

Wijzigingsplan | toelichting

Oostgaag 27 Maasland

Gemeente Midden-Delfland

NL.IMRO.1842.wp16BG01-Va01

Vastgesteld 4 oktober 2016



Wijzigingsplan

Oostgaag 27 Maasland

Gemeente Midden-Delfland

NL.IMRO.1842.wp16BG01-Va01

Vastgesteld 4 oktober 2016



stadsadvies

Zomerhofstraat 86 | 3032 CM Rotterdam | T 06 24491848
E info@kaader.nl | I www.kaader.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Aard, doelstelling en planlocatie	7
1.3	Leeswijzer	8
2	Vigerend bestemmingsplan	9
3	Situatie	12
3.1	Geschiedenis	12
3.2	Huidige situatie	13
3.3	Toekomstige situatie en onderbouwing	14
4	Relevante beleidskaders	20
4.1	Nationaal	20
4.2	Provinciaal	21
4.3	Regionaal en gemeentelijk	22
5	Omgevingsaspecten	25
5.1	Archeologie	25
5.2	Flora en Fauna	26
5.3	Geluid	26
5.4	Milieuhinder bedrijven	27
5.5	Luchtkwaliteit	27
5.6	Bodemkwaliteit	28
5.7	Externe veiligheid	28
5.8	Besluit Milieueffectrapportage	29
5.9	Water	29
6	Juridische planbeschrijving	36
7	Uitvoerbaarheid	38
7.1	Economische uitvoerbaarheid	38
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

Verbeelding

Regels

Bijlagen



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Oostgaag 27 ligt ten noorden van de kern van Maasland, aan de verbindingsweg tussen Maasland en Schipluiden. Langs deze weg staat (oorspronkelijk) voornamelijk agrarische bebouwing. De lintbebouwing wordt afgewisseld met doorzichten op het open landschap.

Het perceel Oostgaag 27 is ook nog in gebruik voor agrarische doeleinden, maar is - zonder wijzigingen - ongeschikt om toekomstbestendig te zijn. Voor eigentijdse bedrijfsvoering is het noodzakelijk dat er - naast de bestaande monumentale bebouwing - nieuwe bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd.

In het vigerende bestemmingsplan is dit niet zonder meer mogelijk: het te bebouwen oppervlak sluit niet aan bij de noodzakelijke wijzigingen in de bebouwing. In het vigerende bestemmingsplan heeft het College van Burgemeester en wethouders echter wel middels een planologische wijzigingsmogelijkheid een mogelijkheid opgenomen om meer ruimte te geven aan agrarische bedrijven.

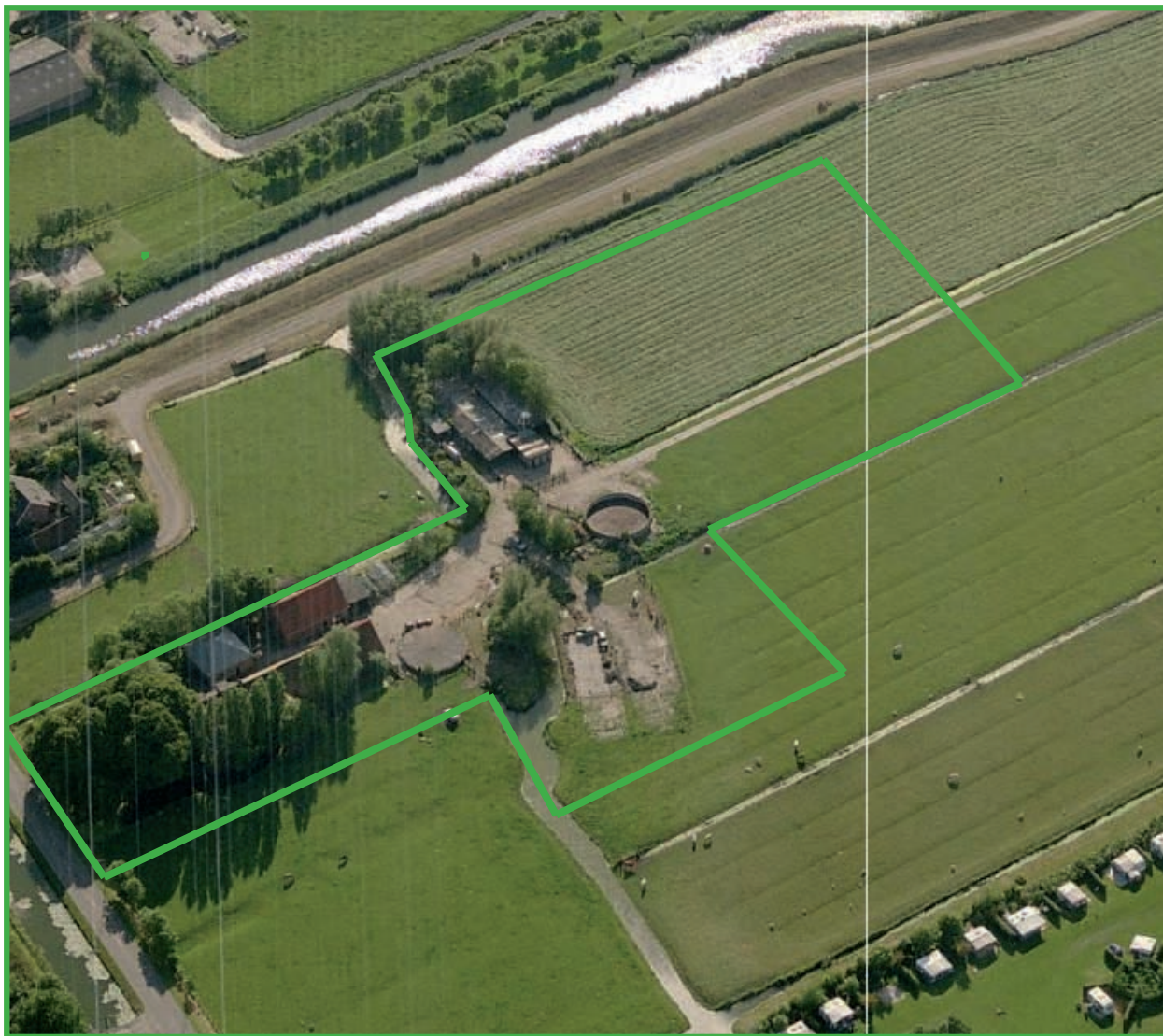
Het wijzigingsplan dat hierop betrekking heeft ligt voor u.

1.2 Aard, doelstelling en planlocatie

De planlocatie (zie afbeelding) valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' van de gemeente Midden-Delfland. (Voor het exacte plan en de erfgrenzen: zie hoofdstuk 3). Het voorgenomen plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, maar wel binnen de in

dit plan opgenomen kaders voor wijziging.

De bedrijfseconomisch noodzakelijke bebouwing kan mogelijk worden gemaakt door aanpassing van het bestaande juridisch-planologisch kader. Na het succesvol doorlopen van de planologische procedure voor het wijzigingsplan kan er vervolgens een omgevingsvergunning worden aangevraagd en verleend, zodat het plan uitgevoerd kan worden.



Ligging plangebied

1.3 Leeswijzer

In dit wijzigingsplan worden achtereenvolgens het vigerend bestemmingsplan (H.2) en de huidige en nieuwe situatie beschreven (H. 3). In hoofdstuk 3 is ook de onderbouwing opgenomen waaruit blijkt dat de voorgenomen wijziging past binnen de gestelde kaders. In hoofdstuk 4 zijn de relevante beleidskaders te vinden. De omgevingsaspecten vindt u in hoofdstuk 5, de juridische toelichting in hoofdstuk 6 en de uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 7 behandeld.

2. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' (vatgesteld, 25 juni 2013).

In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'agrarisch - met waarden'.

De gronden en de bebouwing zijn bestemd voor 'de uitoefening van een agrarisch bedrijf ('grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond niet zijnde een paardenfokkerij') en 'het behoud en herstel van landschaps- en cultuurhistorische waarden'.

Deze waarden kunnen bestaan uit:

1. open weidelandschap;
2. karakteristiek slotenpatroon;
3. verkavelingspatroon;
4. zichtlijnen;
5. karakteristieke boerderijopritten;
6. verbinding tussen stad en platteland;
7. kreekruigen;
8. de specifieke ruimtelijke kwaliteiten per polder zoals omschreven in het Landschapsontwikkelingsplan.

Over het plangebied ligt een gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone-3'. Hier geldt een hoogtebeperking voor de bebouwing van maximaal 20 meter. De maximale bebouwingshoogte zal ter plaatse niet wijzigen en derhalve ruim beneden de 20 meter blijven.

Tevens geldt er op de gronden in het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend dient te worden vastgesteld of er archeologische waarden worden verstoord.

Binnen het plangebied is een bouwvlak aangegeven waarbinnen (agrarische) bebouwing mag worden opgericht. Tevens mag er één bedrijfswoning worden opgericht.

Binnen zekere grenzen is het mogelijk om nevenfuncties in de sfeer van recreatie en verkoop te realiseren binnen het bouwvlak. Voor de exacte omschrijvingen en mogelijkheden verwijzen wij naar het vigerende bestemmingsplan.

Het meest zuidelijke deel van het plangebied, parallel aan de Oostgaag heeft een dubbelbestemming 'waterstaat - waterkering' en heeft een waterkerende functie. Dit gebied valt buiten het deel van het plangebied waar wijzigingen zullen plaatsvinden.

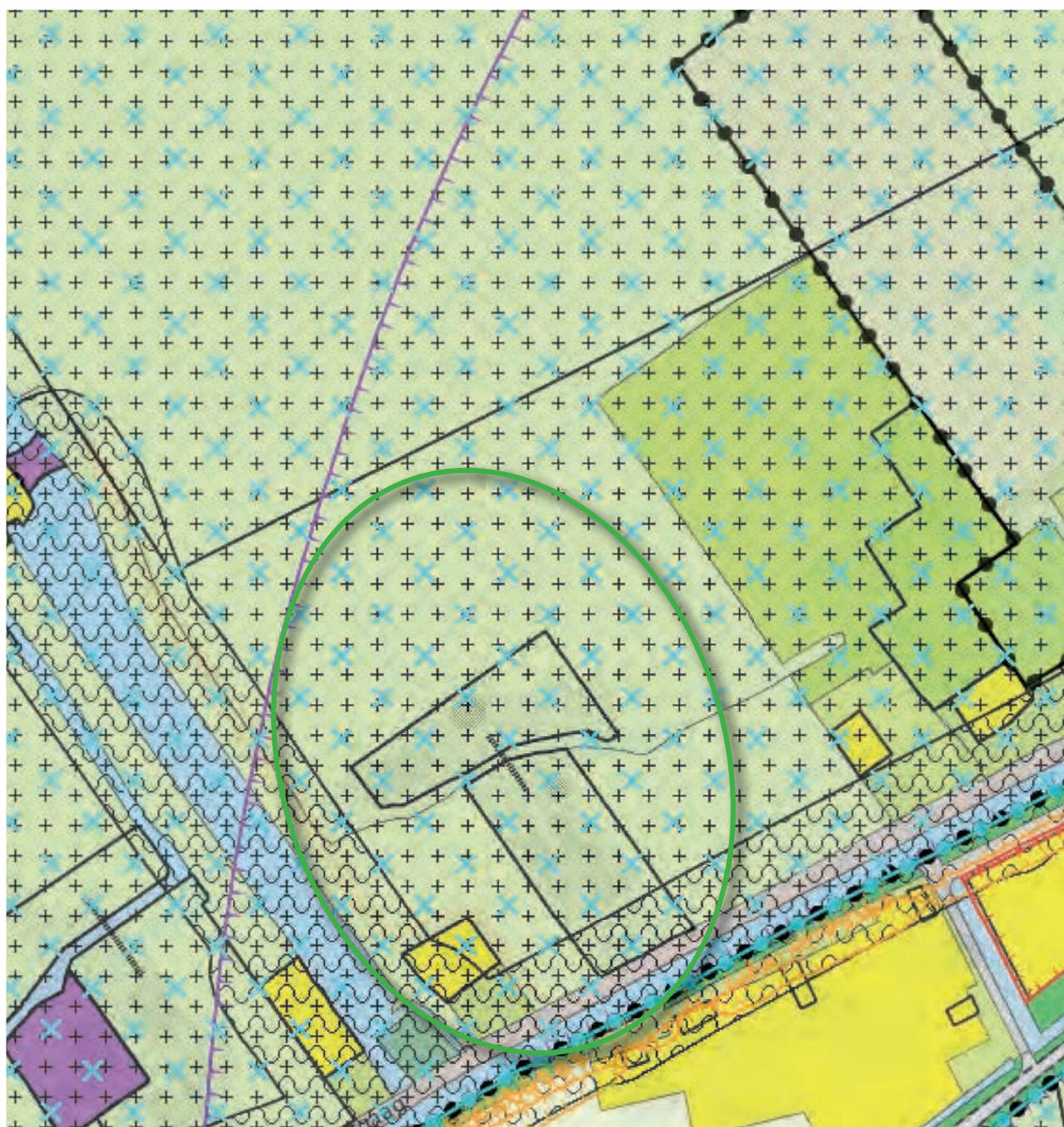
Wijzigingsbevoegdheid

Binnen het vigerende plan heeft het College van Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid om het bouwvlak te vergroten. Hier zijn de volgende voorwaarden aan verbonden:

- a. uitbreiding is alleen toegestaan indien het een volwaardig agrarisch grondgebonden veehouderijbedrijf betreft;
- b. vergroting van bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is niet toegestaan;
- c. de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding dient door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies van een agrarische deskundige aangetoond te worden;
- d. de uitbreiding van het agrarische bedrijf dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. er mogen geen beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- f. het aantal woningen mag niet toenemen;
- g. er dient te worden voorzien in voldoende watercompensatie;
- h. voor ontwikkelingen ter plaatse van de bestemming Leiding - Gas wordt, voordat tot wijziging wordt overgegaan, schriftelijke advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- i. het vergroten van het bouwvlak dient getoetst te worden aan het Landschapsontwikkelingsplan waarbij:
 - 1. de vergroting van het bouwvlak geen afbreuk mag doen aan de ruimtelijke kwaliteit in de betreffende polder;
 - 2. de vergroting van het bouwvlak niet in strijd is met de ontwikkelingsrichting van de betreffende polder;
 - 3. voor landschappelijke inpassing dient uitgegaan te worden van de ontwikkelingsprincipes van de betreffende polder.

Conclusie:

Het voorgenomen bouwplan past niet zondermeer binnen het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het bouwvlak vergroot kan worden.



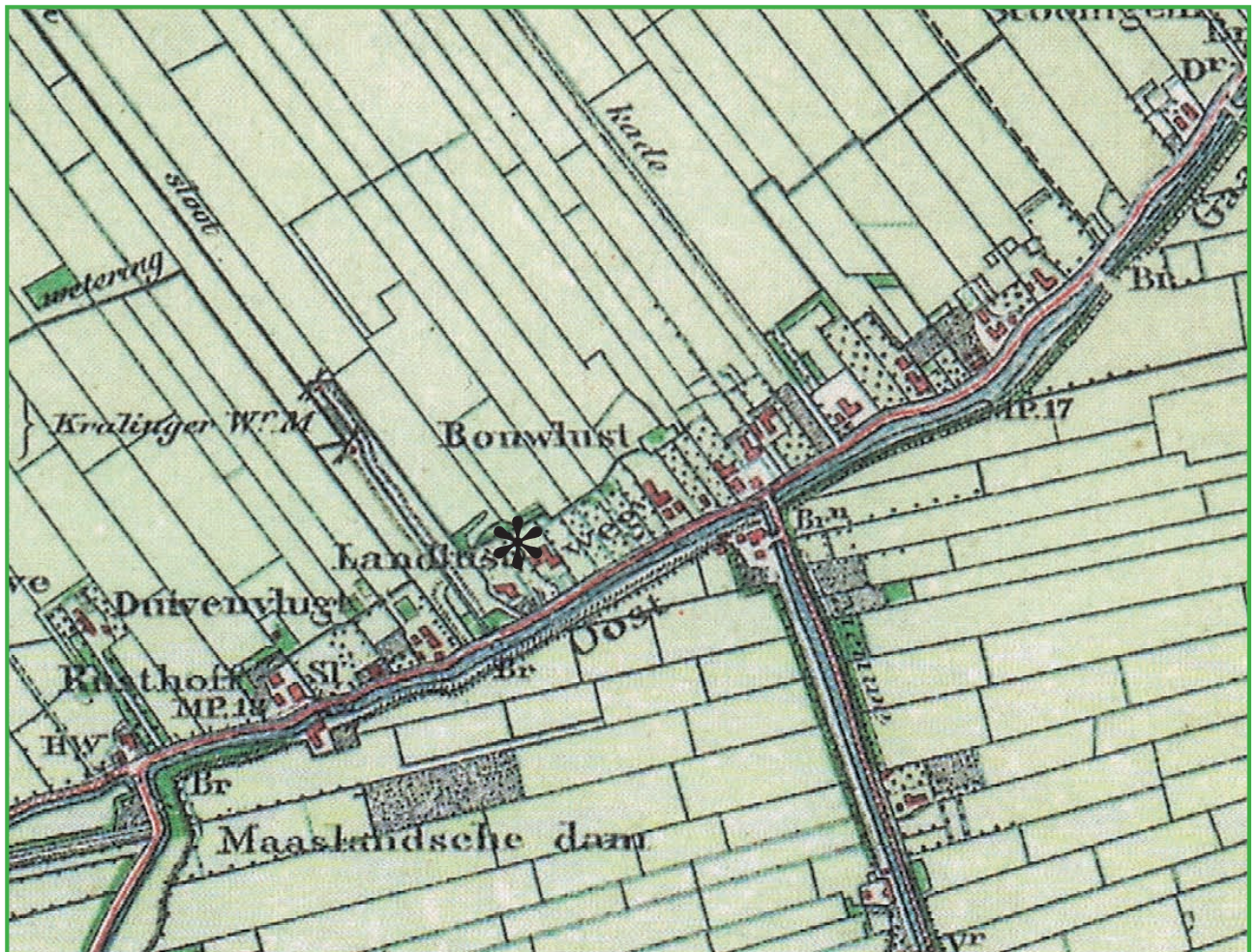
Uitsnede uit plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Gras'

3. Situatie

3.1 Geschiedenis

De planlocatie ligt aan de Oostgaag in Maasland. Zij maakt hierdoor deel uit van de reeds oude Kralingerpolder tussen De Lier, Schipluiden en Maasland.

De situatie van rond 1900 is ter plaatse redelijk vergelijkbaar met de huidige situatie. Er is in de huidige situatie sprake van iets meer bebouwing; een wat grotere maat van de percelen, maar in hoofdopzet is er nog steeds sprake van een agrarisch lint langs de Gaag en een open weidelandschap erachter.



Topografisch Militaire Kaart, ca. 1905

3.2 Huidige situatie

De planlocatie maakt onderdeel uit van een eeuwenoud agrarisch bebouwingslint. Ruimtelijk gezien bestaat de locatie uit twee delen. Het voorste, meest zuidelijke deel ligt aan de Oostgaag. Min of meer parallel aan de Oostgaag ligt op een afstand van ca. 75 meter een dwarswetering. Achter deze dwarswetering bevindt zich het tweede deel. Het voorste deel bevat de historische agrarische bebouwing met een grote voortuin, woonhuis, schuren, hooiberg, stallen en dergelijke. De ontsluiting van het geheel vindt plaats door een rechte oprijlaan vanaf de Oostgaag. Deze laan loopt dwars tussen de bestaande bebouwing door naar het achterste gedeelte van het terrein. Achter de bebouwing bevindt zich een open, grotendeels verhard terrein met diverse functies en een voormalige mestsilo.

De dwarswetering is voor een deel gedempt. Achter deze dwarswetering bevinden zich o.a. een (jongere) grupstal en een voormalige mestsilo. Vanaf deze bebouwing loopt de bij het bedrijf behorende grond (open grasland) door tot aan de Scheeweg (totaal ca. 30 ha grond).

Het perceel is jarenlang in gebruik geweest als veehouderij, maar inmiddels is het al enige tijd niet heel actief meer in gebruik vanwege de beperkte mogelijkheden tot eigentijdse bedrijfsvoering.



Huidige situatie



Bestaande situatie

3.3 Toekomstige situatie en onderbouwing

De bestaande bebouwing en ook de ruimte tussen en rondom de (historische en beschermde) bebouwing is onvoldoende om te kunnen functioneren voor een rendabel en eigentijds bedrijf. Ter onderbouwing hiervan is een separate notitie opgesteld (Bijlage I: 'Onderbouwing uitbreiding bestaand bedrijf'). Let op: deze notitie is in een eerder stadium opgesteld en gaat nog uit van een andere eindsituatie dan waar onderhavig wijzigingsplan uiteindelijk op is gebaseerd.

Lange tijd is er gezocht naar een nieuwe eigentijdse mogelijkheid om het bedrijf voort te zetten. Middels voorliggend wijzigingsplan ontstaan hiervoor de mogelijkheden.

In de toekomst zal de bebouwing ten zuiden van de dwarswetering ruimtelijk nagenoeg ongewijzigd blijven, alleen de voormalige mestsilo zal worden verwijderd. Ten noorden van de dwarswetering zal alle bestaande bebouwing (grupstal en mestsilo) verdwijnen.

In plaats hiervan zal het bestaande bedrijf op deze locatie worden uitgebreid met een nieuwe loods en een stal (zie afbeelding pagina 15). Deze afbeelding betreft een indicatie van de bebouwing.

In de huidige planologische situatie is er een bouwvlak waarbinnen bebouwing kan worden gerealiseerd. In de afbeelding op pagina 16 is het bestaande bouwvlak in rood aangegeven (ca. 0,9 ha). Dit bouwvlak is gebaseerd op de huidige bedrijfssituatie en biedt nauwelijks mogelijkheden tot uitbreiding en tot eigentijds gebruik van de gronden.



Indicatie nieuwe situatie i.r.t. bouwvlak

In het vigerende bestemmingsplan is er de mogelijkheid opgenomen om het bouwvlak te vergroten tot maximaal 2 ha. Voorliggend plan voorziet in een andere positionering van het bouwvlak en een vergroting ervan tot ca. 1,05 ha. De ruimtelijke en functionele mogelijkheden nemen hiermee toe, zodat het uitbreiden en daarmee het voortbestaan van het bedrijf mogelijk wordt.

3.3.1 Voorwaarden 'agrarisch met waarden'

Aan de ter plaatse geldende functie 'agrarisch met waarden' is verbonden dat deze gronden (tevens) bestemd zijn voor 'behoud en herstel van landschaps- en cultuurhistorische waarden'. Deze waarden kunnen bestaan uit:

1. open weidelandschap;
2. karakteristiek slotenpatroon;
3. verkavelingspatroon;
4. zichtlijnen;
5. karakteristieke boerderijopritten;
6. verbinding tussen stad en platteland;
7. kreekruigen;
8. de specifieke ruimtelijke kwaliteiten per polder zoals omschreven in het Landschapsontwikkelingsplan.



Huidig (rood) en nieuw (groen) bouwvlak.

Aan de hand van een toelichting op de maatvoering en positionering van het bestaande en nieuwe bouwvlak zal worden toegelicht op welke wijze dit zich verhoudt tot bovengenoemde waarden.

Het huidige bouwvlak (rood omlijnd) bestaat uit twee delen die nagenoeg even groot zijn qua oppervlakte. Het eerste deel ligt tussen de Oostgaag en de dwarswetering en omvat de voortuin, het ensemble van historische bebouwing en een strook groen aan de oostzijde. Dit deel is langgerekt en ligt dwars op de Oostgaag. Het tweede bestaande deel van het bouwvlak ligt ten noorden van de dwarswetering. Dit gedeelte ligt qua hoofdrichting 90 graden gedraaid ten opzichte van het voorste gedeelte van het bestaande bouwvlak en strekt zich in de breedte, parallel aan de Oostgaag uit.

Het nieuwe bouwvlak (groen omlijnd) bestaat eveneens uit twee delen. Het eerste deel omvat een kleiner deel van het bestaande eerste deel. De bestaande voortuin en de groenstrook aan de oostzijde maken er geen deel meer van uit. Daarmee is bebouwing in deze delen van het plangebied planologisch niet meer mogelijk. Vanuit de karakteristiek van de context is dit ook niet

wenselijk. Deze bouwvlakverkleining doet daarmee recht aan de historiciteit en de wenselijkheid tot behoud van het bestaande beeld.

Het tweede deel van het nieuwe bouwvlak ligt ten noorden van de dwarswetering. Voor een deel bevat dit het bestaande bouwvlak, voor een deel wordt dit vlak naar het noorden toe vergroot. Het nieuwe bouwvlak is smaller dan het bestaande en volgt de verkavelingsstructuur (i.t.t. het bestaande bouwvlak). Het nieuwe bouwvlak steekt aan de noordoostzijde niet meer buiten het zuidelijke bouwvlak uit en garandeert daarmee zichtlijnen vanaf de Oostgaag naar het achterland, binnen de historische verkavelings- en bebouwingsstructuur. Dwars op de Oostgaag zal het ruimtelijk beeld (zichtlijnen, verkavelingsstructuur) verbeteren door de wijziging van het bouwvlak. De huidige (gesloten) stal zal worden vervangen door een open stal, waardoor ook door de bebouwing nog zicht is op datgene wat er zich achter bevindt.

De wijziging van het bouwvlak behoudt en versterkt daarmee het open weidelandschap. Het karakteristieke slotenpatroon wordt zoveel mogelijk gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. Het verkavelingspatroon en de bebouwing sluit weer beter op elkaar aan; zichtlijnen nemen toe en de karakteristieke boerderijoprit blijft gehandhaafd. De bestaande - parallel aan de Oostgaag lopende - dwarswetering wordt weer uitgegraven en zichtbaar gemaakt.

In hoeverre aan de specifieke ruimtelijke kwaliteiten per polder zoals omschreven in het Landschapsontwikkelingsplan wordt rechtgedaan, wordt onderbouwd in paragraaf 4.3.

3.3.2 Voorwaarden uitbreiding bouwvlak

Aan het uitbreiden van het bouwvlak zijn de volgende voorwaarden verbonden (artikel 3.8.1 vigerend bestemmingsplan):

a. Uitbreiding is alleen toegestaan indien het een volwaardig agrarisch grondgebonden veehouderijbedrijf betreft. Dit was in onderhavige situatie al het geval. De uitbreiding is bedoeld om deze functie op deze manier ook toekomstbestendig te maken.

b. Vergroting van bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is niet toegestaan. Deze aanduiding geldt niet ter plaatse van de planlocatie en is derhalve niet relevant.

c. De bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding dient door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies van een agrarische deskundige aangetoond te worden. De onderbouwing van de zijde van de initiatiefnemer (zie Bijlage I) is tezamen met het bedrijfsplan van de initiatiefnemer beoordeeld door en voorzien van een advies door de Agrarische Beoordelingscommissie (zie Bijlage II, 'Advies Agrarische beoordelingscommissie'). De aanbevelingen uit dit advies zijn overgenomen en -voor zover planologisch relevant- verwerkt in dit wijzigingsplan (zie ook paragraaf 3.3.3).

d. De uitbreiding van het agrarische bedrijf dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn. Voor de nadere onderbouwing hiervan verwijzen we naar hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan.

e. Er mogen geen beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden). Er treedt geen beperking op voor omliggende bedrijven: de gehele ontwikkeling (inclusief de ontsluiting ervan) vindt plaats op eigen terrein. De uitbreiding van het bouwvlak vindt zodanig

plaats dat deze alleen een logische verbondenheid heeft met het voorliggende historische complex en andere percelen of bedrijven niet in negatieve zin beperkt. Voor wat betreft de milieuhygiënische aspecten die mogelijk een beperking voor omliggende bedrijven zouden kunnen vormen, verwijzen we naar hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan.

f. Het aantal woningen mag niet toenemen.

Hier wordt aan voldaan: de huidige agrarische bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Het wijzigingsplan voorziet niet in een nieuwe bedrijfswoning.

g. Er dient te worden voorzien in voldoende watercompensatie.

In paragraaf 5.9 is onderbouwd hoe hieraan wordt voldaan.

h. Voor ontwikkelingen ter plaatse van de bestemming Leiding - Gas wordt, voordat tot wijziging wordt overgegaan, schriftelijke advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Deze bestemming geldt niet ter plaatse van de planlocatie en is derhalve niet relevant.

i. Het vergroten van het bouwvlak dient getoetst te worden aan het Landschapsontwikkelingsplan waarbij: 1. de vergroting van het bouwvlak geen afbreuk mag doen aan de ruimtelijke kwaliteit in de betreffende polder; 2. de vergroting van het bouwvlak niet in strijd is met de ontwikkelingsrichting van de betreffende polder; 3. voor landschappelijke inpassing dient uitgegaan te worden van de ontwikkelingsprincipes van de betreffende polder.

Voor de wijze waarop het plan voldoet aan deze voorwaarde, verwijzen wij naar paragraaf 3.3.1 en naar paragraaf 4.3.

Conclusie:

De voorgenomen uitbreiding van het bouwvlak past binnen de gestelde randvoorwaarden ten aanzien van de vergroting van het bouwvlak.

3.3.3. Advies Agrarische beoordelingscommissie

Het advies van de Agrarische beoordelingscommissie (zie Bijlage II) stelt dat het *binnen de planologische planhorizon* niet aannemelijk is dat er sprake zal zijn van een bedrijfsvoering met 110 koeien. In eerste instantie was het gewijzigde bouwvlak afgestemd op dit plan. Naar aanleiding van het advies van de Agrarische beoordelingscommissie is het bouwvlak in onderhavig wijzigingsplan echter afgestemd op het realiseren van een eigentijds bedrijf met 50 - tot maximaal 75 koeien in totaal en dus sterk verkleind. In aanvang zal worden gestart met 50 koeien. Binnen het bouwvlak is dan in ieder geval ruimte voor een berging t.b.v. machines, stro en hooi. Op korte termijn ziet initiatiefnemer af van een grasdrogerij.

Het advies vraagt verder aandacht voor het grondeigendom. Dit is in separate privaatrechtelijke overeenkomsten duurzaam vastgelegd.

De fosfaatrechten spelen geen rol omdat er geen sprake is van een toename van het aantal koeien ten opzichte van de huidige planologisch vergunde situatie. In de actieve situatie van het bedrijf was er sprake van zeker 74 koeien. In de accountantsgegevens over 2002 zijn hier gegevens over aanwezig.

Het voorliggend wijzigingsplan, het bedrijfsplan van initiatiefnemer en het advies van de commissie sluiten hiermee naadloos op elkaar aan.

Conclusie:

De aanbevelingen uit het advies van de Agrarische beoordelingscommissie zijn onderbouwd en overgenomen in onderhavig gewijzigd wijzigingsplan.

4. Relevante beleidskaders

In dit hoofdstuk komen alle relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten aan de orde, voor zover deze niet zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en voor zover deze van specifiek belang zijn voor de ontwikkeling. Per beleidsdocument worden de relevante aspecten behandeld.

4.1 Nationaal

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In de Structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben op zichzelf geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. In het Barro zijn verschillende bepalingen opgenomen, o.a. ten aanzien van Rijkswaagen, hoofdweegen en - spoorweegen. Deze bepalingen zijn in het provinciaal en lokaal beleid opgenomen en gespecificeerd.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in het Bro opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. In onderhavig geval is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het vigerend bestemmingsplan biedt immers reeds de mogelijkheid om het bouwvlak te vergroten tot maximaal 2 ha. Aldaar zou ook de wijzigingsbevoegdheid gemotiveerd moeten zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening lopen wij de ladder toch langs.

De ladder voor duurzame verstedelijking houdt in dat:

1. er beschreven wordt dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving onder 1 blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare

gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;

3. indien uit de beschrijving onder 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het voorgenomen bouwplan bestaat uit een initiatief (vraag) vanuit de markt en voorziet daarmee in een behoefte. Deze vraag wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied, op een bestaande locatie, binnen bestaande planologische kaders. In feite is er sprake van een zekere vorm van herstructurering en impuls ten behoeve van de economische haalbaarheid van de bedrijfsvoering. Tevens is er sprake van een betere landschappelijke inpassing van het bouwvlak ten opzichte van de vigerende situatie. Zij voldoet daarmee aan de doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van effectiever ruimtegebruik in een bestaande stedelijke context.

Conclusie:

Het plan vormt geen 'stedelijke ontwikkeling' zoals de Ladder dat omschrijft en hoeft derhalve niet te worden getoetst aan de Ladder. Het plan voldoet wel aan de doelstellingen van het nationale beleid.

4.2 Provinciaal

Visie ruimte en mobiliteit (vastgesteld 9 juli 2014)

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) bestaat uit verschillende delen: de VRM, het Programma mobiliteit, het Programma ruimte en de Verordening ruimte 2014.

In de visie zijn de volgende aspecten opgenomen ten aanzien van de planlocatie.

- Versterken en behouden van het veenweidelandschap in het Groene Hart en 'beschermingszone ruimtelijke kwaliteit'

Bestaande landschappelijke kwaliteiten dienen te worden versterkt of minimaal gehandhaafd. . Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat de ruimtelijke ontwikkeling moet passen binnen de aard en schaal van het gebied of -als het niet past - de ruimtelijke kwaliteit tenminste per saldo gelijk blijven.

De landschappelijke kwaliteiten worden verbeterd ten opzichte van de huidige situatie (zie paragraaf 3.3.1).

Nieuwe agrarische bebouwing, uitgezonderd kassen en schuilgelegenheden voor vee, dient te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel van maximaal 2 hectare; nieuwe agrarische bebouwing is alleen mogelijk als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven; bij een volwaardig agrarisch bedrijf wordt ten hoogste één agrarische bedrijfswoning toegelaten; uitbreiding van bebouwing ten behoeve van bestaande intensieve veehouderij als hoofdtak kan binnen het bouwperceel van maximaal 2 hectare worden toegelaten, voor zover de bedrijfsvoering in die uitbreiding gedurende ten minste vijf jaar plaatsvindt op basis van certificering voor dierenwelzijn en duurzaamheid.

Het voorgenomen plan past royaal binnen dit beleid.

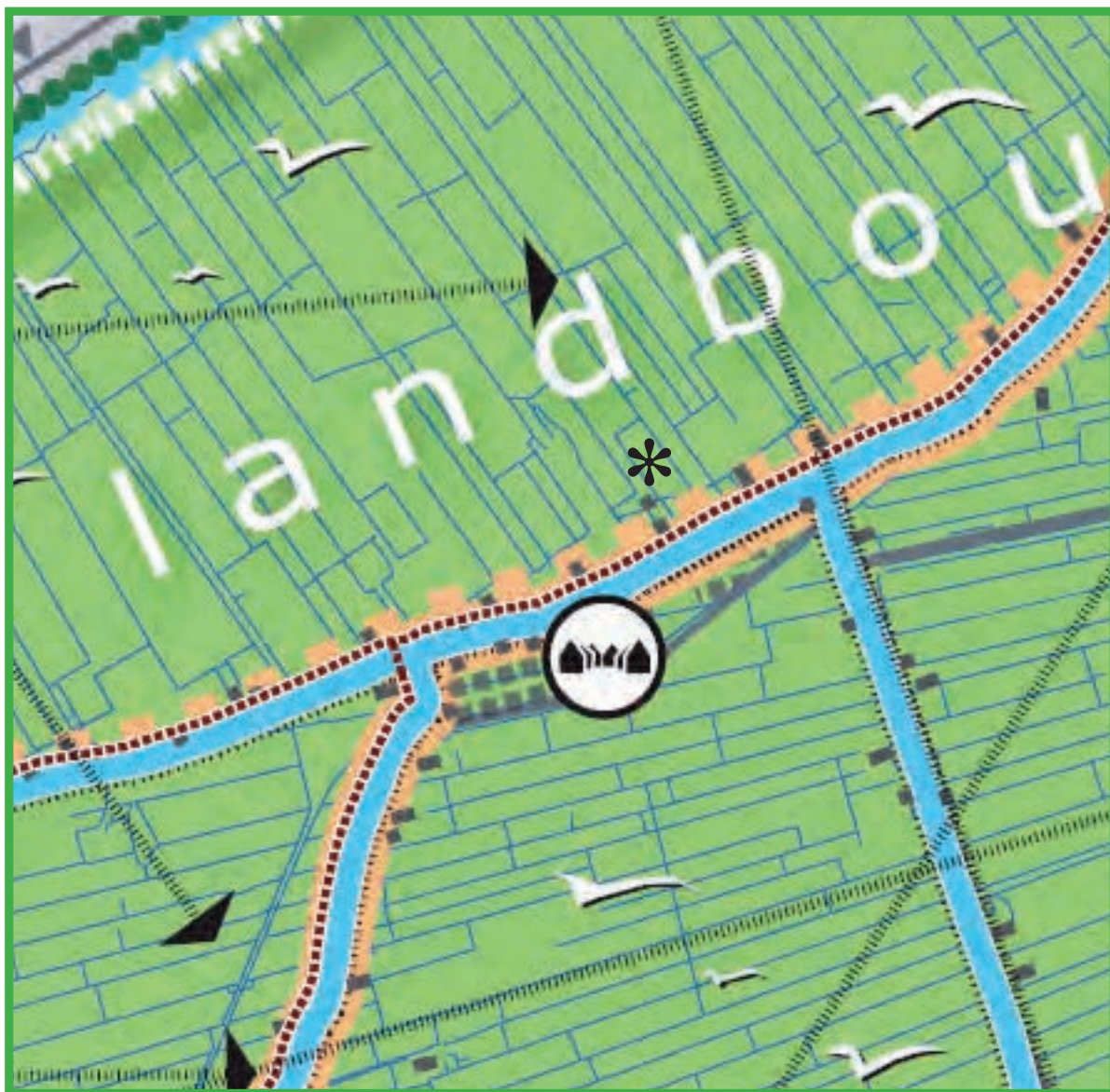
Voor aspecten op het gebied van de Ecologische Hoofdstructuur: zie paragraaf 5.1.

4.3 Regionaal en gemeentelijk

Structuurvisie Midden-Delfland 2025

Op 5 juli 2011 stelde de gemeenteraad van Midden-Delfland de Structuurvisie Midden-Delfland vast. Rondom Midden-Delfland is veel beleid ontwikkeld en vastgesteld. Hierin zijn de kwaliteiten van Midden-Delfland benoemd, beschermd en versterkt. Het betreft hier onder andere de 'Woonvisie Midden-Delfland 2010 - 2025' (juni 2010) en 'Behoud door ontwikkeling, visie voor de dorpen van Midden-Delfland' (januari 2009). De structuurvisie bundelt dit beleid, vertaalt dit naar concrete ruimtelijke ingrepen en stemt het beleid onderling af.

In de structuurvisie valt de planlocatie in bestaand buitengebied. De bedoeling is behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteiten. De nadere uitwerking van dit doel is opgenomen in het Landschapontwikkelingsperspectief (zie volgende paragraaf).



Structuurvisie Midden-Delfland 2025

Landschapontwikkelingsperspectief Midden-Delfland 2025 (vastgesteld juli 2009)

Het Landschapontwikkelingsperspectief Midden-Delfland 2025 (het LOP) is vastgesteld door alle betrokken gemeenten in het gebied Midden-Delfland (Midden-Delfland, Delft, Vlaardingen, Rotterdam-Overschie, Schiedam, Maassluis). Zij is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteiten van Midden-Delfland per polder in beeld te brengen. Deze kwaliteit staat vanwege verschillende (versnipperde) ontwikkelingen onder druk. Daarom biedt het LOP ook een doorkijk naar 2025: het plan bevat per polder ook een ontwikkelingsrichting, die de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten behoudt en versterkt en tegelijkertijd ontwikkeling toelaat.

In het LOP wordt per polder een karakteristiek gegeven met de daarbij behorende ruimtelijke kwaliteiten. Het plangebied valt in de Kralingerpolder. Het plangebied wordt omschreven als onderdeel van de zuidrand van de polder. Deze rand wordt gevormd door de boezem (de Gaag) en de kade (de Oostgaag). Langs deze kade ligt een lint van gawe boerderijen en erven. De Oostgaag wordt gebruikt voor bovenlokale autoverbindingen. Het voorste deel van het plangebied (de bestaande boerderij) maakt deel uit van dit lint en heeft een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Achter dit lint ligt in de eerste strook nog bebouwing. Daarachter bevindt zich het open agrarisch gebied met een 'eenduidige verkaveling met kreekruggen'. Ten oosten van het plangebied, tussen de bebouwing aan het lint, bevinden zich zichtlijnen vanaf de Oostgaag het achterliggende land in. Ten westen van het plangebied ligt de Oude molenstomp die wordt gekarakteriseerd als opvallend / bijzonder.

Ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, indien deze de karakteristieken van de polder versterken of verbeteren. In het LOP worden (voor het plangebied) de volgende kaders / ontwikkelingsrichting aangegeven.

- openhouden van de zichtlijnen vanaf de Oostgaag naar het achterliggende land;
- versterking van het open karakter van het achterliggende open agrarisch gebied;
- toevoegen / verbeteren kleinschalige recreatieve functies, voorzover passend bij de landelijke omgeving en gericht op het lint van de Oostgaag;
- het profiel van de Oostgaag ontwikkelen in lijn met dat van de Westgaag;
- op het gebied van landbouw inzetten op een open, agrarisch karakter met voornamelijk (melk) veehouderij;
- stimuleren van agrarisch natuur- en weidevogelbeheer;

De voorgenomen ontwikkeling valt - binnen de bestaande planologische kaders - binnen de gestelde randvoorwaarden. Er is sprake van meer zicht op het achterliggende land omdat het bouwvlak meer in de hoofdrichting van het landschap komt te liggen in plaats van dwars daarop. De bebouwing wordt dan ook meer geconcentreerd.

Door de uitbreiding neemt de levensvatbaarheid van het veeteeltbedrijf toe en daarmee de garantie op een open landschap (middels de bijbehorende gronden). Het voorgestelde karakter van de veehouderij is met natuurlijk weidebeheer. Waar mogelijk zullen, passende bij het bedrijf en de omgeving, recreatieve functies worden toegevoegd. Deze zullen gericht zijn op het lint van de Oostgaag.

Conclusie:

Het voorgenomen plan past in het beleid ten aanzien van het landschap, zoals verwoord in het LOP.



Karakteristiek en ontwikkelingsrichting Kralingerpolder

Monumentenverordening Midden-Delfland

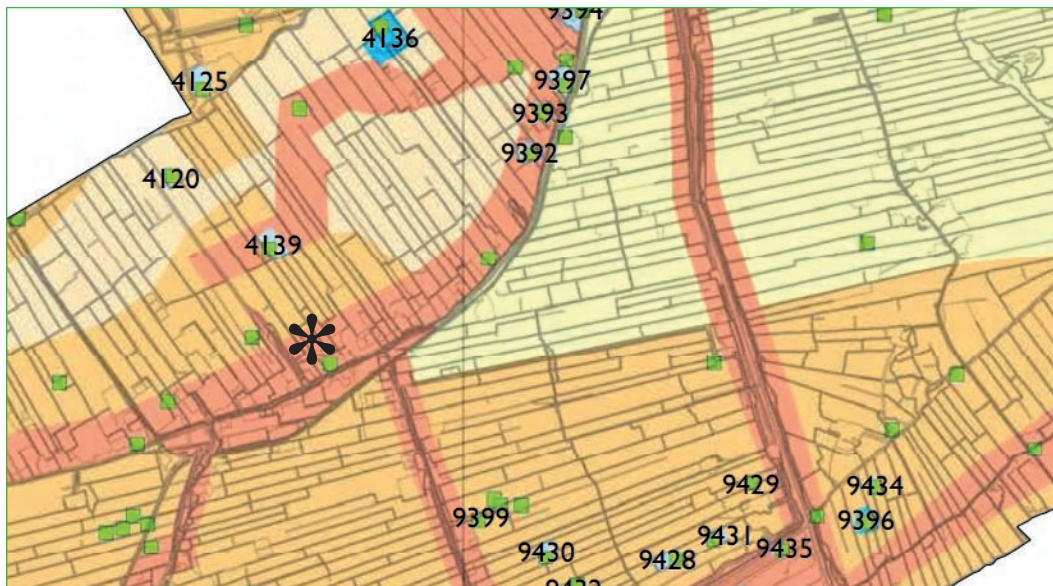
Op grond van de monumentenverordening is de bestaande bebouwing van het perceel Oostgaag 27 deels aangewezen als beschermd gemeentelijk monument. Volgens de redengevende omschrijving heeft de historische bebouwing (boerderij, stal, schuur en de vierroeier) een karakteristieke, landschappelijke en ensemblewaarde die beschermd dient te worden.

In het onderhavig wijzigingsplan blijft deze bebouwing ongewijzigd. Door in de toekomst gebruik te maken van een andere ontsluiting van het perceel zal ook de bestaande smalle oprit (tussen de gebouwen door) in tact blijven en zal er geen schade ontstaan vanwege het nieuwe gebruik. De aanpassing van het bouwvlak heeft positieve gevolgen voor het beschermde ensemble: de vigerende bebouwingsmogelijkheid in de voortuin van het complex wordt verwijderd. Hiermee is de oorspronkelijke (ruimtelijk-visuele) relatie van het complex met de Oostgaag verzekerd.

Het bouwvlak en de opzet van de nieuwe bebouwing wordt door de wijziging in het bouwvlak afgestemd op de bestaande cultuurhistorische

5. Omgevingsaspecten

5.1 Archeologie



Behoud en bescherming van de archeologische waarden is de doelstelling van het in 1992 opgestelde Verdrag van Malta. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Voorafgaand aan de uitvoering van de ontwikkeling dient er - afhankelijk van de verwachting - onderzoek plaats te vinden.

De verwachting ter plaatse is opgenomen in de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Midden Delfland (Erfgoed Delft e.o./ Archeologie, 2010). Voor de planlocatie geldt dat er sprake is van een (deels) hoge verwachting. Tevens is er sprake van een zgn. 'bekende archeologische vindplaats' (nr. 146). Hierover wordt in de Beleidskaart het volgende opgemerkt: 'deze nederzetting is ontdekt bij een veldkartering in 1970. Verder heeft er geen onderzoek plaatsgevonden. De vondsten zijn gedaan bij een nog bestaande boerderij. De vindplaats wordt gedateerd vanaf de 13e eeuw tot aan de Nieuwe Tijd. Nadere informatie over eventueel vondstmateriaal ontbreekt (Literatuur: Bult 1983)'.

Voor wat betreft eventueel onderzoek in het kader van de voorgenomen ontwikkeling zal met het bevoegd gezag worden afgestemd. Waar nodig zal dit onderzoek plaatsvinden alvorens een omgevingsvergunning te verlenen.

Conclusie:

Op grond van de Archeologische verwachtingskaart is er mogelijk verkennend onderzoek noodzakelijk. Afstemming hierover met het bevoegd gezag zal plaatsvinden alvorens de omgevingsvergunning zal worden verleend. De archeologische dubbelbestemming blijft binnen onderhavig wijzigingsplan onveranderd van kracht.

5.2 Flora en Fauna

Met natuurwaarden die krachtens de Flora- en faunawet beschermd zijn dient in de planvorming rekening te worden gehouden. Twee zaken dienen - indien van toepassing - te worden onderzocht: het effect van de voorgestelde ingreep op beschermde gebieden en het effect op beschermde soorten.

Het plangebied ligt in de meeste gevallen op een afstand van minimaal 2 km van beschermde gebieden (Ecologische Hoofdstructuur en de invloedssfeer van Natura2000-gebieden). Slechts één gebied (de Zuidgaag / Molenweg richting Maasland) ligt op een afstand van 550 meter van het plangebied. Dit gebied vormt als ecologische verbinding een onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur.

De voorgestelde ingreep zal echter (ten opzichte van de huidige situatie) naar verwachting geen nadelig effect hebben op de aldaar aanwezige flora en fauna. Het karakter van de ingreep past bij de huidige situatie. De schaal van de ingreep / de bebouwing is ook mogelijk binnen de huidige planologische kaders. Er wordt alleen om landschappelijke en bedrijfslogistieke redenen voor gekozen om het bouwvlak anders te positioneren.

In het kader van de Natuurbeschermingswet speelt een eventuele wijziging in de stikstofdepositie in relatie tot de omliggende beschermde gebieden een rol. Er is echter geen sprake van een toename van het aantal koeien ten opzichte van de vigerende situatie. De stikstofdepositie zal dus niet toenemen en er zal geen nadelig effect ontstaan op de omliggende gebieden.

Er is dus vanuit het oogpunt van 'gebiedsbescherming' geen belemmering is voor het bouwplan.

Onderzoek naar mogelijke aantasting of verstoring van beschermde soorten heeft plaatsgevonden en is opgenomen in Bijlage III (Quick scan Oostgaag 27 Maasland, Bureau Stadsnatuur, Rotterdam, 28 september 2015).

Uit het onderzoek blijkt dat de voorgenomen ingrepen in het plangebied niet veel (negatief) effect zullen hebben op de aanwezige flora en fauna. Alleen de aanwezigheid van de Kleine Modderkruiper kan niet worden uitgesloten. Door de werkzaamheden met een gedragscode uit te voeren kan worden gewerkt met een vrijstelling voor de kleine modderkruiper. Verder dient bij uitvoering rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Conclusie:

Vanwege flora en fauna dient er bij de uitvoering rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van de Kleine Modderkruiper. Voor het overige is er geen sprake van een planologische belemmering.

5.3 Geluid

Onderzoek naar de geluidsbelasting moet op grond van de Wet Geluidhinder plaatsvinden als er gevoelige functies als bijvoorbeeld 'wonen' in het geding zijn. In dit geval is er slechts sprake van een beperkte wijziging van de bebouwingsmogelijkheden voor agrarische bebouwing. Er is geen sprake van uitbreiding: het aantal stuks vee blijft namelijk maximaal gelijk aan dat wat in de huidige situatie mogelijk was. In de nieuwe situatie komen de bedrijfsactiviteiten (en dus ook een evt. geluidsbron) verder van het naastgelegen perceel Oostgaag 25 te liggen. Er is geen sprake van nieuwe ventilatoren of andere zaken die extra geluidsemmissie zouden kunnen veroorzaken.

Conclusie:

Er is vanwege de Wet Geluidhinder geen sprake van een belemmering voor het plan.

5.4 Milieuhinder bedrijven

Voor nieuwe (milieugevoelige) functies moet worden onderzocht of er in de omgeving van het plan bedrijven staan die een belemmering vormen voor deze functie. Daarnaast moet worden onderzocht of de te realiseren functie een belemmering vormt voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten of invloed heeft op de aanwezige gevoelige functies.

In onderhavig geval is er geen sprake van een nieuwe functie. Er is ook geen sprake van uitbreiding van deze functie. Er is slechts sprake van een herpositionering van de bebouwingsmogelijkheden. De vraag kan dus worden gesteld of er qua hinder sprake is van een wijziging. Ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing nemen we dit aspect toch mee.

In de omgeving bevinden zich, behalve enkele woningen, geen gevoelige functies. De meest nabij gelegen woning is de woning op nummer 25. Deze ligt op iets meer dan 100 meter afstand van het nieuwe bouwvlak. Vanwege mogelijke geurhinder is 100 meter volgens de VNG-normering de minimale afstand van gevoelige functies tot een veeteeltbedrijf. Daar wordt dus aan voldaan.

Het bestaande bedrijf vormt geen milieugevoelige functie. Het plan wordt ook niet verhinderd vanwege bedrijven of hindercontouren in de nabije omgeving.

Conclusie:

De planvorming wordt niet belemmerd door eventuele milieuhinder vanwege bedrijven. Het plan vormt ook geen belemmering voor de aanwezige functies in de omgeving.

5.5 Luchtkwaliteit

De belangrijkste bepalingen met betrekking tot luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, artikel 5.2. In de Wet milieubeheer artikel 5.16 staat opgenomen dat bij ruimtelijke procedures luchtkwaliteit betrokken moet worden. Conform het “Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen” en de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen” kan de ontwikkeling als “niet in betekenende mate “ worden beschouwd.

Er vindt namelijk planologisch gezien geen uitbreiding van de activiteiten plaats, maar een herpositionering en modernisering van de bestaande situatie. Ook vindt er feitelijk naar verwachting geen toename van het aantal verkeersbewegingen van of naar de planlocatie plaats, ten opzichte van de laatst vergunde situatie. Onderzoek naar de gevolgen van de ontwikkeling op luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt er ook getoetst aan de bestaande luchtkwaliteit op de locatie. In het kader van het Nationaal Samenwerkings Programma Luchtkwaliteit (NSL) wordt jaarlijks de luchtkwaliteit gemonitord. Omdat het aantal verkeersbewegingen naar verwachting ten opzichte van de huidige situatie niet zal wijzigingen zal het project per saldo niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit: het project draagt niet ‘in betekenende mate’ bij aan de concentratie van één van de in het geding zijnde stoffen (NO₂, PM₁₀).

Conclusie:

Er is vanwege luchtkwaliteit geen belemmering voor het bouwplan.

5.6 Bodemkwaliteit

Aangezien er geen sprake is van een functiewijziging of uitbreiding van een milieugevoelige functie hoeft er in principe geen onderzoek plaats te vinden naar de bodemkwaliteit. Volgens de door het college van burgemeester en wethouders op 2 juni 2009 vastgestelde bodemfunctiekaart heeft de grond op de planlocatie de kwaliteitsklasse 'achtergrondwaarde'.

Binnen het plangebied is wel een onderscheid gemaakt in de functieklassen: tussen de dwarswetering en de Oostgaag is er sprake van 'wonen'. Voor beide delen geldt dat de toepasbare grond- en baggerspecie moeten voldoen aan de kwaliteitseisen behorend bij 'achtergrondwaarde'.

In het kader van de omgevingsvergunning zal ter zijner tijd de vrijkomende, af te voeren grond worden bemonsterd om te bepalen of er sprake is van 'schone grond' (kwaliteitsklasse achtergrondwaarde).

Er zijn binnen het plangebied geen ondergrondse olietanks o.i.d. aanwezig.

Conclusie:

Er is geen aanleiding tot onderzoek naar de bodemkwaliteit. De gronden zijn geschikt voor uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van agrarische bebouwing.

5.7 Externe veiligheid

'Externe veiligheid' richt zich op het beheersen van risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de (kwetsbare) omgeving. Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door bepaalde maatschappelijke activiteiten, zoals bijvoorbeeld de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten brengen beperkingen met zich mee voor de omgeving. Bij wijzigingen in de planologische situatie is onderzoek naar de gevolgen van de planologische wijziging voor de risico's vereist. De reden hiervoor is dat er geen sprake mag zijn van een 'stille toename' van het risico (plaatsgebonden risico en groepsrisico).

Het bestaande veeteeltbedrijf vormt geen BEVI-inrichting. Daarom is onderzoek naar de gevolgen vanwege de nieuwe activiteiten niet vereist. In onderhavig geval is er zelfs geen sprake van uitbreiding van de activiteiten en ook niet van wijziging van het type activiteiten.

Op een afstand van ruim 500 meter van de planlocatie (door de tegenover gelegen Commandeurspolder) ligt een hogedruk aardgasleiding. Deze leiding heeft een veiligheidscontour van 12 meter en vormt daarom geen belemmering. Voor het overige is er geen sprake van een belemmering.

Het aantal mensen dat werkzaam of aanwezig is op het terrein van het bedrijf zal naar verwachting niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Vanwege bovenstaande is er geen reden om aan te nemen dat de hoogte van het groepsrisico in negatieve zin wijzigt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Op de planlocatie zelf bevinden zich geen voorzieningen die een verhoogd risico met zich mee zouden kunnen brengen.
De algemene gevaarzone bedraagt volgens de VNG-normering voor dit type bedrijven 0 meter.

Conclusie:

Het aspect 'Externe veiligheid' vormt geen belemmering voor het plan.

5.8 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Voor onderhavig project is geen uitgebreide Milieueffectbeoordeling vereist. Wel is er in het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. (1 april 2011) voor dit soort projecten een motivatie vereist waaruit blijkt dat er als gevolg van de voorgenomen activiteit geen belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn.

Het plan betreft een herpositionering van de bebouwingsmogelijkheden en een modernisering ervan. Er is dus planologisch gezien geen sprake van een uitbreiding van de functie. De plannen zullen daarom geen belangrijk nadelig effect hebben op het milieu.

In het kader van de planologische procedure zijn de diverse mogelijk relevante omgevingsaspecten onderzocht (zie hoofdstuk 5). Er worden op basis hiervan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Er hoeft dus geen nadere beoordeling in de vorm van een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

Conclusie:

Uitgesloten kan worden dat het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben.

5.9 Water

Het waterbeheer is het totaal aan activiteiten dat tot doel heeft om het grond-, hemel-, afval en oppervlaktewater zo goed mogelijk te beheren. Het waterbeheer beoogt voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen. Dit is vastgelegd in de Waterwet waarin het waterbeheer wordt geregeld en ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening wordt versterkt.

Het Hoogheemraadschap van Delfland is beheerder van de waterhuishouding op het grondgebied van onder andere Maasland. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan is in het kader van de watertoets overleg gevoerd over deze waterparagraaf, de verbeelding en de regels. De waterparagraaf bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

5.9.1 Beleidskader

Ten aanzien van het thema water zijn er diverse beleidsstukken van kracht. 2016 is een jaar waarin diverse plannen worden herzien. De verwachting is dat dit een kantelpunt zal zijn voor vele beleidsvelden. De belangrijkste worden hieronder behandeld.

Europees

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden. De richtlijn heeft tot doel de chemische en ecologische kwaliteit van al het oppervlakte- en grondwater in Europa te verbeteren. De richtlijn stelt daartoe eisen aan het waterbeheer in alle lidstaten. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid (inrichting van watergangen en oevers).

Nationaal

Het Nationaal waterbeleid is vastgelegd in het Nationaal Waterplan 2016-2021 (december 2015). Het Nationaal Waterplan (NWP) geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het NWP is gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het NWP sluit aan op de gewijzigde wetgeving in de achterliggende periode en is voorbereid op de komst van de omgevingswet. Inhoudelijk sluit zij nauw aan bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, voorzover zij betrekking heeft op nationale thema's.

Het Rijk hanteert de volgende principes bij wateropgaven. Er dient sprake te zijn van een integrale aanpak. Afwenteling dient te worden voorkomen: de trits van 'vasthouden, bergen en afvoeren' geldt als principe. Ook worden ruimtelijke thema's en water nadrukkelijk met elkaar verbonden (mede daarom is middels het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd, dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in ruimtelijke planprocedures).

Voor waterkwaliteit geldt als uitgangspunt dat verontreiniging van het water voorkomen dient te worden. Hier geldt de trits 'schoonhouden, scheiden, schoonmaken'.

Het plangebied valt in het 'stroomgebied Rijn'. Er gelden voor het plangebied geen specifieke zaken die niet terugkomen in het beleid van de lagere overheden.

Provinciaal

De hoofdlijnen van het (ruimtelijk) provinciaal waterbeleid van Zuid-Holland zijn vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit. Het beleid voor waterkwaliteit staat in de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021. Voor een klein aantal onderdelen blijft het provinciale waterplan 2010-2015 ongewijzigd van kracht.

Waterveiligheid (voorkoming van overstromingen) is hier een belangrijk thema. Daarnaast zijn de thema's 'landschappelijke kwaliteit van water- en dijklandschappen' en 'waterrobuust inrichten' van belang. Wateroverlast dient te worden voorkomen. Hier geldt gebiedsspecifiek maatwerk. Verder stelt de provincie eisen aan de kwaliteit en hoeveelheid oppervlaktewater.

Middels een zgn. 'kwaliteitskaart' is het beleid ook gelocaliseerd. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. Voor het plangebied geldt als belangrijkste kwaliteit het veenweidelandschap. Belangrijke thema's hierbij zijn bodemdaling en verkavelingsstructuur. Beide zaken zijn ook verankerd in het gemeentelijk beleid of het beleid van het Hoogheemraadschap.

Hoogheemraadschap van Delfland

In het Waterbeheerplan 2016-2021, Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap, heeft Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. Voor de zorgplicht voor 'droge voeten', 'stevige dijken' en 'schoon water' zijn meerjarenprogramma's opgesteld die doorlopen in de planperiode tot 2027. Delfland zet in op stedelijk waterbeheer en samen met gemeenten werken wij aan klimaatadaptatie. Een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem is vertaald naar zelfvoorzienendheid door het sluiten van kringlopen van water, energie en grondstoffen. Om doelen te bereiken werkt Delfland samen met gebiedspartners en werken we aan het waterbewustzijn om draagvlak te vergroten.

Ambities:

- Zoet water is van levensbelang en daarom is het belangrijk dat iedereen zuinig omgaat met water en zorgt dat het water schoon blijft.
- We willen gezuiverd afvalwater hergebruiken en zorgen dat water langer in het gebied bewaard blijft voor droge tijden.
- Klimaatverandering leidt vaker tot langdurige droogte en heftiger regenbuien. Om de stad klimaatbestendig te maken zoeken we met partijen naar slimme manieren om water langer vast te houden zonder dat het tot overlast leidt.
- Om de waterkwaliteit te verbeteren neemt Delfland verschillende maatregelen en controleren we nog beter op illegale lozingen. Het water in zwembassen moet tijdens warme dagen vrij zijn van blauwalgen en bacteriën.
- Door samen te werken kunnen we ook kosten besparen. Bij elke ontwikkeling willen we kijken welke kansen er zijn om het watersysteem toekomstbestendiger te maken.

Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Delfland heeft de Handreiking watertoets voor gemeenten opgesteld. In de handreiking worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor een plan per thema toegelicht. De actuele versie van de handreiking is te vinden op de website van Delfland en via deze link: <http://www.hhdelfland.nl/digitaal-loket/watertoetsportaal/>.

Deze watertoets is uitgevoerd voor onderhavig plan. Zie paragraaf 5.9.2.

5.9.2 Watertoets

Ter concretisering is van de gevolgen van het plan voor waterhuishouding is de watertoets uitgevoerd. Er is geen sprake van wijziging in de peilgebieden, beschermingszone en dergelijke. Op navolgende pagina's is zichtbaar wat de relevante wijzigingen zullen zijn.

Er is sprake van een toename van de (half)verharding. De bestaande wetering tussen de historische bebouwing en de nieuwe bebouwing (parallel aan de Oostgaag) zal worden doorgetrokken, zodat er weer een open verbinding ontstaat die de waterkwaliteit en hoeveelheid ten goede komt (+151 m²). In de nieuwe situatie zal een deel van het bestaande water worden gedempt en voor een deel weer worden teruggebracht (-132 m²).

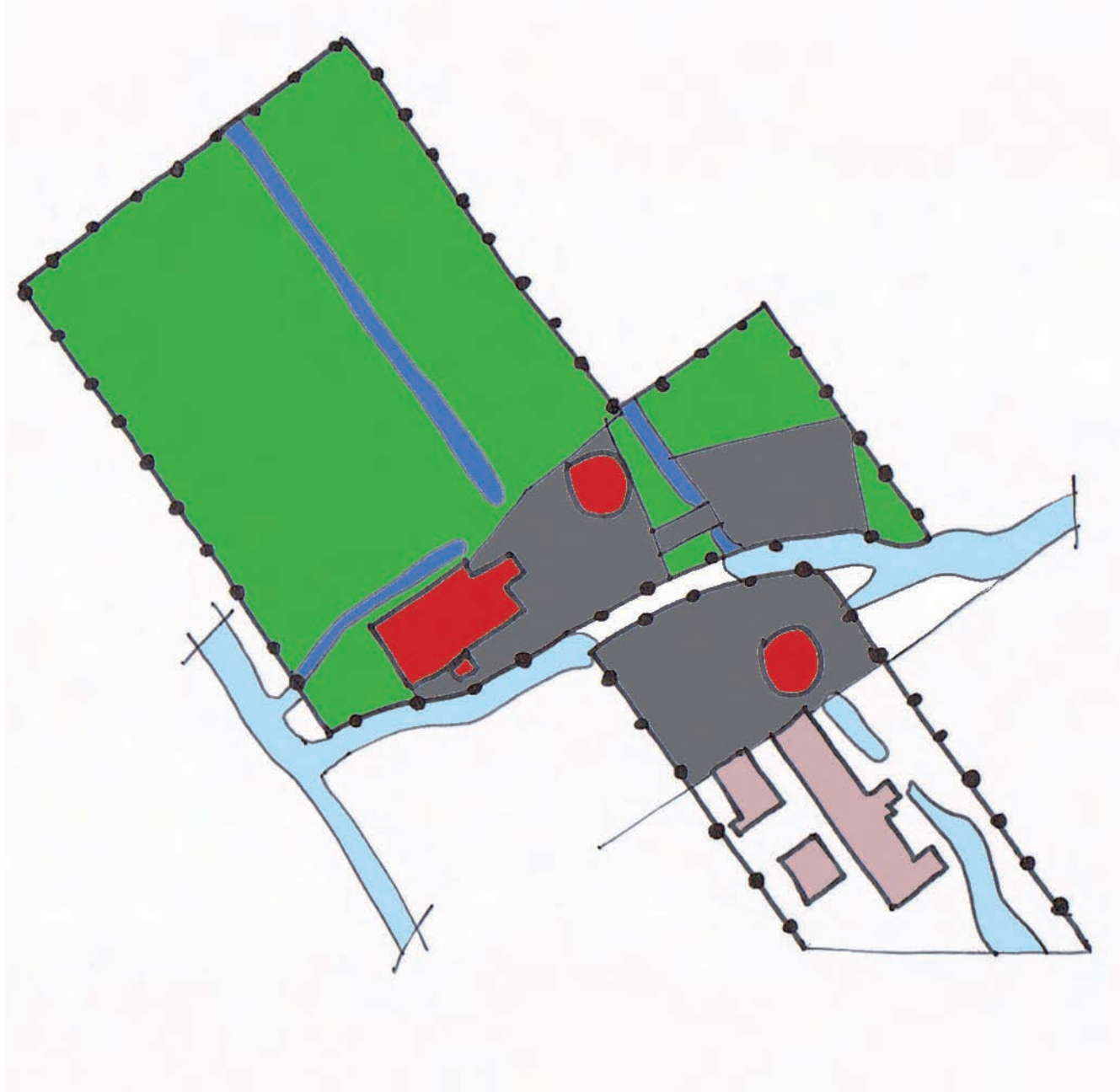
Voor de watersleutel (zie pagina 32) is gerekend met een worstcase-scenario. T.a.v. het peilgebied. Er is uitgegaan van 2.45 - NAP, terwijl een deel van het plangebied ligt in een peilgebied met verlaagd peil (2.89 - NAP). Tevens is gerekend met niet-doorlaatbare verharding (bergingscoëfficiënt 0%).

Uit de berekening van de watersleutel blijkt dat er in de nieuwe situatie nog een tekort is aan waterberging van ca. 138 m³. Dit komt overeen met 460 m² water (bij een toelaatbare peilstijging van 30 cm). Er wordt tussen beide delen van het plangebied in 151 m² water extra gegraven en er wordt ca. 132 m² gedempt. Per saldo is er dus sprake van 19 m² (151 m² - 132 m²) extra open water (5,7 m³). Dit betekent dat er nog 132,3 m³ (138 - 5,7 m³) moet worden gerealiseerd. Dit is het equivalent van ca. 400 m² water oppervlakte.

De wijze waarop dit zal worden gerealiseerd (middels het graven van open water en / of verharding met een positieve waterbergingscoëfficiënt) vormt onderdeel van separaat overleg met het Hoogheemraadschap. Ten tijde van de feitelijke verlening van de omgevingsvergunning zal dit worden getoetst. Op dat moment is ook meer met zekerheid aan te geven welke mate van verharding er zal plaatsvinden omdat de bouw- en terreininrichtingsplannen dan gereed zullen zijn. Om zekerheid te bieden is in dit wijzigingsplan in de regels de voorwaardelijke verplichting opgenomen om binnen het plangebied minimaal 132,3 m³ water in de vorm van waterberging, alvorens er mag worden gebouwd. De waterhuishoudkundige situatie mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie en voorafgaand aan het aanvragen van één of meerdere omgevingsvergunningen voor het bouwen van de gebouwen is instemming nodig van het Hoogheemraadschap van Delfland ten aanzien van de waterhuishouding.”.

Conclusie:

Vanwege waterhuishoudkundige zaken is er - binnen de procedure van het wijzigingsplan - geen belemmering voor het plan.



Huidige situatie

Totale plangebied (ten noorden van de achtergevel van de bestaande schuren) bedraagt 13.122 m².

Hiervan bestaat

582 m² uit water (donkerblauw)

8.742 m² uit gras (onverhard, donkergroen)

3.798 m² uit bebouwing (rood) en 100% verharding (donkergrijs)



Nieuwe situatie

Totale plangebied (ten noorden van de achtergevel van de bestaande schuren) bedraagt 13.122 m².

Hiervan bestaat

450 m² uit water (donkerblauw).

Tevens zal er (tussen de beide delen van het plangebied in 151 m² water worden gerealiseerd.

5.070 m² uit gras (onverhard, donkergroen)

2.025 m² bebouwd (stal 25 x 52 m², loods 25 x 25 m², 100 m² overige bebouwing)

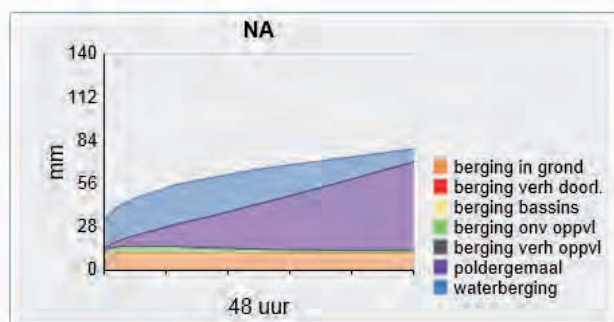
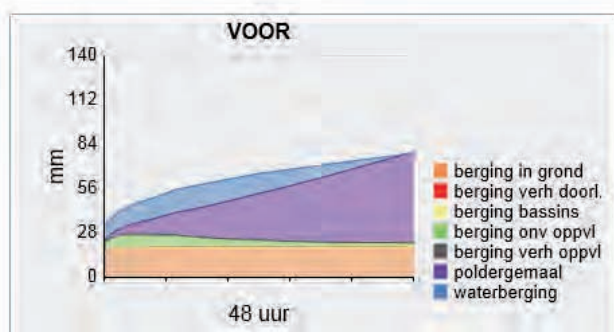
5.577 m² terrein (binnen bouwvlak, lichtgroen)

Van dit terrein is uiteindelijk naar verwachting (schatting) 40% geheel verhard (2.231 m²) en 60% halfverhard (50% waterdoorlatend) (3.346 m²)

Projectnaam en datum

27/01/2016

		VOOR	NA	
type gebied		Agrarisch gras en akkerbouw	Agrarisch gras en akkerbouw	
oppervlakte plangebied	m²	13122	13122	
Bemaling polder/boezem		Kralingerpolder		
gemaalcapaciteit	mm/etmaal	28,7	28,7	
	mm/u	1,20	1,20	
Oppervlakteverdeling				
verhard infrastructuur/bebouwing	m²	3798	7602	
verhard doorlatend incl. bergingscoëfficiënt	m²	0	0	0%
verhard glas	m²	0	0	
onverhard	m²	8742	4938	
huidig aanwezig water	m²	582	582	
Gebiedskenmerken				
gemiddeld maaiveld	m NAP	-2,00	-2,00	
maatgevend peil	m NAP	-2,45	-2,45	
gemiddelde drooglegging	m	0,45	0,45	
toelaatbare peilstijging	m		0,30	
Waterberging				
benodigde compenserende berging	m³			138
Vasthoudmaatregelen / alternatieve waterberging				
geplande waterberging	m³		0	0
Oppervlaktewater				
te realiseren extra berging	m³			138
te realiseren extra wateroppervlak	m²			460
huidig aanwezig water	m²			582
totaal te realiseren wateroppervlak	m²			1042



6. Juridische planbeschrijving

Bij het opstellen van de planregels is zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gras'. In onderhavig wijzigingsplan wordt dan ook in principe verwezen naar de aldaar van toepassing zijnde regels. De regels die niet specifiek van toepassing zijn op onderhavig plan, zijn achterwege gelaten.

Het geheel is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 komen de Inleidende regels aan bod. Het betreft hier de Begrippen (artikel 1) en de Wijze van meten (artikel 2). In hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn de planregels, behorende bij de verschillende bestemmingen, opgenomen (artikel 3, 4 en 5). Hoofdstuk 3 Algemene regels, bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn (artikel 6 en 7), waaronder de voorwaardelijke verplichting vanuit het Hoogheemraadschap. Tot slot zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen in hoofdstuk 4 (artikel 8 en 9).

Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel (Hoofdstuk I, artikel 1) worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard. Dit is van belang voor een juiste interpretatie van de planregels. Alleen de voor dit wijzigingsplan relevante begrippen uit het vigerend bestemmingsplan zijn overgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel verwijst naar het vigerende bestemmingsplan en geeft aldaar aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. Dit is van belang omdat geen twijfel mag bestaan over de gegeven maatvoering in de planregels.

Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

Dit artikel verwijst naar het vigerende bestemmingsplan. Voor het wijzigingsplan gelden derhalve dezelfde regels als in het vigerend bestemmingsplan.

Artikel 4 Waterstaat - waterkering

Deze dubbelbestemming uit het vigerend bestemmingsplan is ongewijzigd van toepassing in de strook parallel aan de Oostgaag.

Artikel 5 Waarde - archeologie 3

Deze dubbelbestemming uit het vigerend bestemmingsplan is ongewijzigd van toepassing.

Algemene regels

Artikel 6 Algemene bouwregels

Artikel 6.1 Voorwaardelijke verplichting

In dit artikel is opgenomen de voorwaardelijke verplichting dat er alleen mag worden gebouwd als er voldaan wordt aan de eisen van het Hoogheemraadschap ten aanzien van de waterberging capaciteit.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

Artikel 7.1 Luchtvaartverkeerzone.

Deze aanduiding uit het vigerend bestemmingsplan is ongewijzigd van toepassing.

Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

Het overgangsrecht uit het vigerend bestemmingsplan is ongewijzigd van toepassing.

Artikel 9 Slotregel

Hierin wordt de citeertitel van het bestemmingsplan aangegeven.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van onderhavig plan moet verzekerd zijn.

Op grond van artikel 6.2.1 Bro is er sprake van een 'bouwplan'. Derhalve dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen of het verhaal van kosten van de grondexploitatie 'anderszins te verzekeren'. Dit laatste zal plaatsvinden middels een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

De grond en de opstallen zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer voert voor eigen rekening en risico de bouwwerkzaamheden geheel op eigen terrein uit. Hiermee is sprake is van een financieel en economisch uitvoerbaar plan.

Conclusie:

De economische uitvoerbaarheid van het plan vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.1 van het Bro bepaalt dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan het College van Burgemeester en Wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. In het kader van de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft dit overleg plaatsgevonden.

De voorgenomen wijziging heeft ook 6 weken ter visie gelegen, zodat eenieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen.

De zienswijze en de vooroverlegreacties zijn betrokken in het planproces en hebben geleid tot enkele aanpassingen van het wijzigingsplan.

Het besluit tot vaststelling van onderhavig wijzigingsplan zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.

