekent dat u verzocht wordt een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te geven.

Beoogd effect
Het realiseren van een nieuwe woning op het perceel Gaagweg 2 met een kwaliteitsverbetering van de locatie.

Argumenten
1. *De beeldkwaliteit van de entree van Schipluiden wordt versterkt*

De huidige naoorlogse noodwoning is vervallen en heeft weinig potentie om het bebouwingsensemble te versterken. Het vervangen van de woning zorgt voor een betere uitstraling van het perceel. Daarnaast blijft de woning ondergeschikt aan de monumentale boerderij. De plannen zijn getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan buitengebied.

2. *De natuurwaarden worden versterkt*

In de Klaas Engelbrechtpolder is veel aandacht voor weidevogels. In het Landschapontwikkelingsperspectief (LOP) staat beschreven dat de weidevogels zijn gebaat bij een open veenweidengebied. Het verwijderen van niet-cultuurhistorische beplanting en bosschages zorgt ervoor dat het gebied open blijft. Hierdoor blijven predatoren weg en hebben de weidevogels meer kans. Het uitdunnen van de geriefbosjes zorgt voor openheid van het landschap en behoud van de weidevogels. Dit wordt door het LOP onderschreven. Door het aanbrengen van een natuurlijke oever, wordt de natuurwaarde in de boezemsloot versterkt.

3. *Voor de ontwikkeling is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld en aangeleverd.*

Door initiatiefnemer is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin de kwaliteitsverbetering voor het perceel nader wordt onderbouwd.

Kanttekeningen
Geen.

Financiën
Het besluit heeft geen financiële consequenties

Communicatie
De ter inzage ligging van het ontwerpbesluit wordt bekend gemaakt in het elektronisch gemeenteblad, de Staatscourant en huis-aan-huisblad De Schakel. Het ontwerpbesluit wordt gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Dat is wettelijk verplicht.

Vervolgstappen
Het is gebruikelijk dat wij in eerste instantie een ontwerpverklaring van uw raad vragen. Deze maakt deel uit van het ontwerpbesluit dat wij zes weken ter inzage leggen. Als wij ontvankelijke zienswijzen ontvangen op het ontwerpbesluit, dan beantwoorden wij deze zienswijzen. Op basis van deze beantwoording vragen wij u om al dan niet een definitieve verklaring van geen bedenkingen te geven. Als wij geen ontvankelijke zienswijzen ontvangen, dan geldt uw ontwerpverklaring ook als definitieve verklaring. Vervolgens kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Reactie college op commissiebehandeling