# Ruimtelijke onderbouwing 2.1



**Oostgaag 45**

**Maasland**

# INHOUD

Inhoud


1. Gegevens 3
2. Inleiding 4
3. Motivering 4
4. Planologie 5
   - 4.1 Planologisch beleid 5
   - 4.2 Landschappelijke gegevens 10
   - 4.3 Erfgoed en monumentenstatus 10
   - 4.4 Bestemmingsplan 10
   - 4.5 Bijzondere onderwerpen 13
5. Parkeer- en verkeerssituatie 13
6. Milieuaspecten 14
   - 6.1 Bodem 14
   - 6.2 Geluid 14
   - 6.3 Flora en Fauna 14
   - 6.4 Lucht kwaliteit 14
   - 6.5 Water 15
   - 6.6 Externe veiligheid 15
   - 6.7 Archeologie 15
7. Privaatrechtelijke beperkingen 15
8. Economische uitvoerbaarheid 15
9. Conclusie 16


# BIJLAGEN


I – Ontwerp

II- Weidevogelbeheer

III- Kadastrale gegevens

IV- Monument

Opdrachtgever:

Fam. N. van der Wel
Oostgaag 45
3155 CE Maasland

Aanvrager:

N. van der Wel
Oostgaag 45
3155 CE Maasland
Tel: 06-22932844
Email: nicomar@kabelfoon.nl

Gemachtigde:

Adviesbureau Van Leerdam.
P. van der Ende
Fluitekruid 64
2635 KT Den Hoorn
Tel: 06-53937133
Email: ende@vanleerdam.nl

Kadastrale gegevens:
Maasland I 387-388-389

## 2. Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft een tijdelijke woning voor een ‘rustende boer’ bij de boerderij Oostgaag 45 te Maasland. Reeds in 1625 was hier al een boerderij aanwezig. Ook de kaart van Krukius uit 1712 maakt melding van bebouwing op deze locatie. De huidige boerderij stamt uit de periode 1800-1825, is een gemeentelijk Monument en reeds generaties lang in bezit van de familie van der Wel. Rondom de boerderij ligt een huiskavel van ruim 21 Ha. waar de familie gedurende deze periode met veel inzet, liefde en plezier tot op heden het boerenbedrijf heeft uitgeoefend. Gezien de leeftijd van de huidige bewoners is de tijd aangebroken om deze parel van Midden-Delfland over te dragen aan de volgende generatie. Deze locatie langs de Gaag vormt door middel van de zogenaamde Branderkade de grens tussen de Kralingerpolder en de Dorppolder en grenst aan de achterzijde aan natuurgebied het Kraaiennest. Door deze gunstige ligging, maar vooral door de bedrijfsvoering van de huidige eigenaar is deze locatie een zeer aantrekkelijk en succesvol fourageer- en broedgebied voor weidevogels zoals Grutto, Kievit en Scholekster.



Kaart van Krukius 1712

## 3. Motivering/Aanvraag

De opvolgers binnen de familie willen graag de boerderij overnemen en zullen de huidige bedrijfsvoering, het houden van jongvee en schapen en de productie van hooi en kuilgras in combinatie met actief weidevogel beheer voortzetten. De wens is om de overdracht geleidelijk te laten verlopen om de aanwezige kennis en ervaring zoveel als mogelijk te behouden binnen de familie. Het voornemen is om een tijdelijke extra wooneenheid te realiseren in de bestaande wagenschuur door middel van een interne verbouwing van dit bijgebouw en ondergeschikte veranderingen aan de gevels. Waardoor de huidige bewoners als rustende boer de geleidelijke overdracht kunnen realiseren en daarnaast op deze familielocatie van hun oude dag kunnen genieten.

## 4. Planologie

Het bestemmingsplan Buitengebied Gras voorziet in de mogelijkheid om een bestaand bijgebouw bij een melkveehouderij tijdelijk te gebruiken als woning voor de ‘rustende boer’. Hoewel de agrarische activiteiten ononderbroken worden voortgezet wijkt het initiatief af van de regels in het bestemmingsplan aangezien de melkproductie sinds een aantal jaren is gestaakt. De huidige bedrijfsvoering voldoet niet geheel aan de regels van het vigerende bestemmingsplan. De bedrijfsactiviteiten zijn agrarisch zoals bedoeld in het huidige bestemmingsplan, echter er vindt geen melkproductie plaats zoals genoemd in artikel 1.10 sub. B van het plan. Als nevenactiviteit vindt verkoop van antieke bouwmaterialen plaats. Er is sprake van een economisch levensvatbare bedrijfsvoering.
De genoemde afwijking is het gevolg van de wijze waarop de raad het begrip agrarisch bedrijf in het bestemmingsplan heeft ingekaderd. Namelijk het begrip agrarisch bedrijf onder artikel 1.10 sub b, waarin gesproken wordt van “het houden van melk- **en** ander vee”, in plaats “van het houden van melk- **en/of** ander vee”.

**1.10 agrarisch bedrijf**

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond niet zijnde een paardenfokkerij zoals bedoeld onder c;

Het achterliggende idee van het ruimtelijk beleid van Midden-Delfland is dat de melkveehouders de belangrijkste beheerders zijn van het landschap. Hoewel de boerderij aan de Oostgaag 45 in Maasland geen melkveehouderij meer is, draagt de agrarische bedrijfsvoering van dit bedrijf bij aan de doelstellingen die de gemeente samen met haar gebiedspartners hanteert ten aanzien van het beheer van het Midden-Delfland landschap. Om die reden is het wenselijk dat deze bedrijfsvoering gecontinueerd wordt dor middel van overdracht aan de volgende generatie.

Door middel van een anterieure overeenkomst heeft het college van B&W van de gemeente Midden-Delfland te kennen gegeven bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het initiatief, de huisvesting van de rustende boer op deze locatie.

### 4.1 planologisch beleid.

**<u>Landelijk</u>**
Voorliggend plan betreft het planologisch mogelijk maken van een tijdelijke wooneenheid voor de rustende boer op de locatie Oostgaag 45 te Maasland.
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte gaat vooral in op nationale vraagstukken. Dit komt ook overeen met de sturingsfilosofie van de Nota, lokaal wat lokaal kan en nationaal wat moet. Het gevolg hiervan is dat er zeer beperkt raakvlak is met de beleidsuitgangspunten uit deze structuurvisie en onderhavige planontwikkeling. Vanuit de nationale belangen en of de gebiedsgerichte belangen komen geen directe randvoorwaarden voort die van toepassing zijn op voorliggend plan. Aan de ladder  duurzame verstedelijking wordt ook voldaan. Bij de provinciale verordening wordt hier specifiek op ingegaan.

**Provinciaal**

De provincie wil in een aantal gebieden specifieke waarden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. De instandhouding van deze waarden vraagt om toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden en met generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.
Het provinciaal beleid in deze is vastgelegd in de omgevingsvisie en de uitvoering in het omgevingsprogramma en de omgevingsverordening.
De bedrijfsvoering van de familie Van der Wel sluit naadloos aan bij de uitgangspunten en doelstellingen neergelegd in de Visie Gebiedstafel Bijzonder Provinciaal Landschap vastgesteld in mei 2021. Daarnaast voldoet de bedrijfsvoering aan de uitgangspunten en doelstellingen uit de omgevingsvisie en het omgevingsprogramma.
Voor wat betreft de voorschriften uit de omgevingsverordening voldoet de bedrijfsvoering aan "Artikel 7.43 (ruimtelijke kwaliteit) 1. Een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, neemt de volgende bepalingen in acht ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten"

De bedrijfsvoering op dit boeren bedrijf van 21 Ha, bestaat uit het houden van vee, voornamelijk jongvee en schapen. Daarnaast wordt op geruime schaal hooi en inmaak gras geoogst ten behoeve van collega boeren in de directe omgeving. Deze productie vindt plaats in overleg en met afspraken met de natuurvereniging Vockestaert. Hierdoor wordt een belangrijke doelstelling, namelijk bescherming en versterking van de weidevogelstand in praktijk gebracht. Tevens wordt in bepaalde perioden van het jaar het weiland opengesteld als zogenaamd Vliegend Wandelpad. Dit pad vormt dan een wandelverbinding tussen de Gaag en het Kraaijennest. Als nevenfunctie vind op bescheiden schaal opslag en handel in antieke bouwmaterialen, bestemd voor onderhoud aan historische boerderijen plaats.
Er kan gesteld worden dat de bedrijfsvoering aansluit op de ambitie die de provincie heeft op het vlak van de instandhouding en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

**Lokaal**

# Omgevingsvisie 1.0
# Behoud door duurzame ontwikkeling

# Midden-Delfland

### Hoofdstuk 1 | Inleiding

#### 1.1 Dit doen we

Hoe houden we onze gemeente open, groen en toegankelijk voor onze inwoners en de stedelingen om ons heen? Hoe behouden en ontwikkelen we ons kenmerkende landschap? Hoe zorgen we voor blijvend levendige dorpen waar iedereen prettig kan wonen, werken en recreëren? Hoe reizen we in de toekomst naar aangrenzende steden? Wat is onze rol als gemeente in de regio? Hoe wekken we

onze energie op? Hoe richt je vanuit de filosofie van Cittaslow een toekomstbestendige duurzame leefomgeving in en zorg je voor kwaliteit van leven voor inwoners, bedrijven en stedelingen? Vragen die jou, ons en anderen wellicht bezighouden. Deze vragen gaan over wonen, werken en verblijven in de gemeente Midden-Delfland. Hierna geven we antwoord op de vraagstukken over onze fysieke leefomgeving. Dit is de omgevingsvisie!

Deze omgevingsvisie biedt een vooruitblik op de fysieke leefomgeving tot het jaar 2040. Deze visie is opgesteld vanuit een integraal perspectief. Dat wil zeggen dat het niet alleen om ruimtelijke vraagstukken gaat, maar ook over sociale en economische vraagstukken en ontwikkelingen. Alles wat je ziet, voelt en ruikt komt terug in deze visie. We verstaan hieronder het geheel van ruimte, water, milieu, natuur, landschap, economie, verkeer en vervoer, infrastructuur en cultureel erfgoed. Deze onderdelen hebben we in samenhang bekeken en vertaald naar de fysieke leefomgeving van de toekomst. Bijna alle aspecten in onze gemeente zijn met elkaar verbonden. Vandaar dat een integrale kijk nodig is. Zonder agrariërs als duurzame beheerders van het authentieke landschap geen voedsel, biodiversiteit en beleving voor bezoekers van het gebied. Zonder betrokkenheid en sociale cohesie van inwoners en bedrijven geen vitale dorpen.

Met het opstellen van deze omgevingsvisie geven we richting, inspireren en motiveren we Midden-Delflanders, onze ondernemers en onze maatschappelijke organisaties. Samen bereiden we ons voor op de toekomst van onze gemeente.

### 3.2 Ons buitengebied

Ieder deelgebied van Midden-Delfland kan op zijn eigen manier concreet bijdragen aan de algemene gemeentebrede ambities. Zo ook het buitengebied dat het grootste deel van ons grondgebied omvat en bepalend is voor onder andere onze agrarische identiteit, landschappelijke kwaliteit, recreatieve beleving en de rust en stilte.

#### 3.2.1 Waardevol Bijzonder Provinciaal Landschap behouden en versterken

Onze bestuurlijke opdracht is om het waardevolle cultuurlandschap in stand te houden, te vernieuwen en leefbaar te houden. De ambities die we in dit hoofdstuk voor ons buitengebied optekenen zijn allemaal vanuit deze bestuurlijke opdracht ingegeven of hierop afgestemd. Met de aanwijzing van Midden-Delfland tot Bijzonder provinciaal landschap in 2017 kregen wij ook de ontwikkelopdracht ten aanzien van de stedelijke context en de sturing en borging van de ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien van de stedelijke context gaat de ontwikkelopdracht over het beter aansluiten bij de stedelijke behoefte aan groen, het stedelijk groen en het stedelijk groenprogramma. Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit gaat het organiseren van een onafhankelijke kwaliteitsaansturing en kwaliteitsborging. Vanuit deze twee opdrachten behouden en versterken we de vier kernkwaliteiten van het waardevolle Bijzonder Provinciaal Landschap: een open polderlandschap in de metropool, een landschap met een historisch verhaal, een buitenruimte voor ruim twee miljoen mensen en de verweving van veenweidelandbouw en veenweidenatuur. We hanteren daarbij de visie op het Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland, zoals ontwikkeld in de Gebiedstafel voor het Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland5 samen met andere gemeenten, het Hoogheemraadschap en gebiedspartijen, als input voor de omgevingsvisies van gemeenten. De visie bevat zeer veel bouwstenen om dit doel te bereiken. Dit betekent onder andere:

• Ruimtelijke kwaliteit: De huidige kwaliteiten van het landschap behouden en versterken. Ontwikkelingen en nieuwe functies voegen waarde toe aan het landschap.

• Landbouw: Een voor agrariërs aantrekkelijk landschap met ruimtelijke kwaliteit en een goed economisch perspectief, versterking van duurzame grondgebonden melkveehouderij inclusief een verder opgeschaalde kringlooplandbouw, behoud van de agrarische sector als drager van het landschap.

• Biodiversiteit: Vergroten en versterken van de huidige biodiversiteit en het netwerk van ecologische verbindingen. Dit afstemmen op de verschillende gebieden te weten het weidegebied, gebieden met opgaande beplanting en het moerasgebied.

• Stadsranden, recreatie en groenstructuur: Een sterk en aantrekkelijk landschap voor bewoners met balans tussen recreatieve activiteiten, agrarische bedrijfsvoering, natuur, landschappelijke kwaliteit en beleving. Een landschap dat verweven is met het stedelijk gebied.

• Water en klimaat: Gebiedskenmerken sturend laten zijn voor de inrichting en het gebruik. Dit betekent 'water vast houden' in relatie tot bodemdaling, uitstoot broeikasgassen vanuit veen, droogte en voorkomen wateroverlast. Dit doen we gebiedsgericht samen met de betrokken boeren, Hoogheemraadschap van Delfland en de provincie Zuid-Holland. Daarnaast verbetering van de waterkwaliteit; dit is een aandachtspunt vooral vanwege de emissie van bestrijdingsmiddelen en meststoffen vanuit de glastuinbouw. Ook bij Kringlooplandbouw als onderdeel van Duurzaam Boer Blijven wordt hier aan gewerkt.

• Energietransitie: Landschappelijke kwaliteiten staan voorop bij energietransitie.

• Vergroten van de bekendheid van het gebied: Vergroten van de naamsbekendheid en het positieve imago van het Bijzonder Provinciaal Landschap.

### 3.2.2 Grondgebruik

We kiezen expliciet voor melkveehouderij, natuur en recreatie als functies in ons buitengebied. Voorwaarde daarbij is dat de maat en schaal van deze functies passend zijn in ons open landschap. Grondgebonden duurzame veehouderij, open natuurgebieden en fijnschalige, rustige recreatieve voorzieningen bieden de meeste kans op het behouden van een gewaardeerd open landschap in de toekomst. Andere ontwikkelingen vinden we niet passend. Stedelijke ontwikkelingen en grootschalige opwekking van zon- en windenergie krijgen dus geen plaats in ons open veenweidelandschap. We temperen daarmee ook de economische verwachtingswaarde van de grond. We willen de kosten voor de agrarische sector zo laag mogelijk houden en speculatie voorkomen. Daarmee bieden we ruimte aan een duurzame grondgebonden melkveehouderij, waar nodig verweven met natuur, en voorkomen we latere sanering van ongewenste ontwikkelingen. Het grondgebruik stemmen we daarnaast goed af op de provinciale beschermingscategorieën voor ruimtelijke kwaliteit. Daar waar een hogere categorie is zijn we terughoudender. Een voorbeeld van de beschermingscategorieën is dat we infrastructurele ontwikkelingen in de beschermde gebieden zoveel mogelijk vermijden. Indien deze onvermijdelijk zijn, hanteren we bij het meewerken hieraan als voorwaarde een zorgvuldige landschappelijke inpassing en compensatiemaatregelen op het gebied van landschap en natuur. De keuze voor melkveehouderij, natuur en recreatie als functies in ons buitengebied, maakt dat we terughoudend zijn in uitbreidingsmogelijkheden voor niet-agrarische bedrijvigheid. Dit is alleen mogelijk met maatwerkoplossingen op basis van het huidige bestemmingsplan en de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor het Bijzonder Provinciaal Landschap. Slechts in uitzonderlijke gevallen wijken we hiervan af en alleen als dit samengaat met een substantiële verbetering van de ruimtelijke en natuurlijke kwaliteit van het landschap.

### 3.2.3 Duurzame melkveehouderij

De grondgebonden melkveehouderij blijft als drager en beheerder van het landschap behouden. Tegelijkertijd willen we wel inspelen op de afname van het aantal boeren. Grond die op die manier beschikbaar komt kan bijdragen aan de initiatieven vanuit het samenwerkingsverband Duurzaam Boer Blijven, kringlooplandbouw, de verwevenheid tussen natuur en melkveehouderij en extensivering. We houden ook de geurverordening in stand. Zo is er een kleinere afstand tussen een veehouderijbedrijf en een geurgevoelig object mogelijk en kunnen agrariërs bijvoorbeeld beter nevenactiviteiten ontplooien of een bedrijfswoning omzetten in een burgerwoning.
Midden-Delfland krijgt naar verwachting te maken met meer boeren die hun bedrijf beëindigen, dan dat er bedrijfsopvolgers zijn of nieuwe boeren. We proberen de negatieve gevolgen van deze landelijke trend in Midden-Delfland te voorkomen door gericht beleid en maatwerk. We bevorderen overnames en bedrijfsopvolging door jonge boeren, zowel binnen als buiten de familie. Hierbij gaat het dus om bedrijfsopvolging en niet om het uitbreiden van het aantal bedrijven. We ondersteunen het Jonge Boeren Netwerk van het programma Duurzaam Boer Blijven. Waar nodig kunnen we maatwerkadvies faciliteren en hen helpen zoeken naar alternatieve financiering. Verder heeft MiddenDelfland veel te bieden voor de agrarische ondernemer met oog voor nevenfuncties op het gebied van agrarisch natuurbeheer, zorg, educatie en/of huisverkoop. Aan de basis liggen de beginselen van kringlooplandbouw. Dit alles samen met ongeveer 2 miljoen inwoners om het gebied heen biedt kansen en mogelijkheden voor een duurzame melkveehouderij voor de toekomst. Door het hoge waterpeil en het risico op bodemdaling is de (veen)bodem ten aanzien van de agrarische functie alleen geschikt voor de melkveehouderij. Zeker ook omdat rekening gehouden moet worden met de biodiversiteitsopgave: weidevogelnatuur. De ondiepe ondergrond van het open veenweidegebied bestaat uit relatief schone grond. Dat is een belangrijke voorwaarde voor de voedselveiligheid. Het gemeentelijk bodembeleid is erop gericht dat de bodemkwaliteit niet verslechtert. Zo houden wij de bodem geschikt voor de melkveehouderij en andere opgaven zoals weidevogels. Andersom verwachten wij van de melkveehouders dat zij hun bedrijfsvoering afstemmen op de eigenschappen van de ondergrond, zodat de melkveehouderij in ons gebied niet leidt tot een versnelde bodemdaling. Daarnaast zien wij kansen voor de verbetering van de bodemkwaliteit en het bodemleven als gevolg van kringlooplandbouw. De Leidraad Bodemdaling Midden-Delfland biedt handelingsperspectieven over hoe om te gaan met bodemdaling, rekening houdend met natuur, landschap, cultuurhistorie en  zoetwaterbeschikbaarheid.

### 3.2.7 Ruimtelijke kwaliteit

Donkerte en stilte.
Donkerte en stilte zijn bestaande en gewenste kwaliteiten in ons landschap. Lichthinder leidt tot horizonvervuiling en licht- en geluidhinder hebben negatieve gevolgen voor de natuur, de nachtrust en daarmee de gezondheid van mens en dier. We zetten daarom in op zoveel mogelijk stilte en donkerte in ons landschap.

Beplantingselementen
Naast de openheid en de kreekruggen zijn bomenrijen, bomengroepen en solitairen ook belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit en/of de cultuurhistorische waarde van het landschap. Deze waarden hebben we vastgelegd met de bomenlijst. Bij aanvragen voor het kappen van bomen maken we een belangenafweging waarbij we naast de openheid van het landschap ook de waarde van de bomen op de vastgestelde bomenlijst meewegen.

Erven
Ook de bebouwde (boeren)erven dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van ons buitengebied. Ze herbergen regelmatig cultuurhistorisch waardevolle of monumentale bebouwing en/of zijn voorzien van gebiedseigen erfbeplanting zoals solitairen en afschermende bomenrijen of landschappelijke hagen. Die erfkwaliteiten willen we behouden en versterken. Daar waar die kwaliteiten ontbreken stimuleren we dat die kwaliteiten worden hersteld of toegevoegd. Bijvoorbeeld bij ontwikkelingen op die erven te sturen op een betere landschappelijke inpassing met gebiedseigen erfbeplanting.

LOP
De locatie is gesitueerd westelijk in de Dorppolder. Specifiek aangeduid als “kerngebied weidevogels”. De huidige bedrijfsvoering is sterk op gericht op het behoud en versterken van de weidevogelstand. Dit in nauwe samenwerking door middel van overeenkomsten met de agrarische natuur vereniging Vockestaert. Het behoud van dit bedrijf op de huidige schaalgrootte met de huidige bedrijfsvoering is voor de gemeente een argument om in te stemmen met de huidige bedrijfsvoering en door af te zien van de verplichte melkproductie medewerking te verlenen aan het beoogde plan. Dat overigens van tijdelijke aard is, namelijk zolang gebruik door de rustende boer aan de orde is.

De plannen, de huidige en toekomstige bedrijfsvoering passen binnen beleidsuitgangspunten, met name genoemd in hoofdstuk 3, van de Omgevingsvisie 1.0 en de ontwikkelingsrichting van de Dorppolder zoals beschreven in het LOP, het Landschaps Ontwikkelings Perspectief Midden-Delfland® 2025.

### 4.2 Landschappelijke gegevens

De tweede wooneenheid is voorzien in de bestaande voormalige wagenschuur van de boerderij, gesitueerd op het erf. Er hoeven voor deze realisatie geen landschappelijke aanpassingen te worden uitgevoerd, de inrichting en begroeiing van het erf zullen niet worden aangetast.

### 4.3 Erfgoed en Monumentstatus
De boerderij Oostgaag 45 is een gemeentelijk monument. Hierdoor zal de aanvraag om een omgevingsvergunning mede beoordeeld worden door de gemeentelijke commissie welstand en erfgoed.

### 4.4 Bestemmingsplan
Op deze locatie zijn het vigerend bestemmingsplan: Buitengebied gras (vastgesteld 25-6-2013), 1e herziening buitengebied gras (vastgesteld 26-3-2019); structuurvisie 2011 (vastgesteld juli 2011) van kracht.
De bestemming van de locatie is Agrarisch met waarden.

## Artikel 3 Agrarisch met waarden

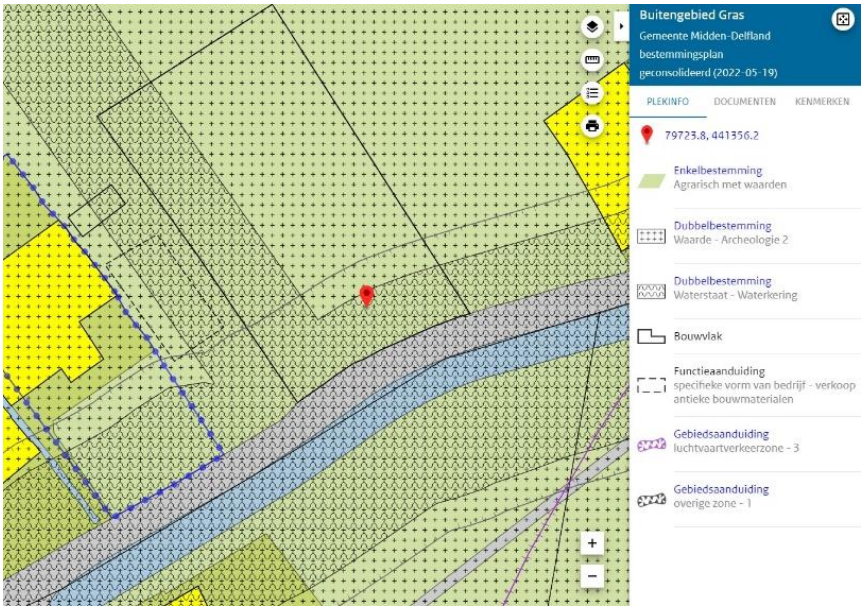
### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder b met dien verstande dat bestaande paardenfokkerijen zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder c tevens zijn toegestaan;
b. het behoud en herstel van landschaps- en cultuurhistorische waarden in de vorm van:
    1. open weidelandschap;
    2. karakteristiek slotenpatroon;
    3. verkavelingspatroon;
    4. zichtlijnen;
    5. karakteristieke boerderijopritten;
    6. verbinding tussen stad en platteland;
    7. kreekruggen;
    8. historische kades
    9. terpen;
    10. kerkenpaden;
    11. kasteelwerven;
    12. molenwerven;
    13. de specifieke ruimtelijke kwaliteiten per polder zoals omschreven in het Landschapsontwikkelingsperspectief;
    14. alsmede voor:

c. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': een glastuinbouwbedrijf zoals bedoeld in artikel 1 1.10 onder e;
d. ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt': fruitteelt zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.10 onder g;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bijenhouderij': een bijenhouderij;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - proeftuin': een proeftuin;
g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': horeca gericht op een restaurant en het houden van feesten, partijen en zaalverhuur;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgunit': een zorgunit;
i. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf': een agrarisch loonbedrijf;
j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak': een paardenbak;
k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch aanverwant bedrijf': een agrarisch aanverwant bedrijf;
l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang': kinderopvang;
m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning': een plattelandswoning;
n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verkoop antieke bouwmaterialen': de verkoop van antieke bouwmaterialen;

o. ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan': een ijsbaan en kleinschalige aan het verenigingsleven en daarmee gelijk te stellen niet-commerciële instellingen gekoppelde activiteiten;
p. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij': een kleinschalige zorgboerderij en psychiatrische praktijk;
q. de beweiding door paarden die worden gehouden op de locatie Oostveenseweg 13b, op de gronden en onder de voorwaarden zoals vastgelegd in de op 7 november 2016 gesloten anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar (kenmerk 16.C000121);



*Figuur 1, bouwvlak Oostgaag45*

## 3.4 Afwijken van de bouwregels

### 3.4.7 Tijdelijke, inpandige wooneenheid voor rustende boer

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 voor het toevoegen van een tweede wooneenheid binnen de bestaande bedrijfswoning en/of bijgebouwen voor inwoning van een rustende boer, met inachtneming van het volgende:

a. de extra wooneenheid mag slechts worden bewoond door het voormalig agrarisch bedrijfshoofd, die nog enige tijd in het bedrijf werkzaam zal zijn (een rustende boer);
b. de afwijking voor de extra wooneenheid is strikt persoonsgebonden: de extra wooneenheid mag, na het beëindigen van de bewoning ten behoeve van de rustende boer, geen zelfstandige wooneenheid gaan vormen;
c. de extra wooneenheid dient inpandig te worden gerealiseerd; uitbreiding door nieuwbouw is niet toegestaan;
d. de omgevingsvergunning wordt niet verleend indien op het perceel reeds twee of meer woningen aanwezig zijn.

Op de locatie geldt dubbelbestemming als onder letter n; verkoop antieke bouwmaterialen. De bedrijfsvoering op dit boeren bedrijf van 21 Ha, bestaat uit het houden van vee, voornamelijk jongvee en schapen. Daarnaast wordt op geruime schaal hooi en inmaak gras geoogst ten behoeve van collega boeren in de directe omgeving. Deze productie vindt plaats in overleg en met afspraken met de natuurvereniging Vockestaert. Hierdoor wordt een belangrijke doelstelling, namelijk bescherming en versterking van de weidevogelstand in praktijk gebracht. Tevens wordt in bepaalde perioden van het jaar het weiland opengesteld als zogenaamd Vliegend Wandelpad. Dit pad vormt dan een wandelverbinding tussen de Gaag en het Kraaijennest. Als nevenfunctie vind op bescheiden schaal opslag en handel in antieke bouwmaterialen, bestemd voor onderhoud aan historische boerderijen plaats.

**1.11 agrarisch bedrijf**

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond niet zijnde een paardenfokkerij zoals bedoeld onder c;

De bedrijfsvoering faalt op 1 (klein) onderdeel uit de begrippenlijst van het bestemmingsplan. Namelijk het begrip agrarisch bedrijf onder artikel 1.10 sub b, waarin gesproken wordt van “het houden van melk- **en** ander vee”, in plaats “van het houden van melk- **en/of** ander vee”.

Het voortzetten van de huidige bedrijfsvoering draagt bij aan goed weidevogelbeheer en natuurontwikkeling. De ligging van de locatie, grenzend aan het natuurgebied het Kraaijennest, zorgt voor een meerwaarde en draagt bij aan het behalen van de doelstellingen. (Bijlage: Weidevogelbeheer)

Gezien de ligging in het gebied en de specifieke bedrijfsvoering met betrekking tot natuurbeheer heeft het college van B&W van de gemeente Midden-Delfland te kennen gegeven om door middel van een anterieure overeenkomst bereid te zijn medewerking te verlenen aan de huisvesting van de rustende boer op deze locatie.

### 4.5 Bijzondere onderwerpen

- Kabels/leidingen – NVT
- Asbest – NVT
- Explosieven – NVT
- Waardevolle bomen - NVT
- Verharding - NVT

## 5. Parkeer- en verkeerssituaties.

Verkeer.
Het plangebied is goed ontsloten via de Oostgaag, De bestaande infrastructuur kan de beperkte toename van verkeer voor max. 1 gezin eenvoudig afwikkelen.
Parkeren.

Op het bestaande erf is ruim voldoende gelegenheid om aan de parkeernorm van 2 voertuigen per woning te voldoen.

## Milieuaspecten

### 6.1 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.
Gezien de ligging, erfinrichting en de vanouds dichte afgesloten vloer van het object is het geen verdachte locatie.

### 6.2 Geluid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functie belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoek verplichtingen gesteld.

***Planspecifiek***

Voorliggend plan voorziet in een tijdelijke wooneenheid voor de ‘rustende boer’. De locatie ligt op ca. 30 m uit het hart van de N468. De N468 zal binnenkort worden heringericht en de functie zal wijzigen. Indien noodzakelijk bij deze het verzoek om een hogere grenswaarde voor het object.

### 6.3 Flora- en Faunaonderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

***Planspecifiek***

Voorliggend plan betreft de inrichting van een bestaande agrarische landbouwschuur met sanitaire voorzieningen, welke zullen worden aangesloten op de bestaande riolering. Voor het plan is geen bebouwing gesloopt, zijn geen watergangen gedempt en zijn geen bomen of bosschages gekapt dan wel verwijderd. Het plan heeft daarom geen nadelige gevolgen voor beschermde soorten dan wel voor beschermde natuurgebieden. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

### 6.4 Luchtkwaliteit

*Besluit gevoelige bestemmingen*

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om kwetsbare functies (zoals ziekenhuizen en verzorgingshuizen) te realiseren op minder dan 300 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden overschreden.

Voorliggend plan betreft het planologisch mogelijk maken van een tijdelijke wooneenheid voor de Rustende Boer. Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een bvo van maximaal 100.000 m2. Voorliggend plan blijft ruim onder de voorgestelde norm. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

### 6.5 Water

Een onderdeel van de watertoets is het bepalen van de toename van verhard oppervlak. Door de toename van verhard oppervlak kan het oppervlaktewater te snel afgevoerd worden naar open water en of riolering. Er wordt geen dichte verharding of bebouwing toegevoegd. Daardoor zijn er geen wijzigingen in de oppervlakte verharding en is daarom geen watercompensatie verplicht.
Er zijn verder geen watergangen verlegd, en het gebruik van uitloogbare (bouw)materialen is niet aan de orde.
De woning is voor wat betreft de afvoer van afvalwater aangesloten op het bestaande persriool.
Vanuit het aspect waterhuishouding gelden derhalve geen beperkingen voor het plan.

### 6.6 Externe veiligheid.

*Bevi-inrichtingen en overige veiligheidsrisico's*
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen of overige bedrijven met veiligheidsrisico's Bron: Atlas van de Leefomgeving.
Direct in de nabijheid van het bedrijf zijn geen diverse kwetsbare objecten gelegen. Dit vormt op het vlak van externe veiligheid dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.
Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

## 6. Archeologie

Er vinden geen bouwactiviteiten plaats en er zullen geen verstoringen van de ondergrond plaatsvinden.
Dit onderdeel is niet van toepassing op de aanvraag.

## 7. Privaatrechtelijke aspecten

Op de locatie zijn geen beperkende erfdienstbaarheden gevestigd.

## 8. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.
**Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van de Grondexploitatiewet moet een exploitatieplan worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.
De gemeentelijke kosten voor het plan worden middels de legesverordening verhaald. Voor dit plan zijn de kosten derhalve anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet nodig. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Voor het plan wordt de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure omgevingsvergunning gevolgd op basis van de Wabo. Tijdens deze procedure kunnen belanghebbenden inhoudelijk reageren op het plan door het indienen van een zienswijze. Door het doorlopen van de procedure wordt voldaan aan de wettelijke verplichting voor de gemeente om belanghebbenden te horen.

## 9. Conclusies.

Beleidsmatig en ten aanzien van de milieu- aspecten zijn er geen belemmeringen aanwezig die de medewerking aan de gewenste ontwikkeling in de weg staan.