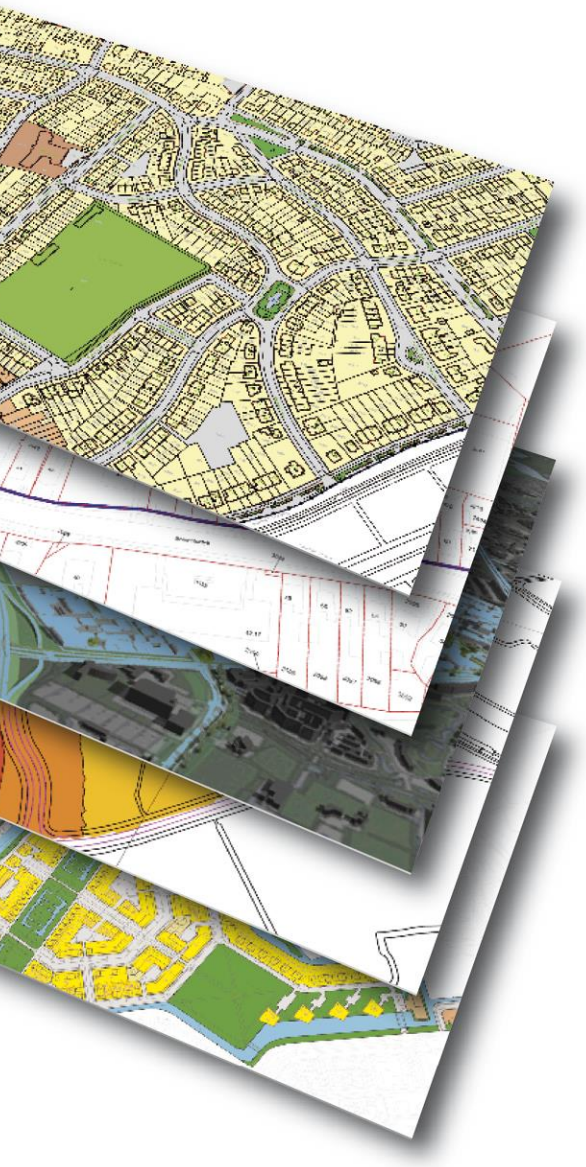
Ruimtelijke onderbouwing

Schaapskooi Kwakelweg 1
te Maasland

20 december 2021



BEST PLAN

management en advies voor
ruimtelijke ordening

Ruimtelijke onderbouwing
Schaapskooi Kwakelweg 1 te Maasland

20 december 2021

Opdrachtgever:	Schapenfokkerij Kwakelbont
Titel document:	Ruimtelijke onderbouwing Schaapskooi, Kwakelweg 1 te Maasland
Datum:	20 december 2021
Uitvoering:	Bestplan
Auteur:	M.H. Bakker

Bestplan

Noorderbreedte 8
3454 KB De Meern

T. 06 532 892 00

E. bakker@bestplan.nl
W. www.bestplan.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
   1.1 Aanleiding 4
   1.2 Doel 5
   1.3 Geldend bestemmingsplan en procedure 5
2. Huidige situatie plangebied 7
   2.1 Situering en begrenzing 7
   2.2 Bestaande situatie 7
3. Planbeschrijving 8
   3.1 Bouwplan 8
   3.2 Gebruik schaapskooi 9
4. Beleidskader 10
   4.1 Algemeen 10
   4.2 Rijksbeleid 10
      4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 10
      4.2.2 Besluit algemene regels ruimte ordening 10
   4.3 Provinciaal beleid 10
      4.3.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening Zuid-Holland 2040 10
   4.4 Gemeentelijk beleid 11
5. Onderzoeken 12
   5.1 Algemeen 12
   5.2 Archeologie 12
   5.3 Bodem 12
   5.4 Externe veiligheid 12
   5.5 Ecologie 13
   5.6 Geluidhinder 13
   5.7 Kabels en leidingen 13
   5.8 Luchtkwaliteit 13
   5.9 Milieuzonering 13
   5.10 Verkeer 14
   5.11 Water 14
6. Economische uitvoerbaarheid 15
7. Procedure omgevingsvergunning 16
8. Bijlagen 16

1.Inleiding

1.1 Aanleiding

Schapenfokkerij Kwakelbont heeft het voornemen om een schaapskooi te bouwen op het perceel Kwakelweg 1 te Maasland (ligging: zie figuur 1). Het voorgenomen bouwplan is middels een principeverzoek d.d. 16 mei 2020 voorgelegd aan de gemeente Delfland, hetgeen op 5 november 2020 heeft geresulteerd in het besluit van burgemeester en wethouders van Delfland dat zij in principe willen meewerken aan het bouwplan. In het principebesluit is een aantal voorwaarden opgenomen, waaraan met de aanvraag om vergunning dient te worden voldaan. In deze onderbouwing zal hier nader op worden ingegaan. De tekst van het principebesluit van 5 november 2020 is bij deze onderbouwing gevoegd (Bijlage 1).



Figuur 1, ligging plangebied

1.2 Doel

Deze ruimtelijke onderbouwing dient als toelichting bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe schaapskooi. In de onderbouwing wordt aandacht besteedt aan de uitvoerbaarheid en de haalbaarheid van het voorgenomen plan. Mede op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kunnen de afwijking van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de geplande werkzaamheden worden verleend.

1.3 Geldend bestemmingsplan en procedure

1.3.1. Naam bestemmingsplan

Het perceel waarop de schaapskooi is geprojecteerd is gelegen in het gebied waarvoor op 25 juni 2013 het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' is vastgesteld. De eerste herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' werd vastgesteld op 22 september 2020. Het onderwerpelijke perceel aan de Kwakelweg is daarin opgenomen met de bestemming 'Tuin' (T), alsmede met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie III' en 'Waarde – Waterkering'.
Ten aanzien van de als 'Tuin' bestemde percelen is de bestemming geregeld in artikel 24 van de planregels. Daarin is – voor zover van toepassing de volgende bestemmingsomschrijving opgenomen.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

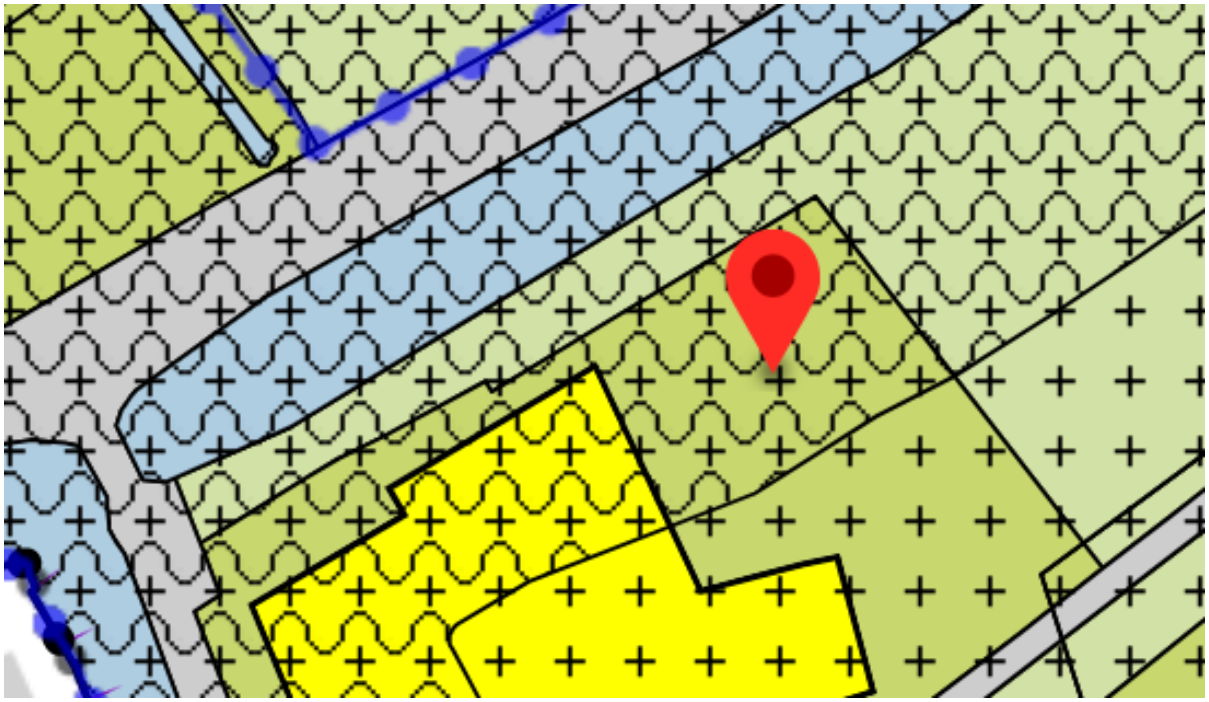
In het 2e lid van artikel 24 zijn de volgende bouwregels opgenomen.

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de evenwijdige of nagenoeg evenwijdig aan de weg geplaatste gevel bedraagt ten hoogste 1 m;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Beide dubbelbestemmingen bevatten regels met betrekking tot de eventueel noodzakelijk uit te voeren onderzoeken en in te winnen adviezen, waarmee aan de regels van deze dubbelbestemmingen kan worden voldaan. Dit zal in deze onderbouwing aan de orde komen in Hoofdstuk 5 in de paragrafen 2 en 11.

Op het perceel wordt sinds enkele jaren de schapenhouderij van de aanvrager uitgeoefend. De beweiding van de kudde vindt op verschillende locaties plaats in Maasland en Schipluiden. Het perceel aan de Kwakelweg wordt voornamelijk gebruikt voor het lammeren. Daarvoor worden jaarlijks in maart 2 legertenten geplaatst waarin het lammeren op een diervriendelijke manier kan plaatsvinden. Het gebruik als schapenhouderij is niet in overeenstemming met de aan de gronden gegeven bestemming. De aanvrager heeft de behoefte aan een permanent onderdak in de vorm van een schaapskooi.



Figuur 2, Geldend bestemmingsplan

Het gebruik van de gronden voor een schapenhouderij is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

1.3.2. Afwijking van het bestemmingsplan'

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' en de eerste herziening van dat bestemmingsplan berust op de locatie waar gebouwd zal worden Het perceel waarop de schaapskooi is geprojecteerd is gelegen in het gebied waarvoor op 25 juni 2013 het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' is vastgesteld de bestemming 'Tuin', alsmede de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie III' en 'Waterstaat – Waterkering'.

Het voorgenomen bouwplan betreft een gebouw voor het onderbrengen van schapen. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn in de bestemming 'Tuin' alleen bouwwerken geen gebouwen toegestaan.

De afwijking van het vigerende bestemmingsplan bestaat er voorts uit dat het gebruik als schapenhouderij niet overeen komt met de ter plaatse geldende bestemming 'Tuin'.

Aan de bepalingen van de beide dubbelbestemmingen wordt met het bouwplan voldaan. Hierna wordt in Hoofdstuk 5.2 (Archeologie) en 5.11 (Water) beschreven op welke wijze aan de regels bij deze dubbelbestemmingen gevolg is gegeven.

Teneinde bouw van de schaapskooi mogelijk te maken, wordt met toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Conform artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3º Wabo komt de geplande activiteit hiervoor in aanmerking. De uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Wabo, paragraaf 3.3 Wabo, is van toepassing op de onderhavige aanvraag. Derhalve moet worden aangetoond dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en moet de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten.

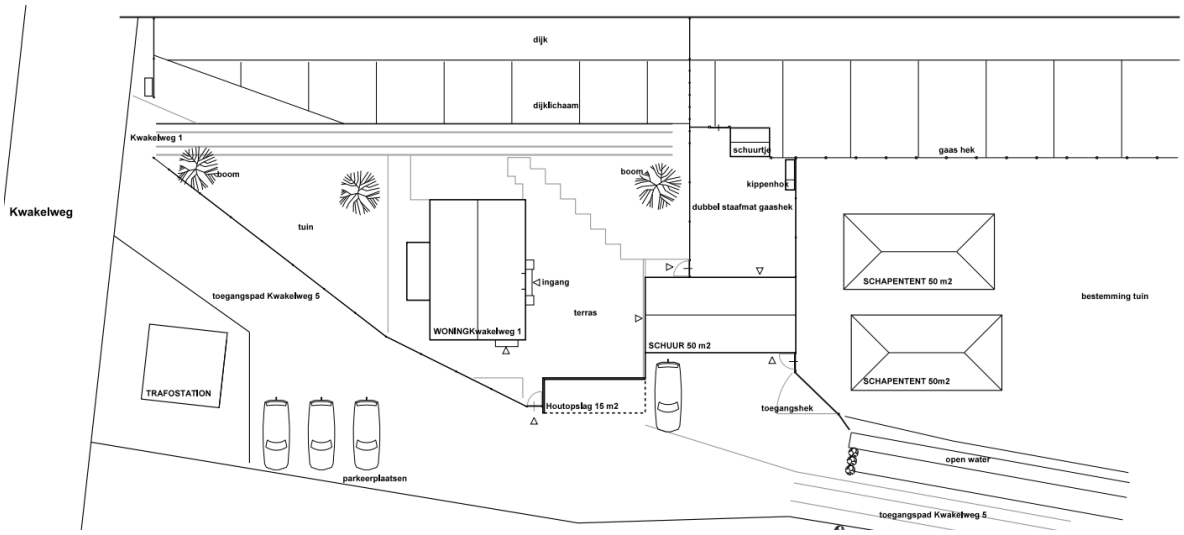
2. Huidige situatie plangebied

2.1 Situering en begrenzing

Het perceel, waarop het bouwplan is geprojecteerd, is gelegen naast, ten Oosten van de woning Kwakelweg 1 en ten zuiden van de dijk langs de watergang de Gaag. Aan de zuidzijde van het perceel bevindt zich een toegangspad naar de woning Kwakelweg 5. Tussen het perceel en dat pad bevindt zich een sloot. Het perceel is ontsloten op de Kwakelweg via het toegangspad ten zuiden van de woning naar het perceel Kwakelweg 1. Dit toegangspad behoort tot de eigendom, van Kwakelweg 1. De toegang van de woning Kwakelweg 5 over dat pad is geregeld door middel van een gevestigd recht van overpad.

2.2 Bestaande situatie

Op het perceel, waarop deze aanvraag betrekking heeft bevinden zich momenteel geen opstallen. Jaarlijks worden 2 tijdelijke voorzieningen geplaatst in de vorm van legertenten, met een gezamenlijke oppervlakte van 100 m^2. Het parkeren van bezoekers vind plaats op eigenterrein, waar voldoende ruimte voor is gereserveerd.

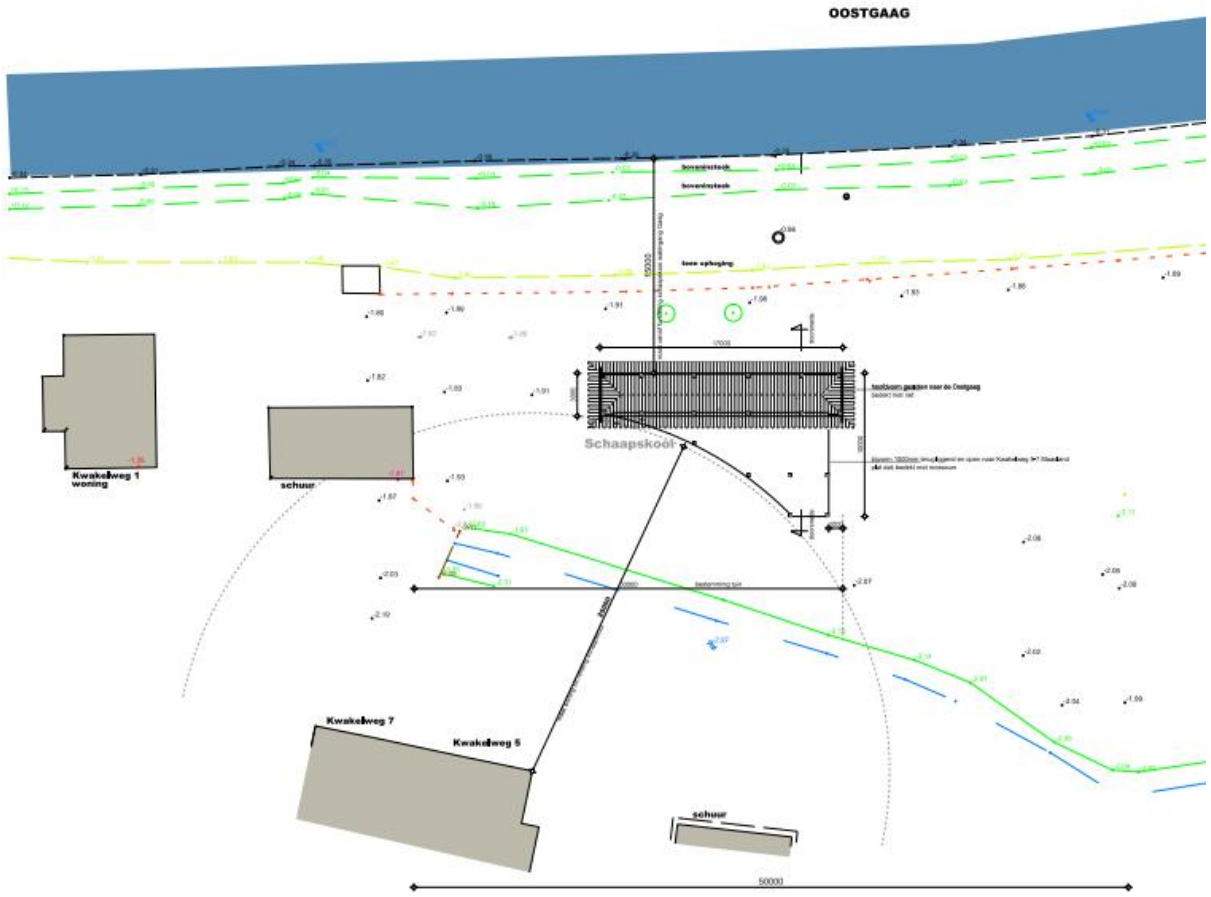


Figuur 3, Bestaande situatie

3. Planbeschrijving

3.1 Bouwplan

De te realiseren schaapskooi is geprojecteerd binnen de bestemming 'Tuin', behorende bij de woning Kwakelweg 1, ongeveer op de locatie waar voorheen jaarlijks 2 legertenten werden geplaatst. (figuur 4, Situering en in acht te nemen afstandsmaten)



Figuur 4, Situering en in acht te nemen afstandsmaten

De hoofdvorm van de schaapskooi bestaat uit een constructief gedeelte met dichte zijwanden en een rieten kap met een nokhoogte van 4,5 m.
De achterliggende constructie (bijvorm) is geheel open met een aantal eiken kolommen en een plat dak op een hoogte van 2,5 m, dat is bedekt met mos sedum. De oppervlakte bedraagt 100 m2. Dit is gelijk aan de totale oppervlakte van de 2 (tot nu toe) jaarlijks te plaatsen legertenten.
De vorm van de schaapskooi is zodanig gesitueerd en vormgegeven dat er rekening wordt gehouden met de in acht te nemen afstandsmaten nabij gelegen woning (25m) en de watergang De Gaag(15 m). (Figuur 4, Situering en in acht te nemen afstandsmaten)

Het rieten dak en het platte dak met een mos-/sedembegroeiïng maken dat het bouwwerk goed ingepast is in het bestaande karakter van het landschap.

De schaapskooi zal worden geplaatst op een betonnen fundering, waarvan de onderzijde op maximaal 20 cm onder het maaiveld is gelegen. Hierdoor zullen geen vergravingen van en funderingswerkzaamheden in de grond hoeven plaats te vinden op een grotere diepte dan 0,4m onder het maaiveld.

De ontsluiting van de schaapskooi is al voorzien in de bestaande situatie van het perceel, te weten via het ontsluitingspad van Kwakelweg 1 op de Kwakelweg.

3.2 Gebruik schaapskooi

Het gebruik van de schaapskooi zal voornamelijk plaatsvinden in de periode van het voorjaar, waarin het lammeren plaatsvindt, totdat de laatste schapen gelammerd hebben. Dit komt overeen met de periode waarin in de huidige situatie jaarlijks de 2 legertenten worden geplaatst. In deze periode van 6 tot maximaal 8 weken komen ouders en kinderen uit Maasland en omgeving kijken. Na realisering van de schaapskooi zal dit geen verandering ondergaan.

4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing zijn relevante beleidsnota's en plannen geanalyseerd. Het gaat hier met name om de doorwerkingen van beleid van de hogere overheden, voor zover dit relevant is voor de geplande werkzaamheden. Daarnaast wordt het plan getoetst aan het gemeentelijk beleid.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Onder andere beschrijft de SVIR in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende jaren wil investeren. Verder beschrijft de SVIR decentralisatie: provincies en gemeenten krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

Het Rijk geeft in de SVIR duidelijk aan dat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal wordt overgelaten aan de provincies.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimte ordening

In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid heeft het kabinet haar nationale ruimtelijke plannen gepresenteerd. In de Realisatieparagraaf is beschreven welke instrumenten het rijk onder de nieuwe Wro inzet om haar ruimtelijke belangen te realiseren. De belangen die juridisch doorwerking behoeven, zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met het Barro maakt het rijk duidelijk aan welke regels provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen en wat de ruimte is waarbinnen provincies en gemeenten hun eigen ruimtelijke belangen vorm kunnen geven.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening Zuid-Holland 2040

Op 1 april 2019 is de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland in werking getreden. Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot 1 integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie Zuid-Holland voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht provincies om een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening te maken.
In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Omdat een aantal onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiegedeelte zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet anders. De planlocatie is gelegen in het als agrarisch gebied aangeduide gebied. Het beleid voor het landelijk gebied richt zich op het tegengaan van verstedelijking. Verstedelijking moet in de eerste plaats worden gevonden binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG), onder andere door verdere verdichting daarvan.

De bouw van de schaapskooi is geen stedelijke ontwikkeling in de zin dat deze een bijdrage zou leveren aan de verstedelijking van het landelijk gebied, zodat het provinciale beleid in deze niet in het geding is met het voorgenomen bouwplan.

Met inachtneming van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het plan niet strijdig is met het provinciaal beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het perceel waarop de schaapskooi is geprojecteerd, is gelegen in het gebied waarvoor op 25 juni 2013 het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' is vastgesteld. De eerste herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' werd vastgesteld op 22 september 2020. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Tuin', alsmede de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie III' en 'Waterstaat – Waterkering'.

Het gebruik van de ter plaatse reeds enkele jaren gevestigde schapenhouderij van de aanvrager kan niet worden aangemerkt als in overeenstemming met de geldende bestemming 'Tuin''.
De afwijking van het geldende bestemmingsplan zijn hiervoor opgenomen in Hoofdstuk 1, onder 1.3.2. 'Afwijking van het bestemmingsplan'.

Het huidige gebruik en de beoogde bebouwing doet op zich wel recht aan het landelijke karakter van het gebied. Bij ontwerp en de situering van de schaapskooi is daar rekening mee gehouden.

In het kader van het besluit tot principe medewerking hebben burgemeester en wethouders aan de hand van het gemeentelijk beleid overwogen of de realisatie en het gebruik van het bouwplan, in afwijking van het bestemmingsplan, wenselijk is. Daarbij hebben zij overwogen dat het ter wereld brengen van lammetjes een recreatieve meerwaarde heeft doordat de schaapskooi in de periode van het lammeren in het voorjaar wordt opengesteld voor bezoekers. De locatie is gelegen langs de 'recreatieve ruggengraat' van de Oostgaag. Een en ander past goed in de doelen die B&W voor ogen hebben met het landschap van Midden Delfland.

Aan de voorwaarden, welke burgemeester en wethouders bij hun principe medewerking te kennen hebben gegeven, wordt met het bouwplan voldaan. De ligging tot de meest nabij gelegen woning bedraagt 25 meter en het bouwplan is geprojecteerd binnen de bestemming 'Tuin'. Voorts is aangegeven dat de schaapskooi landschappelijk inpasbaar is.

In het nu voorliggende bouwplan zijn de opmerkingen en wensen van de gemeente Midden Delfland en van de Welstandcommissie verwerkt. In zijn vergadering van 3 augustus 2021 heeft de Welstandscommissie zich positief uitgesproken over het ontwerp voor het bouwplan, gezien het kader, waarin de realisatie moet plaatsvinden. Daarbij zijn mede betrokken de afstand tot de meest nabij gelegen woning, de watervergunning en de realisatie in de nu geldende bestemming 'Tuin'.
De commissie heeft daarbij aangegeven de definitieve versie van de ruimtelijke onderbouwing tegemoet te zien.

Hierna zal in Hoofdstuk 5 nader worden ingegaan op overige aspecten, die van belang zijn voor de onderbouwing van de goede ruimtelijke ordening.

5. Onderzoeken

5.1 Algemeen

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3º van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht is het verplicht om in een goede ruimtelijke onderbouwing te motiveren dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarom is het noodzakelijk dat de haalbaarheid van het plan wordt aangetoond. In dit hoofdstuk worden de voor het bouwplan mogelijk relevante milieu- en omgevingsaspecten besproken.

5.2 Archeologie

Met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie III' is in het geldende bestemmingsplan de bescherming van archeologische waarden vastgelegd.

In de regels is bepaald dat alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend een bouwplan moet worden getoetst door de gemeentelijke archeoloog aan de hand van een archeologisch onderzoek.
Daarbij is aangegeven dat deze verplichting niet geldt indien de vergunningaanvraag betrekking heeft op (onder andere) een gebouw ten behoeve waarvan bodemverstoring in een gebied van maximaal 100 m^2 optreden en/of tot maximaal 40 cm – maaiveld worden uitgevoerd.

Om die reden is geen (verkennend) archeologisch onderzoek vereist.

Het bouwplan voldoet hiermee aan de geldende bestemmingsplanregels met betrekking tot de te beschermen archeologische waarden.

5.3 Bodem

Bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van de beoordeling van de haalbaarheid van het plan. Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.
De te bouwen schaapskooi zal worden voorzien van een betonnen vloer met vorstranden, welke op geringe diepte onder het maaiveld worden geplaatst.
Bij de het gebruik van het te plaatsen bouwwerk wordt geen schade of gevaar voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu verwacht.
Nu er geen schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu, hoeft geen (verkennend) bodemonderzoek plaats te vinden.

5.4 Externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de circulaires Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) en Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Geconcludeerd kan worden dat uit het oogpunt van externe veiligheid geen beletselen aanwezig zijn om ten behoeve van de nieuw te realiseren schaapskooi af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

5.5 Ecologie

Op 22 januari 2021 heeft het Hoogheemraadschap van Delfland een watervergunning verleend ten behoeve van het voorgenomen bouwplan (Bijlage 3). In deze vergunning is vermeld dat daarin mede is overwogen dat met de werkzaamheden geen negatief effect zullen hebben op onder meer de ecologie.

5.6 Geluidhinder

Met onderhavige ontwikkeling wordt geen geluidgevoelige functie mogelijk gemaakt. In dat geval is de geluidbelasting op de te bouwen schaapskooi niet relevant.
Geconcludeerd mag worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van de schaapskooi.

5.7 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen bovenlokale kabels en leidingen geconstateerd. Er zijn dus geen beperkingen in de voorgenomen ontwikkeling vanwege kabels en/of leidingen.

5.8 Luchtkwaliteit

Gezien de geringe omvang van de werkzaamheden vormt luchtkwaliteit geen belemmering in de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling valt ruimschoots binnen de kaders 'Niet in betekenende mate' (NIBM) zoals opgenomen in het Besluit en de Regeling NIBM.

5.9 Milieuzonering

Op 19 oktober 2020 heeft de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) naar aanleiding van het principeverzoek d.d. 20 mei 2020 (zie Bijlage 1) desgevraagd een milieuadvies over het bouwplan uitgebracht aan de gemeente Midden Delfland. Daarin is geconstateerd dat, gelet op het soort en het aantal gehouden dieren sprake is van een bedrijvigheid in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was. Het houden van schapen in de te realiseren schaapskooi moet daarom worden aangemerkt als een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer (Wm). Het milieuadvies van de ODH is als bijlage opgenomen bij deze onderbouwing (Bijlage 3).

De activiteiten van deze schaapskooi valt onder categorie 8.1 onder a van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en valt mede daardoor onder de werking van de Wm. Uitgangspunt van de Wm is dat bedrijven moeten voldoen aan (algemene) regels die gebaseerd zijn op artikel 8.40 van de Wm. Deze algemene regels zijn onder meer opgenomen in het Activiteitenbesluit en de bijbehorende Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (ministeriële regeling). Voor het oprichten van een inrichting moet ten minste vier weken voor die oprichting een melding Activiteitenbesluit worden ingediend. Deze melding zal tijdig voor het realiseren van het bouwplan worden ingediend.

Op grond van het Activiteitenbesluit moet de geurbelasting op woningen die geen deel uitmaken van een veehouderij onder de waarden blijven als genoemd in artikel 3.115, eerste lid van het Activiteitenbesluit. Voor dieren met geuremissiefactoren (waaronder schapen) geldt hierdoor een maximale waarde ten aanzien van de geurbelasting voor niet-concentratiegebieden en buiten de bebouwde kom.

De ODH heeft een globale berekening gemaakt conform de gebruikershandleiding van het rekenmodel VStacks Gebied. Er is geen overschrijding geconstateerd ten opzichte van de norm (Norm is: 8,0 ouE/m3, Berekening: 0,0).

De woningen aan de Kwakelweg 5 en 7 worden gezien als geurgevoelige objecten. In onderhavig geval zou de afstand tussen de schaapskooi en het geurgevoelig object moeten worden teruggebracht naar 25 meter.

De ODH komt tot de conclusie dat op grond van de Wet milieubeheer geen belemmering voor de uitvoering van dit plan is indien er voldoende afstand is tussen de schapenkooi en de woning aan Kwakelweg 5.

Uit de tekening van de nieuwe situatie blijkt dat rekening is gehouden met de minimaal in acht te nemen afstand tot de meest nabij gelegen woning van 25 m, als bedoeld in het Activiteitenbesluit. Het plan voldoet daarmee aan de regels ten aanzien van de milieuzonering.

5.10 Verkeer

Het perceel, waarop de schaapskooi is geprojecteerd is in de bestaande situatie al direct ontsloten door een toegangspad vanaf de Kwakelweg ten zuiden van de woning nr. 1.
in het verlengde van de Kwakelweg (zie figuur 4). De hoeveelheid extra verkeer die de bouw van de schaapskooi met zich meebrengt is verwaarloosbaar. In de bestaande situatie is immers reeds sprake van het gebruik van jaarlijks geplaatste tenten, waarin dezelfde activiteiten plaatsvinden

Parkeren is voorzien op eigen terrein. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar en daar zal geen verandering in plaatsvinden ten gevolge van de nieuwe agrarische schuur.

5.11 Water

De te realiseren schaapskooi heeft een oppervlakte van 100 m^2. Gezien het grote onverharde oppervlak van het perceel, waarop het bouwwerk wordt geplaatst resulteert de watertoets van het Hoogheemraadschap van Delfland in de conclusie dat sprake is van een 'Kruimelgeval'. Bovendien wordt het platte dak van de schaapskooi voorzien van een groen dak, bestaande uit een mos- en sedembeplanting. Daardoor gaat het waterbergend vermogen van het te verharden oppervlak niet verloren. Daarmee kan ruimschoots aan de watertoets van het Hoogheemraadschap worden voldaan.

Het Hoogheemraadschap van Delfand heeft ten behoeve van het bouwplan een Watervergunning verleend, welke is opgenomen in de bijlagen bij deze onderbouwing (Bijlage 3). In die vergunning heeft het Hoogheemraadschap overwogen dat het bouwplan geen negatief effect heeft op de waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit.
De watervergunning was noodzakelijk, omdat de aangevraagde activiteiten plaatsvinden in de beschermingszone van een regionale waterkering. In de vergunning is geconcludeerd dat de activiteiten ruimschoots buiten het beoordelingsprofiel van de waterkering worden uitgevoerd.
Het Hoogheemraadschap heeft op grond van deze overwegingen de vergunning verleend met de vermelding dat de werkzaamheden voldoen aan het beleid. Om risico's tijdens de uitvoering te voorkomen, zijn in deze vergunning voorschriften opgenomen.

6. Economische uitvoerbaarheid

In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is geregeld dat de gemeente een exploitatieplan moet opstellen in het geval van ruimtelijke planvorming. De gemeente hoeft geen exploitatieplan op te stellen indien voldaan wordt aan de beide volgende criteria:

- het kostenverhaal is al op een andere manier geregeld ("anderszins verzekerd");
- locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën zijn niet nodig.

"Anderszins verzekerd" betekent dat voor de desbetreffende gronden de kosten van de voorgenomen activiteiten al op een andere manier gedekt worden.

De realisatie van de geplande schaapskooi betreft een particuliere ontwikkeling waarvan de kosten en opbrengsten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Kosten die de gemeente maakt zijn afgedekt door middel van door de initiatiefnemer te betalen leges.

Voor onderhavige ontwikkeling is voldaan aan het criterium *"anderszins verzekerd"*. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt geen exploitatieplan opgesteld.

7. Procedure omgevingsvergunning

De ontwikkeling in deze is in strijd met het bestemmingsplan, maar niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt uit onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Op deze aanvraag is de uitgebreide procedure Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. Derhalve geschiedt de voorbereiding van de omgevingvergunning met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Allereerst wordt dan een ontwerpvergunning opgesteld. Daarnaast is voor deze ontwikkeling een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) noodzakelijk. De ontwerpvergunning en de ontwerp vvgb worden voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze kenbaar maken. De behandeling van eventueel ingebrachte zienswijzen wordt aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

8. Bijlagen

Bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende bijlagen gevoegd.

Bijlage 1, het principeverzoek d.d. 16 mei 2020 voor de bouw van een schaapskooi en de beslissing daarop van Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Delfland d.d. 5 november 2020;

Bijlage 2, het milieuadvies van de Omgevingsdienst Haaglanden d.d. 19 oktober 2020

Bijlage 3, de watervergunning van het Hoogheemraadschap van Delfland d.d. 22 januari 2021.