

Buitenplaats de Zweth
Schieweg 192, Schipluiden

Ruimtelijke onderbouwing
Kleinschalig kamperen



Schipluiden

INHOUD

Inhoud

1. Gegevens	3
2. Omschrijving	4
3. Motivering	4
4. Planologie	5
4.1 Planologisch beleid	5
4.2 Landschappelijke gegevens	8
4.3 Erfgoed en monumentenstatus	8
4.4 Bestemmingsplan	8
4.5 Bijzondere onderwerpen	9
5. Parkeer- en verkeerssituatie	10
6. Milieuaspecten	10
6.1 Bodem	10
6.2 Geluid	11
6.3 Flora en Fauna	11
6.4 Lucht kwaliteit	11
6.5 Watertoets	12
6.6 Externe veiligheid	12
6.7 Archeologie	12
7. Privaatrechtelijke beperkingen	13
8. Economische uitvoerbaarheid	13
9. Conclusie	13

BIJLAGEN

- I – Businessplan Buitenplaats De Zweth
- II - Schetsplan Inrichting
- III- Advies Echo- Landschappelijk en Parkeren
- IV - Bodemonderzoek
- V - ECO scan
- VI- Watersleutel
- VII-toestemmingsbrief CBG
- VIII- Gespreksverslag met Natuurmonumenten
- IX-Gespreksverslag met eigenaar Schieweg 208-212

Opdrachtgever:

M. Oosten
Schieweg 192
2636 KA Schipluiden
Tel: 06-14357121

Ontwerp:

Restauro
Martje Thelen
martje@restauro.nl
Tel: 015-2120185

Opsteller:

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

Kadastrale gegevens:
Schipluiden Q 1540

2. Omschrijving

In 2020 hebben M. Oosten en M. Heimens Visser het monumentale boerderijcomplex aan de Schieweg 192 in Schipluiden gekocht. Voorwaarde voor de aankoop was dat er een bedrijfsplan aangeleverd zou worden voor de exploitatie van het complex, met als doel een gezonde onderneming op te zetten waarmee het monumentale complex be- en onderhouden kan worden. Het bedrijfsplan voor de recreatieonderneming die de initiatiefnemers op het complex willen opzetten, Buitenplaats de Zweth, is als principeverzoek bij de gemeente ingediend. De gemeente heeft positief gereageerd op het principeverzoek, zodat de plannen nader uitgewerkt en in gang gezet kunnen worden.

Buitenplaats De Zweth betreft een monumentale boerderij met erf, bijgebouwen, moestuin, boomgaard, ruime windsingel en perceel weiland. Kadastraal bekend: Schipluiden Q 1540, met een oppervlakte van 11.470 m². De boerderij is een rijksmonument, nr. 12170. Omschrijving: Boerderij "Vijverschie". 18e eeuwse hoeve met pannen schilddak. Rechts een onderkelderde opkamer. Vensters met luiken en in de ramen kleine roedenverdeling. Balusterhek voor de stoep. Deur met knop en eenvoudig bovenlicht.

Het plan behelst de inrichting van een kleinschalige kampeervoorziening in het weiland, vanwege de ligging en grondslag uitsluitend bedoeld en geschikt voor tenten, waarbij de doelgroep nadrukkelijk wordt gevormd door trekkers op de fiets.

Daarnaast voorziet het plan in de realisatie van een safaritent, een blokhut, een boomhut en een Tiny House in de bestaande windsingel, uitsluitend voor recreatief gebruik.

De bestemming is grotendeels "Gemengd", het weiland heeft de bestemming "Natuur".

Het terrein kenmerkt zich door intensieve beplanting met bomen en dooradering van watergangen. Dankzij de landelijke omgeving zijn er geen storende geluidsbronnen in de omgeving, waardoor aan de voorwaarden voor een natuurkampeerterrein (stichting de Groene Koepel) voldaan kan worden. Er is geen nieuwe bebouwing of afbraak van gebouwen en bomen noodzakelijk, sanitair komt in de bestaande bebouwing.

Met de kleinschaligheid, de wijze van inrichten van de locatie en het zich richten op een speciale doelgroep, met name trekkers (voornamelijk op de fiets) willen de initiatiefnemers aansluiten bij de CittaSlow gedachte, onderdeel van het beleid van de gemeente Midden-Delfland.

3. Motivering

Deze plek heeft een bijzonder mooie ligging langs de Schie met zicht op de Noord-Kethelpolder en de verderop gelegen Holierhoekse – en Zouteveense polder.

De locatie ligt aan de rand van de polder. De monumentale boerderij is en blijft in de oorspronkelijke staat en vertegenwoordigt hiermee een stukje cultuurhistorie van het gebied. De locatie is een oase van rust en is bij uitstek geschikt voor het initiatief, maximaal 10 kampeerplekken in het weiland, volgens de doelstellingen van stichting De Groene Koepel en enkele voorzieningen in de windsingel tussen de opgaande begroeiing.

4. Planologie

De toekomstige activiteiten, recreatieve voorzieningen voor overnachtingen en kleinschalig kamperen passen deels binnen de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied Gras. De activiteit kamperen met 10 plekken in het weiland heeft de bestemming Natuur. In artikel 16.1 lid c is recreatief medegebruik toegestaan.

De activiteit recreatieve voorzieningen in de windsingel in de bestemming Gemengd, kan worden gerealiseerd door middel van een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

4.1 planologisch beleid.

Landelijk

Voorliggend plan betreft het planologisch mogelijk maken van een minicamping met 10 kampeerplaatsen en de bouw van 4 onderkomens op het adres Schieweg 192 te Schipluiden.

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.

Het provinciaal beleid in deze is vastgelegd in de omgevingsvisie en de uitvoering in het omgevingsprogramma en de omgevingsverordening.

Het initiatief komt overeen met de uitgangspunten en doelstellingen uit de omgevingsvisie en het omgevingsprogramma. Immers de aard en met name de schaal van de ontwikkeling zullen nauwelijks impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Daarnaast geeft het omgevingsprogramma aan dat het een rolkeuze is van de provincie om toeristische productontwikkeling te stimuleren.

Voor wat betreft de voorschriften uit de omgevingsverordening voldoet de bedrijfsvoering aan “Artikel 7.43 (ruimtelijke kwaliteit) 1. Een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, neemt de volgende bepalingen in acht ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten”

Onderhavig plan sluit door middel van de recreatieve functie aan op de provinciale ambitie. De ambitie voor de Noord-Ketelpolder waar het plangebied in ligt is nader uitgewerkt in het ambitiesdocument Landschaps Ontwikkelings Perspectief Midden-Delfland 2025. Dit document 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.

Lokaal

Behoud door duurzame ontwikkeling.

Het toetsingskader bij Gemeente Midden-Delfland is de Omgevingsvisie 1.0. De Omgevingsvisie 1.0 is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 oktober 2021 en ze biedt een vooruitblik op de fysieke leefomgeving tot 2040. Tot de inwerking trede van de omgevingswet geldt de Omgevingsvisie 1.0 als structuurvisie in de zin van de wet ruimtelijke ordening.

Enkele relevante zinsneden:

2 Context en analyse

2.2.2 Cittaslow De rust, ruimte en stilte die we voor de regio vertegenwoordigen is waardevol en wordt gewaardeerd. Dit was dan ook de reden dat Midden-Delfland als eerste gemeente in Nederland in 2008 werd gecertificeerd vanuit de internationale organisatie Cittaslow, die werkt aan het versterken van de aanwezige kwaliteiten op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit. Deze kwaliteiten willen we dan ook blijven waarborgen en versterken

2.2.3 Ons buitengebied ‘‘Een echt ‘oer-Hollands’ landschap met weidse uitzichten.’’ Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland Midden-Delfland heeft de status van Bijzonder Provinciaal Landschap. Onze gemeente neemt zelfs veruit het grootste deel in van dat Bijzonder Provinciaal Landschap. De ‘gebiedsvisie Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland’ geeft een uitgebreide beschrijving van de kenmerken, kwaliteiten en ambities voor ons landschap. Die gebiedsvisie is dan ook leidend geweest voor deze omgevingsvisie. Deze omgevingsvisie beschrijft de hoofdlijnen van het landschap en volgt daarin de gebiedsvisie³. De kernkwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap zijn:

3. Buitenruimte voor 2,3 miljoen inwoners Het landschap ligt centraal in de verstedelijkte zuidvleugel van de Randstad. Groene en blauwe aders verbinden dit landschap met het stedelijk gebied. Er is een uitgebreid recreatief routenetwerk. Vanuit het stedelijk gebied kan zo de rust, stilte en ruimte van onze gemeente worden ervaren. Kleinschalige recreatieve voorzieningen dragen bij aan de beleving van het landschap. Het gebied fungeert als bron voor verkoeling en waterrecreatie. Randen met bos- en recreatiegebieden vormen de buffer tussen het open landschap en de stad.

Gebruikswaarde

toerisme/recreatie Toename economisch belang van toerisme en recreatie. Beleving wordt belangrijker. Steeds meer bezoekers weten het landschap van Midden-Delfland te vinden en te waarderen. Benutten potentie als aantrekkelijk gebied voor recreatief gebruik met activiteiten zoals wandelen, fietsen, varen. Stroomlijnen gebruik landelijk gebied, verbeteren van stad-land verbindingen en bewaren van een goede balans recreatie en rust.

Visie Midden-Delfland 2040

3.1.3 Gebruikswaarde

Recreatie We willen onze potentie als aantrekkelijk gebied voor recreatief gebruik goed benutten. We zetten in op een goed netwerk met sterke stad-landverbindingen voor verschillende vormen van recreatief gebruik (zoals fietsen, wandelen, varen en paardrijden) waarbij ontbrekende schakels zijn aangevuld. We benutten de potenties van het water in onze gemeente en vergroten ons aanbod aan kleinschalige recreatieve voorzieningen en maken dit toegankelijk voor iedereen. We houden hierbij rekening met andere functies zoals natuur, melkveehouderij en water zodat het niet ten koste gaat van het landschap. De Gaag is daarbij de verbindende ruggengraat waarlangs de recreatieve voorzieningen zich concentreren.

Erven Ook de bebouwde (boeren)erven dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van ons buitengebied. Ze herbergen regelmatig cultuurhistorisch waardevolle of monumentale bebouwing en/of zijn voorzien van gebiedseigen erfbeplanting zoals solitairen en afschermende bomenrijen of landschappelijke hagen. Die erfkwaliteiten willen we behouden en versterken. Daar waar die kwaliteiten ontbreken stimuleren we dat die kwaliteiten worden hersteld of toegevoegd. Bijvoorbeeld bij ontwikkelingen op die erven te sturen op een betere landschappelijke inpassing met gebiedseigen erfbeplanting.

3.2 Ons buitengebied

Ieder deelgebied van Midden-Delfland kan op zijn eigen manier concreet bijdragen aan de algemene gemeente brede ambities. Zo ook het buitengebied dat het grootste deel van ons grondgebied omvat en bepalend is voor onder andere onze agrarische identiteit, landschappelijke kwaliteit, recreatieve beleving en de rust en stilte.

4.2 Strategische uitvoeringsagenda

Inwoners, ondernemers, organisaties en overheid zijn samen verantwoordelijk voor de realisatie van de doelen en opgaven uit de omgevingsvisie. Daarbij zoeken we een effectieve samenwerking binnen Midden-Delfland en in de regio. Dit vergt een rolverdeling tussen overheid en samenleving waar op een zorgvuldige manier vorm aan moet worden gegeven. In Midden-Delfland is die samenwerking vanuit het verleden sterk aanwezig. De omgevingsvisie is de basis voor uitwerking en uitvoering en nodigt nog meer uit om dit in gezamenlijkheid te doen. Hieronder is richting gegeven aan verdere uitvoering van ambities en opgaven uit de omgevingsvisie. Onderstaande acties zijn richtinggevend en kunnen altijd worden aangevuld.

- We omarmen initiatieven van de samenleving als deze in lijn zijn met de omgevingsvisie. Hierbij stellen we het leven van de bewoners en het dagelijks gebruik van de leefomgeving centraal en zorgen we als gemeente voor goede communicatie, voorlichting en begeleiding van de initiatieven. Zo verbeteren we de samenwerking met onze samenleving.

- We vertalen de omgevingsvisie in een juridisch bindend omgevingsplan inclusief omgevingswaarden.
- We vertalen de omgevingsvisie in het instrument programma's als we bepaalde onderwerpen en opgaven uit de omgevingsvisie verder uit willen werken.

LOP

In het LOP worden de kansen en de gewenste ontwikkelingen per polder uitgewerkt en in beeld gebracht.

Voor wat betreft de Noord-Kethelpolder wordt aangegeven in de ontwikkelingsrichting om de recreatieve ontwikkeling en beleving te verbeteren in samenhang met natuurontwikkeling in de recreatiezone.

Het initiatief voor de realisatie van kleinschalig toerisme in te passen in een bestaande accommodatie past binnen beleidsuitgangspunten van de Omgevingsvisie 1.0 en de ontwikkelingsrichting van de Noord-Kethelpolder zoals beschreven in het LOP, het Landschaps Ontwikkelings Perspectief Midden-Delfland® 2025.

4.2 Landschappelijke gegevens

Het hele terrein Vijverschie, in het lint langs de Schieweg, is begroeid en omzoomd met bomen waardoor met name het parkeren en de op te richten accommodaties volledig aan het zicht worden onttrokken. Door seizoensgebondenheid van de activiteiten vinden er in de winter (als bomen kaal zijn) geen activiteiten plaats. Het kamperen in het weiland biedt uitzicht op en beleving met het open weidegebied, maar is vanaf de openbare weg nauwelijks of niet zichtbaar. Bovendien zal geen extra bebouwing nodig zijn.

4.3 Erfgoed en Monumentstatus

De voormalige boerderij is een Rijksmonument met nummer 12170.

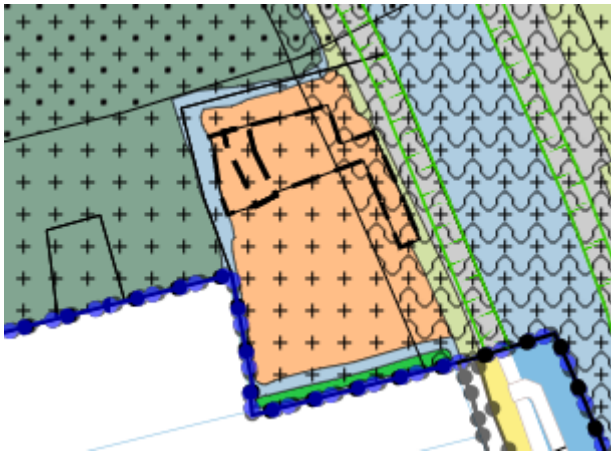
De omschrijving luidt: Boerderij "Vijverschie". 18e -eeuwse hoeve met pannen schilddak. Rechts een onderkelderde opkamer. Vensters met luiken en in de ramen kleine roede verdeling. Balusterhek voor de stoep. Deur met knop en eenvoudig bovenlicht.

Het voorliggende initiatief heeft geen gevolgen voor het monument, echter op verzoek van de welstandscommissie is een landschappelijk advies opgesteld om de impact op het gehele ensemble en op de omgeving in beeld te brengen. De conclusie is dat de beleidskaders uit het LOP worden gevolgd en dat op een verantwoorde manier inpassing in het landschap plaatsvindt.

4.4 Bestemmingsplan

Als vigerend bestemmingsplan geldt ter plaatse het bestemmingsplan Buitengebied Gras, geconsolideerd 19-05-2022.

De bestemming van de locatie, een voormalige boerderij, is Gemengd. Het weiland, bestemd voor het kamperen, heeft de bestemming Natuur.



Figuur 1, bestemming Schieweg 192

Doordat het agrarisch gebruik van deze boerderij al reeds lange tijd is beëindigd en evenwel de bestemming gemengd heeft, valt de ontwikkeling onder de wijzigingsbevoegdheid van het college zoals genoemd in artikel 3.8.4.

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 in de lijst van vervolgfuncties en voldoet aan de voorwaarden als genoemd in artikel 3.8.4, zodat door middel van een wijzigingsprocedure medewerking verleend kan worden.

4.5 Bijzondere onderwerpen

- Kabels/leidingen – NVT
- Asbest – NVT
- Explosieven – NVT
- Waardevolle bomen – Ja, gebiedseigen bomen en overige begroeiing op het terrein en in de boomgaard, blijven behouden.
- Monumenten/molens – Op verzoek van de welstandscommissie is een landschappelijk advies opgesteld. -Bijlage
- Verharding. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande verharding. Bestrating bij de inrit en grind op de parkeerplaatsen. Die zullen ongewijzigd in gebruik worden genomen.

5. Parkeer- en verkeerssituaties.

Verkeer.

Het plangebied is goed ontsloten via de Schieweg. De bestaande infrastructuur kan de beperkte toename van verkeer voor max. 10 kampeerplekken, dat grotendeels op de fiets plaatsvindt, en 4 accommodaties eenvoudig afwikkelen. Ten behoeve van de verkeersveiligheid met betrekking tot de uitrit worden de bomen langs de Schieweg gesnoeid en worden de struiken die het uitzicht belemmeren verwijderd. Om het uitzicht bij het verlaten van de locatie te verbeteren zal de gemeente een spiegel aanbrengen op een reeds aanwezige lantaarnpaal aan de overzijde van de weg.

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 met faciliteiten volgens de normstelling.

De uitbreiding van activiteiten is onderverdeeld in verschillende klassen. De bezoekers van de kampeerplekken komen per fiets. De gasten van de 4 semipermanente plekken komen over het algemeen met de auto. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per accommodatie. Totaal 4, aangevuld met twee plaatsen voor de bewoners. Deze plaatsen zullen worden ingevuld deels achter het hoofdgebouw en deels op het oorspronkelijke erf van de boerderij, voor de bestaande B&B accommodaties.

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 in die zin, dat een gedeelte met bestemming “Gemengd” wordt ingericht voor seizoenmatig recreatief gebruik en het gedeelte met de bestemming “Natuur” wordt ingericht voor kleinschalig kamperen.

Door Mol ingenieursbureau is een historisch vooronderzoek uitgevoerd (bijlage). Beide deelpercelen zijn geen onderdeel van bedrijfsmatige activiteiten uit het verleden. Uit het onderzoek is niet gebleken dat op deze locaties verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden.

Op 1 mei 2023 heeft een locatiebezoek plaatsgevonden. Op de locatie is een woonhuis aanwezig met enkele schuren welke verhuurd worden. Rondom de bebouwingen is een klinkerverharding aanwezig. Centraal op de locatie is een moestuin aanwezig. Het overige deel van de locatie is onverhard (groen). Tijdens het locatiebezoek zijn geen bodembedreigende activiteiten waargenomen. Volgens mondeling verstrekte informatie van

de opdrachtgever zijn, voor zover bekend, geen gedempte sloten, koolas paden en/of andere verdachte deellocaties aanwezig.

Aangenomen kan worden dat door de nieuwe functie geen hogere milieuhygiënische eisen aan de grond gesteld worden. Gelet op bovenstaande is aanvullend bodemonderzoek niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

6.2 Geluid

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.

Plan specifiek

Voorliggend plan maakt een kampeergelegenheid mogelijk met een trekkersveld voor 10 staanplaatsen en 4 recreatievoorzieningen.

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 Fauna

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.

Inzake voorliggend plan heeft een toetsing in het kader van de natuurwetgeving plaatsgevonden door Van der Goes en Groot. (Bijlage V)

De conclusies geven aan dat het onderzochte gebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen en overige fauna.

Deze nu niet zijn aangetroffen en vormen derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

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 fijnstof 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.

Door de plaatsing van enkele tijdelijke en seizoensgebonden accommodaties neemt de verharding tijdelijk in het zomerseizoen toe met maximaal 50 m². Ter toelichting is een watersleutel opgesteld, (bijlage). De extra waterberging van 28 m² die eruit voortvloeit, met name ten behoeve van de verwachte klimaatsverandering tot 2050, zal worden gerealiseerd door de bestaande watergang aan de zuidzijde van 4.40 m breed met 0,35 m te verbreden over een lengte van 84 m.

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

Voor sanitatie en afvoer van afvalwater wordt gebruik gemaakt van bestaande voorzieningen in bestaande gebouwen van het complex.

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

Voor dit onderdeel zijn er gesprekken gevoerd met de stakeholders.

Te weten:

- 1.Coöperatief beheer Groengebieden (CBG),
- 2.Natuurmonumenten
- 3.De eigenaar van Schieweg 208-212.

Ad.1. Bijlage VII bevat de toestemmingsbrief van het hoofd Staatsbosbeheer Zuid-Holland namens CBG

Ad.2. Bijlage VIII bevat het gespreksverslag met Natuurmonumenten. De genoemde aandachtspunten worden overgenomen door de initiatiefnemers bij de uitvoering van het project. Het is aan de gemeente Midden-Delfland om overleg te hebben met de Provincie inzake de status van een zogenaamd NNN gebied.

Ad.3. Bijlage IX bevat het gespreksverslag met de burens. De in het gesprek aangevoerde zorgen aangaande de parkeercapaciteit wordt ondervangen door het creëren van extra parkeerplaatsen op het eigen terrein van Schieweg 192.

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.

