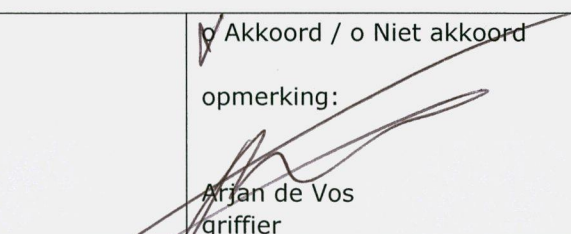
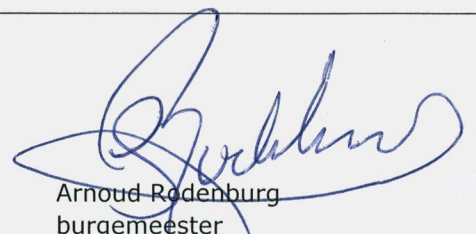


Datum	30-04-2015
Nummer	2015-06-05B
Datum commissievergadering	12-05-2015
Datum raadvergadering	26-05-2015

## OPLEGGER

<b>Registratienummer</b>	2015-13244 / 15Z.002415
<b>Onderwerp</b>	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 4 <sup>e</sup> herziening Kern Maasland: 't Wijland
<b>Portefeuillehouder</b>	Piet Houtenbos
<b>Uiterste behandeldatum (+reden)</b>	26 mei 2015
<b>Eerdere besluitvorming</b>	
<b>Samenvatting</b>	<p>Het perceel aan de 's Herenstraat 89 in Maasland heeft op dit moment een bedrijfsbestemming. Er is sprake van bedrijfsbeëindiging. Gelet op de ligging van het perceel binnen de dorpskern van Maasland is dit een geschikte locatie om woningbouw te realiseren. Een ontwikkelaar heeft een plan opgesteld voor 15 grondgebonden woningen op het achtererf en 3 appartementen aan de 's-Herenstraat.</p> <p>Voor de realisatie van het plan is het nieuwe bestemmingsplan 4<sup>e</sup> herziening Kern Maasland, 't Wijland opgesteld en in procedure gebracht. Enkele omwonenden hebben een zienswijze ingediend. Dit heeft op een aantal punten geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.</p>
<b>Te nemen besluit</b>	Het bestemmingsplan 4 <sup>e</sup> herziening Kern Maasland, 't Wijland als vervat in het GML-bestand met de IMRO-code NL.IMRO.1842.bo.14ML02-va01 gewijzigd vast te stellen.
<b>Bijlagen</b>	1
<b>Advies commissie</b>	De commissie stemt in met het voorstel en geleidt het als een hamerstuk door naar de raad. De commissie neemt kennis van de toezegging van de portefeuillehouder dat de diverse (technische) aandachtspunten met de woonomgeving en nieuwe bewoners wordt besproken.

<b>Raadsbesluit</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Akkoord / <input type="checkbox"/> Niet akkoord opmerking:  Arjan de Vos griffier	 Arnoud Rodenburg burgemeester
---------------------	--	--



## Inleiding

### *Geschiedenis*

Het perceel aan de 's Herenstraat 89 in Maasland heeft op dit moment een bedrijfsbestemming. Er is sprake van bedrijfsbeëindiging. Gelet op de ligging van het perceel binnen de dorpskern van Maasland is dit een geschikte locatie om woningbouw te realiseren.

De locatie staat al enkele jaren op de rol om ontwikkeld te worden. In 2009 was Baas & Groen Woningen Vastgoedontwikkeling BV voornemens de locatie 's-Herenstraat te ontwikkelen. De gemeente stond positief tegen een ontwikkeling op deze locatie. Deze ontwikkeling vond uiteindelijk geen doorgang. In de jaren daarna is Van Mierlo Planontwikkeling actief geweest om de locatie te ontwikkelen. Hiervoor heeft de gemeente begin 2013 een intentieovereenkomst met Van Mierlo Planontwikkeling gesloten. Van Mierlo Planontwikkeling is voornemens de locatie te ontwikkelen. Het plan behelst het ontwikkelen van maximaal 18 woningen, waarvan 5 woningen in de categorie sociale sector.

Voor de realisatie van het plan is het nieuwe bestemmingsplan 4<sup>e</sup> herziening Kern Maasland, 't Wijland opgesteld en in procedure gebracht.

### *Bestemmingsplanprocedure*

Het bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Wij hebben vier zienswijzen ontvangen. Voor de inhoud en beantwoording van de zienswijzen en één ambtelijke wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verwijzen wij naar de nota beantwoording zienswijzen als bijlage bij het bestemmingsplan.

### *Ambtelijke wijziging*

De ambtelijke wijziging is van ondergeschikte aard. Dit betreft een aanpassing in het bouwvlak van het appartementengebouw. Het bouwvlak voor het hoofdgebouw is verkleind. Aanvullend daarop is een bebouwingsvlak opgenomen voor eventuele bergingen/garages/entreepartij van maximaal 3 meter hoog. Deze wijziging is doorgevoerd omdat er tussen de ontwikkelaar en het Hoogheemraadschap nog gesprekken lopen over de constructieve (on)mogelijkheden om parkeren onder het appartementengebouw te realiseren. Indien dat niet mogelijk is, opteert de ontwikkelaar ervoor om de mogelijkheid te hebben om de berging/garage/entreepartij anders te situeren op het perceel.

## Beoogd effect

Wij willen bereiken dat het plan voor 't Wijland planologisch verankerd wordt.

## Argumenten

1. De ontwikkeling past binnen en draagt bij aan het uitvoeren van de Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025. Daarnaast is de locatie aangeduid als woongebied in de Structuurvisie Midden-Delfland 2025 uit 2011.
2. De locatie heeft op dit moment een agrarische bestemming. Gelet op de ligging in de bebouwde kom, de beperkte omvang van het terrein en de milieuregels voor agrarische bedrijven ligt het niet voor de hand om de agrarische bestemming te handhaven.

## Kanttelingen

- 1.1. In het plangebied aan de 's-Herenstraat staat een boom die op de lijst van waardevolle bomen staat, zoals recent door u is vastgesteld. Deze boom is gelegen in de bestemming verkeer. Om het voorgestelde plan te kunnen uitvoeren dient deze boom gekapt te worden.

Sinds gesproken wordt over de herontwikkeling van deze locatie is ook gesproken over de boom en de belemmering ervan voor de herontwikkeling. Vanwege de noodzakelijke ontsluiting van het achtererf in combinatie met bebouwing aan de 's-Herenstraat en het hoogteverschil heeft de ontwikkelaar aangegeven deze boom niet in te kunnen passen. In het eerdere plan van Baas & Groen bestond dezelfde situatie. Deze situatie is echter nooit geformaliseerd via een kapvergunning.

De eigenaar van het perceel heeft in 2014 gevraagd om de boom niet mee te nemen in de lijst van waardevolle bomen. Dit verzoek was afgewezen vanwege een onvoldoende motivering. Aan de ontwikkelaar is daarom verzocht om voorafgaand aan de behandeling in de commissie een gemotiveerde vergunning aan te vragen voor het kappen van de boom. Op basis daarvan kunnen wij deze situatie beoordelen, en zullen wij, indien nodig wordt geacht, aanvullende eisen stellen als compensatie. De motivering zal voorafgaand aan de behandeling in de commissie worden toegezonden.

## Financiën

De kosten voor het in procedure brengen van bestemmingsplan zijn gedekt via een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar.

## Communicatie

Het vaststellingsbesluit wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, het elektronisch gemeentebled en de Schakel.

## Vervolgstappen

Belanghebbenden die een ontvankelijke zienswijze hebben ingediend kunnen beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit.

## Reactie college op commissiebehandeling