Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl

Datum	20 maart 2025
Nummer	2025-04-05 b
Datum commissievergadering	1 april 2025
Datum raadsvergadering	15 april 2025

Oplegger

Zaaknummer	795171
Onderwerp	Adviesrecht vergunningaanvraag Maasland, Oostgaag 25a
Portefeuillehouder	A.F. de Leede
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	15-04-2025 Initiatiefnemers willen graag zo snel mogelijk starten met de bouw van de bedrijfswoning. Zij zijn inmiddels al jaren bezig met de verwezenlijking van hun project voor Boerderij Landlust en hopen hun tijdelijke woonruimte zo snel mogelijk te kunnen verlaten.
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting voorstel	Initiatiefnemers hebben een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een bedrijfswoning en het treffen van diverse natuurmaatregelen. Deze aanvraag voor een BOPA is onderdeel van het project om van Boerderij Landlust een regeneratieve inspiratieboerderij te maken. De bouw van een bedrijfswoning past niet binnen de ruimtelijke kaders van Midden-Delfland, waardoor het college conform de lijst van gevallen waarvoor bindend advies van de gemeenteraad is vereist, de aanvraag omgevingsvergunning heeft voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad besluit positief te adviseren over de aanvraag omgevingsvergunning. Het initiatief levert een positieve bijdrage aan diverse doelstellingen van Midden-Delfland, zoals het verweven van veenweidelandbouw met -natuur, kringlooplandbouw als drager van het landschap, korte ketens en stadlandverbinding, weidevogelbeheer en gastvrijheid die past bij de Cittaslow-filosofie.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. Kennis te nemen van de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een bedrijfswoning en het uitvoeren van diverse natuurmaatregelen aan Oostgaag 25a in Maasland; 2. Een positief advies te geven, dat wil zeggen, het college van burgemeester en wethouders te adviseren de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met een voorwaardelijke verplichting voor het tijdig uitvoeren van de natuurbeheermaatregelen
Bijlage(n)	• Aanvraag omgevingsvergunning (formulier) • Bijlage aanvraag - tb 1 Erf ontwerp • Bijlage aanvraag - tb 2 Brochure • Bijlage aanvraag - tb 3 Inpassingsplan PLB • Bijlage aanvraag - tb 4 Bodemonderzoek • Bijlage aanvraag - tb 5 Natuurwaardenonderzoek • Bijlage aanvraag - tb 6 Stikstofdepositieberekening • Bijlage aanvraag - tb 7 AERIUS gebruikersfase

	• Bijlage aanvraag - tb 8 AERIUS realisatiefase • Bijlage aanvraag - tb 9 Inzet materieel • Bijlage aanvraag - tb 10 Archeologie • Bijlage aanvraag - tb 11 Participatie • Bijlage aanvraag - Ruimtelijke motivering (ETFAL) • Bijlage aanvraag - Bedrijfswoning TEK plattegrond • Bijlage aanvraag - Bedrijfswoning TEK kelder
Advies commissie	De commissie stemt in met voorstel en geleidt het als een hamerstuk door naar de raad, mits afdoende beantwoording plaatsvindt op de openstaande vragen fractie OGP: A Beoordeling van het bouwplan sec of in relatie met het gehele omgevingsplan? B Inzicht in de consequenties voor de bedrijfsactiviteiten nu de voormalige boerderij is bestempeld als burgerwoning?

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad: 15 april 2025	
	A. de Vos griffier	F.I. Noordermeer – van Slageren voorzitter

Inleiding
Initiatiefnemers hebben een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een bedrijfswoning en uitvoeren van diverse natuurmaatregelen. Voorliggende vergunningaanvraag is het resultaat van een uitgebreide en intensieve voorbereiding, waarin initiatiefnemers veelvuldig hebben overlegd gehad met medewerkers van de gemeente Midden-Delfland.

Initiatiefnemers hebben de ambitie om Boerderij Landlust, gelegen aan de Oostgaag 25a in Maasland, te ontwikkelen tot een inspiratieboerderij voor regeneratieve landbouw en korteketenverkoop. Onderdeel van het project zijn de bouw van een bedrijfswoning, uitbreiding van de boerderijwinkel, een ruimte voor vergaderingen en lezingen en het treffen van diverse natuurmaatregelen, zoals natuurvriendelijke oevers, een plasdras, verhoogd waterpeil tijdens broedseizoen en inrichten van leeuwerikveldjes.

Voorliggende vergunningaanvraag heeft betrekking op het eerste deel van het project, namelijk de realisatie van een bedrijfswoning en een deel van de natuurmaatregelen. Met dit voorstel worden de afgesproken kaders gevolgd waarin is vastgelegd dat het college een aanvraag omgevingsvergunning voorlegt aan de gemeenteraad voor bindend advies, indien de aanvraag betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) die voorkomt op de lijst van aangewezen gevallen waarvoor bindend advies van de raad nodig is.

De overige onderdelen van het project volgen op een later moment via de procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan.

Beoogd maatschappelijk effect
Met het geven van een positief advies kan het college vergunning verlenen aan het initiatief voor de ontwikkeling van Boerderij Landlust tot regeneratieve inspiratieboerderij.

De ontwikkeling van dit initiatief past goed bij diverse doelstellingen van de gemeente Midden-Delfland, die verder staan beschreven onder argumenten.
Een positief advies geeft het signaal dat de gemeenteraad ondernemende en duurzame boeren ondersteunt.

De ontwikkeling van het initiatief kan daarnaast als voorbeeld dienen voor andere boerenbedrijven in de regio en het land voor hoe een boer duurzaam kan ondernemen.

Argumenten
2.1 De voorgestelde ontwikkeling van Boerderij Landlust tot een regeneratieve inspiratieboerderij levert een positieve bijdrage aan diverse doelstellingen van Midden-Delfland.

Alhoewel voorliggende aanvraag alleen ziet op de realisatie van een bedrijfswoning en natuurmaatregelen, kan dit niet los worden gezien van het gehele project van Boerderij Landlust. In de argumenten voor een positief advies is daarom ook het eindresultaat van het project meegenomen:

De bedrijfswoning wordt binnen het bestaande agrarische bouwvlak gerealiseerd en is te verenigen met de hier aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De voorziene locatie sluit bovendien aan bij het principe van ruimtelijke concentratie van woning en bedrijfsbebouwing.
De voorgestelde ontwikkeling van Boerderij Landlust past qua bedrijfsvoering goed bij de doelstelling van Midden-Delfland om veenweidelandbouw en veenweidenatuur met elkaar te verweven, zoals is opgenomen in de Omgevingsvisie.
Het beoogde gebruik sluit aan bij de landschappelijke doelstellingen die de gemeente en het Bijzonder Provinciaal Landschap op agrarische bedrijven projecteren: kringlooplandbouw als drager van het landschap, korte ketens en stadlandverbinding, weidevogelbeheer en verweving van landbouw en natuur. De mogelijkheid van neveninkomsten draag daarnaast bij aan de vitaliteit van de landbouwsector als beheerder en drager van het waardevolle agrarische cultuurlandschap.

Bovendien biedt de inspiratieboerderij, na voltooiing van het gehele project de mogelijkheid om groepen mensen te ontvangen die meer willen weten over regeneratieve landbouw en weidevogelnatuur. Dit draagt bij aan de gastvrijheid van Midden-Delfland in lijn met de Cittaslow filosofie. Dit geldt ook voor de voorgenomen weidevogelexcursies.

2.2 De ontwikkeling van Boerderij Landlust wordt gezien als een pilotproject voor het vastleggen van regels in het omgevingsplan met betrekking tot natuurvriendelijk beheer van grasland

Het gemeentelijk omgevingsplan biedt een aantal nieuwe mogelijkheden, die bestemmingsplannen niet boden. Een van die mogelijkheden is de optie om in het omgevingsplan gebodsbepalingen op te nemen. Om de ontwikkeling van Boerderij Landlust tot een succes te kunnen maken, wordt deze ontwikkeling ingezet als een pilotproject van werken met gebodsbepalingen in het omgevingsplan.

Belangrijk onderdeel van Boerderij Landlust is de wijze van boeren en de relatie met de natuur die het bedrijf voorstaat. Daarbij is veel aandacht voor natuurvriendelijk beheer van het land.

Met inachtneming van het gestelde onder 3.1, vormt het natuurvriendelijk beheer voor het college een belangrijke voorwaarde voor het verlenen van medewerking aan het initiatief, meer in het bijzonder de realisatie van een bedrijfswoning. Door het natuurvriendelijk beheer als gebodsbepaling in het omgevingsplan op te nemen, kan het natuurvriendelijk beheer juridisch worden zeker gesteld.

Kanttekeningen

2.1 Financiële tegenvallers kunnen kunnen leiden tot versobering en vertraging van het project

De gewenste ontwikkeling brengt voor initiatiefnemers de nodige financiële risico's en investeringen met zich mee. Voor de uitvoering van het project doen initiatiefnemer een beroep op meerdere subsidies. Niet valt uit te sluiten dat initiatiefnemers een deel van de gewenste subsidies niet toegekend zal krijgen.

Eventuele financiële tegenvallers kunnen tot gevolg hebben dat het project wat vertraging oploopt, bijvoorbeeld omdat initiatiefnemers langer de tijd nodig hebben om onderdelen van het project gefinancierd te krijgen. Ook kunnen tegenvallers ertoe leiden dat op onderdelen van het project financieel voordeliger varianten wordt gekozen. Initiatiefnemers hebben echter duidelijk aangegeven dat het niet verkrijgen van subsidies niet zal leiden tot het stopzetten van de ontwikkeling. Het project zal hoe dan ook worden uitgevoerd en afgerond.

Voor de eerste natuurmaatregelen hebben initiatiefnemers zelfs al subsidiegelden ontvangen.

Er is op dit moment dan ook geen reden om te twijfelen aan een succesvolle uitvoering van dit project, dat uitstekend past bij de ambities van Midden-Delfland en aansluit op de huidige tijdsgeest.

Financiën

N.v.t.

Communicatie en participatie

Initiatiefnemers nemen direct omwonenden mee in hun plannen.

Vervolgstappen

Na het geven van een positief advies kan het college de procedure voor het afhandelen van de aanvraag omgevingsvergunning verder afhandelen. Vervolgens zal er ook een traject worden opgestart voor het wijzigen van het omgevingsplan.

Reactie college op commissiebehandeling