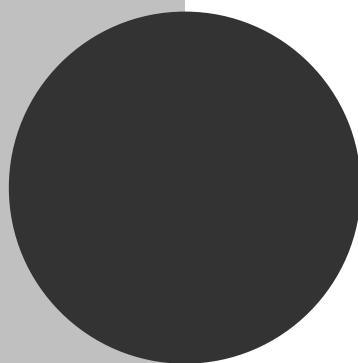
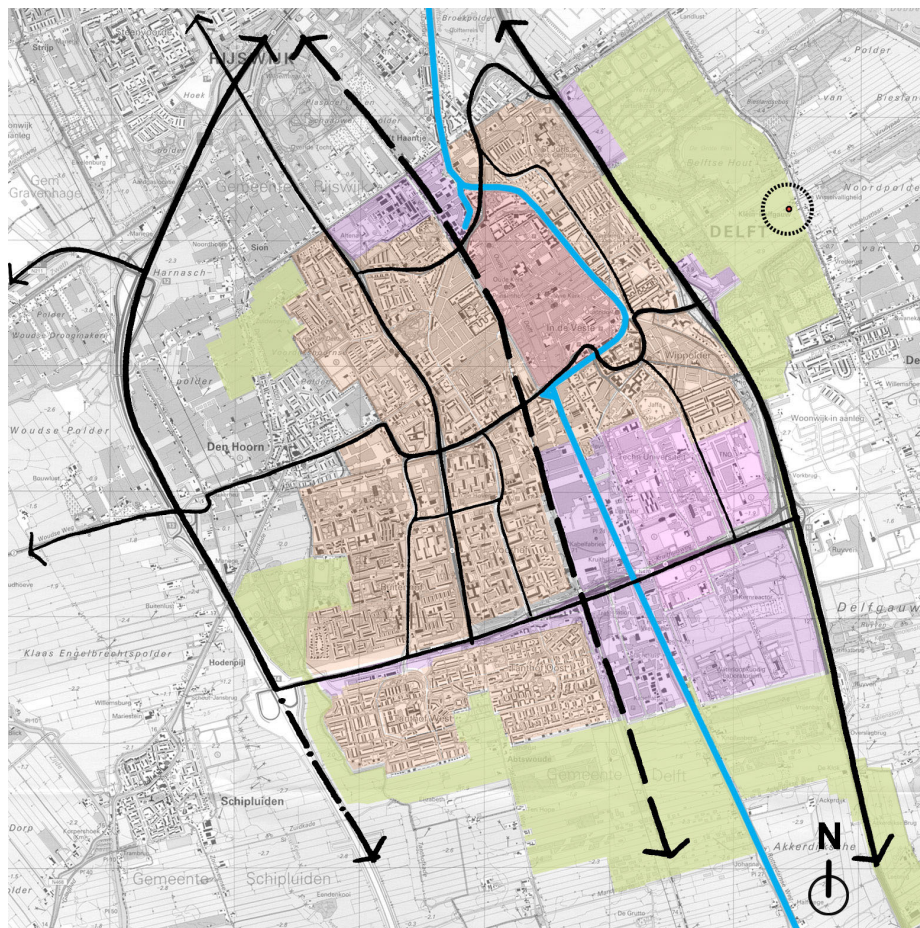


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Klein Delfgauw 61



11 juni 2007



Figuur 1: ligging in de stad

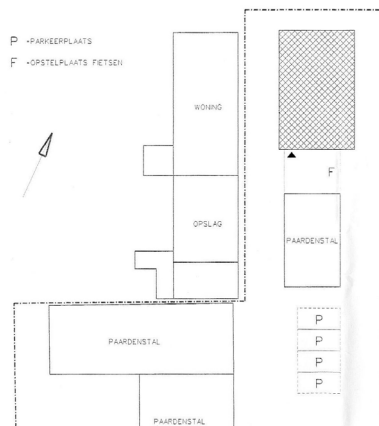
1. Inleiding

Het bouwplan waarvoor vrijstelling is aangevraagd betreft het verbouwen van een ongebruikte paardenstal op Noordeindseweg 61, onderdeel van de buurtschap Klein Delfgauw. De aanvraag voorziet in hergebruik van het gebouw als logiesgebouw.

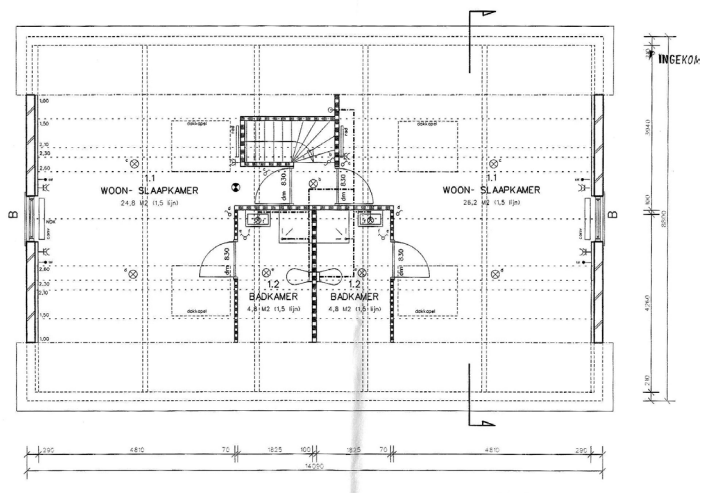
Het beoogde gebruik is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De wijziging van de bestemming van *tuin* naar *hotel*¹ kan gerealiseerd worden met een vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO.

2. Beschrijving van het bouwplan

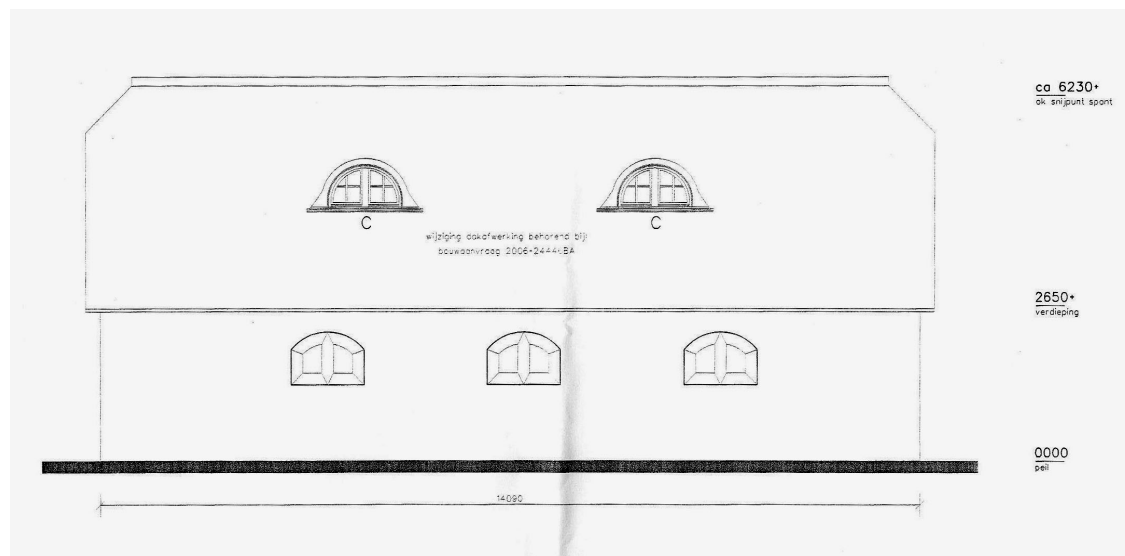
Het bouwplan betreft de verbouwing van een oude paardenstal. De stal bestaat uit één bouwlaag met een kap, met een grondoppervlak van ongeveer 125 m². De verbouw betreft vooral de kap, waarin de twee gewenste logiesverblijven gerealiseerd zullen worden. Daartoe worden ook verschillende dakkapellen toegevoegd. De begane grond zal in gebruik blijven als opslag.



Figuur 2: situatie



Figuur 3: plattegrond eerste verdieping

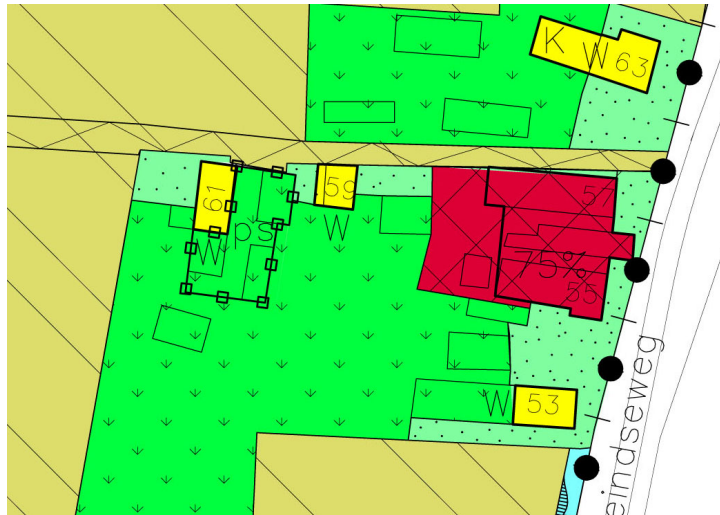


Figuur 4: zij aanzicht

¹ hotel: een horecabedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bieden van overnachtinggelegenheid waarbij het verstrekken van drank en etenswaren hoofdzakelijk functieondersteunend is.

3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Delft Oost” dat is goedgekeurd op 11 juni 1997. Het bestemmingsplan kent aan de gronden de bestemming ‘tuin’ toe. In artikel 16 lid 2a van de voorschriften is bepaald dat de gronden mogen worden bebouwd met ‘bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals erfafscheidingen, pergola’s, bordessen, vijvers en dergelijke’. Tevens ligt op de gronden de aanduiding ‘PS’ (paardenstalling). Ter plaatse van deze aanduiding mogen bergingen en dierenverblijven tot maximaal 400 m² worden gebouwd.



Figuur 5: uitsnede bestemmingsplan Delft Oost

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van een bestaand gebouw. De bebouwing valt binnen het gestelde maximale oppervlak. Alleen het gebruik als logiesruimte is in strijd met de voorschriften. Realisatie van het gebruik als logiesruimte van een bestaand gebouw ter plaatse vergt aldus een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

4. Korte beschrijving van bestaande situatie

Gelegen aan de oostkant van het natuur- en recreatiegebied “Delftse Hout”, ligt aan beide zijden van de Noordeindseweg de buurtschap “Klein Delfgauw”. Het oostelijk deel van de buurtschap is gelegen binnen de gemeentegrens van Pijnacker. De buurtschap bestaat uit agrarische gebouwen en bouwwerken zoals opslagloodsen, stallen en (voormalige) boerderijen. De aanvraag heeft betrekking op een van de stallen bij de voormalige boerderij Klein Delfgauw 61

5. Mobiliteit

Met de verandering van functie en de vergroting van het gebouw nemen de verkeersstromen niet noemenswaardig toe. In het kader van de bereikbaarheid zijn derhalve geen maatregelen nodig. Voor het te realiseren logiesgebouw geldt een parkeernorm van ongeveer één parkeerplaats per kamer. Op het erf kan in deze behoefte worden voorzien en het parkeren kan dus op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarmee past het plan binnen het gemeentelijk parkeerbeleid.

6. Milieuaspecten

Het initiatief om het bestaande gebouw te hergebruiken in plaats van te slopen, is vanuit milieuoogpunt positief. Er wordt hiermee onnodig sloopafval voorkomen.

De achtergrondconcentraties van NO₂ en fijn stof worden niet verhoogd door de nabijheid van drukke wegen. De Noordeindseweg kent dusdanig lage intensiteiten dat dit de achtergrondconcentraties niet verhoogt. Omdat de achtergrondconcentraties aan de normen voldoen, is het bouwplan niet strijdig met het Besluit luchtkwaliteit 2005.

De A13 ligt op een afstand van meer dan een kilometer. De locatie ligt alleen in de zone wegverkeerslawaaï van de Noordeindseweg. De geluidbelasting ten gevolge de Noordeindseweg blijft onder de voorkeursgrenswaarde. Het bouwplan voldoet aan de Wet geluidhinder.

Het plan ligt in een ecologische kerngebied. De invloed van de ontwikkeling op de omgeving is zeer beperkt, omdat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost en omdat het om een interne verbouwing gaat. Het plan heeft ook geen negatieve effecten op het groen.

Gezien de eigenschappen van het pand is het mogelijk dat er vleermuizen aanwezig zijn. Hiervoor is op 2 juni 2007 een locatiebezoek uitgevoerd door een ecoloog van de gemeente Delft. Hierbij bleek dat er geen vleermuizen aanwezig zijn in dit pand.

Het bouwplan ligt in de Noordpolder van Delfgauw. In deze polder ligt wel een waterbergingsopgave, maar niet in het Delftse deel. Omdat de ontwikkeling een interne verbouwing betreft, zijn er geen effecten op de waterberging.

Het perceel ligt tegen de waterkering aan die de Noordpolder van Delfgauw scheidt van de Bieslandse Bovenpolder. Voor de werkzaamheden moet een keurvergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap van Delfland.

In het gebied wordt afvalwater met een persleiding afgevoerd via de riolering van Pijnacker-Nootdorp. Hemelwater wordt direct op het oppervlaktewater geloosd. Het is onbekend welk effect de logiesfunctie zal hebben op de capaciteit van de drukriolering. Hierover dient overleg plaats te vinden met de gemeenten Delft en Pijnacker-Nootdorp.

De locatie ligt in zone G1 van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Delft. Dit betekent dat geen verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK in de bodem worden verwacht. De bestaande vloeren en funderingen worden niet aangepast, zodat de grond niet geraakt wordt. Op basis van bovenstaande is het niet noodzakelijk een bodemonderzoek uit te voeren.

De verbouwing heeft geen gevolgen voor de aspecten geur, externe veiligheid of milieuzonering.

7. Stedenbouw

Klein Delfgauw is een buurtschap van enkele huizen en boerderijen aan weerszijden van de Noordeindseweg. Het ligt daardoor in twee gemeenten. Het Delftse gedeelte grenst aan een open weidegebied. Het buurtschap vormt een aantrekkelijk ensemble, de oorspronkelijke structuur is grotendeels behouden gebleven. Klein Delfgauw wordt doorsneden door een wandelpad, dat de Noordeindseweg verbindt met het Arboretum. De Noordeindseweg is een recreatieve (fiets)route waaraan ook een camping ligt (gemeente Pijnacker).

De paardenstal maakt deel uit van een complex met een woonhuis, paardenstallen, schuren e.d. Het woonhuis is van rond 1860, de paardenstal is aanzienlijk ouder. De panden hebben geen monumentenstatus. De initiatiefnemer is voornemens de stal te restaureren, waarbij dakkapellen geplaatst worden om de logiesfunctie mogelijk te maken.

In de geschetste context is de gevraagde functie, een kleinschalig logiesgebouw in een historische paardenstal, goed op zijn plaats.

8. Cultuurhistorie

Het gebouw is niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebouw. Het verbouwplan veroorzaakt niet of nauwelijks verstoring van de bodem. Vanuit het perspectief van de cultuurhistorie zijn er daarom geen redenen om de realisatie van het plan in de weg staan.

9. Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Gezien de ligging van de locatie en inhoud en omvang van de ontwikkeling is het meeste bovenlokale beleid niet relevant. Een uitzondering hierop vormt het streekplan van de provincie.

In het streekplan Zuid-Holland West 2003 valt de locatie onder 'openluchtrecreatie en stedelijk groen'. Hiervoor geldt dat kleinschalige verblijfsrecreatie buiten het stedelijk gebied is toegestaan mits ondersteunend aan de functie van het gebied. De buurtschap is onderdeel van het agrarisch cultuurlandschap, dat mede gewaarborgd kan worden door diversificatie van de bedrijfsvoering van de aanwezige boerderijen. Recreatie en toerisme worden in het streekplan genoemd als verbreding van de agrarische bedrijfsvoering. De logiesfunctie is daarmee ondersteunend voor het gebied en past in het provinciaal beleid.

10. Procedure

Het bouwplan wijkt slechts in geringe mate af van het vigerende bestemmingsplan. In het raadsbesluit van 22 december 2005 inzake de nieuwe opzet ontwikkelingsplannen is bepaald dat voor dergelijke afwijkingen ruimtelijke onderbouwingen worden vastgesteld door B&W zonder separate inspraak.

De bouwaanvraag en de ruimtelijke onderbouwing worden samen ter inzage gelegd voor een periode van zes weken met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

11. Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

De verbouwing van het pand en de herinrichting van de bijbehorende buitenruimte wordt door een particulier gerealiseerd en gefinancierd.

12. Samenvatting en conclusies

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld naar aanleiding van de bouwaanvraag voor de verbouwing van de voormalige paardenstal aan de Noordeindseweg 61 in de buurtschap Klein Delfgauw tot logiesgebouw. Het toekomstig gebruik past niet binnen de huidige bestemming. De bouwaanvraag impliceert daarom tevens een verzoek om vrijstelling als bedoeld in artikel 19 lid 2 WRO.

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivering voor een vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan. Er bestaan geen stedenbouwkundige, milieutechnische of verkeerskundige bezwaren tegen dit bouwplan. Het plan past voorts binnen het gemeentelijke en provinciale beleid.

Vakteam Ruimtelijke Ordening, Delft, 11 juni 2007

Bestand: RO Klein Delfgauw 61 20070611.doc