



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gemeente Molenlanden
College van Burgemeester en wethouders
t.a.v. mw. L. Bode
Postbus 5
2970 AA Bleskensgraaf

Onderwerp
Reactie bestemmingsplan Noordeloos Grotewaard
33a

Geacht college,

Op 13 april 2021 hebben wij ambtelijk overleg gevoerd met u en onze landschapsarchitect naar aanleiding van de tussenuitspraak van 10 maart jl. over het bestemmingsplan Grotewaard 33a te Noordeloos. Op 11 mei 2021 heeft u ons verzocht om een schriftelijke reactie te geven ten behoeve van de planoptimalisatie en de motivering van het door u te nemen herstelbesluit.

In de tussenuitspraak wordt gesteld dat een deel van het bouwvlak gelegen is op gronden die als veenweidelandschap zijn aangemerkt in de kwaliteitskaart en daarmee strijdig zou zijn met ons beleid, specifiek artikel 6.9 van de Omgevingsverordening waarin een koppeling is gelegd met de kwaliteitskaart. Ook zou het bouwvlak gedeeltelijk buiten de contour van het lint vallen.

De begrenzing van de contouren van het lint en het veenweidelandschap op de kwaliteitskaart zijn indicatief van aard en functioneren niet als harde begrenzing bij de beoordeling van de vraag aan welke richtpunten dient te worden getoetst. Daarbij merken wij op dat de gehele lintbebouwing van de dorpskern Noordeloos binnen de legenda-eenheid 'Veenweidelandschap' is gesitueerd.

De kaders waar de ontwikkeling aan moet voldoen staan genoemd in de richtpunten die bij de legendaeenheden 'veenweidelandschap' en 'linten' staan vermeld. Bij de beoordeling van de richtpunten mag er dus rekening worden gehouden met een vloeiende overgang van 'het lint' naar het 'veenweidelandschap'.

Het richtpunt van 'Veenweidelandschap' stelt dat ontwikkelingen bij moeten dragen aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden en dat nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders. Het gaat dus om de vraag of er hier sprake is van nieuwe bouwwerken die in het open veenweidelandschap worden geplaatst of dat er voldoende wordt aangesloten op de structuur van het lint.

Contact
JPJ Kreeft
T
jpj.kreeft@pzh.nl

B.W. Witteman
T
bw.witteman@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
26 mei 2021
Ons kenmerk

PZH-2021-777096494
DOS-2018-0008784
Uw kenmerk
1096450
Bijlagen

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



De richtpunten bij Linten zeggen daar het volgende over.

- 1) Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- 2) Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- 3) Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.

De beschouwing van de karaktereigenschappen van het lint bepalen of een ontwikkeling past.

Over de positionering van de nieuwe woning het volgende.

Deze woning staat verder van de weg af dan de meeste woningen in het lint en maakt een opmerkelijke sprong over de wetering. Dit heeft te maken met het feit dat er precies op deze locatie in het lint sprake is van een plaatselijke vernauwing tussen de veendijk en de wetering, waardoor er ruimtelijke beperkingen zijn. Dit maakt deze positie atypisch in het lint en vraagt in de uitwerking om nadere afstemming en maatwerk.

Verdere onderbouwing

De toevoeging van een woning in het lint beschouwen we in principe als het type ontwikkeling dat we in artikel 6.9 over Ruimtelijke Kwaliteit in onze Omgevingsverordening als 'inpassing' aanduiden, want de ontwikkeling sluit aan bij de gebiedsidentiteit en bij landschappelijke, stedelijke en functionele structuren in het gebied. De functie en het gebruik sluit aan bij de huidige situatie; en kan als 'gebiedseigen' worden aangemerkt. Het gaat hier niet om een gebied dat valt binnen de beschermingscategorieën. De rol van de provincie ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit is hier dus in principe beperkt.

We zien in dit plan wel een kans voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse; schuren en opstallen worden opgeruimd, verwildering en verrommeling op het terrein wordt aangepakt. Er worden zichtlijnen hersteld en het waardevolle weidse blikveld op het veenweidelandschap ten zuiden van deze locatie blijft behouden.

Er zijn wel zorgen bij de ruimtelijke uitwerking ten aanzien van de diepte van de bouwkavel en de ruimte die er gegeven wordt voor de tuin. De tuin steekt ver het landschap in; veel dieper dan andere woonkavels in het lint. Gelet op de bovengenoemde richtpunten geven we een aantal aandachtspunten mee voor optimalisatie van het plan.

Aandachtspunten voor optimalisatie van het plan

- Onderzoek of het mogelijk is om de woning (Grotewaard 34) binnen de weg en de wetering te plaatsen in de zuidoosthoek van de kavel van Grotewaard 33a of plaats de nieuwe woning dichterbij de veendijk en de wetering.
- Maak de tuin minder diep. Zoek het eerder in de breedte, vergelijkbaar met de andere tuinen in het lint die aan deze zijde vaak ingesloten zijn tussen weg en wetering.
- Niet wenselijk zou zijn om de woning op de huidige locatie van de schuur te plaatsen. Dit zou strijdig zijn met het richtpunt om de voorkant van de woning te laten grenzen aan de weg en zo dicht mogelijk in het lint te bouwen.

Indien bovenstaande punten ten behoeve van de optimalisatie van het plan nader worden uitgewerkt kan het bestemmingsplan voldoen aan artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-

Holland. Ten overvloede merken wij op dat uit de tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak kan worden afgeleid dat moet worden uitgegaan van harde begrenzing tussen de contouren van de Linten en het Veenweidelandschap. We wijzen nog op de mogelijkheid uit artikel 6.34 van de Omgevingsverordening om in relatief beperkte mate van de instructieregels af te wijken in geval er geen onevenredige afbreuk van de doelstelling van de regels wordt gedaan. Deze afwijkingsmogelijkheid is bedoeld voor gevallen waarbij het onredelijk kan zijn om functies op slot te zetten of verplaatsing van gebouwen of functies onmogelijk te maken. In dit geval stellen wij vast dat gelet op de aandachtspunten voor planoptimalisatie aan de doelstellingen van de richtpunten voor de Linten als Veenweidelandschappen als bedoeld in artikel 6.9 wordt voldaan.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

drs. K.P. Spannenburg
Hoofd Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.