Kaader stadsadvies

6 maart 2025, 1e concept

Ruimtelijke motivering

Oostgaag 25A Maasland



Kaader stadsadvies

Colofon

KAAder stadsadvies

Kampen | Rotterdam

T. 06 2449 1848

info@kaader.nl | www.kaader.nl

Hoofdstuk 1

Inleidend

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer voor voorliggend plan heeft zijn agrarisch bedrijf aan de Oostgaag 25A in Maasland, Boerderij Landlust. Dit perceel bevat in de huidige situatie bedrijfsbebouwing, maar geen bijbehorende woning. Initiatiefnemer wil het bedrijf graag verder ontwikkelen tot een Inspiratieboerderij en o.a. completeren door het toevoegen van een bedrijfswoning in de directe nabijheid van het bedrijf.

Tevens wil hij de bijbehorende agrarische gronden nog meer geschikt maken voor duurzaam natuurvriendelijk gebruik en beheer. Daarvoor zijn verschillende natuurinclusieve inrichtingsmaatregelen nodig. Over het totale bedrijf wil de initiatiefnemer de cultuurhistorische waarden, waar mogelijk herstellen. Ook daarvoor zijn verschillende ingrepen nodig.

In het vigerende omgevingsplan geldt ter plaatse een agrarische bestemming (Agrarisch met waarden). Binnen deze bestemming is er een bouwvlak waarbinnen een bedrijfswoning kan worden toegevoegd, maar niet in gebruik genomen. De regeling voor dat laatste ontbreekt. De overige ingrepen passen binnen de overige geldende planologische voorwaarden en regels.

In voorliggende motivering worden - ondanks bovenstaande - deze ingrepen deels meegenomen. De achterliggende reden hiervoor is dat de gemeente Midden-Delfland heeft aangegeven mee te willen werken aan dit initiatief onder voorwaarde dat de initiatiefnemer Boerderij Landlust ook daadwerkelijk uitbouwt tot een natuurinclusief agrarisch bedrijf als Inspiratieboerderij èn dat de natuurvriendelijke ingrepen en maatregelen in het kader van duurzaam weidevogelbeheer ook daadwerkelijk zullen worden uitgevoerd.

Om de bedrijfswoning mogelijk te maken, is afwijking van het omgevingsplan nodig. Deze afwijking zal middels een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) worden geregeld. Voor u ligt de motivering die hier bij hoort. Deze toont aan dat er sprake is van een evenwichtige verdeling van functies en een acceptabel woon- en leefklimaat op de locatie.



de bestemming 'wonen' en wordt niet meer gebruikt voor agrarische doeleinden.

Oorspronkelijk (bij de omzetting naar een reguliere woonfunctie) was het de gedachte dat een deel van deze boerderij als bedrijfswoning bij het onderhavige agrarische bedrijf zou blijven behoren. In dat geval zou er sprake zijn van een voortdurende planologische verbinding tussen beide. Voortschrijdend inzicht heeft er echter toe geleid dat er toch behoefte is aan een bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf. Dan kan het geheel zich goed en zelfstandig ontwikkelen tot een natuurinclusieve Inspiratieboerderij.

1.2 Historisch perspectief

Omdat de gewenste ontwikkelingen ter plaatse een voorgeschiedenis hebben, is een korte schets vanuit historisch perspectief van belang. Er is vanuit de historie namelijk sprake van een familiaire, functionele en planologische relatie met het nabijgelegen perceel Oostgaag 27. Dit is een voormalige boerderij die van oorsprong in zekere zin behoorde bij het onderhavige agrarische bedrijf. Deze relatie is op dit moment alleen nog familiair. Functioneel en planologisch is er inmiddels geen sprake meer van een relatie. De boerderij op het perceel nummer 27 heeft namelijk



1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Oostgaag in Maasland. Het bezoek- en postadres is nummer 25A. De kadastrale percelen zijn de volgende:

- MLD00-I-2030, 260.650 m2 (nummer 1 op de afbeelding). Op dit perceel vinden de ingrepen voor het weidevogelbeheer plaats.
Aan de zuidwestzijde zal op dit perceel de bedrijfswoning worden gerealiseerd.
- MLD00-I-405, 13.975 m2 (nummer 2 op de afbeelding). Ook op dit perceel vinden de ingrepen voor het weidevogelbeheer plaats.
- MLD00-I-2029, 5.915 m2 (nummer 3 op de afbeelding). Op dit perceel zal de bestaande bebouwing aan de zuidzijde (winkel en bedrijfsruimte) worden gewijzigd.
- MLD00-I-380, 4.400 m2 (nummer 4 op de afbeelding). Dit perceel zal qua inrichting worden gewijzigd.
-MLD00-I-403, 5.590 m2 (nummer 5 op de afbeelding). Dit betreft de bestaande toegang vanaf de Oostgaag. Dit blijft ongewijzigd.
- MLD00-I-2008, 1.686 m2 en MLD00-I-2010, 1.391 m2 (bij de nummers 6 op de afbeelding). Deze twee percelen bevatten sloten en liggen tussen de percelen 3 en 4 in.

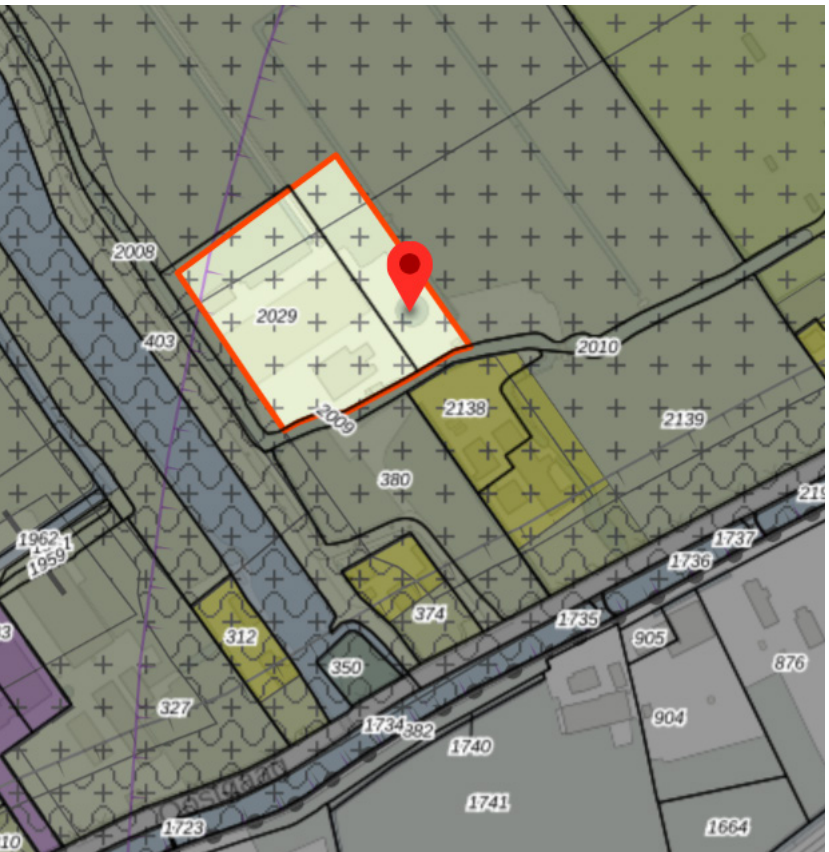
Het plangebied is dus in haar totaliteit groot en uitgestrekt. De verschillende ingrepen (zie volgende paragraaf) zijn echter beperkt tot een aantal specifieke plekken. Waar relevant zal in deze motivering dus per ingreep worden aangegeven waar hoe deze zich verhoudt tot het planologisch regime ter plaatse.

1.4 Vigerend omgevingsplan

Voor het plangebied (alle gronden) geldt als binnen het vigerend Omgevingsplan het plan 'Buitengebied Gras, geconsolideerde versie' (19 05 2022). Alle gronden die bij onderhavig initiatief horen hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Hierbinnen is de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan. Tevens zijn de gronden bestemd voor het behoud en herstel van landschaps- en cultuurhistorische waarden in de vorm van o.a. open weidelandschap, karakteristiek slotenpatroon, verkavelingspatroon, zichtlijnen, kreekruggen, historische kades, molenwerven en de specifieke ruimtelijke kwaliteiten zoals per polder omschreven in het Landschapsontwikkelingsperspectief.
Binnen de bestemming zijn verschillende ondergeschikte nevenfuncties (gemaximeerd in oppervlakte) toegestaan: extensief recreatief medegebruik, kleinschalige natuur- en landschapsontwikkeling waaronder natuurvriendelijke

oevers, agrarisch natuurbeheer en bij de bestemming behorende voorzieningen. Concreet worden onder andere de volgende functies toegestaan: verkoop van streekeigen producten, ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten , bed & breakfast, kleinschalige horecagelegenheid, museum/tentoonstellingsruimte.

Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen (zie afbeelding met uitsnede uit vigerend omgevingsplan). Binnen dat bouwvlak zijn o.a. toegestaan:



- bebouwing ten behoeve van de bestemming;
- een bedrijfswoning.

Voor de bedrijfswoning geldt echter dat het gebruik ervan niet in de voorschriften is geregeld. Daarmee is de ingebruikname van een bedrijfswoning niet zondermeer mogelijk.

Verder geldt ter plaatse nog een aantal dubbelbestemmingen:
- verdeeld over het plangebied: Waarde - Archeologie 2, 3 en 4. Hier wordt in paragraaf XX nader op in gegaan;
- aan de zuidzijde, parallel aan de Oostgaag ligt een zone 'Waterstaat - Waterkering'. Deze zone is bedoeld voor de bescherming en het instandhouden van de waterkering. In deze zone vinden geen ingrepen plaats. Daarmee is deze niet relevant in het kader van het planvoornemen.

Verdeeld over het plangebied ligt een aantal gebiedsaanduidingen:
- o.a. over het bouwvlak ligt een Luchtvaartverkeerzone -3: deze geeft een bouwhoogtebeperking van maximaal 20 m. Daarmee is deze gebiedsaanduiding voor dit planvoornemen niet relevant: de hoogte van de bebouwing is en wordt niet hoger dan dat;
- parallel aan de Oostgaag ligt een zone met de gebiedsaanduiding Overige zone -1; deze is bestemd voor onderhoud aan de weg en de daarbij behorende zaken. In deze zone vinden geen aanpassingen plaats. Daarmee is deze voor het

planvoornemen niet relevant.

Het voornemen om een bedrijfswoning te realiseren en de ingrepen die nodig zijn voor het duurzaam weidevogelbeheer passen grotendeels binnen het vigerende Omgevingsplan. Waar dat - op onderdelen - nog aangetoond of onderbouwd moet worden, zal in deze motivering hier aandacht aan worden besteed.

1.5 Procedure

Het planvoornemen kan worden gerealiseerd middels een afwijking van het vigerend Omgevingsplan kan plaatsvinden, mits er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Daarbij is van belang dat geen strijdigheid optreedt met de algemene uitgangspunten van de gemeente en dat er sprake is van een goede ruimtelijke motivering. Deze ligt voor u. Gezien het karakter van de afwijking is deze motivering compact en specifiek toegespitst op het voornemen om een bedrijfswoning toe te voegen en enkele inrichtingsmaatregelen te treffen.

1.6 Leeswijzer

De bestaande en toekomstige situatie worden in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleid beschreven dat relevant is voor deze ontwikkeling.

In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid beschreven, waarbij aandacht wordt gegeven aan de milieutechnische en planologische randvoorwaarden.

In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.



Hoofdstuk 2

Bestaande en nieuwe situatie

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is er dus sprake meerdere kadastrale percelen. Op deze percelen bevinden zich (de nummers verwijzen naar de afbeelding):

1. ontsluiting plangebied en bedrijf vanaf de Oostgaag (blijft onveranderd);

2. belendend perceel zuidoostzijde: dit betreft de oorspronkelijke, voormalige boerderij aan de Oostgaag 27. Deze heeft inmiddels dus een woonbestemming (geen onderdeel planvoornemen);

3. belendend perceel zuidzijde: burgerwoning op nummer 25 (geen onderdeel planvoornemen);

4. molengang met - kade (geen onderdeel planvoornemen);

5. weides waarin ingrepen plaatsvinden in het kader van duurzaam weidevogelbeheer;

6. mestput en diverse losse opslag in de open ruimte (dit is de locatie van de voorziene bedrijfswoning);

7. open koeienstal (blijft onveranderd);

8. zone met diverse losse opslag in de open lucht; hier zal (op termijn) een opslagruimte worden gerealiseerd;

9. boerderijwinkel, schuur en vergaderruimte (deze zal worden veranderd en verbeterd);

10. voorerf met ontsluiting en parkeren; dit gebied zal worden heringericht;

11. voorerf / voortuin met gras; deze zone zal worden aangepast en boomgaard worden.


Kaader
5
5
5
5
1
8
6
7
9
10
4
2
11
3
1
4

2.2 Toekomstige situatie

De toekomstige situatie voor alle onderdelen rond het erf is opgenomen in het Erfontwerp Boerderij Landlust (Bijlage 1: 'Boerderij Landlust, Erfontwerp', 11 02 2025, DaF - architecten Rotterdam). In dit document is goed en meer op detailniveau het verschil te zien tussen de huidige en toekomstige situatie en zijn ook de belangrijkste uitgangspunten opgenomen.

Boerderij Landlust is een biologisch bedrijf. Het produceren van landbouwproducten op de minst milieubelastende wijze, behoud van de landschappelijke kwaliteit en een hoge biodiversiteit zijn aspecten die worden nagestreefd.

Op de volgende pagina is het toekomstige ontwerp afgebeeld. De witte nummers hierin verwijzen naar de daar ook afgebeelde legenda. De blauwe nummers verwijzen naar de nummering zoals die is gehanteerd in de vorige paragraaf (huidige situatie). De legenda op de volgende pagina geeft inzicht in en een korte omschrijving van de ingrepen die zullen plaatsvinden.

Dit inrichtingsplan en de maatregelen in de weide worden in voorliggende motivering wat uitvoeriger behandeld dan strikt noodzakelijk voor de specifieke afwijking van het Omgevingsplan. Dat laatste betreft namelijk alleen de realisatie van de bedrijfswoning. Vanwege de onderlinge samenhang en het doel om te komen tot een volwaardige natuurinclusieve Inspiratieboerderij wordt hier echter meer aandacht aan gegeven dan strikt nodig. Ook zal er met de gemeente

worden overeen gekomen dat er een voorwaardelijke verplichting (kwalitatieve verplichting) wordt aangegaan met betrekking tot de aanleg en instandhouding van de natuurinclusieve ingrepen.

Het inrichtingsplan is er op gericht om de gewenste functionaliteiten zo goed mogelijk in te passen in de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten ter plaatse. Zo wordt het bedrijf vormgegeven als een boerderij met een erf. De entreezone en het entreemoment worden gemarkeerd met bomen, het parkeren wordt ingepast, de voortuin wordt een gebruikstuin (boomgaard). De bestaande wetering wordt meer ervaarbaar gemaakt, de woning omzoomd als zijnde een groene kamer, het erf omzoomd en daarmee afgehecht met gebiedseigen beplanting.



Legenda

1) boomgaard en ruimte voor kleine dieren
2) omzoming met voederhaag ± 1,5 m. breed en 1,3 m. hoog
3) parkeren in de boomgaard, verharding van agriplaten en open spoorplaten
4) overloopparkeren, open spoorplaten in de berm
5) entree verduidelijken door verbreden water en 2 grote bomen ter markering
6) schuur vernieuwen
7) elzenbos verbreden en kruidentuin
8) speelterras met halfverharding, picknick tafels en een grote boom
9) afgeschermd erf met nieuwe woning
10) knotwilgen langs slootkant h.o.h. 5 m. voor afscherming met doorzicht
11) knotwilgen langs slootkant h.o.h. 3 m.
12) romney loods vervangen door loods passend bij stal
13) terrein opschonen en bestrating rechttrekken
14) kolommen van stal voorzien van klimplanten

boom bestaand
fruitbomen mix
boom groot nieuw
knotwilg nieuw
boom klein nieuw

Bedrijfswoning

De toe te voegen bedrijfswoning (blauw nummer 6) wordt dus ingepast in een 'erf binnen het grote erf'. De woning krijgt een ondergeschikt karakter: de hoogte is beperkt tot één bouwlaag met kap (nokhoogte zeven meter), het materiaal natuurlijk en de schaal bescheiden (footprint ca. 150 m2). Daarmee voegt deze zich subtiel achter de bestaande voormalige boerderij en bij de bestaande bedrijfsbebouwing.

De woning voldoet qua hoogte aan het omgevingsplan. Hierin is een maximale hoogte aangegeven van vijf meter voor de goothoogte en tien meter voor de nokhoogte. De nieuwe woning krijgt een goot op 3,25 en 4.55 meter hoogte en een nokhoogte van ca. zeven meter.

Een aantal beelden van de woning is opgenomen op navolgende pagina's. Op ondergeschikte onderdelen kan het ontwerp nog worden aangepast. Vanuit die optiek is het afgebeelde ontwerp indicatief. De belangrijkste aspecten (oppervlakte, hoogte, uitstraling) blijven echter binnen de aangegeven grenzen van het Omgevingsplan.

Onder de woning zal een kelder worden gerealiseerd. In deze kelder vindt de opslag van ter plaatse gemaakte kazen plaats.

Boerderijwinkel

De bestaande boerderijwinkel (blauw nummer 9) is opgenomen in een 'verzamelgebouw' met daarin verschillende functies: winkel, kantine, kaasmakerij, werkplaats, magazijn, kantoor en melktank. De gebouw zal worden opgeknapt en heringericht. Na herindeling bevat het gebouw onder andere een vergaderruimte (vooral ten behoeve van educatie en kennisdeling), vergrote kantine en vergrote winkel.

Al met al maakt dit gebouw in de toekomst deel uit van de kernactiviteiten van de Inspiratieboerderij.

Qua m2's, hoogte en functies past het nieuwe gebouw binnen het vigerende Omgevingsplan. De oppervlakte is ca. 375 m2. De functie valt voor het overgrote deel in de categorie 'ondergeschikte nevenfuncties'. Deze zijn gemaximeerd tot 500 m2 per agrarisch bedrijf.

Loods

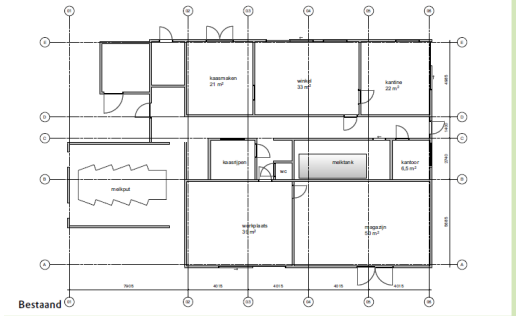
Ten noorden van de bestaande stal zal op termijn een loods worden gebouwd (blauw nummer 8). Deze loods zal niet hoger worden dan de stal en passen binnen het bouwvlak en de bijbehorende voorwaarden in het Omgevingsplan.

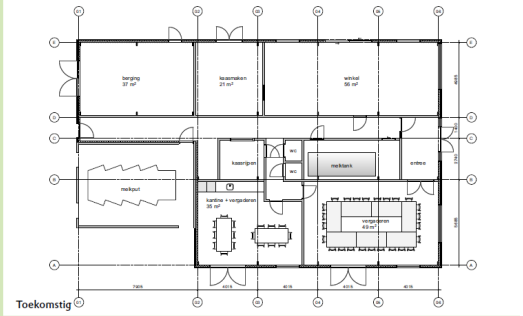

Bestaand



Toekomstig

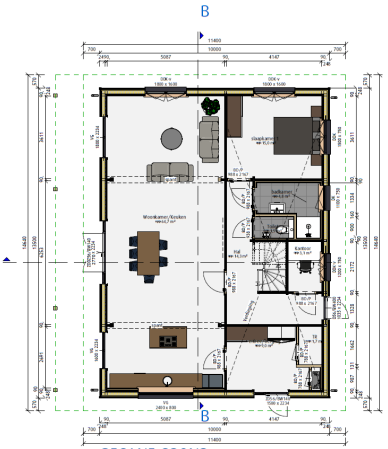
Artist's impression toekomstige situatie Inspiratieboerderij Landlust, na uitvoering van noodzakelijk onderhoud aan het bestaande bedrijfsgebouw, waarbij (binnen bestaand bouwvlak en op bestaande betonplaat) een inspiratieruimte voor vergaderingen en lezingen is ingevoegd en de boerderijwinkel is uitgebreid.


Bestaand

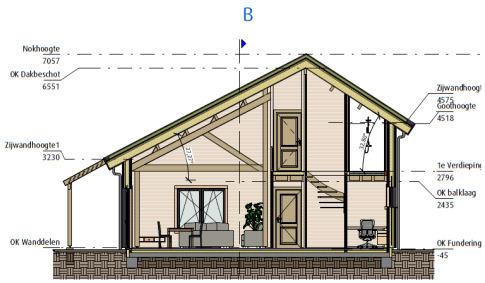

Toekomstig

Boerderijwinkel (indicatief)

Bedrijfswoning (indicatief)



BEGANE GROND



PRINCIPE DOORSNEDE A - A





Ingrepen weide

Om Boerderij Landlust verder te ontwikkelen tot een volwaardige Inspiratieboerderij is een aantal ingrepen in de bijbehorende weiden gewenst. De onderliggende visie is opgenomen in Bijlage 2 ('Laat je inspireren op Boerderij Landlust! Regeneratieve landbouw in de praktijk', dd. juli 2024, door Rotterdam de boer op!, Stichting Wij.land en Boerderij Landlust.

In voorliggende ruimtelijke motivering richten we ons voornamelijk op de ingrepen die - om welke reden dan ook - vanuit planologisch perspectief vergunningplichtig zijn.

De ingrepen in de weide zijn op te delen in zeven onderdelen. Op navolgende pagina zijn hiervan de principelocaties te zien (bovenste afbeelding). Op de onderste afbeelding is de exacte locatie van de ingrepen te zien.

De ingrepen worden ook nader toegelicht in Bijlage 3 ('Inpassingsplan Programma Landelijk Gebied, Zuid-Holland. Boerderij Landlust, Maasland', dd. 19 maart 2024 door bui-tegewoon groenprojecten).

De verschillende ingrepen zijn als volgt:
A. kavelpad (wit nummer 2)
B. natuurvriendelijke oevers (wit nummer 3)
C. kruidenbanen (wit nummer 4)
D. leeuwerikveld (wit nummer 5)
E. plasdras (wit nummer 6)
F. hoogpeil (wit nummer 7)
G. helofytenfilter (ten noordoosten van de te bouwen bedrijfswoning)

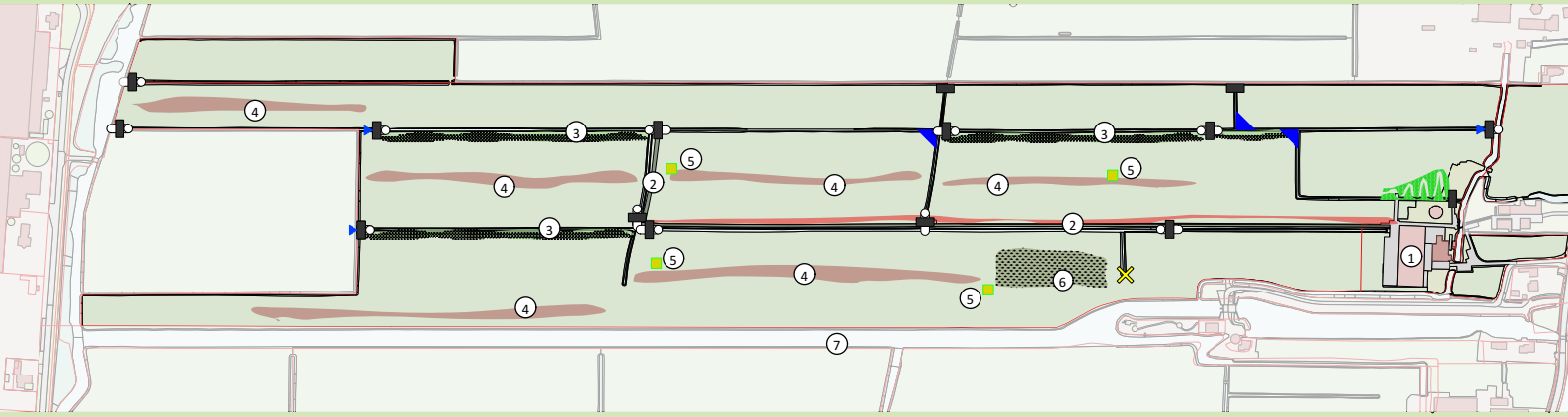
Voor al de genoemde ingrepen zal te zijner tijd een omgevingsvergunning / aanlegvergunning worden aangevraagd.

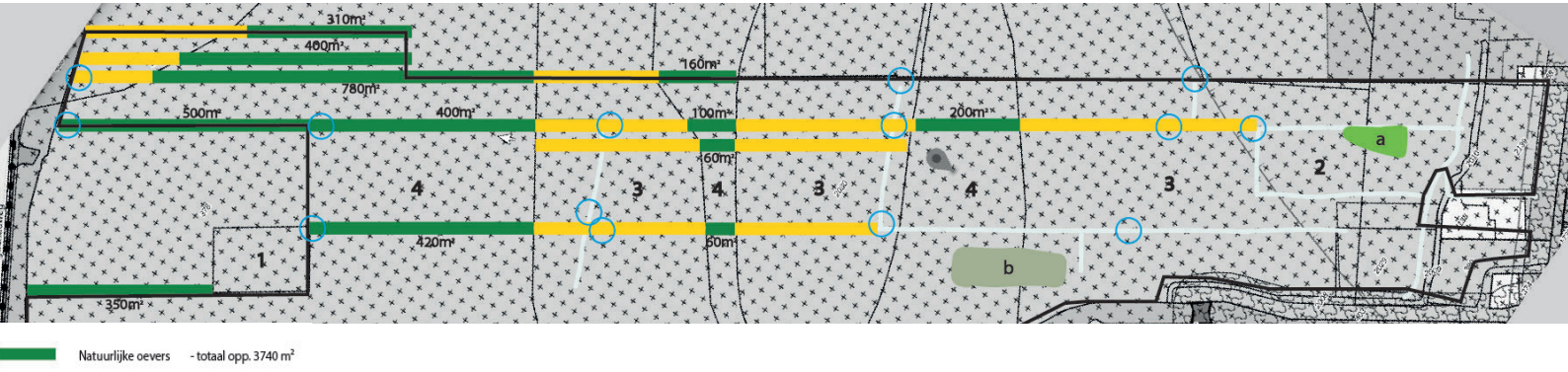
ad. A kavelpad
Het kavelpad is grotendeels al aanwezig. Dit zal worden opgeknapt. Hier is sprake van een ontgravingsdiepte van maximaal 40 cm.

Vanuit planologisch perspectief heeft dit geen nadere impact.

ad. B. natuurvriendelijke oevers
Op de onderste afbeelding op navolgende pagina is te zien welke oevers natuurvriendelijk zullen worden gemaakt. Dit betreft de groene eenheden. Hier zullen de oevers minder steil worden gemaakt. Omdat het onderliggende cultuurhistorische landschap bestaat uit restan-

Voorgenomen natuurmaatregelen bedrijfsgronden





Natuurlijke oevers - totaal opp. 3740 m²

ten van kreekruggen en waterlopen, is er sprake van diverse hoogteverschillen en een verschillend archeologisch regime (zie ook paragraaf XX). De geel gemarkeerde locaties op de afbeelding zijn dan ook de locaties waar in de huidige situatie de oevers al geheel voldoen aan de wensen die horen bij natuurvriendelijke oevers. Hier zullen dus geen ingrepen plaatsvinden. Naast de aanpassing van de oevers, zal er op diverse plaatsen kopslootverruiming plaatsvinden.

Vanuit planologisch perspectief hebben de geel gemarkeerde ingrepen geen nadere impact. De groen gemarkeerde ingrepen en de kopslootverruimingen vallen buiten de drempelwaarden die gelden voor de aanwezige archeologische bescherming (Waarde-3 en Waarde-4, zie ook paragraaf XX).

ad. C. kruidenbanen
De aanleg van de kruidenbanen bestaat uit het inzaaien van kruiden in de bestaande weiden.

Vanuit planologisch perspectief heeft dit geen nadere impact.

ad. D. leeuwerikveld
Deze velden worden aangelegd door het bestaande gras er af te halen en te vervangen door ca. 15 cm zand.

Vanuit planologisch perspectief heeft dit geen nadere impact.

ad. E. plasdras
De ingrepen die nodig zijn voor de zone voor plasdras bestaan uit het aanleggen van een nieuwe sloot en het deels afgraven van een bestaande grondrug.

Vanuit planologisch perspectief hebben deze ingrepen enige impact: ze vallen buiten de drempelwaarden die gelden voor de aanwezige archeologische bescherming (Waarde-3, zie ook paragraaf XX).

ad. F. hoogpeil
Dit betreft het aanpassen van het waterpeil door middel van een schut.

Vanuit planologisch perspectief heeft dit geen nadere impact.

ad. G. helofytenfilter
De aanleg van het helofytenfilter ten behoeve van de waterzuivering heeft vanuit planologisch perspectief enige impact: dit valt buiten de drempelwaarden die gelden voor de aanwezige archeologische bescherming (Waarde -2, zie ook paragraaf XX).



Hoofdstuk 3

Beleidskaders

De gemeente is in principe vrij in de keuze van het te voeren beleid. De wetgeving in Nederland gaat er wel vanuit dat er rekening wordt gehouden met het beleid van hogere overheden, vooral daar waar het regionale belangen betreft. De gemeente is niet verplicht om dit beleid te volgen, maar een afwijking daarvan moet wel duidelijk gemotiveerd worden. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op relevant rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In zijn totaliteit kent de NOVI 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de volgende vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Toets aan de Nationale Omgevingsvisie

Het projectgebied ligt niet in een gebied waarvoor de NOVI gerichte belangen of opgaven kent.

Het plan past wel binnen de drie genoemde afwegingsprincipes:

- het plan gaat uit van een passende mix van de functies agrarisch en wonen;
- het plan is geent op de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken van het gebied (dijk, open land, relatie tussen bebouwingslint en boomgaard);
- er is geen sprake van afwenteling van wat dan ook op omliggende percelen of anderszins.

Om die reden kan verdere toetsing aan de NOVI achterwege blijven.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Deze ladder maakt onderdeel uit van de Omgevingswet. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

In de Omgevingswet is geen ondergrens voor de minimale omvang van een stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of hier sprake van is, wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak (ABRvS 28 juni 2017; ECLI: NL: RVS: 2017: 1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De initiatiefnemer is voornemens om één bedrijfswoning te bouwen. Daarmee is de ontwikkeling, gelet op de omvang, niet als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' hoeft daarom niet verder te worden doorlopen.

3.1.3 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt in artikel 8.0b, eerste lid, dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden geweigerd als:
- de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan
- de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Hoofdstuk 3

Beleidskaders

Het Bkl bevat instructieregels over het beschermen en waarborgen van, onder andere, de volgende aspecten: veiligheid, waterbelangen, gezondheid en milieu (waaronder buitenlucht, geluid, geur, bodemkwaliteit en trillingen), landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, behoud van ruimte voor toekomstige functies, staat en werking van infrastructuur en de toegankelijkheid van openbare buitenruimte voor personen. Per instructieregel is het toepassingsbereik bepaald. Daardoor kan het zijn dat een thema waarvoor het Bkl instructieregels bevat, niet geldt voor een specifieke activiteit.

In hoofdstuk 4 wordt per aspect nader uiteengezet wat de invloed is van het realiseren van een bedrijfswoning op de fysieke leefomgeving.

Op voorhand zijn er geen onoverkoombare beperkingen vanuit de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl.

3.1.4 Conclusie

Het Rijk staat de planontwikkeling, gezien het karakter van het plan, niet in de weg. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie, de Ladder voor duurzame verstedelijking en de instructieregels.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2023. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

Ruimtelijke hoofdstructuur
De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:
- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hov (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.
De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:
- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Omgevingskwaliteit

Onder ‘omgevingskwaliteit’ wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten dat de waarde van de fysieke leefomgeving bepaalt. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:
- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets,

met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit.
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Toets aan de Omgevingsvisie

De ruimtelijke hoofdstructuur en de ambities en sturing zijn voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

3.2.2 Instructieregels provincie (Omgevingsverordening)

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland zijn verankerd in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De omgevingsverordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking op de leefomgeving hebben, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en de Waterverordeningen. De Omgevingsverordening is in werking getreden op 1 april 2023.

De Omgevingsverordening beschrijft de maatregelen om de doelen uit de Omgevingsvisie te behalen. De planlocatie is gelegen binnen enkele provinciaal aangeduide gebieden.

Zo is het plangebied onderdeel van het Bijzonder provinciaal landschap. Concreet valt het plangebied verder binnen de volgende gebiedstypen:

- beschermingscategorie 2 (belangrijk weidevogelgebied)
- beschermingscategorie 2 (groene buffers)
- bescherningscategorie 2 (recreatiegebied)
- beschermingscategorie 3 (buitengebied)

In deze gebiedstypen mogen in beginsel alleen ontwikkelingen plaatsvinden die vallen onder de soort inpassen of aanpassen. Daar is in onderhavig geval sprake van: er wordt een bestaande situatie aangepast en de nieuwe elementen èn de bestaande elementen worden zorgvuldig ingepast.

Een (afwijking van het) omgevingsplan voor een locatie die valt binnen de genoemde beschermingscategorien is mogelijk voor zover:

- de kenmerkende maat, schaal en het groene karakter van het landschap niet worden aangetast of wordt versterkt;
- de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen en de functie van het gebied als tegenhanger van de stedelijke verdichting en stedelijke dynamiek in tact blijft of wordt

versterkt;
- het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap niet worden aangetast of wordt versterkt;
- de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap in stand blijft danwel wordt versterkt;
- de natuurwaarde van het gebied in stand blijft danwel wordt versterkt;
- het agrarische karakter van het gebied in de nabijheid van de stedelijke omgeving in stand wordt gehouden danwel wordt versterkt;
- het geen significante beperking inhoudt van de kenmerken van het gebied en evenmin leidt tot een significante vermindering van het oppervlak, de kwaliteit of de samenhang daarvan;
- de factoren die hoge weidevogeldichtheden mogelijk maken, zoals het graslandgebruik, de waterhuishouding met relatief hoge grondwaterstanden, de landschapsstructuur en de openheid en rust van het gebied worden in stand gehouden danwel versterkt.

Toets aan de Omgevingsverordening

Het voornemen tot afwijking van het Omgevingsplan (de bedrijfswoning) vormt - gezien de aard en schaal - geen belemmering in relatie tot de Omgevingsverordening.

Door op de planlocatie een volwaardige Inspiratieboerderij te kunnen ontwikkelen ontstaat er de mogelijkheid om juist de provinciale doelstel

ling te behalen: de provinciale aanduidingen die ter plaatse gelden bevatten namelijk specifieke zaken die voorzien zijn binnen het totale planvoornemen. Zo zijn de verschillende maatregelen in de weides en rondom het erf direct gericht op de door de provincie beoogde kwaliteits- en identiteitsverbetering. Het plan past daarmee naadloos in provinciale beleid.

3.2.3 Beleid waterschap

Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet zorg worden gedragen voor de waterbelangen. Door middel van een watertoets wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst wat de gevolgen zijn op de waterhuishouding.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Delfland. In paragraaf XX volgt de weging van het waterbelang.

De waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap Delfland bevat regels en voorschriften voor activiteiten die betrekking hebben op of van invloed zijn op objecten in het beheer van het

HHD. De waterschapsverordening onderscheidt een aantal hoofdactiviteiten waarvoor regels en voorschriften zijn opgenomen, namelijk:
- Beperkingen gebiedsactiviteiten met betrekking tot waterstaatswerken;
- Wateronttrekkingsactiviteiten grondwater;
- Wateronttrekkingsactiviteiten oppervlaktewaterlichamen;
- Lozingsactiviteiten oppervlaktewaterlichamen;
- Aansluiten openbaar vuilwaterriool of ander riool op zuiveringstechnisch werk;
- Lozingsactiviteiten op zuiveringtechnisch werk;
- Beperkingen gebiedsactiviteiten met betrekking tot afvalwatertransportleidingen;
- Verhardingsactiviteiten.

Afhankelijk van de omvang van de activiteit en de locatie kan deze vergunnings- of meldingsplichtig zijn. Voor bepaalde activiteiten geldt enkel een zorgplicht.

Toets aan het beleid van HHD

De verschillende planvoornemens hebben eigenlijk geen van alle betrekking op één van bovenstaande hoofdactiviteiten. Wel zal de verharding her en der wijzigen, maar per saldo blijft de hoeveelheid verharding vergelijkbaar met de huidige situatie. Delen van verharding worden weggehaald, delen worden vervangen door waterdoorlatende verharding aan de ene kant en aan de andere kant komt er (op de plaats van de huidige mestput) een woning bij. Deze woning krijgt een groen dak.

De maatregelen in de weides en rond het erf betreffen juist activiteiten die goed aansluiten bij de gewenste toekomst voor het hoogheemraadschap: natuurvriendelijke oevers, vernatting, kopslootverruiming, helofytenfilter etc.

Daarmee is er geen sprake van een belemmering vanuit het gezichtspunt van de waterhuishouding. Sterker nog: het plan voorziet in een wenselijke ontwikkeling.

3.2.4 Concluderend

Voor de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit het provinciaal beleid.



Hoofdstuk 3

Beleidskaders | gemeente

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

In 2021 heeft de gemeente Midden-Delfland de ‘Omgevingsvisie Midden-Delfland’ vastgesteld. De ondertitel van de visie is ‘Behoud door duurzame ontwikkeling’. Hiermee geeft de gemeente de hoofddoelstelling weer voor de fysieke leefomgeving van Midden-Delfland. Enerzijds is het doel het waardevolle landschap te waarborgen, anderzijds zet de gemeente in op het versterken van de dorpen en buurtschappen. De hoofddoelstelling wordt onderverdeeld in subdoelstellingen:
- we bewaken, versterken en dragen onze identiteit uit;
- we koesteren onze rust en stilte;
- we hebben aandacht voor aspecten die een gezonde leefstijl stimuleren;
- we creëren een veilige, fysieke leefomgeving in de brede zin van het begrip veiligheid;
- we streven naar een CO2-neutraal Midden-Delfland;
- we werken permanent aan het verbeteren van de kwaliteit van onze lucht, ons water en onze bodem;
- we willen onze potentie als aantrekkelijk gebied voor recreatief gebruik goed benutten;
- we stemmen de samenstelling van onze woningvoorraad af op een goede balans tussen de verschillende woningtypen en daarmee een goede balans tussen onze inwoners;
- we behouden en versterken 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;
    - · de verweving van veenweidelandbouw en veenweidenatuur;
- we kiezen expliciet voor melkveehouderij, natuur en recreatie als functies in ons buitengebied.

Andere ontwikkelingen vinden we niet passend. De melkveehouderij blijft als drager en beheerder van het landschap behouden;
- in ons buitengebied behouden we onze, qua locatie, duurzame tuinbouwclusters;

- het buitengebied is vanwege het belang van het authentieke landschap geen bron voor grootschalige zonne- en windenergie.

Toets aan de Omgevingsvisie

Het voorgenomen plan (realiseren bedrijfswoning) raakt in de kern slechts op kleine onderdelen aan de Omgevingsvisie. Echter: de doelstellingen van het totale plan en de verschillende ingrepen in het weidegebied en het erf passen naadloos bij de ambities en de opgaven van de Gemeente Midden-Delfland.

Overig gemeentelijk beleid is voor deze casus niet van toepassing.

3.3.2 Conclusie

Het gemeentelijk beleid staat de planontwikkeling niet in de weg. De voorgenomen ontwikkeling sluit nauw aan bij de uitgangspunten zoals verwoord in de Omgevingsvisie en de andere gestelde voorwaarden.


boerderij
LANDLUST

Hoofdstuk 4

Onderzoek

Een afwijking van het omgevingsplan dient ruimtelijk te worden gemotiveerd. Daarin dient o.a. een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn instructieregels opgenomen die gelden voor de leefomgeving. Bij veranderingen daarin dient te worden aangetoond dat het voornemen voldoet aan de instructieregels. In voorliggende paragraaf wordt dit voor de van toepassing zijnde aspecten onderbouwd.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de van toepassing en relevantie zijnde elementen beschreven.

4.1 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt dat gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende plangebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s). Bodemonderzoeken mogen in de regel niet ouder dan 5 jaar zijn.

Een bodemonderzoek is niet nodig als:
- Er geen bodemwerkzaamheden worden verricht (bijvoorbeeld het bouwen van een dakkapel of het plaatsen van een extra verdieping op een gebouw);
- Het gaat om een verandering of vergro

ting waarbij geen grond wordt verzet en het gebruik hetzelfde blijft;
- Er al voldoende actuele en bruikbare onderzoeksresultaten bij de gemeente beschikbaar zijn, waarop de bodemtoets kan worden gebaseerd.

Onderzoek plangebied

Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als agrarische grond. Relevante ingrepen in de bodem vinden alleen plaats op de locatie van de toekomstige bedrijfswoning. Deze komt op de locatie van de huidige / voormalige mestsilo. Het feitelijke gebruik zal in de toekomst dus wijzigen. Daarom is nader onderzoek naar de bodemkwaliteit nodig.

In opdracht van Boerderij Landlust is door Ingenieursbureau Mol op de locatie Oostgaag 25a te Maasland een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd gebaseerd op de NEN 5740/A1 (Bijlage 4).

Conclusie

Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek wordt geconcludeerd dat de boven grond, de ondergrond en het grondwater licht is verontreinigd met verschillende stoffen.

De mate waarin dit het geval is, is echter dusdanig dat er geen aanleiding is om nader onderzoek uit te voeren, laat staan maatregelen te treffen. De voorgenomen planontwikkeling stuit dus vanuit het aspect bodem niet op bezwaar.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:
- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder

aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In het kader van de afwijking van het omgevings plan dient te worden aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige verdeling van de functies. Als leidraad daarbij wordt veelal gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de toevoeging van een bedrijfswoning aan een reeds bestaand agrarisch bedrijf. Voor gevoelige functies in de omgeving verandert er dus niets en vormt het planvoornemen dan ook geen belemmering.

De bedrijfswoning zelf is - als onderdeel van het agrarische bedrijf - ook niet aan te merken als 'gevoelig object', in tegenstelling tot bijvoorbeeld een reguliere burgerwoning.

Conclusie

De voorgenomen planontwikkeling stuit vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering niet op bezwaar.

4.3 Geurhinder

Bij afwijkingen van het omgevingsplan dient verantwoording te worden afgelegd van de mate waarin er sprake is van geurhinder vanwege bijvoorbeeld veehouderijen. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen geurcontouren zijn eventueel mogelijk, op voorwaarde dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Inzichtelijk moet worden gemaakt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling ligt in de geurcontour van de veehouderij die bij de bedrijfswoning behoort. HIervoor geldt - net als bij de milieuzonering - dat de bedrijfswoning zelf - als onderdeel van het agrarische bedrijf - niet aan te merken is als 'gevoelig object',

Conclusie

De voorgenomen planontwikkeling stuit vanuit het aspect geurhinder niet op bezwaar.

4.4 Geluidhinder

Om te kunnen bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geluidhinder bij zgn. geluidsgevoelige functies, wordt er onderscheid gemaakt tussen wegverkeerslawaai en industrielawaai. Als er bij bij een afwijking van het omgevingsplan sprake is van het toevoegen van een nieuwe geluidsgevoelige functie dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van een agrarische bedrijfswoning. Daarvoor geldt dat dit geen geluidgevoelig object is in het kader van de wet. Nader onderzoek is daarom niet nodig. Ook is er geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

De voorgenomen planontwikkeling stuit vanuit het aspect geluid niet op bezwaar.

4.5 Luchtkwaliteit

Om te kunnen bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft luchtkwaliteit is het bij afwijkingen van het omgevingsplan nodig om te bepalen of en wanneer er overschrijding van de normeringen voor luchtkwaliteit plaatsvindt.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is een ondergrens vastgelegd: als er na vaststelling van de afwijking van het omgevingsplan minder dan 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m3, NO2 of PM10) plaatsvindt, wordt dit als 'niet in betekenende mate' beschouwd. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Onderzoek plangebied

De ontwikkeling is aan te merken als 'niet in betekenende mate'. Er is namelijk met de voorgeno-

men ontwikkeling geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit: er wordt slechts één extra woning toegevoegd, er vinden geen extra verkeersbewegingen plaats (de toekomstige bewoners wonen in de huidige situatie reeds in bij de naastgelegen boerderijwoning. De woning wordt schoon (gasloos) en zelfvoorzienend.

Daarom is geen toetsing aan de grenswaarden vereist en kan op voorhand worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege de luchtkwaliteit.

Conclusie

De voorgenomen planontwikkeling stuit vanuit het aspect luchtkwaliteit niet op bezwaar.

4.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als lpg-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd) transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Omgevingswet de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1x10-6 (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de

nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Inrichtingen
Het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) grenzen gesteld aan de risico's, waarbij gelet wordt op de kwetsbaarheid van functies in de omgeving. De risico's worden daarbij in twee maten gemeten: een plaatsgebonden risico (voor individuen) en een groepsrisico (voor groepen mensen).

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in het Basisnet (Bevt). Het doel van het Basisnet is het creëren van een duurzaam evenwicht tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van een agrarische bedrijfswoning. Er komt weliswaar één huishouden meer te wonen, maar dat is verwaarloosbaar in het kader van een eventuele toename van het groepsrisico.

Het plangebied ligt binnen de gifwolkaandachtsgebied vanwege de Botlek en de Maasvlakte. Dit geeft geen belemmeringen voor het realiseren van de bedrijfswoning. Er zijn geen relevante plaatsgebonden risicocontouren. De dichtstbijzijnde propaanopslagtank ligt meer dan 750 meter ten noordoosten van de planlocatie, een andere ligt meer dan 1250 meter te zuidwesten van de planlocatie. Op meer dan 550 meter afstand ligt een hogedrukgasleiding. In alle genoemde gevallen is de afstand tot de planlocatie ruim voldoende.

Conclusie

De voorgenomen planontwikkeling stuit vanuit het aspect externe veiligheid niet op bezwaar.

4.7 Waterhuishouding

In de motivering van ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin staat de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding (waaronder grondwater en waterveiligheid).

Beleid
Met het Waterbeleid 21e eeuw spelen de waterbeheerders in op de huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen, die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder meer de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- Vasthouden, bergen en afvoeren;
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk in het plangebied wordt vastgehouden in de bodem (infiltratie) en in het oppervlaktewater wordt geborgen. Vervolgens wordt, zo nodig, het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.
Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van een agrarische bedrijfswoning.
In paragraaf 3.2.3 is reeds opgenomen welke ingrepen er in dit kader plaatsvinden en welke impact dat heeft op de waterhuishouding. In onderhavig geval is er sprake van een verbetering en het toewerken naar een duurzame toekomst, ook voor de waterhuishouding.

Het hemelwater zal worden afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem ter plaatse van het plangebied.
Het vuilwater zal door middel van een helofytenfilter ter plaatse worden gezuiverd.

Conclusie

De voorgenomen planontwikkeling stuit vanuit het aspect waterhuishouding niet op bezwaar.

4.8 Ecologie

Binnen de Omgevingswet mogen er geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten vanwege negatieve effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Gebiedsbescherming

De voormalige Wet natuurbescherming biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura2000-gebied kunnen aantasten.

Soortenbescherming

De wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

- een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
- een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij de provincie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Onderzoek plangebied

Er is een quickscan ecologie uitgevoerd om te kunnen bepalen of er sprake is van beschermde soorten of invloeden op gebieden.
Dit onderzoek is te vinden in Bijlage 5 'Natuurwaardenonderzoek Omgevingswet, Oostgaag 25A Maasland, dd. 17 januari 2025). Hieruit blijkt dat er voor de bouw van de bedrijfswoning onderzoek nodig is naar de stikstofdepositie op beschermde gebieden. Dit is uitgevoerd. Zie volgende paragraaf.

Het onderzoek geeft verder geen aanleiding tot nader onderzoek. Er is - afgezien van eventuele stikstofdepositie - geen sprake van negatieve effecten op of afname van beschermde gebieden of negatieve effecten op beschermde soorten.

Stikstof

In het kader van de te verwachten wijzigingen in de stikstofdepositie is onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten depositie in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Dit onderzoek is te vinden in Bijlage 6, 7, 8 en 9, 'Stikstofdepositieberekening Oostgaag 25A Maasland, dd. 13 februari 2025.

HIeruit blijkt dat er geen strijdigheden ontstaan met de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied. Er vindt geen stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Cultureel erfgoed is inmiddels ingebed in de wetgeving rond ruimtelijke ordening. Het is verplicht om bij afwijkingen van het omgevingsplan aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd.

In 1992 is het Europese Verdrag van Valletta/ Verdrag van Malta gesloten. Bedoeling van het verdrag is om de archeologische waarden in de bodem zoveel mogelijk te beschermen door ze in de bodem (in situ) te behouden.

De wet verplicht gemeenten om bij het vaststellen van een (wijziging van) het omgevingsplan rekening te houden met belangrijke archeologische waarden die zich in de bodem kunnen bevinden. De belangrijkste uitgangspunten van de wet zijn:
- archeologische waarden moeten zo veel mogelijk in de bodem (in situ) worden bewaard;
- archeologie moet tijdig worden meegenomen in de ruimtelijke planvorming;
- de veroorzaker betaalt de kosten van archeologisch onderzoek en noodzakelijke volwaardige opgravingen, voor zover die kosten redelijkerwijs kunnen worden toegerekend aan de verstoorder.

Onderzoek plangebied

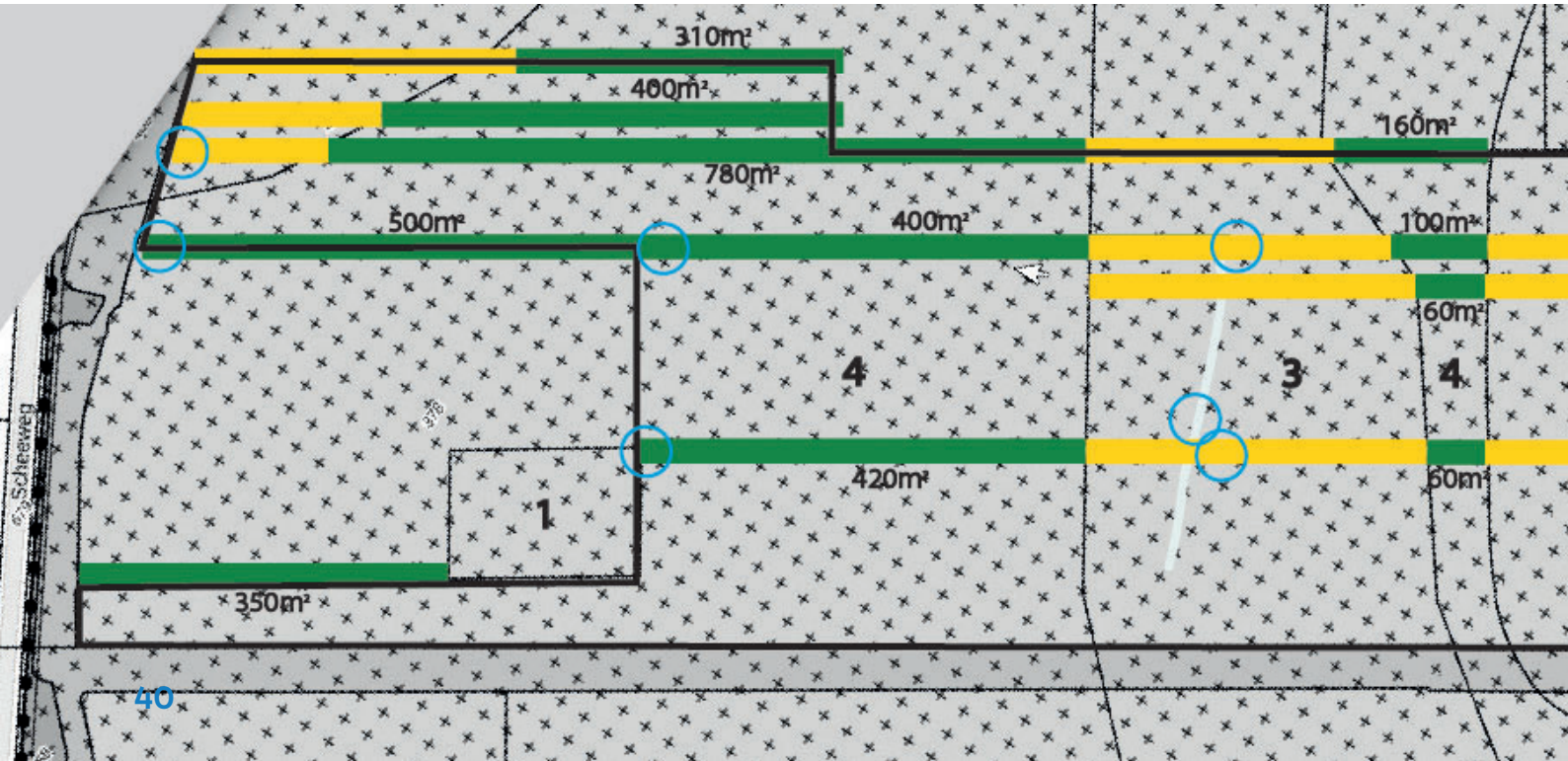
Voor het plangebied geldt dat de verwachting is dat er mogelijk sprake is van archeologische waarden. Verdeeld over het plangebied is er sprake van verschillende waarden: Waarde-2, Waarde-3 en Waarde-4. Deze zijn onder andere te vinden in het Omgevingsplan.

Deze zones lopen in banen dwars over het plangebied, min of meer parallel aan de Oostgaag. Deze verschillende zones vinden hun oorsprong in de kreekruggen in de achterliggende weides. Waarde-2 bevindt zich het dichtste op de Oostgaag. In alle gebieden geldt dat de ontgravingsdieptedrempel 40 centimeter bedraagt. Afhankelijk van de archeologische waarde, is de drempel voor het ontgravingsoppervlak 50 m2, 100 m2 of 1,5 ha voor respectievelijk Waarde-2, -3 en -4.

Om te kunnen bepalen of er sprake is van een overschrijding van de genoemde drempelwaarden, is per ingreep een inschatting gemaakt wat de verstoringsoppervlakte en -diepte is. In onderstaande afbeelding is dat in beeld gebracht.

De toe te voegen bedrijfswoning is daarbij buiten beschouwing gelaten. Deze wordt namelijk gebouwd op exact de locatie waar op dit moment de mestsilo / kelder is. Daar is de verstoring dus al tot op de diepte van enkele meters aanwezig.

De aanleg van natuurvriendelijke oevers is weergegeven in geel en groen. De overgang van de gele naar de groene delen is direct gekoppeld aan de ter plaatse geldende archeologische waarde,



respectievelijk Waarde-3 en -4.

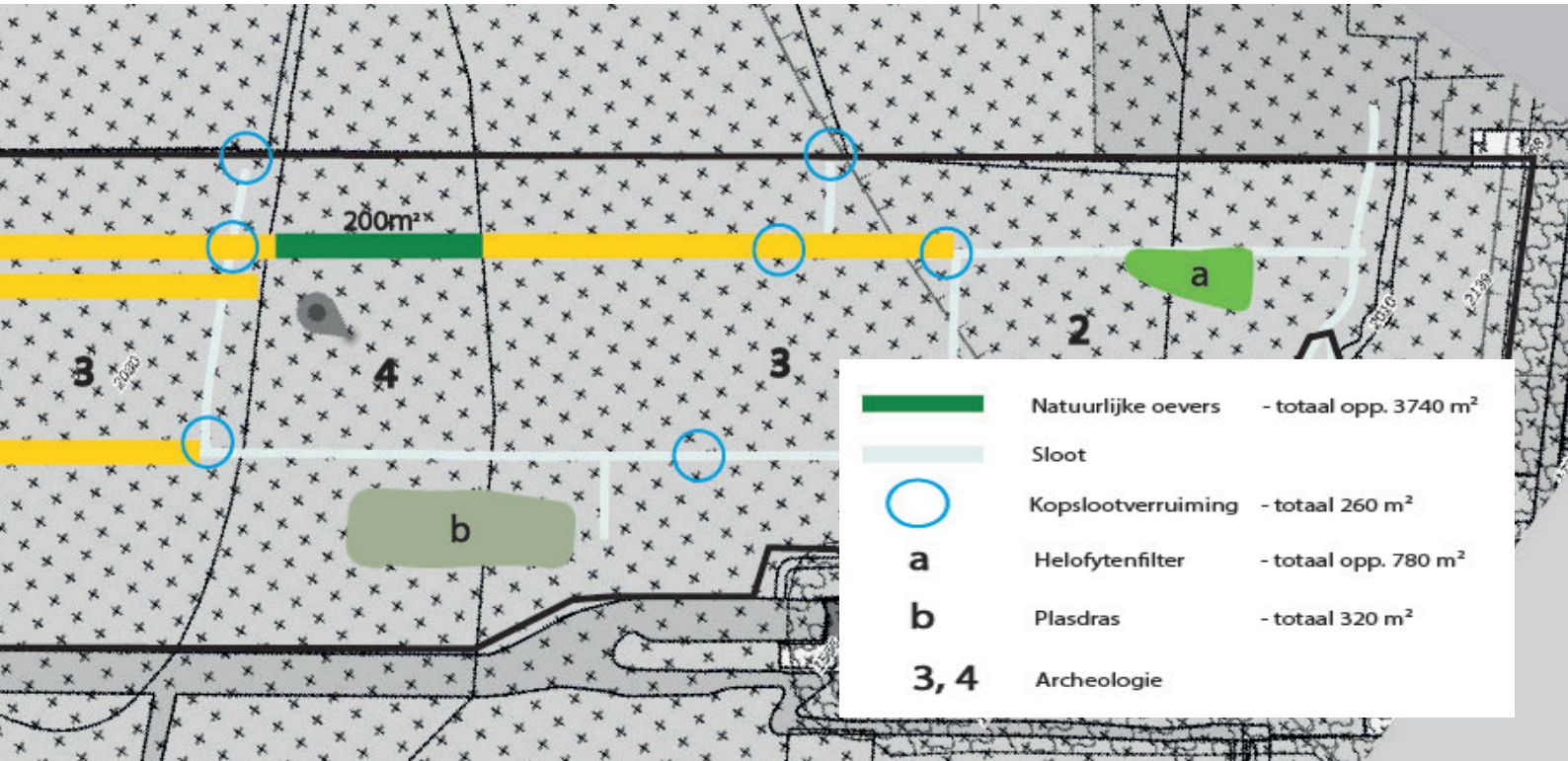
De inschatting is dat de ingrepen in gebieden met Waarde-4 (groen) royaal onder de drempelwaarde blijven van 1,5 ha (ca. 4.000 m2 ingrepen). Hier is dus geen verder onderzoek nodig.

De ingrepen voor kopslootverruiming (blauwe cirkels) worden ingeschat op ca. 300 m2, verdeeld over 14 locaties. Een groot deel hiervan ligt in gebieden met archeologische waarde-3. Hiervoor geldt een drempelwaarde van 100 m2. Hier is dus nader onderzoek nodig.

De aanleg van het helofytenfilter gebeurt in een gebied met Waarde-2. Hier geldt een drempelwaarde van 50 m2. De oppervlakte van het filter bedraagt ca. 800 m2. Hier is dus nader onderzoek nodig.

De aanleg van de plasdraszone gebeurt in een gebied met Waarde-3 en -4. Omdat er meer dan 50 m2 (drempelwaarde) in Waarde-3 komt te liggen, is ook hier nader onderzoek nodig (zie volgende pagina).

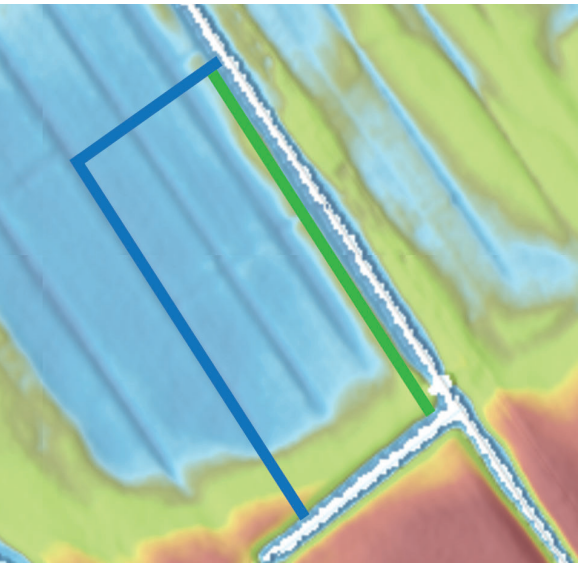
Parallel aan het onderzoek naar de mate van ingrijpen in relatie tot de drempelwaarden, is extern bureauonderzoek uitgevoerd om meer te weten te komen over de eventuele aanwezige archeolo



gische waarden. Dit onderzoek is te vinden in Bijlage 10 ('Zeven Slootkanten in de Kralingerpolder, gemeente Midden-Delfland. Een archeologisch bereauonderzoek', dd. april 2023, door Archeologisch Adviesbureau PA uit Rotterdam). Op basis van dit onderzoek wordt nader onderzoek in de vorm van een verkennend en / of booronderzoek noodzakelijk geacht.

Conclusie

Voor een aantal ingrepen in het plangebied is nader onderzoek nodig. Hier vindt overschrijding van de grenswaarden voor verstoring plaats.



Afgraaf gebied nieuwe sloot - 190 m²

Afgraaf gebied dijkje - 130 m²

Vanwege het karakter van de ingrepen (veel losse en langgerekte ingrepen), de locatie van de ingrepen (veelal nabij bestaande sloten) èn de relatief complexe waarde verdeling over het plangebied, wordt voorgesteld om de ingrepen onder archeologische begeleiding te laten plaatsvinden. Hierover is contact met het bevoegd gezag / Archeologie Delft.

4.10 Verkeer en parkeren

Het aantal verkeersbewegingen zal niet in betekenende mate toenemen. De nieuw toe te voegen bedrijfswoning genereert in theorie enkele extra verkeersbewegingen per dag met een personenauto. De bedrijfswoning krijgt 3 parkeerplaatsen op eigen terrein en voorziet daarmee in haar eigen parkeerbehoefte.

Voor het overige verandert er qua verkeersbewegingen niets. Het agrarisch bedrijf blijft onveranderd. De boederijwinkel wordt effectiever en intern groter qua oppervlakte, maar niet qua openingstijden of aanbod. Het parkeren voor de boerderijwinkel met bijbehorende andere functies zal moeten voldoen aan de parkeernorm.
De norm bedraagt hiervoor maximaal 4 parkeerplaatsen per 100 m2. Er zullen ca. 20 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarmee wordt zeer royaal voldaan aan de parkeernorm.

Hoofdstuk 5

Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het is noodzakelijk om in ruimtelijke plannen aan te geven in hoeverre de voorgestane plannen en bestemmingen financieel uitvoerbaar zijn en wie de risicodragende partij is. Het voorliggende plan betreft het realiseren van een agrarische bedrijfswoning op een particuliere locatie en een aantal ingrepen in de bijbehorende weiden.

De te ontwikkelen gronden zijn geheel in eigendom van of pacht door de initiatiefnemer. De kosten voor de ontwikkeling worden geheel door de initiatiefnemer zelf gedragen. Een exploitatieplan (of verhaal van kosten op andere wijze) is dan ook niet vereist.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggende afwijking van het omgevingsplan zal na vaststelling door het College van B en W gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Eenieder belanghebbende is gedurende die periode in de gelegenheid om zijn of haar bezwaar tegen het besluit kenbaar te maken.

Door de initiatiefnemer is in het kader van participatie contact gezocht met de omliggende buren. In Bijlage 11 is hiervan een weergave te vinden. De omwonenden hebben in meerderheid geen bezwaar op of opmerkingen bij de plannen. Eén van de buren is - vanwege de bouw van de bedrijfswoning - bang voor precedentwerking. Vanuit het perspectief van de bestaande planologische kaders ter plaatse en in de omgeving, is hier echter geen sprake van.

Gezien bovenstaande is de verwachting dat de plannen zeker ook maatschappelijk uitvoerbaar zullen blijken.

5.3 Eenwichtige toedeling van functies op de locatie

Ult voorliggende motivering blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies op de planlocatie. Er is geen sprake van enige belemmering voor het plan en het past binnen de wettelijke randvoorwaarden en regelgeving.

Kaader stadsadvies

Kampen | Rotterdam

info@kaader.nl | www.kaader.nl

