

Datum	29 augustus 2024
Nummer	2024-09-05 c
Datum commissievergadering	10 september 2024
Datum raadsvergadering	24 september 2024

Oplegger

Zaaknummer	630437
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Doelpad 9 Maasland
Portefeuillehouder	A.F. de Leede
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	24-09-2024 Voor het vaststellen van een bestemmingsplan geldt een termijn van orde van twaalf weken.
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting voorstel	Wij adviseren u om het bestemmingsplan "Partiële herziening Buitengebied Gras t.p.v. Doelpad 9 Maasland" met de identificatiecode NL.IMRO.1842.bpML24heDP-va01 ongewijzigd vast te stellen, omdat wij geen zienswijzen hebben ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. Deze herziening ziet op het verwijderen van het bouwvlak en daarmee de bouwmogelijkheden voor agrarische bedrijfsgebouwen ter plaatse van het Doelpad 9 Maasland. De sanering is een ruimtelijke tegenprestatie voor de mogelijkheid om het kooikershuisje aan de Hofsingel 3 in Maasland uit te breiden. Ons college is het bevoegd gezag voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor dat bouwplan.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: Het bestemmingsplan "Partiële herziening Buitengebied Gras t.p.v. Doelpad 9 Maasland" met de identificatiecode NL.IMRO.1842.bpML24heDP-va01 ongewijzigd vast te stellen.
Bijlage(n)	1. PDF-versie bestemmingsplan.
Advies commissie	De commissie stemt in met het voorstel en geleidt het als een hamerstuk door naar de raad. Aandachtspunt is de controle/handhaving op permanente bewoning

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad: 24 september 2024	
	A. de Vos griffier	F.I. Noordermeer – van Slageren voorzitter

Inleiding

Wij adviseren u om het bestemmingsplan Doelpad 9 Maasland vast te stellen. Deze bestemmingswijziging maakt deel uit van een ruimte-voor-ruimte project. Op 26 oktober 2023 stuurden wij u een raadsinformatiebrief over dat het principeverzoek voor dat project. In de volgende alinea's lichten wij het project nogmaals toe.

Projectomschrijving

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het bestaande kooikershuisje in de eendenkooi uit te breiden ten behoeve van het gebruik als beheerders- en kooikersverblijf. Ten aanzien van het verblijf vraagt de initiatiefnemer toestemming om als beheerder, kooiker en eigenaar van de eendenkooi te overnachten in het kooikershuisje tijdens de periode dat er vogels kunnen broeden (15 april – 15 oktober). Het is nodig dat er meer toezicht komt in deze periode. Onbevoegden betreden de eendenkooi met regelmaat. Dit gebeurt al dan niet met loslopende honden. Dat leidt tot een verstoring van de broedende eenden (en andere vogels).

Daarnaast bezit de initiatiefnemer de agrarische opstallen op het naastgelegen perceel Doelpad 9. De initiatiefnemer is bereid om de hier aanwezige bebouwing en verharding te verwijderen en het huidige bouwvlak weg te laten bestemmen uit het geldende bestemmingsplan. Dit geldt als ruimtelijke tegenprestatie voor de uitbreiding van het kooikershuisje. Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan met bouwvlak in kwestie treft u aan in bijlage 1. De Ridderlijke Duitse Orde heeft als grondeigenaar al schriftelijk toestemming gegeven voor deze ruimtelijke tegenprestatie.

Projectbeoordeling

Wij zijn positief over het project. Het project leidt tot een verbetering van de belevingskwaliteit en het open karakter van het polderlandschap dat grenst aan Maasland en de recreatieve wandelroute over het Doelpad. Daarnaast draagt het project bij aan het beheer van de eendenkooi en het voorkomen van verstoring van de broedvogels door onbevoegden. Gelet op de natuurbestemming van de eendenkooi is het niet wenselijk dat het kooikershuisje permanent wordt bewoond of gebruikt als recreatiewoning.

Op grond van de ruimte-voor-ruimte regeling van het bestemmingsplan Buitengebied Gras had ons college in ruil voor het slopen van deze gebouwen een burgerwoning toe kunnen staan op deze locatie. Gelet op de gewenste openheid van het landschap nabij de oostelijke dorpsrand van Maasland heeft die ontwikkeling niet onze voorkeur.

Voorwaarden

Dit tweeledige initiatief past in het ruimtelijk beleid van de gemeente Midden-Delfland, mits wij voorwaarden stellen aan het initiatief. Hiermee voorkomen wij dat het kooikershuisje gebruikt wordt als burger- of recreatiewoning. Wij borgen deze voorwaarden in een anterieure overeenkomst die wij sloten met de initiatiefnemer. Ook nemen wij deze voorwaarden nadrukkelijk op in de nog te verlenen omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het kooikershuisje. Uit de belangrijkste voorwaarden volgt dat de initiatiefnemer;

- het perceel Doelpad 9 inricht en in stand houdt als onbebouwd grasland ten dienste van een lokaal grondgebonden melkveehouderij;
- het kooikershuisje uitsluitend gebruikt ten dienste van het beheer van de eendenkooi en voor het ontvangen van bezoekers in het kader van natuur- en erfgoededucatie;
- ervoor zorgt dat geïnteresseerden de eendenkooi kunnen bezoeken in het kader van natuur- en erfgoededucatie en zich aansluit bij natuurvereniging Vockestaert.

Bestemmingsplan partiele herziening Buitengebied Gras t.b.v. Doelpad 9 in Maasland

De partiele herziening ziet uitsluitend op het weg bestemmen van het agrarisch bouwvlak en daarmee de planologisch-juridische bouwmogelijkheden van het oprichten van nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat deze herziening voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

Beoogd maatschappelijk effect

Het vergroten van het open karakter van het open veenweidegebied ten oosten van de dorpskern van Maasland door het blijvend saneren van de agrarische bedrijfslocatie aan het Doelpad 9 in Maasland.

Argumenten

[1.1] Het saneren van de niet volwaardige, agrarische bedrijfslocatie aan het Doelpad 9 in Maasland draagt bij aan het open karakter en de belevingswaarde van het landschap dat grenst aan de oostelijke dorpsrand van Maasland

[1.2] Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan.

Kanttelingen

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiën

De plankosten en eventuele planschade worden verhaald op de initiatiefnemer.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan lag voor een periode van zes weken ter inzage. De ter inzage ligging is op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Iedereen kon een zienswijze indienen op het plan. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen.

Vervolgstappen

Uw raadsbesluit wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Reactie college op commissiebehandeling