
PARTIËLE HERZIENING BUITENGEBIED GRAS VOOR DOELPAD 9 MAASLAND

Midden-Delfland

bestemmingsplan

24 september 2024

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 24 september 2024
KENMERK NL.IMRO.1842.bpML24heDP-va01

PROJECT partiele herziening Bestemmingplan Buitengebied Gras
t.p.v. Doelpad 9 in Maasland.

PROJECTLEIDER drs. M.P. Kegler

OPDRACHTGEVER Gemeente Midden-Delfland
PROJECTNUMMER 1842.20231178

AUTEUR Sophie Breugem
STATUS vastgesteld



© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Plangebied	9
1.3	Planologische regeling	10
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Beschrijving herziening	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Huidige- en toekomstige situatie	11
2.3	Beleidskaders	12
2.4	Omgevingsaspecten	12
Hoofdstuk 3	Juridische planbeschrijving	15
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	17
4.1	Economische uitvoerbaarheid	17
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	21
Artikel 1	Begrippen	21
Artikel 2	Wijze van meten	22
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	23
Artikel 3	Agrarisch met waarden	23
Artikel 4	Waarde - Archeologie 3	24
Hoofdstuk 3	Algemene regels	25
Artikel 5	Antidubbeltelregel	25
Artikel 6	Algemene bouwregels	26
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	28
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	30
Artikel 11	Overige regels	31
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	33
Artikel 12	Overgangsrecht	33
Artikel 13	Slotregel	34

VASTSTELLINGSBESLUIT

RHO ADVISEURS



TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

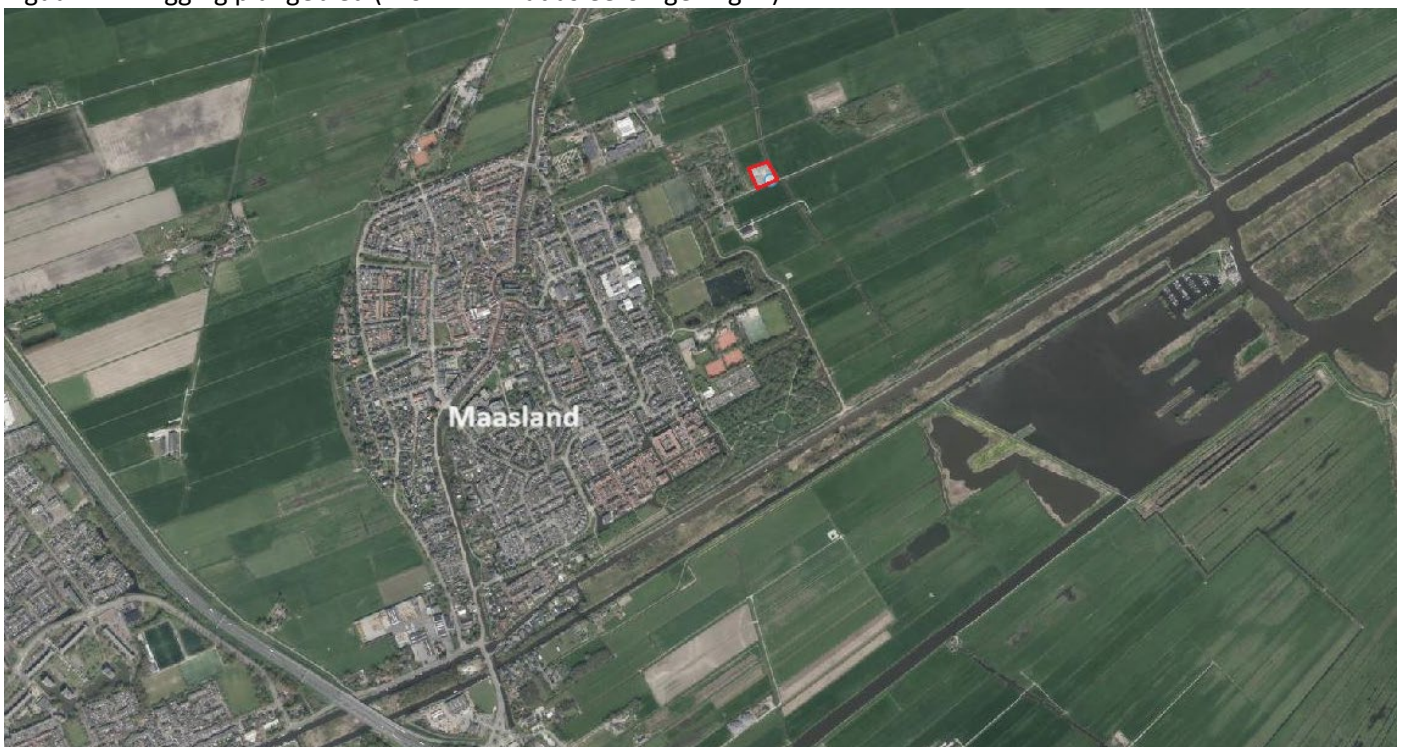
De eigenaar van de eendenkooi in Maasland wil zijn kooikerhuisje uitbreiden. Om dit mogelijk te kunnen maken is met de gemeente een tegenprestatie afgesproken middels een anterieure overeenkomst. Deze tegenprestatie betreft het slopen en verwijderen van agrarische bebouwing ter plaatse Doelpad 9 te Maasland. Het perceel wordt hierna weer beschikbaar als agrarische grond. De te verwijderen opstallen betreffen leegstaande en verloederde agrarische bedrijfsgebouwen. De gemeente acht de sloop wenselijk vanuit ruimtelijk oogpunt én gezien de onveilige situatie ter plekke. Om te voorkomen dat er opnieuw bebouwing wordt opgericht op dit perceel, wil de gemeente dat het huidige bouwvlak wordt wegbestemd.

Om het huidige bouwvlak weg te bestemmen uit het bestemmingsplan wordt een partiële herziening opgesteld. Deze partiële herziening sluit aan bij het bestaande bestemmingsplan 'Buitengebied Gras - 1e herziening'. Aan de regels worden geen wijzigingen doorgevoerd.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan Doelpad 9 te Maasland in de gemeente Midden-Delfland. Het plangebied ligt in het buitengebied ten oosten van Maasland. De ligging van het plangebied (rood omlijnd) ten opzichte van Maasland is weergegeven in figuur 1.1.

Figuur 1.1 - Ligging plangebied (Bron: www.atlasleefomgeving.nl)



1.3 Planologische regeling

Op het perceel Doelpad 9 geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras - 1e herziening', welke is vastgesteld op 26 maart 2019. Op dit perceel is de bestemming 'Agrarisch met waarden' inclusief bouwvlak en maximaal 0 wooneenheden en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' van toepassing.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving en motivering van de wijzigingen die in deze herziening worden doorgevoerd ten opzichte van het 'moederplan' en de daaropvolgende herzieningen. Daarnaast worden in dit hoofdstuk het relevante beleid en omgevingsaspecten beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een uitleg van de bij dit plan behorende regels. Hoofdstuk 4 maakt de uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk.

Hoofdstuk 2 Beschrijving herziening

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de herziening ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan beschreven en gemotiveerd.

2.2 Huidige- en toekomstige situatie

In de huidige situatie staan er op het perceel Doelpad 9 enkele leegstaande en verloederde agrarische bedrijfsgebouwen. Deze opstallen dienen te worden gesloopt en maken in de toekomstige situatie plaats voor een grasland. Figuur 2.1 laat een bovenaanzicht zien van de huidige situatie met opstallen. Om te voorkomen dat er geen bebouwing meer mogelijk is in de toekomst wordt het bouwvlak inclusief maximaal aantal wooneenheden verwijderd uit de verbeelding.

Figuur 2.1 - Huidige situatie plangebied (Bron: Google Maps)



Figuur 2.2 - Staat van gebouwen en omgeving Doelpad 9 (bron: Street Smart, Cyclomedia op 4 juni 2023)



2.3 Beleidskaders

De ontwikkeling betreft een ruimtelijke kwaliteitsverbetering door het saneren van verloederde opstallen waarvoor grasland voor in de plaats komt. De ontwikkeling sluit aan op de kernkwaliteiten en ambities van de provinciale gebiedsvisie Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland. De provincie Zuid-Holland zet in deze visie in op het waarborgen van een open polderlandschap in het buitengebied. Met de sanering van de opstallen, het schrappen van de bouwmogelijkheden en het plaatsmaken voor grasland worden de openheid en landschappelijke waarden versterkt. De ontwikkeling draagt bij aan de beleidsdoelstelling voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

2.4 Omgevingsaspecten

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke plan te worden aangetoond en dient te worden onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de onderstaande tabel zijn de omgevingsaspecten beschreven die voor dit plan relevant zijn. Gezien de aard van het plan kan voor deze aspecten worden volstaan met een korte kwalitatieve onderbouwing.

De ontwikkeling betreft het wegbestemmen van het bouwvlak op het perceel Doelpad 9 te Maasland. De bestaande opstallen op het betreffende perceel mogen onder het overgangsrecht blijven bestaan. De planologische wijziging is daarom niet inherent aan de sloop van de opstallen. Om deze reden zijn enkele noodzakelijke onderzoeken voor de sanering pas relevant bij de sloopmelding.

Aspect	Toetsingskader	Conclusie
Bodem	Besluit bodemkwaliteit: Bodemkwaliteit dient voldoende te zijn voor beoogde functie. Functie mag geen bedreiging vormen voor bodemkwaliteit.	De beoogde ontwikkeling voorziet niet in een functiewijziging, alleen in inperken van de mogelijkheden van de bestaande functie. Bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de planologische ontwikkeling.
Archeologie	Archeologische beleidskaart: De ontwikkeling mag niet leiden tot aantasting van archeologische waarden.	De ontwikkeling betreft het inperken van de bouwmogelijkheden op het perceel. Voor deze planologische ontwikkeling is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de planologische ontwikkeling.
Cultuurhistorie	Besluit ruimtelijke ordening: De ontwikkeling mag niet leiden tot aantasting van de cultuurhistorische waarden.	De opstallen die aanwezig zijn op het perceel en het bijbehorende erf hebben geen cultuurhistorische waarden. Met het inperken van de mogelijkheden van de bestaande functie, zijn dus geen cultuurhistorische waarden in het geding. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de planologische ontwikkeling.
Water	Watertoets: Heeft de ontwikkeling effect op de waterhuishouding?	Om te beoordelen of de ontwikkeling effect heeft op de waterhuishouding wordt een vergelijking gemaakt tussen de oppervlakte aan verharding in de huidige en in de toekomstige situatie. Aangezien het gaat om het inperken/verwijderen van de bouwmogelijkheden op het perceel neemt de verharding af. Dit is positief voor de waterbalans. Het aspect water vormt daarom geen belemmering voor de planologische ontwikkeling.
Relatie met omliggende (bedrijfs)functies	Bedrijfs-/ milieuzonering: Zijn er bedrijfsfuncties in de omgeving aanwezig/mogelijk? Zijn in de nabijheid gevoelige bestemmingen gelegen?	De beoogde ontwikkeling voorziet niet in een functiewijziging, alleen in inperken van de mogelijkheden van de bestaande functie. De planologische ontwikkeling voorziet dan ook niet in de realisatie van een milieugevoelige functie. Er hoeft dus niet worden getoetst aan de richtafstandenlijst van de VNG. Het aspect bedrijfs- en milieuzonering vormt geen belemmering voor de planologische ontwikkeling.
Industrielawaai	Wet geluidhinder: Ligt het Plangebied binnen de lawaaicontour van gezoneerde industrieterreinen?	De locatie ligt niet binnen de geluidscontour van een gezoneerd industrieterrein. Het aspect industrielawaai vormt daarom geen belemmering voor de planologische ontwikkeling.
Wegverkeerslawaai	Wet geluidhinder: Is geluidsbelasting minder dan 48 dB?	Het plan voorziet niet in de realisatie van geluidgevoelige objecten. Akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de planologische ontwikkeling.

Verkeer- en parkeren	CROW /gemeentelijke normen: De ontwikkeling mag niet leiden tot ontwrichting van het verkeerssysteem.	De beoogde ontwikkeling voorziet niet in een functiewijziging, alleen in inperken van de mogelijkheden van de bestaande functie. Dit resulteert in een afname van de verkeersgeneratie. Het aspect verkeer- en parkeren vormt geen belemmering bij de planologische ontwikkeling.
Externe veiligheid	Bevi/Bevb/Bevt: Wordt voldaan aan normen plaatsgebonden risico en groepsrisico?	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van risicovolle inrichtingen. In de directe omgeving vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het water of door buisleidingen met een externe werking. Binnen het plangebied zijn geen kwetsbare objecten aanwezig. Het omgevingsaspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planologische ontwikkeling.
Ecologie	<u>Wet natuurbescherming:</u> <i>Beschermde gebieden:</i> Toetsing of sprake is van significant negatieve effecten op instandhoudingsdoelen kenmerken en waarden. <u>Wet natuurbescherming:</u> <i>Beschermde soorten:</i> Toetsing of sprake is van negatieve effecten op beschermde soorten	Met de ontwikkeling worden alleen de bouwmogelijkheden verwijderd van het perceel. Er vindt geen functiewijziging plaats. Er is voor het wegbestemmen van het bouwvlak geen onderzoek voor het aspect ecologie nodig. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de planologische ontwikkeling. Voorafgaand aan de sloop moet echter wel een ecologische quickscan worden uitgevoerd.
Kabels en leidingen	Telecommunicatiewet: Zijn er planologisch relevante leidingen en hoogspanningslijnen in de directe omgeving aanwezig?	Er liggen geen relevante kabels en leidingen in de buurt van het plangebied. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de planologische ontwikkeling.
Mer-beoordeling	Besluit milieueffectrapportage: Worden de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. overschreden zodat sprake is van een mer-(beoordelings) plicht?	Met de ontwikkeling worden alleen de bouwmogelijkheden verwijderd van het perceel. Er vindt geen functiewijziging plaats. Door de afname van de mogelijkheden wordt ervan uitgegaan dat de planologische ontwikkeling binnen de drempelwaarden blijft en er geen mer-(beoordelings)plicht geldt. Gezien de aard van de ontwikkeling kunnen we ervan uitgaan dat het niet gaat om een stedelijk ontwikkelingsproject en de ontwikkeling daarmee geen onderdeel uitmaakt van kolom C of D bij het Besluit milieueffectrapportage. Het opstellen van een aanmeldnotitie is niet nodig.

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

Met voorliggende partiële herziening wordt het agrarische bouwmogelijkheden verwijderd op het perceel Doelpad 9 te Maasland. Er is vanwege de minimale aanpassing aan de verbeelding en het niet doorvoeren van aanpassingen aan de regels gekozen voor een partiële herziening. De geldende regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras - 1e herziening' blijven onverminderd en ongewijzigd van toepassing. In de regels wordt verwezen naar de geldende regels uit de 1e herziening.

De minimale aanpassing aan de verbeelding betreft het verwijderen van het bouwvlak en het verwijderen van de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal van 0 wooneenheden' op het perceel van Doelpad 9.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de Grondexploitatiewet is de gemeente verplicht kosten die ten behoeve van het bestemmingsplan worden gemaakt, te verhalen. De kosten bestaan in dit geval uit de organisatorische kosten om het plan op te stellen. Gezien de gemeente opdrachtgever is van voorliggend plan zijn deze kosten niet van toepassing. Het plan kent ook geen uitvoerende component voor de gemeente, eventuele ontwikkelingen die op basis van dit plan worden uitgevoerd zijn voor kosten en risico van de betreffende initiatiefnemers.

Gezien het bovenstaande, is er geen noodzaak noch verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan bij deze herziening.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan de overleg partners toegezonden en liep gelijktijdig met aan de ontwerpfase.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). Er zijn geen zienswijzen ingediend. Verder zijn er ook geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Vaststelling

Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens deze periode bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.

REGELS

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Bestemmingsplan 'Partiële Herziening Buitengebied Gras voor Doelpad 9 Maasland' met identificatienummer NL.IMRO.1842.bpML24heDP-va01 van de gemeente Midden-Delfland, onderdeel uitmakende van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' als bedoeld in begrip 1.3.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Bestemmingsplan Buitengebied Gras

het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' (vastgesteld op 25 juni 2013), zoals herzien bij de bestemmingsplannen en 'Buitengebied Gras, 1e herziening' (vastgesteld op 26 maart 2019) en 'Veeg- en parapluplan' (vastgesteld op 27 september 2022) als vervat in NL.IMRO.1842.bp19BG02-va02.

1.4 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegelaten.

1.5 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De overige begrippen uit het bestemmingsplan zoals genoemd in lid 1.3, blijven onverkort van toepassing op dit bestemmingsplan.

Artikel 2 Wijze van meten

Het bepaalde in Artikel 2 Wijze van meten behorende bij het plan zoals genoemd in lid 1.3, voor zover relevant, blijft onverkort van toepassing op dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

Het bepaalde in Artikel 3 'Agrarisch met waarden' behorende bij het plan zoals genoemd in lid 1.3, voor zover relevant, blijft onverkort van toepassing op dit bestemmingsplan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

Het bepaalde in Artikel 42 'Waarde - Archeologie 3' behorende bij het plan zoals genoemd in lid 1.3, voor zover relevant, blijft onverkort van toepassing op dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

Het bepaalde in Artikel 48 'Algemene bouwregels' behorende bij het plan zoals genoemd in lid 1.3, voor zover relevant, blijft onverkort van toepassing op dit bestemmingsplan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Het bepaalde in Artikel 49 'Algemene gebruiksregels' behorende bij het plan zoals genoemd in lid 1.3, voor zover relevant, blijft onverkort van toepassing op dit bestemmingsplan.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

Het bepaalde in Artikel 51 'Algemene aanduidingsregels' behorende bij het plan zoals genoemd in lid 1.3, voor zover relevant, blijft onverkort van toepassing op dit bestemmingsplan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bepaalde in Artikel 52 'Algemene afwijkingsregels' behorende bij het plan zoals genoemd in lid 1.3, voor zover relevant, blijft onverkort van toepassing op dit bestemmingsplan.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Het bepaalde in Artikel 53 'Algemene wijzigingsregels' behorende bij het plan zoals genoemd in lid 1.3, voor zover relevant, blijft onverkort van toepassing op dit bestemmingsplan.

Artikel 11 Overige regels

De overige algemene regels uit hoofdstuk 3 behorende bij het plan zoals genoemd in lid 1.3, voor zover relevant, blijven onverkort van toepassing op dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

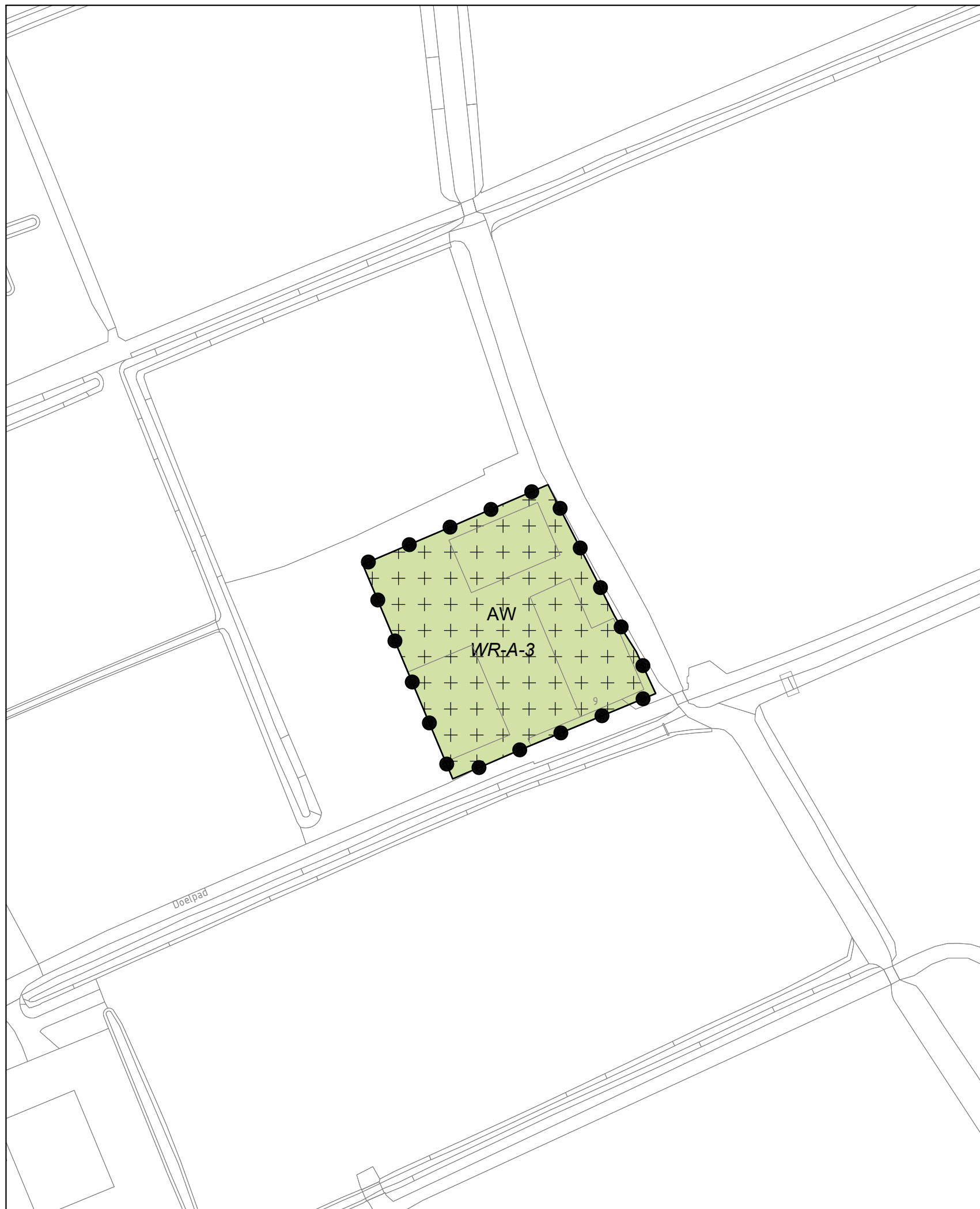
Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Bestemmingsplan 'Partiële Herziening Buitengebied Gras voor Doelpad 9 Maasland''.

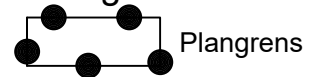
VERBEELDING

RHO ADVISEURS

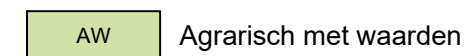




Plangebied



Enkelbestemmingen



Dubbelbestemmingen



GEMEENTE MIDDEN-DELFLAND

Partiële herziening Buitengebied Gras t.p.v. Doelpad 9 in Maasland

bestemmingsplan

PROJECT 20231178
 FORMAAT A3
 SCHAAL 1:1000
 KAART 1/1
 GETEKEND K. Heijmeriks
 IDN NL.IMRO.1842.bpML24heDP-va01

Vastgesteld 24-09-2024
 Ontwerp 01-12-2023
 Concept 17-11-2023

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
 www.rho.nl



