

Ruimtelijke onderbouwing Hondsdijk 23 Koudekerk aan de Rijn

Veranderen karakteristieke schuur in logies appartementen

**Onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning voor het
veranderen van het gebruik van deze schuur**



Benbouw Adviezen bv
Ing. G.H.M. Oostdam
21 februari 2018

Benbouw.nl
advies in landelijk (ver)bouwen

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING HONDSDIJK 23 KOUDEKERK AAN DEN RIJN

INHOUDSOPGAVE	blz.
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	2
1. 2. Ligging projectgebied	3
1. 3. Planologische regeling	5
2. PROJECTBESCHRIJVING	6
2. 1. De situatie	6
2. 2. Ruimtelijke gevolgen	6
3. BELEIDSKADER	7
3.1. Nationaal beleid	7
3.2. Provinciaal beleid	8
3.3. Regionaal beleid	11
3.3. Gemeentelijk beleid	11
4. HAALBAARHEID	12
5. OMGEVINGSASPECTEN	13
5. 1. Wegverkeerslawaaï	13
5. 2. Verkeer en parkeren	13
5. 3. Bedrijven en milieuzonering	13
5. 4. Bodem	14
5. 5. Water	14
5. 6. Externe veiligheid	14
5. 7. Luchtkwaliteit	16
5. 8. Ecologie	16
5. 9. Archeologie en cultuurhistorie	17
5.10. Duurzaamheid	17
6. UITVOERBAARHEID	18
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	18
7. AFWEGING EN CONCLUSIE	19

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Hondsdijk 23 te Koudekerk aan den Rijn bevindt zich de woning met bijgebouwen van Mark en Linda de Boer. In 2004 zijn ze eigenaar geworden van deze voormalige boerderij. Mark is als eenmansbedrijf actief in de bouw en heeft op een achterterrein een schuur voor opslag van materialen. Linda is in deeltijd vanuit huis actief in de kinderopvang.

Ten westen van de woning staat een schuur welke bij de vorige eigenaar in gebruik was als varkensschuur. De schuur heeft nu geen goede doelmatige functie, met gebruik als opslag, garage en kippenhok. De schuur heeft een karakteristieke verschijningsvorm, passend bij het hoofdgebouw en behoeft regelmatig onderhoud. Het idee is opgevat om deze om te bouwen als logiesverblijf voor 2 of 3 kleine logies appartementen, waar in de regio veel vraag naar is.

Hoewel de nevenactiviteit logies bij een particuliere woning niet direct is toegestaan in de Beheersverordening Buitengebied Rijnwoude, staat de gemeente er in aanvang niet afwijzend tegenover. Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan een omgevingsvergunning voor een gewijzigd gebruik worden toegestaan. Een voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering hiervan is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze notitie voorziet hierin.



Figuur 1a vooraanzicht voormalige varkensschuur.



Figuur 1b westgevel voormalige varkensschuur.

1. 2. Ligging projectgebied

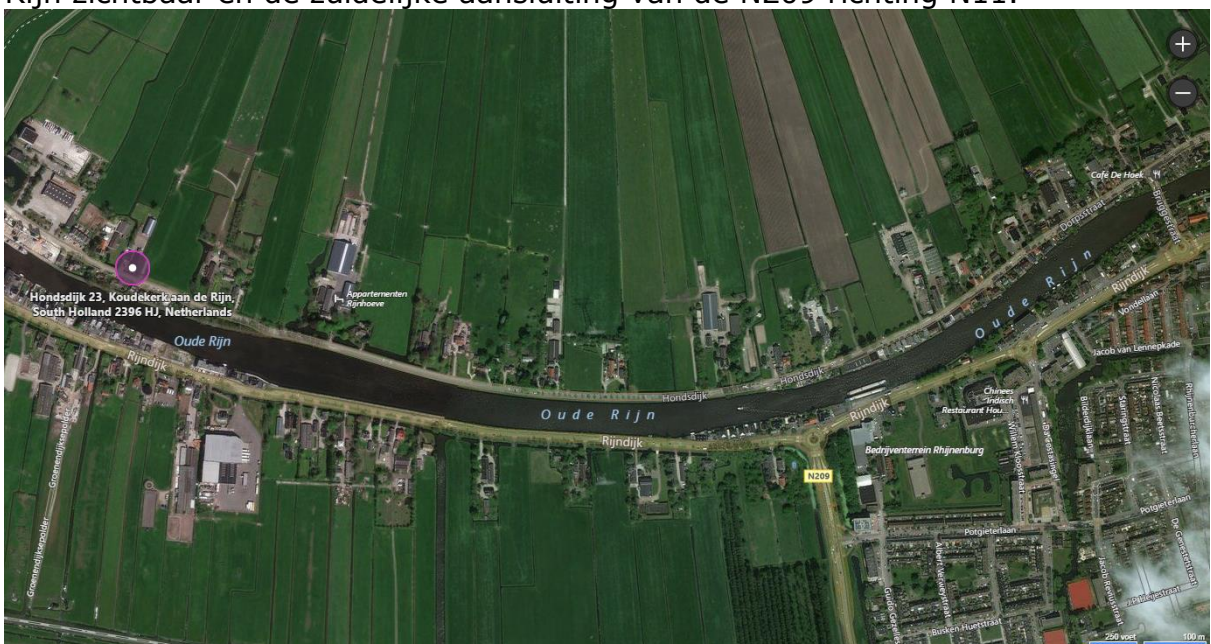
Het projectgebied betreft perceel Hondsdijk 23 te Koudekerk aan den Rijn, gelegen ten noorden van de Oude Rijn tussen Leiderdorp en Koudekerk aan de Rijn. Het perceel ligt in een open gebied met rondom uitzicht op de weilanden van het Groene Hart. Aan de noordzijde is de locatie eventueel per boot bereikbaar met een aanlegsteiger aan de Oude Rijn. Voor fietsers zijn er volop mogelijkheden richting de Leidse regio, Kaag en Braasem en Alphen aan de Rijn. De globale ligging is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2.

Ligging projectgebied (bron: Google Maps)

Meer ingezoomd is de oostelijk gelegen Koudekerkse Brug over de Oude Rijn zichtbaar en de zuidelijke aansluiting van de N209 richting N11.



Figuur 3.

Ligging projectgebied (bron: Bing Maps)

Nog verder ingezoomd op perceelniveau is de bebouwing zichtbaar.
De betreffende schuur is daarin aangegeven.



Figuur 4.

Perceel Hondsdiijk 23 met aanduiding bebouwing (bron Bing Maps)

1. 3. Planologische regeling

De bestemming van het projectgebied is geregeld in de Beheersverordening Buitengebied Rijnwoude 2015, zoals 31 maart 2016 vastgesteld. In de regels van deze beheersverordening is in art. 33.12.3 een afwijkend gebruik van de hoofdfunctie bij agrarische bedrijven vermeld. Voor bed & breakfast betreft dit 300 m² met een afwijkmogelijkheid door B&W van 15%. Het conserverende karakter van de beheersverordening belemmert andere vrijstellingen. Niettemin betreft het verzoek een gewenste ontwikkeling en sluit het aan bij de doelstellingen van de gemeente Alphen aan den Rijn ten aanzien van uitbreiding van het aantal overnachtingsmogelijkheden voor recreanten. In paragraaf 3.3. wordt hier gedetailleerder op ingegaan.



Figuur 5. Fragment uit verbeelding (kaart 1) Beheersverordening Buitengebied Rijnwoude 2015

2. PROJECTBESCHRIJVING

2. 1. De situatie

Dit project heeft betrekking op bestaande bebouwing op het perceel Hondsdijk 23 te Koudekerk aan den Rijn. De recreatieve functie wordt toegevoegd aan de woonfunctie. Ook in de nabijheid is de logiesfunctie aanwezig, op Hondsdijk 33 Groene Hart Logies Rijnhoeve, alwaar het een succesvolle nevenactiviteit betreft bij een agrarisch bedrijf. De regionale formule Groene Hart Logies is een zeer succesvolle formule. Inmiddels zijn meer dan dertig adressen aangesloten bij de keten en na 10 jaar blijken ze elkaars bezettingsgraad te versterken. In de gemeente Kaag en Braassem en Nieuwkoop doen ook particulieren mee aan deze vorm van recreëren in het Groene Hart. Ook de Vrouwgeestmolen en andere voormalige agrarische bedrijven in Alphen aan de Rijn zijn aangesloten bij de organisatie.

De voormalige varkensschuur bezit een karakteristieke bouwstijl en door aanwezige ensemble van de bebouwing (o.a. hooiberg) is het verleden van een agrarische bedrijf nog te herkennen. Behoud heeft daarom zeker de voorkeur ten opzichte van sloop van de eigenaren en de betrokken architect. De bebouwing vergt regelmatig onderhoud. Investeren in renovatie van de bebouwing is slechts mogelijk als er weer een nieuwe economische gebruiksfunctie aan deze bebouwing kan worden geven.

2. 2. Ruimtelijke gevolgen

- De oppervlakte en het bouwvolume blijft ongewijzigd, de wijziging van gebruik vindt geheel plaats in bestaande bebouwing.
- Het ensemble van de oorspronkelijke en karakteristieke agrarische bebouwing blijft behouden en wordt middels renovatie weer voor de komende circa 25 jaar gewaarborgd.
- De combinatie tussen platteland en stad wordt versterkt door uitbreiding van recreatie in de agrarische omgeving.
- De uitbreiding van het aantal overnachtingen sluit aan bij gemeentelijke en regionale doelstellingen ter bevordering van recreatie in het Groene Hart.
- Beterere benutting van toeristische-recreatieve routes en dag-recreatieve voorzieningen in de omgeving (bijv. Avifauna, Archeon, binnenstad Leiden, Kager Plassen, etc.)
- De Hondsdijk is goed geschikt voor de slechts beperkt toenemende verkeersbewegingen, met op korte afstand een aansluiting op N11 en N209.
- Op het perceel is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig. In paragraaf 4.2 wordt hier verder op ingegaan aan de hand van parkeernormen.

3. BELEIDSKADER

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek

De SVIR is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 13 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

- a. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
- b. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;

- c. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied 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 (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Planspecifiek

Ad a) In dit geval is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Wel van het faciliteren van een behoefte tot recreatie van stedelingen in Het Groene Hart.

Ad b en c) De ontwikkeling vindt plaats buiten stedelijk gebied, in bestaande bebouwing en gebruikmakend van aanwezige infrastructuur. Er is sprake van optimale inpassing.

Geconcludeerd wordt dat voor zover van toepassing de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Provincie Zuid-Holland heeft voor haar ruimtelijke visie de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte 2014 en het Programma Ruimte vastgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma Ruimte. De verplichtingen voor ruimtelijke plannen van de provincie of lagere overheden zijn opgenomen in de Verordening. Jaarlijks worden de visies geactualiseerd.

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. In deze visie signaleert de provincie de structurele veranderingen in samenleving, economie en milieu. De voorspelbaarheid van nieuwe ontwikkelingen vermindert, demografische ontwikkelingen verschillen en de regionale economie internationaliseert en is kwetsbaar voor externe schokken. Tegelijkertijd gaan technologische innovaties snel en kunnen oplossingen in beeld brengen die nu nog onhaalbaar lijken. Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen. De economische, technologische en demografische ontwikkelingen werken door in de wijze waarop mensen en bedrijven de ruimte en het mobiliteitsnetwerk gebruiken. De provincie wil aansluiten op de bestaande en toekomstige dynamiek door waar mogelijk flexibiliteit in regelgeving te bieden. De Visie Ruimte en Mobiliteit is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De gewenste ontwikkeling is verwoord in vier rode draden:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
 2. vergroten van de agglomeratiekracht;
 3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
 4. bevorderen van de transitie naar een water- /energie-efficiënte samenleving.
- Vanuit het besef dat stad en land één leefomgeving vormen met elkaar aanvullende kwaliteiten, kent deze Visie Ruimte en Mobiliteit een indeling in functionele hoofdstukken. Het hoofdstuk 'Mobiliteit en bebouwde ruimte' geeft uitwerking aan de eerste en tweede rode draad. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (derde rode draad) komt hoofdzakelijk tot uiting in het hoofdstuk 'Kwaliteit van landschap, groen en erfgoed' en het bevorderen van de

transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving hoofdzakelijk bij 'Water, bodem en energie'.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is geen grootschalige ontwikkeling en draagt bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde van het gebied. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de genoemde richtpunten.

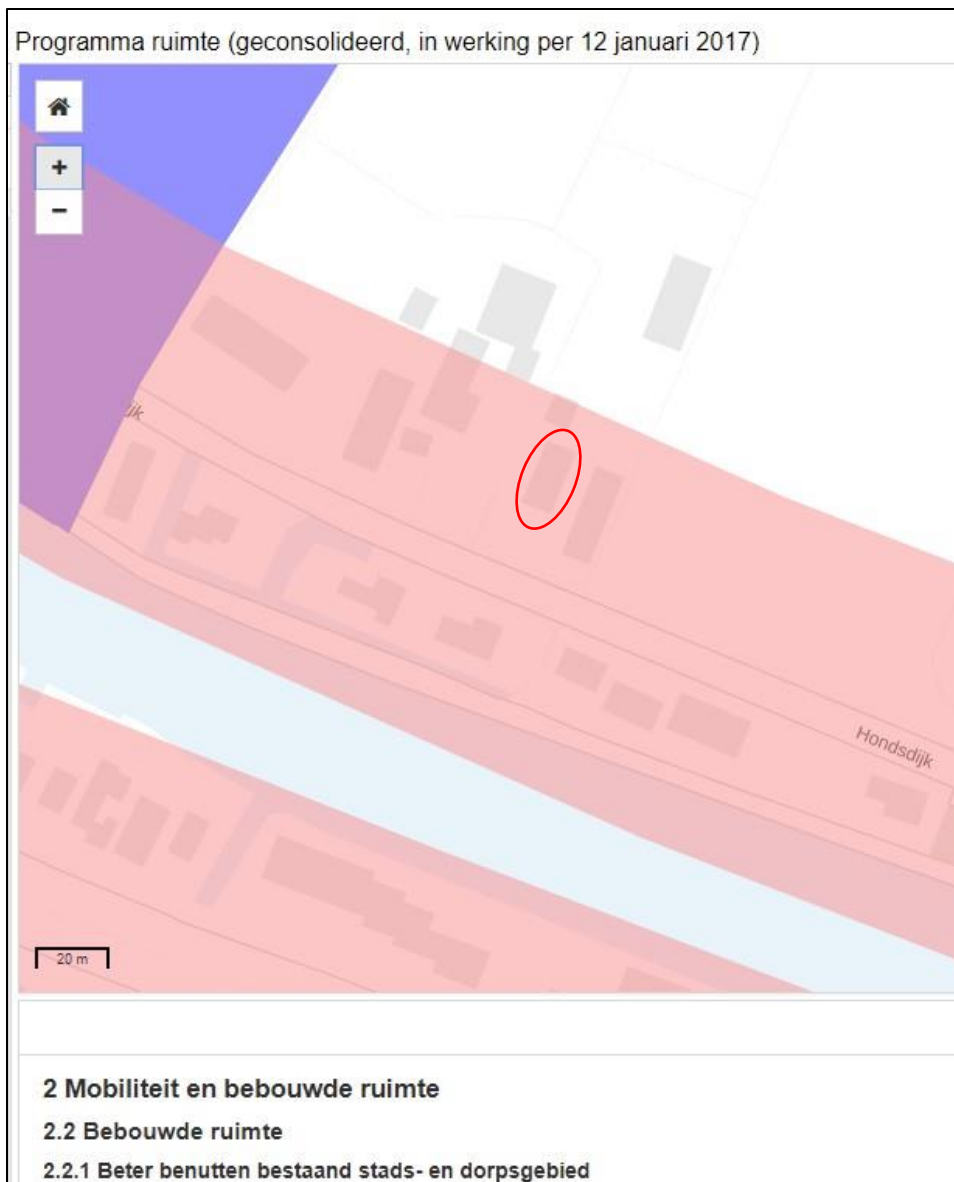
3.2.2 Programma ruimte

Tegelijk met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland ook het Programma Ruimte vastgesteld. Dit Programma kent, net als de Visie Ruimte en Mobiliteit, de status van structuurvisie. Gezamenlijk beschrijven ze het integrale ruimtelijk beleid. De vier rode draden die beschreven zijn in de Visie Ruimte en Mobiliteit en die richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie, komen ook terug in het Programma Ruimte.

Dit programma biedt daarom ook zoveel mogelijk de ruimte om kansen, vernieuwende ideeën en plannen uit de samenleving, gezamenlijk door te vertalen naar concrete handelingsperspectieven. Door bijvoorbeeld het proces van gebiedsgerichte verkenningen, kennisontwikkeling, strategisch onderzoek en beleidsinformatie op onderdelen meer in samenwerking met partners in de regio te organiseren, schept de provincie belangrijke voorwaarden voor het (laten) ontstaan van nieuwe vitale coalities van partijen en initiatieven uit de samenleving. De verschillende activiteiten zijn inzichtelijk gemaakt in de Actieagenda ruimte.

Het Programma Ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om deze doelen te (doen) bereiken. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het Programma Ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

In het programma ruimte wordt het bestaande stads- en dorpsgebied benoemd. In de dorpen betreft dit behalve de woonkernen ook de lintbebouwing langs bepaalde verkeersaders. Onder voorwaarden is in deze zone verdichting en gewijzigd gebruik mogelijk. Ook de Hondsdijk aan de noordelijke oever van de Oude Rijn betreft een dergelijk gebied, zie figuur 6.



Figuur 6. Fragment uit de kaart Programma Ruimte bestaand stads- en dorpsgebied.

Planspecifiek

Voorliggend planvoornemen maakt deel uit van de lintbebouwing langs de noordoever van de Oude Rijn en valt in de zone bestaande stads- en dorpsgebied. De inpandige kleinschalige ontwikkeling kent ook verder geen raakvlak met het Programma Ruimte. Daarmee ondersteund dit provinciale programma de uitvoerbaarheid van voorliggend planvoornemen.

3.2.3 Verordening ruimte 2014

Tegelijk met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland ook de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Op 4 februari 2016 is een geactualiseerde versie van de verordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de VRM. De verordening omvat in aanvulling op de VRM toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Planspecifiek

Vanuit de Verordening Ruimte is artikel 2.2.1. van belang. Artikel 2.2.1 gaat over de ruimtelijke kwaliteit en stelt dat een bestemmingsplan (of afwijking) kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling als de ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. Deze kwaliteitskaart wordt gevormd door de verschillende kaartlagen. De planlocatie komt alleen voor op de kaart archeologie, hier wordt bij punt 5.9. nader op ingegaan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

De kern Koudekerk aan den Rijn maakt onderdeel uit van de regio Holland Rijnland, waarvoor de betrokken gemeente gezamenlijk een visie hebben ontwikkeld om te werken aan de toekomst van deze regio. De regio wil op de scharnierplek tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad een gebied zijn waar wordt gewerkt aan kwaliteit en waar het goed wonen, werken en recreëren is, met een uitstraling die verder gaat dan de regio- of landsgrenzen.

De Regionale Structuurvisie geeft de grote lijnen weer van de door gewenste richting en duidt de grote projecten aan waar de deelnemende gemeenten aan willen werken. De Regionale Structuurvisie is een product van intensieve samenwerking van de vijftien gemeenten in Holland Rijnland. Ze laat zien hoe sterk de gezamenlijke gemeenten kunnen zijn en hoe belangrijk het is dat deze met elkaar de toekomst ingaan. De visie levert een bijdrage aan het denken over de toekomst van de Randstad.

In deze Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Op basis van deze visie worden de onderstaande zeven kernbeslissingen geformuleerd. Deze kernbeslissingen geven de belangrijkste keuzes weer:

- a. Holland Rijnland is een top woonregio;
- b. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- c. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
- d. Groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
- e. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
- f. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
- g. Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Planspecifiek

Voorliggend ruimtelijk plan is vooral gerelateerd aan d. en past binnen deze kernbeslissingen. Verder sluit het plan aan bij initiatieven tot stimulatie van recreatie door en samen met buurgemeenten.

3.4 Gemeentelijk beleid

In hoofdstuk 3 van de Beheersverordening Buitengebied Rijnwoude 2015 is in artikel 33.12.1. zijn voorwaarden van de bestemming beschreven. Daarbij dienen een aantal aspecten in acht genomen te worden. Wanneer voldoende wordt onderbouwd dat aan de voorwaarden tot afwijken van het gebruik wordt voldaan kan gesteld worden dat het gebruik in overeenstemming is met het beleid zoals beschreven in de Beheersverordening Buitengebied Rijnwoude 2015. In hoofdstuk 4 en 5 wordt de haalbaarheid nader beschouwd aan de hand van deze afwijkingsregels.

4. HAALBAARHEID

In de Beheersverordening Buitengebied Rijnwoude 2015 zijn in artikel 33 de algemene aanduiding regels opgenomen. In art. 33.12.1 zijn de voorwaarden van de bestemming nader toegelicht. Puntsgewijs worden de aspecten in dit artikel behandeld:

- a. *Het behoud, herstel en de ontwikkeling van de in het gebied aanwezige natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden in de vorm van:*
 1. *de openheid en de weidsheid van het landschap;*
Deze blijft door het initiatief in bestaande bebouwing ongewijzigd.
 2. *de aanwezigheid van weidevogels en waardevolle sloot – en oevervegetaties;*
Deze blijft door het initiatief in bestaande bebouwing ongewijzigd.
 3. *De doorzichten tussen de lintbebouwing naar de achterliggende polder;*
Deze blijft door het initiatief in bestaande bebouwing ongewijzigd.
 4. *Het oorspronkelijke verkavelingspatroon in lange smalle kavels;*
Deze blijft door het initiatief in bestaande bebouwing ongewijzigd.
 5. *De bestaande monumenten in de lintbebouwing;*
De schuur en voormalig boerderij ensemble is weliswaar geen monument of beschermd dorpsgezicht, maar maakt wel onderdeel uit van een karakteristiek bebouwinglint langs de Oude Rijn oever. Behoud van dit beeld is waardevol en daarmee doelmatige herbestemming van deze voormalige agrarische bebouwing.
- b. *Kleinschalige natuurontwikkeling in de vorm van rietlanden, schraallanden, moerasjes en open water,*
Deze blijft door het initiatief in bestaande bebouwing ongewijzigd.
- c. *Extensieve dagrecreatie en kleinschalige voorzieningen,*
Nadere uitwerking moet duidelijk maken of de bestaande schuur geschikt is voor 2 of 2 logies appartementen. Per appartement zullen 2 volwassenen met maximaal 2 kinderen kunnen verblijven. Daarmee is sprake van een kleinschalige recreatie activiteit.
- d. *Rechtstreeks toegestane nevenactiviteiten voor agrarische bedrijven.*
Niet van toepassing, het perceel was voorheen agrarisch bestemd, maar in de huidige beheersverordening voor wonen bestemd.

Samenhangende aspecten zijn:

- e. *Is er sprake zijn van onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeer aantrekkende werking.*
In de logies appartementen zullen gelijktijdig maximaal 2 of 3 gezinnen verblijven. De Hondsdijk is een prima ontsloten doorgaande weg, zowel voor auto's als fietsers goed bereikbaar. Ook is er een mogelijkheid om met een boot aan de oever van de Oude Rijn af te meren. Verkeersbelemmeringen zijn hierdoor geheel niet aan de orde.
- f. *Op eigen terrein dient voorzien te worden in voldoende parkeer-gelegenheid.*

Op het grote achterterrein is veel parkeerruimte beschikbaar. Naar verwachting zullen dit maximaal 3 auto's zijn, wat geen enkel probleem vormt.

Conclusie Beheersverordening

De beoogde ontwikkeling voldoet aan het kader zoals aangegeven in artikel 33 van de Beheersverordening Buitengebied Rijnwoude 2015 en ondersteunt de recreatiedoelstellingen zoals genoemd in andere beleidstukken van de gemeente Alphen aan den Rijn. Er is geen strijdigheid met gemeentelijke beleid.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5. 1. Wegverkeerslawaaï

Binnen het plangebied wordt de westelijk gelegen schuur omgezet tot recreatiegebouw. In de Wet Geluidshinder is aangegeven dat voor nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen) akoestisch onderzoek nodig is. De logiesfunctie betreft geen geluidsgevoelige functie. Bovendien is het op een grotere afstand gelegen van de Hondsdijk dan de bestaande woning. Bovendien kan de naar de weg gerichte voorgevel uitgevoerd worden als dove gevel, zonder ramen en ventilatieroosters.

Het aspect wegverkeerslawaaï staat een uitbreiding van de recreatieve functie niet in de weg.

5. 2. Verkeer en parkeren

Het perceel is goed ontsloten op de Hondsdijk. De Hondsdijk is een goede doorgaande weg voor autoverkeer en voorzien van een vrijliggend fietspad. De Hondsdijk is via de Koudekerkse brug op korte afstand gelegen van aansluitingen op de N209 en N11. Voor logees per fiets of auto is de locatie zeer goed ontsloten. Beperkte uitbreiding van het aantal bezoekers levert dan ook geen enkele beperking op voor de omliggende wegen.

Op het terrein is een ruime verharding aanwezig waar gemakkelijk 3 auto's voor de logees geparkeerd kunnen worden. De parkeernota Alphen aan den Rijn (hotel) en de CROW publicatie op dit gebied gaat uit van een norm van 0,5 auto per gastenkamer. In dit geval wordt uitgegaan van een ongunstiger norm van 1,0 auto per appartement. Nadere uitwerking van het plan moet duidelijk maken of het twee of drie appartementen kunnen worden gerealiseerd.

Het aspect 'verkeer en parkeren' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5. 3. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies noodzakelijk. In dit geval wordt om uitbreiding van de bed & breakfast appartementen verzocht. Een logiesverblijf functie is niet geurgevoelig, zodat automatisch aan de eisen wordt voldaan. In aanvulling hierop zijn in de kantlijn een tweetal opmerkingen te maken;

- Bij de Groene Hart Logies is het logeren op de boerderij de kern van de succesvolle recreatie formule. De nabijheid van het agrarische bedrijf versterkt de beleving van het logeren in het Groene Hart. Logees zijn zich bewust van de geur en geluiden die op een agrarische bedrijf aanwezig zijn. Het logeren bij de boer kent dus geen beperkingen ten aanzien van

afstanden tot een agrarische bedrijf, integendeel korte afstanden zijn gewenst.

- Daarnaast is er in de nabijheid van de logies de Beton Centrale Koudekerk (BCK). De milieucontour van dit bedrijf is op de verbeelding bij het bestemmingsplan aangegeven. De betreffende schuur ligt buiten deze contour. Het bedrijf vormt dus geen belemmering voor het gebruik van de schuur voor de logies functie.

Het aspect 'milieuzonering' en in het bijzonder het geur-aspect staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5. 4. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik.

Op de locatie is lange tijd een veehouderij aanwezig geweest. Er zijn geen historische aanwijzingen dat onder of nabij de boerderij een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is. Het plan betreft het maken van logies-faciliteiten in bestaande bebouwing van de boerderij. De bestaande gesloten betonvloer blijft in de schuur aanwezig. Op deze vloer zal isolatie en een dekvloer met vloerverwarming worden aangebracht. Er vinden dus geen werkzaamheden in de bodem plaats. Tevens is er aan drie zijden van de schuur gesloten verharding (asfalt en klinkers) aanwezig en zal de vierde (westzijde) voorzien worden van bestrating, voor terrassen bij de logies. Bovendien zal er bij gebruik als logies geen sprake zijn van een structurele verblijfsduur door (herhalend) dezelfde personen. Vanuit de bodemoptiek zijn er daarom geen belemmeringen.

Het aspect 'bodem' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5. 5. Water

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Het project vindt plaats binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland. Omdat de hoeveelheid bebouwing en erfverharding ongeveer gelijk blijft en de afvoer van hemelwater en lozingen ongewijzigd blijft, spelen er geen waterschap belangen.

Het aspect 'water' geeft geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5. 6. Externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) 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. De twee normstellingen die worden gehanteerd zijn:

- Plaatsgebonden risico (PR): als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10-6 contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.
- Groepsrisico (GR): afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord.

Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

In en nabij de planlocatie liggen geen EV relevante bedrijven en transportroutes over het spoor of het water. De locatie ligt wel in het effectgebied van de rijksweg N11 op een afstand van ca. 650 meter. Vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4 kilometer. Een nieuwe risicoberekening is niet nodig omdat de afstand tot de transportroute N11 meer dan 200 meter bedraagt (Besluit externe veiligheid transportroutes, art 8). Aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen moet wel aandacht worden besteed (Bevt, art 7). Bij een incident met toxische stoffen op de N11 kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de sirene van de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende.

Het plan ligt ook in het invloedsgebied van meerdere ondergrondse buisleidingen. Het plan moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Er moet inzicht zijn in de ligging van het plaatsgebonden risico PR=10-6 en de hoogte van het groepsrisico. Het groepsrisico moet verantwoord worden.

De beoogde ontwikkeling zal het groepsrisico zeer beperkt verhogen. Op grond van artikel 12, lid 3 Bevb kan in de volgende situaties volstaan worden met een beperkte verantwoording:

- het plan betrekking heeft op een gebied waarbinnen de letaliteit van personen binnen het invloedsgebied lager is dan 100%, of;
- het groepsrisico vanwege het plan redelijkerwijs niet meer dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde van het groepsrisico bedraagt en als gevolg van het plan minder dan 10% toeneemt.

Gelet op de omgeving en het plan kan redelijkerwijs verondersteld worden dat de hoogte van het groepsrisico niet meer is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en dat de toename van het groepsrisico vanwege het plan minder dan 10% is. Aangezien het slechts om een logiesverblijf met maximaal 12 personen betreft, is de verhoging van het groepsrisico aanvaardbaar. Dit geldt ook voor het groepsrisico m.b.t. de N11.

Het aspect 'externe veiligheid' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5. 7. Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wijziging houdt in dat niet elk ruimtelijk plan getoetst hoeft te worden aan de normen. Hierbij is met name het begrip "in betekenende mate" van belang. Een project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit indien sprake is van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

De AMvB en Regeling "niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden.

Het betreft onder anderen de onderstaande gevallen, waarbij een luchtkwaliteit onderzoek niet meer nodig is:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het plan betreft het gebruik van een schuur voor logies voor maximaal 12 personen. In vergelijking met bovengenoemde gevallen een marginale activiteit. Een luchtkwaliteit onderzoek is daarom niet nodig. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het aspect 'luchtkwaliteit' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5. 8. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt.

In dit geval vindt de wijziging geheel plaats in bestaande bebouwing. Aan de buitenzijde vindt geen wijziging plaats aan bijvoorbeeld de gevelopeningen. Ook het bestaande dak blijft gehandhaafd. Voor zover bekend zijn er geen

overnachtingsplaatsen van bijvoorbeeld vleermuizen, maar mocht dit wel zo zijn dan blijven deze intact. Flora en Fauna belangen komen niet in het geding. Nader onderzoek kan dan ook achterwege blijven.

Het aspect 'ecologie' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5. 9. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de Monumentenwet van toepassing. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Het buitengebied van Rijnwoude is verdeeld in 4 klassen archeologische waarde, hoe hoge de klasse, hoe minder archeologisch waardevol. De planlocatie bevindt zich in gebied met de aanduiding WR-A-2, waarbij een onderzoekplicht geldt als in een grotere oppervlakte dan 100 m² en een dieper dan 30 cm werkzaamheden worden uitgevoerd.

In dit geval vindt de wijziging geheel plaats in bestaande bebouwing en vinden geen werkzaamheden in de bodem plaats. Eventueel benodigd archeologisch onderzoek is niet van toepassing.

Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Het projectgebied betreft géén rijks- of gemeentelijk boerderijcomplex. Wel is de bebouwing onderdeel van de karakteristieke lintbebouwing van de noordelijke oever van de Oude Rijn. Behoud van de bebouwing is voor de eigenaar en de betrokken architect waardevol. Restauratie van de bebouwing en de uitbreiding van de recreatieve gebruiksfunctie waarborgen de verschijningsvorm voor langere termijn.

Archeologie en cultuurhistorie biedt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5. 10. Duurzaamheid

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft een duurzaamheidsprogramma 2014-2020 opgesteld: van A naar D, Alphen aan den Rijn op weg naar Duurzaam. Specifiek voor dit bouwplan wordt aansluiting gevonden bij:

- Hergebruik vrijkomend pand t.b.v. nieuwe gebruiksfunctie.
- Bij de verbouw wordt meer gedaan dan wettelijk verplicht t.a.v. isolatie maximalisatie en energieverbruik minimalisatie.
- Er bestaan plannen om de woning met de logies op een later moment te voorzien van zonnepanelen op de loods, zodat het elektra gebruik energieneutraal kan worden.

De ontwikkeling voldoet aan de minimale nationale eisen en sluit aan bij de ruimere doelstelling in het gemeentelijke duurzaamheidsprogramma.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit project stelt de uitbreiding voor van de recreatieve functie binnen de aanwezige karakteristieke (voorheen agrarische) bebouwing. Deze omzetting levert geen enkele belemmering voor omliggende bedrijven op en heeft, gelet op de feitelijke situatie, geen ruimtelijke impact op de omgeving. Met dit project spelen dus geen belangrijke maatschappelijke belangen.

Op voorhand is in overleg getreden met de belendende percelen. Allen zijn enthousiast ten aanzien van het plan (zie brief in bijlage). Met de bewoners van één woning langs de Rijn, waar de initiatiefnemers overpad hebben, zijn afspraken gemaakt dat geen verzwaring van de overpad gaat optreden door de logiesfunctie.

De omgevingsvergunning wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Een ieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken. De ingekomen zienswijzen zullen door de gemeente worden beantwoord en gewogen ten behoeve van definitieve besluitvorming over de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. De voorgenoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen over de grondexploitatie. Wanneer een gemeente kosten maakt voor het bouwrijp maken van gronden en het aanleggen van infrastructuur, kan zij die door het opstellen van een exploitatieplan verhalen bij partijen die hier gebruik van maken. In dit geval is geen sprake van een planontwikkeling waarvoor een exploitatieplan is benodigd op grond van Grex-wet.

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De met deze ontwikkeling samenhangende kosten komen ten laste van de initiatiefnemer. Tussen gemeente en initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst worden gesloten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

7. AFWEGING EN CONCLUSIE

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van toestemming tot afwijken van de gebruiksregels van de beheersverordening. De uitbreiding van de nevenfunctie voldoet aan de mogelijkheden en voorwaarden zoals genoemd in art 33.12 tot gebruik van gebouwen in een landelijke omgeving in de Beheersverordening Buitengebied Rijnwoude 2015 van de gemeente Alphen aan den Rijn.

Afweging

De ontwikkeling vindt plaats in een landbouwgebied. De ontwikkeling belemmert de aanwezige agrarische bedrijvigheid niet en levert ook geen beperkingen op voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze en andere bedrijvigheid. De ingrepen vinden geheel inpandig plaats en hebben geen negatieve ruimtelijke impact. Voorts is het project in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt het geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.