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
cittaslow

Datum	2 februari 2022
Nummer	2022-02-07
Datum commissievergadering	8 februari 2022
Datum raadvergadering	22 februari 2022

OPLEGGER

Registratienummer	00009480
Onderwerp	Verklaring van geen bedenkingen Kwakelweg 1
Portefeuillehouder	Sonja Smit
Uiterste behandeldatum (+reden)	22 februari 2022 Laatste kans om het nog in deze raadsperiode, vóór de verkiezingen, af te ronden.
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting voorstel	**Besluit** De gemeenteraad besluit om: 1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de schaapskooi; 2. De ontwerpbeschikking als definitieve beschikking te beschouwen als er geen zienswijzen tegen het ontwerp worden ingediend. **Argumenten** 1.1 De motivering van het plan bevat een goede ruimtelijke onderbouwing. Met de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarmee wordt voldaan aan artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo. 2.1 Hetzelfde plan nog een keer voorleggen is dan niet nodig. Als er geen zienswijzen zijn, dan hoeft er niets aan de verklaring te veranderen. Het is efficiënter om de verklaring dan als definitief te beschouwen, zonder dat de raad er nogmaals over moet vergaderen. **Kanttekeningen** 1.1 Het ontwerp van de schaapskooi kreeg een negatief advies van de polderarchitect. Het ging om de vorm van de luifel. Het was voor de ontwerper de enige manier om op deze locatie, rekening houdend met alle omgevingseisen, een schaapskooi te realiseren die voldoende ruimte biedt aan de schapen.
Bijlagen	Ruimtelijke onderbouwing.
Advies commissie	Fractie CDA staat positief tegenover het voorstel, aangezien het bouwplan een verbetering is van de huidige situatie met losse tenten. Het feitelijk gebruik is separaat hieraan onderhevig aan toezicht en handhaving. Fractie PvdA verneemt graag van de andere fracties hun zienswijze over het te voeren beleid voor schapenhouderijen in het buitengebied. Meerdere fracties geven aan dat het voorstel te weinig inhoudelijke informatie bevat en daardoor leven nog vele vragen over ruimtelijk

	kader, gevolgen voor omgeving, ervaringen met huidig gebruik, planschade-overeenkomst, aantal te houden schapen. Alle fracties geven de initiatiefnemer in overweging om in de periode tot aan de raadsbehandeling een proactieve houding aan te nemen richting omwonenden en de fracties. De fracties ChristenUnie, PvdA en Mijn Partij gaan zich nader beraden. Het voorstel wordt als bespreekpunt doorgeleid naar de raad.

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord opmerking: Arjan de Vos griffier	Arnoud Rodenburg voorzitter

Advies
Het college van burgemeester en wethouders adviseert de gemeenteraad om:
1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de schaapskooi;
2. De ontwerpbeschikking als definitieve beschikking te beschouwen als er geen zienswijzen tegen het ontwerp worden ingediend.

Inleiding
Het college heeft een positief principebesluit genomen in november 2020 op het plan voor een schaapskooi aan Kwakelweg 1. Het plan doorloopt de uitgebreide procedure voor afwijken van het bestemmingsplan. Er is een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig voor deze afwijking.

Beoogd effect
Het mogelijk maken van de schaapskooi. Kinderen komen kijken bij het lammeren van de schapen. De activiteit past in en draagt bij aan de binding met het agrarische gebied van Midden-Delfland.

Argumenten
1.1 De motivering van het plan bevat een goede ruimtelijke onderbouwing. Met de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarmee wordt voldaan aan artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.
2.1 Hetzelfde plan nog een keer voorleggen is dan niet nodig. Als er geen zienswijzen zijn, dan hoeft er niets aan de verklaring te veranderen. Het is efficiënter om de verklaring dan als definitief te beschouwen, zonder dat de raad er nogmaals over moet vergaderen.

Kanttekeningen
1.1 Het ontwerp van de schaapskooi kreeg een negatief advies van de polderarchitect. Het ging om de vorm van de luifel. Het was voor de ontwerper de enige manier om op deze locatie, rekening houdend met alle omgevingseisen, een schaapskooi te realiseren die voldoende ruimte biedt aan de schapen.

Financiën
De schaapskooi is geen aangewezen bouwplan waarvoor plankostenverhaal verplicht is. De inzet van ambtelijke uren moet worden bekostigd uit de leges. Een planschadeovereenkomst wordt getekend voordat de vergunning wordt verleend.

Vervolgstappen
De terinzagelegging van de ontwerpbeschikking en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt aangekondigd in de krant en het plan is in te zien op het gemeentehuis en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Consequenties

Reactie college op commissiebehandeling

Waarvoor wordt vergunning gevraagd?
Initiatiefnemer vraagt vergunning aan voor de bouw van een schaapskooi op het erf van de woning Kwakelweg 1. Het beoogde gebruik is het houden van veertig schapen met hun lammetjes in de jaarlijkse lammerperiode van zes tot maximaal acht weken in het voorjaar. Het gebruik vindt al enige jaren plaats in legertenten, alleen de behuizing is nieuw. Het gebruik past niet in de daar geldende bestemmingen Wonen en Tuin en is dus strijdig met het bestemmingsplan. Verder is het een meldingsplichtige activiteit genoemd in het Activiteitenbesluit.

De omgevingsdienst zegt in zijn milieuadvies over de activiteit: "Gelet op het soort en het aantal gehouden dieren en de wijze waarop deze dieren gehuisvest zijn, waardoor een zekere continuïteit (jaarlijkse terugkerende activiteit) bestaat van de verrichte activiteiten (…), zijn wij van oordeel dat in dit geval sprake is van een bedrijvigheid in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was. Het houden van de schapen in de schaapskooi moet derhalve worden aangemerkt als een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer."

Wat gebeurt er buiten de lammerperiode en hoe moeten we dat beoordelen?
Buiten de lammerperiode, gedurende de rest van het jaar, wil initiatiefnemer de schaapskooi gebruiken voor zieke dieren. Hij gaat ervan uit dat het aantal aanwezige schapen dan beperkt blijft tot tien. Dat is volgens onze interpretatie van het bestemmingsplan het maximum aantal wat is toegestaan als nevenactiviteit bij de bestemming Wonen in het buitengebied. Het bestemmingsplan laat vijf paarden toe. Tien schapen zijn een equivalent daarvan, zo is de opvatting.
Jurisprudentie laat zien dat per geval beoordeeld moet worden of het houden van dieren hobbymatig is, waarbij factoren spelen als

- Continuïteit van de activiteit (hoe lang duurt de activiteit)
- Winstoogmerk van de activiteit (verhouding tussen kosten en baten)
- Hinder van de activiteit
- Omvang van de dierstapel (hoeveel dieren en van welk soort)
- Huisvesting van de dieren (zijn er speciale voorzieningen)
- Commerciële doeleinden (bijvoorbeeld advertenties)
- Gebruik van de dieren (voor hobby of eigen gebruik)
- Perceelgrootte
- Omgeving (in landelijk of stedelijk gebied)

In de omstandigheden van Kwakelweg 1 gaan we ervan uit dat het houden van tien schapen te zien is als hobbymatig en niet als bedrijfsmatig.

Aan welke regels dient initiatiefnemer zich te houden?
Het gebruik dat we voornemens zijn te gaan vergunnen is als volgt:

- Het houden van maximaal 40 schapen en hun lammeren;
- Voor een periode van zes tot maximaal acht weken, de jaarlijkse lammertijd;
- Géén opslag van mest.

Aan deze punten, door de initiatiefnemer zelf aangedragen, moet streng de hand worden gehouden. Gebruik dat hiermee in strijd is, is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verboden en bestuursrechtelijk handhaafbaar.
Buiten de lammerperiode geldt dat het houden van meer dan tien schapen in of bij de schaapskooi, op het erf bij de woning van de schapenhouder in strijd is met het bestemmingsplan. Ook dit is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verboden en bestuursrechtelijk handhaafbaar.

Tegen ernstige en herhaaldelijke hinder voor omwonenden, ook als gevolg van dieren die iemand op zijn erf houdt, kan worden opgetreden op grond van de APV, artikel 2:79, een bepaling gebaseerd op de Wet aanpak woonoverlast en de Gemeentewet. Dit instrument wordt gezien als een ultimum remedium.

Initiatiefnemer is verplicht zijn activiteit te melden bij de Omgevingsdienst en valt onder de regelgeving van het Activiteitenbesluit. Dat betekent hier voldoen aan de minimale afstand van 25 meter tot geurgevoelige objecten en het niet overschrijden van de maximale geurbelasting. De activiteit is door de omgevingsdienst doorgerekend en voldoet aan de geurnormen.

Kan de schaapskooi niet verder weg van de woningen worden gebouwd?
De locatiekeuze voor de schaapskooi is allereerst ingegeven vanuit het belang het arbeidsintensieve lammerproces dicht bij huis te laten plaatsvinden. Verder bleek de regelgeving van waterschap, provincie en rijk bepalend voor de exacte locatiekeuze.

Het *Activiteitenbesluit* van het Rijk en de implicaties daarvan zijn al genoemd. Bij het projecteren van de schaapskooi op de vereiste 25 meter van de woningen kwam men in de knel met de regels van de andere overheden.
In de *Keur en beleidsregels van het waterschap* is bepaald dat bouwen binnen de zone van een waterkering niet is toegestaan, tenzij het maaiveld wordt opgehoogd tot het niveau van de waterkering. Dat werd te duur en is landschappelijk gezien onwenselijk.
Het alternatief, de schaapskooi opschuiven evenwijdig aan de waterkering, was evenmin een optie omdat de schaapskooi in het gebied zou belanden waar volgens de *Omgevingsverordening van de Provincie* de status 'belangrijk weidevogelgebied' op ligt (erven rond woningen zijn daarvan uitgesloten). Daar mag niets gebouwd worden zonder dat het te bebouwen oppervlak wordt gecompenseerd. De procedure om dit voor elkaar te krijgen is zwaar en kost veel tijd. Volgens dezelfde verordening heeft het plangebied een status Bijzonder Provinciaal Landschap, zodat de polderarchitect een stem heeft in de uiterlijke verschijningsvorm van een bouwwerk.

Waarom worden de schapen niet in de bestaande schuur gehouden?
De bestaande schuur kan niet bedoeld zijn geweest voor het houden van schapen. Dat is niet toegestaan binnen de bestemming Wonen en er is alleen vergunning (Z-HZ_WABO-2014-0026) verleend voor de bouw van de schuur en niet voor gebruik dat afwijkt van de bestemming. Bovendien ligt deze schuur op slechts 17 meter van de woning van de buren. De bestaande schuur mag dus alleen gebruikt worden ten dienste van de functie wonen.