

Ruimtelijke onderbouwing



Oostveensweg 15

Schipluiden

INHOUD

Inhoud

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

BIJLAGEN

I – Situatie/plattegrond

Opdrachtgever:

Fam. Van der Sande-van Marrewijk
Oostveenseweg 15
2636 EC Schipluiden

Aanvrager:

A.van der Sande
Oostveenseweg 15
2636 EC Schipluiden
Tel: 06-22405571
Email: angelavdsande@gmail.com

Gemachtigde:

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

Kadastrale gegevens:
Zouteveen, N 92

2. Omschrijving

De locatie was een voormalig agrarisch bedrijf en in de toelichting van het huidige bestemmingsplan staat vermeldt dat genoemde nevenactiviteiten, bed en breakfast en kleinschalig kamperen hier zijn toegestaan. Het hele perceel ligt midden in het weiland zodat mensen kunnen genieten van het weidse polderlandschap met de skyline van Delft en Rotterdam in de verte. Iets wat dit 'central park' zo uniek maakt. Het terrein is omringd door bomen waardoor niemand last heeft van verstoring van het zicht of van geluid. Dankzij de diepliggende weg is er geen geluidshinder waardoor we aan de voorwaarden voor een natuurkampeerterrein (stichting de Groene Koepel) kunnen voldoen. Er is geen nieuwe bebouwing of afbraak van gebouwen en bomen noodzakelijk, sanitair komt in de bestaande schuur. Een zogenaamde Theetuin wordt kleinschalig om de boerderij heen voor passanten, fietsers en wandelaars. Ook hier zorgen bomen voor bescherming. Met de kleinschaligheid van het terrein willen we aansluiten bij de CittaSlow gedachte van de gemeente; ook in de toekomst een moes-/kruidentuin waaruit de kampeersers eventueel kunnen oogsten zal hieraan bijdragen.

3. Motivering

Deze plek heeft een bijzonder mooie ligging op een kreekkrug aan het einde van de oprijlaan. Hiermee ligt het midden in de polder. Het voorste deel van de boerderij is nog in oorspronkelijke staat en vertegenwoordigt hiermee een stukje cultuurhistorie van het gebied. De locatie is een oase van rust en is bij uitstek geschikt voor een kleinschalig natuur kampeerterrein, maximaal 10 plekken, tussen de bomen, volgens de doelstellingen van stichting De Groene Koepel.

4. Planologie

De toekomstige activiteiten, bed & breakfast en kleinschalige horecagelegenheid passen binnen de toegestane nevenfuncties zoals bepaald binnen artikel 29, "W", wonen van het bestemmingsplan. De omvang van bed & breakfast is voorzien op 80 m², die van theetuin maximaal 200 m². De activiteit kamperen wordt beperkt tot 15 plekken. Een trekkersveld met 5 plekken, 4 plekken voor kleine tenten en 5 iets grotere plekken voor gezinnen. Zie de plattegrond in de bijlage.

De noodzakelijke voorzieningen voor sanitair worden ondergebracht in het bestaande bijgebouw op de locatie. In het verleden is bij de omzetting van de agrarische bestemming naar de bestemming wonen deze toegestane vervolgfunctie, kleinschalig kamperen, niet als zodanig benoemd voor deze locatie.

4.1 planologisch beleid.

Landelijk

Voorliggend plan betreft het planologisch mogelijk maken van een minicamping met 14 kampeerplaatsen aan de Oostveenseweg 15.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte gaat vooral in op nationale vraagstukken. Dit komt ook overeen met de sturingsfilosofie van de Nota, lokaal wat lokaal kan en nationaal wat moet. Het gevolg hiervan is dat er zeer beperkt raakvlak is met de beleidsuitgangspunten uit deze structuurvisie en onderhavige planontwikkeling. Vanuit de nationale belangen en of de

gebiedsgerichte belangen komen geen directe randvoorwaarden voort die van toepassing zijn op voorliggend plan. Aan de ladder duurzame verstedelijking wordt ook voldaan. Bij de provinciale verordening wordt hier specifiek op ingegaan.

Provinciaal

De provincie wil in een aantal gebieden specifieke waarden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. De instandhouding van deze waarden vraagt om toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden en met generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Voorliggend plangebied is nader aangeduid als gebied waar de recreatieve functie behouden en versterkt moet worden. Onderhavig plan sluit door middel van de recreatieve functie goed aan op de ambitie. De ambitie voor de Holierhoekse- en Zouteveensepolder waar het plangebied in ligt is nader uitgewerkt in het ambitiedocument Landschaps Ontwikkelings Perspectief Midden-Delfland 2025. Dit documenten wordt bij het gemeentelijk beleid nader toegelicht.

Resumerend kan gesteld worden dat voorliggend plan aansluit op de ambitie die de provincie heeft op het vlak van ruimte bieden aan ontwikkelingen en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Lokaal

Structuurvisie 2025

Midden-Delfland® 2025 schetst een beeld van Midden-Delfland alsof het 2025 is. Het geeft een beeld van een groter, herkenbaarder en toegankelijker Midden-Delfland met veel meer eenheid dan in 2005 toen de visie "Midden-Delfland® 2025" werd opgesteld.

Genieten

De aantrekkelijkheid van Midden-Delfland bestaat uit rust en ruimte, maar bovenal door een goede en veilige bereikbaarheid voor recreanten. Een fijnmazig netwerk van fiets-, wandel-, en vaarroutes, toegankelijke en aantrekkelijke horecavoorzieningen en streekproducten dragen bij aan het hoogwaardige imago van Midden-Delfland.

LOP

- 'kleine recreatieve ontwikkelingen (B&B, verkoop gebiedseigenprod.) mogelijk op boerenerven aan Woudweg, Oostveenseweg en Zouteveenseweg'. Ons plan voorziet in deze gewenste ontwikkelingsrichting en biedt mensen vanuit de stad de mogelijkheid om even te ontspannen in het groen op nabije afstand van de stad.
- Cultuurhistorische waarde en kenmerken van de boerderij/kreekrug wordt hiermee gedeeld met bezoekers en wordt in stand gehouden en versterkt. Binnen dit lint zijn volgens het LOP kleinschalige recreatieve ontwikkelingen mogelijk.

De plannen passen binnen beleidsuitgangspunten van de structuurvisie Midden-Delfland® 2025 en de ontwikkelingsrichting van de Holierhoekse & Zouteveense polder zoals beschreven in het LOP, het Landschaps Ontwikkelings Perspectief Midden-Delfland® 2025.

4.2 Landschappelijke gegevens

Het hele terrein wordt omzoomd door bomen waardoor parkeren/kamperen aan zicht wordt onttrokken. En door seizoensmatigheid van de activiteit vinden er in de winter (als bomen kaal zijn) geen activiteiten plaats. Bovendien zal geen extra bebouwing nodig zijn. Het terrein ligt aan het einde van een oprijlaan, midden in de polder waardoor het vanaf de weg ook niet zichtbaar is.

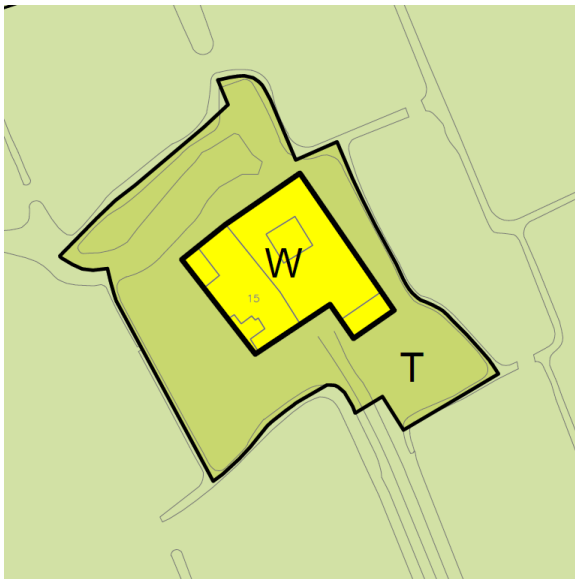
4.3 Erfgoed en Monumentstatus

De voormalige boerderij komt niet voor op de lijsten van Rijksmonumenten en Gemeentelijke monumenten.

4.4 Bestemmingsplan

Op deze locatie zijn het vigerend bestemmingsplan: Buitengebied gras (vastgesteld 25-6-2013), 1e herziening buitengebied gras (vastgesteld 26-3-2019); structuurvisie 2011 (vastgesteld juli 2011) van kracht.

De bestemming van de locatie, een voormalige boerderij, is gedeeltelijk “W”, Wonen en gedeeltelijk “T”, Tuin.



Figuur 1, bestemming Oostveenseweg 15

Doordat deze voormalige boerderij al reeds lange tijd de bestemming wonen heeft valt de ontwikkeling niet onder de wijzigingsbevoegdheid van het college volgens artikel 3.8.4 van het vigerend bestemmingsplan: Buitengebied Gras.

3.8.4 Vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden zodanig te wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – de in tabel 3.3 genoemde vervolgfuncties toegestaan zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
- b. de vervolgfunctie dient milieu hygiënisch inpasbaar te zijn;

c. er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);

De gevraagde ontwikkeling, kleinschalig kamperen staat echter wel in de lijst van vervolgfuncties en voldoet wel aan de voorwaarden als genoemd in artikel 3.8.4, zodat door middel van een uitgebreide procedure medewerking verleend kan worden.

4.5 Bijzondere onderwerpen

- Kabels/leidingen – NVT
- Asbest – NVT
- Explosieven – NVT
- Waardevolle bomen – Ja, oprijlaan met knotwilgen, blijven behouden.
- Monumenten/molens – NVT
- Verharding. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande verharding. Bestrating bij de theetuin, grind op de parkeerplaats en een asfalt karrespoor als toegangsweg. Die zullen ongewijzigd in gebruik worden genomen.

5. Parkeer- en verkeerssituaties.

Verkeer.

Het plangebied is goed ontsloten via de Oostveenseweg, Zouteveenseweg, Breeweg en de Harreweg. De bestaande infrastructuur kan de beperkte toename van verkeer voor max. 14 kampeer plekken, dat grotendeels op de fiets plaatsvindt, eenvoudig afwikkelen.

Parkeren.

De gemeente heeft voor parkeren beleidsregels vastgesteld in de Nota parkeernormen Midden-Delfland. Uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de omgeving, maar wordt afgewikkeld op eigen terrein.

Het kampeerterrein is onderverdeeld in verschillende klassen. De bezoekers van het trekkersveld zijn bezoekers die zich per fiets verplaatsen. De bezoekers van de iets grotere plekken(4 stuks) komen deels per fiets en deels met de auto. De gasten voor de grotere, gezinsplekken komen over het algemeen met de auto. Dit houdt in dat maximaal de helft van de gasten per auto komt, in totaal 7 stuks. Op het terrein zijn 10 parkeerplaatsen voor kampeergasten beschikbaar, dit is ruimschoots voldoende.

De parkeerplaats voor de B&B is in de hooiberg, naast de privé parkeerplaats. Verhuur van de vergaderzaal vindt plaats buiten het kampeerseizoen, zodat op dat moment daarvoor de parkeerplaatsen van de camping beschikbaar zijn. Zie Bijlage.

Milieuaspecten

6.1 Bodemonderzoek

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

Planspecifiek

Het gebruik van voorliggend plan wijzigt van wonen en tuin naar recreatief. Het perceel is in de bestaande situatie verhard en bij de verbouw van de loods tot de sanitaire gelegenheid wordt de grond niet geroerd.

Aangenomen kan worden dat door de nieuwe functie geen hogere milieu hygiënische eisen aan de grond gesteld worden. Er wordt geen functie mogelijk gemaakt die gebruik maakt van de ondergrond voor het kweken van plantaardige producten voor consumptie. Gelet op bovenstaande is aanvullend bodemonderzoek niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

6.2 Geluidsonderzoek

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

Planspecifiek

Voorliggend plan maakt een kampeer gelegenheid mogelijk met een logiesfunctie voor 10 staan plaatsen.

Dit gebruik is geen geluidgevoelig object zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Er is geen sprake van een geluidbelasting van de camping op een woning van derden, waarvan de dichtstbijzijnde afstand 185 m bedraagt. Een woning van derden dient als geluidgevoelige bestemming beschouwd te worden een eigen woning niet. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

6.3 Flora- en Faunaonderzoek

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

– perspectief: T.a.v. inrichting betreft het een natuurkampeerterrein en sluiten wij aan bij Stichting de Groene

Koepel die t.a.v. de inrichting van terrein ook gericht zijn op behoud/bescherming van natuurlijke waarden (Flora/Fauna) en willen we ook zeker de weidevogels alle ruimte laten.

Planspecifiek

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

6.4 Luchtkwaliteit

Besluit gevoelige bestemmingen

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

Voorliggend plan betreft het planologisch mogelijk maken van een camping met maximaal 10 staanplaatsen. Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een bvo van maximaal 100.000 m².

Voorliggend plan blijft ruim onder de voorgestelde norm. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

6.5 Watertoets

Een onderdeel van de watertoets is het bepalen van de toename van verhard oppervlak. Door de toename van verhard oppervlak kan het oppervlaktewater te snel afgevoerd worden naar open water en of riolering. Er wordt geen dichte verharding of bebouwing toegevoegd. Daardoor zijn er geen wijzigingen in de oppervlakte verharding en is daarom geen watercompensatie verplicht.

Er zijn verder geen watergangen verlegd, en het gebruik van uitloogbare (bouw)materialen is niet aan de orde.

Vanuit het aspect waterhuishouding gelden daarom geen beperkingen voor het plan

6.6 Externe veiligheid.

Bevi-inrichtingen en overige veiligheidsrisico's

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen of overige bedrijven met veiligheidsrisico's

Direct in de nabijheid van het bedrijf zijn geen diverse kwetsbare objecten gelegen. Dit vormt op het vlak van externe veiligheid dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

6. Archeologie

Er vinden geen bouwactiviteiten plaats en er zullen geen verstoringen van de ondergrond plaatsvinden.

Dit onderdeel is niet van toepassing op de aanvraag.

7. Privaatrechtelijke aspecten

Op de locatie zijn geen beperkende erfdienstbaarheden gevestigd.

8. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet moet een exploitatieplan worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

De gemeentelijke kosten voor het plan worden middels de legesverordening verhaald. Voor dit plan zijn de kosten derhalve anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet nodig.

Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

9. Conclusies.

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