

Ruimtelijke onderbouwing Hondsdijk 33 Koudekerk aan de Rijn

Uitbreiden logiesfunctie Groene Hart Logies Rijnhoeve

Onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van een voormalige huisstal in een logiesappartement met groepsontvangstruimte en veranderen van schuur in receptie/kantine.



Benbouw Adviezen bv
Ing. G.H.M. Oostdam
21 april 2016

Benbouw.nl
advies in landelijk (ver)bouwen

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING HONDSDIJK 33 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	10
3.3. Gemeentelijk beleid	10
4. HAALBAARHEID	11
5. TOETS AAN WET- EN REGELGEVING	12
5. 1. Wegverkeerslawaaï	12
5. 2. Verkeer en parkeren	12
5. 3. Milieuzonering	12
5. 4. Bodem	13
5. 5. Water	13
5. 6. Externe veiligheid	13
5. 7. Luchtkwaliteit	14
5. 8. Ecologie	14
5. 9. Archeologie en cultuurhistorie	14
5.10. Duurzaamheid	15
6. UITVOERBAARHEID	16
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
6. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	16
7. AFWEGING EN CONCLUSIE	17

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Hondsdijk 33 te Koudekerk aan den Rijn bevindt zich al sinds 1897 het agrarische bedrijf van [REDACTED]. Inmiddels is de 3^e generatie actief. In 2013 is het agrarisch bedrijf uitgebreid met een nieuwe ligboxenstal. Momenteel worden er 180 koeien gemolken met 3 melkrobots. In 2006 is de neventak Groene Hart Logies ontstaan door een voormalige varkensschuur te verbouwen tot 4 logies appartementen. In 2009 is in het voorste gedeelte van de voormalige huisstal en een gedeelte van het woonhuis appartement 5 en 6 gerealiseerd. Nadat in 2014 ook het laatste jongvee uit de huisstal was verdwenen is de wens ontstaan om ook dit gedeelte van de oude huisstal geschikt te maken voor recreatie. Deze zal plaats bieden aan een 7^e appartement, een wasruimte, opslagruimte en een indoorruimte voor sport en spel. Appartement 5, 6 en 7 zijn daarmee te samen zeer geschikt om in het weekend aan (familie)groepen te verhuren. Door de uitbreiding van het gehele bedrijf is er eveneens behoefte aan een receptie annex kantine, hiervoor is het voormalig koetshuis (nu garage) zeer geschikt.

Door de gewenste uitbreiding wordt de maximaal toegestane 345 m² recreatie in het beheersverordening overschreden. Toch is de locatie en de bestaande bebouwing zeer geschikt voor de uitbreiding. Enerzijds wordt namelijk de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan de Hondsdijk behouden en anderzijds worden de recreatieve mogelijkheden versterkt, evenals het 'merk' Groene Hart Logies beter op de kaart wordt gezet. De gemeente heeft aangegeven positief te staan voor medewerking aan de wijzigingen. Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan dit door het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt een gewijzigd gebruik wordt 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. Voormalig koetshuis

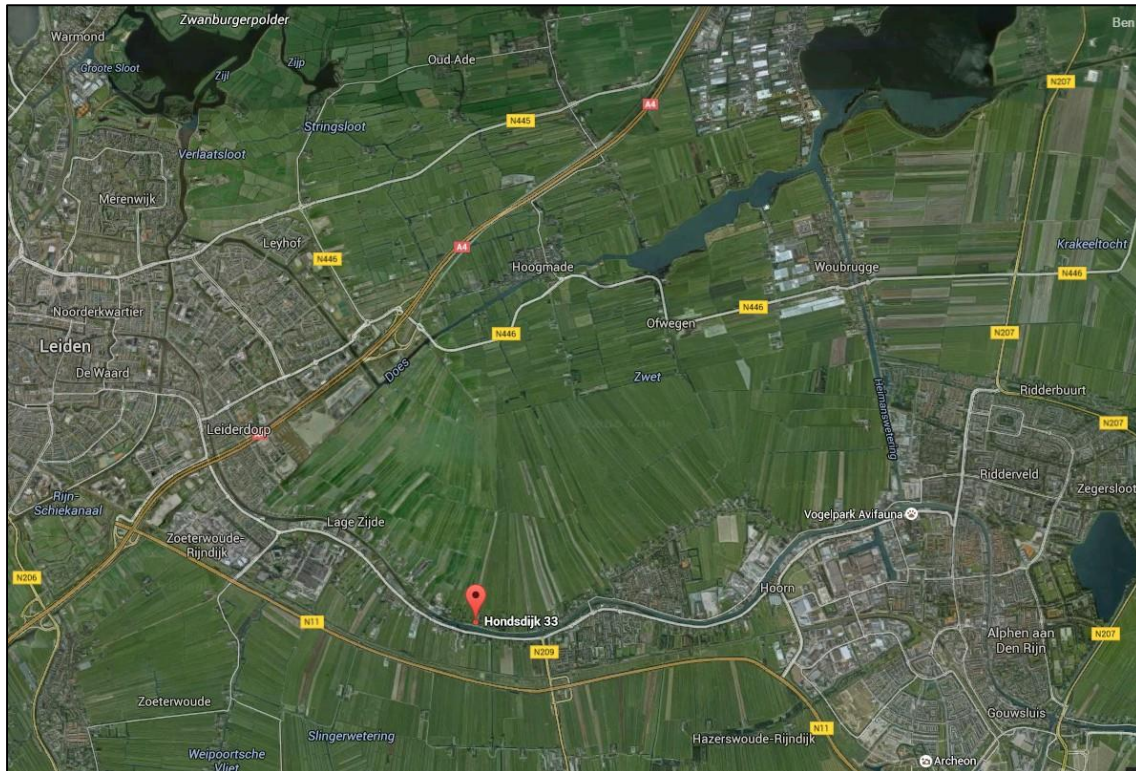


Figuur 1b.

Zolder van voormalige huisstal

1. 2. Ligging projectgebied

Het projectgebied betreft het agrarische perceel Hondsdijk 33 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 zuidzijde is de locatie 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)

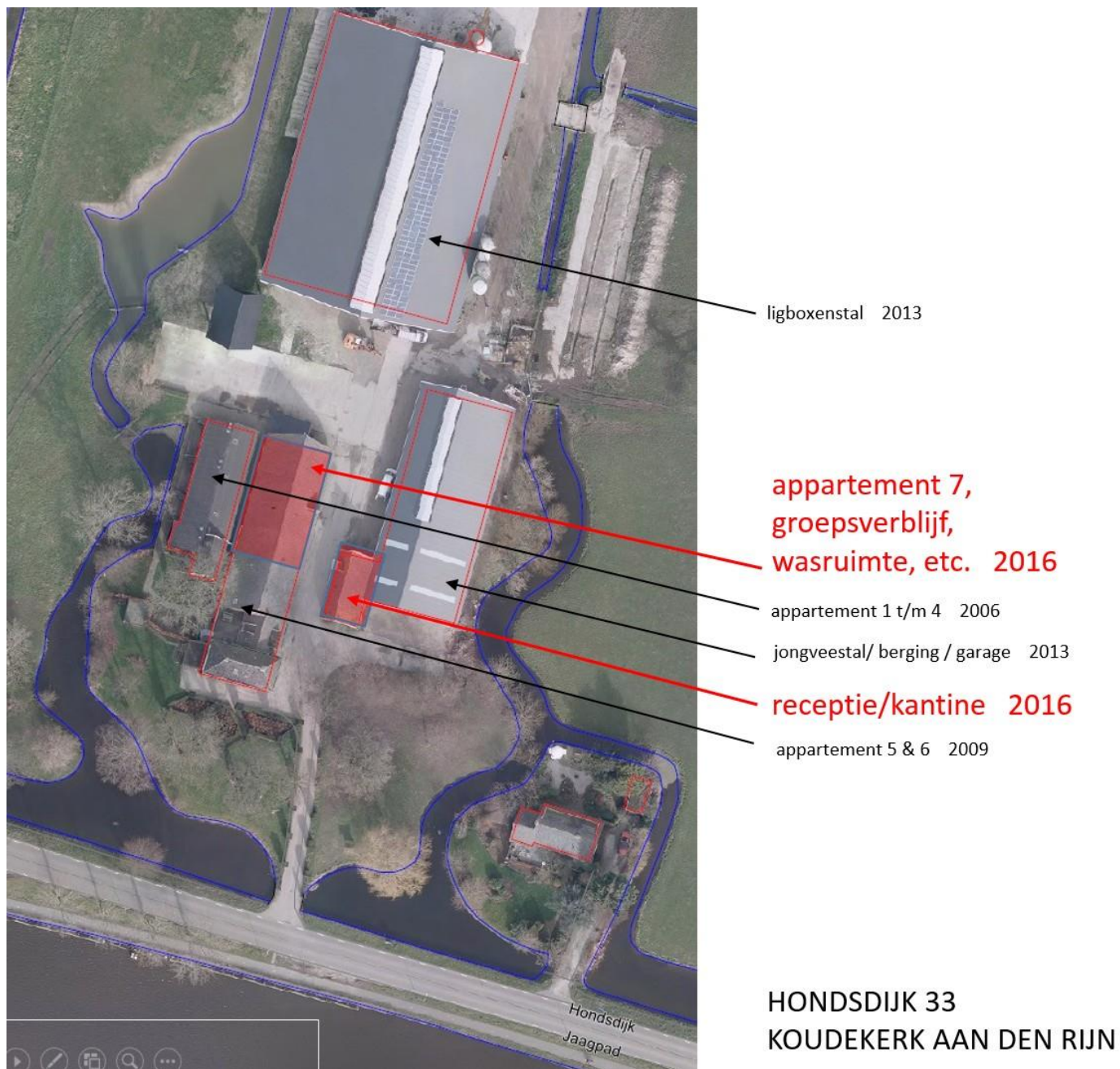
Meer ingezoomd is de oostelijk gelegen Koudekerkse Brug over de Oude Rijn zichtbaar en de zuidelijke aansluiting op de N209 en N11.



Figuur 3.

Ligging projectgebied (bron: Bing Maps)

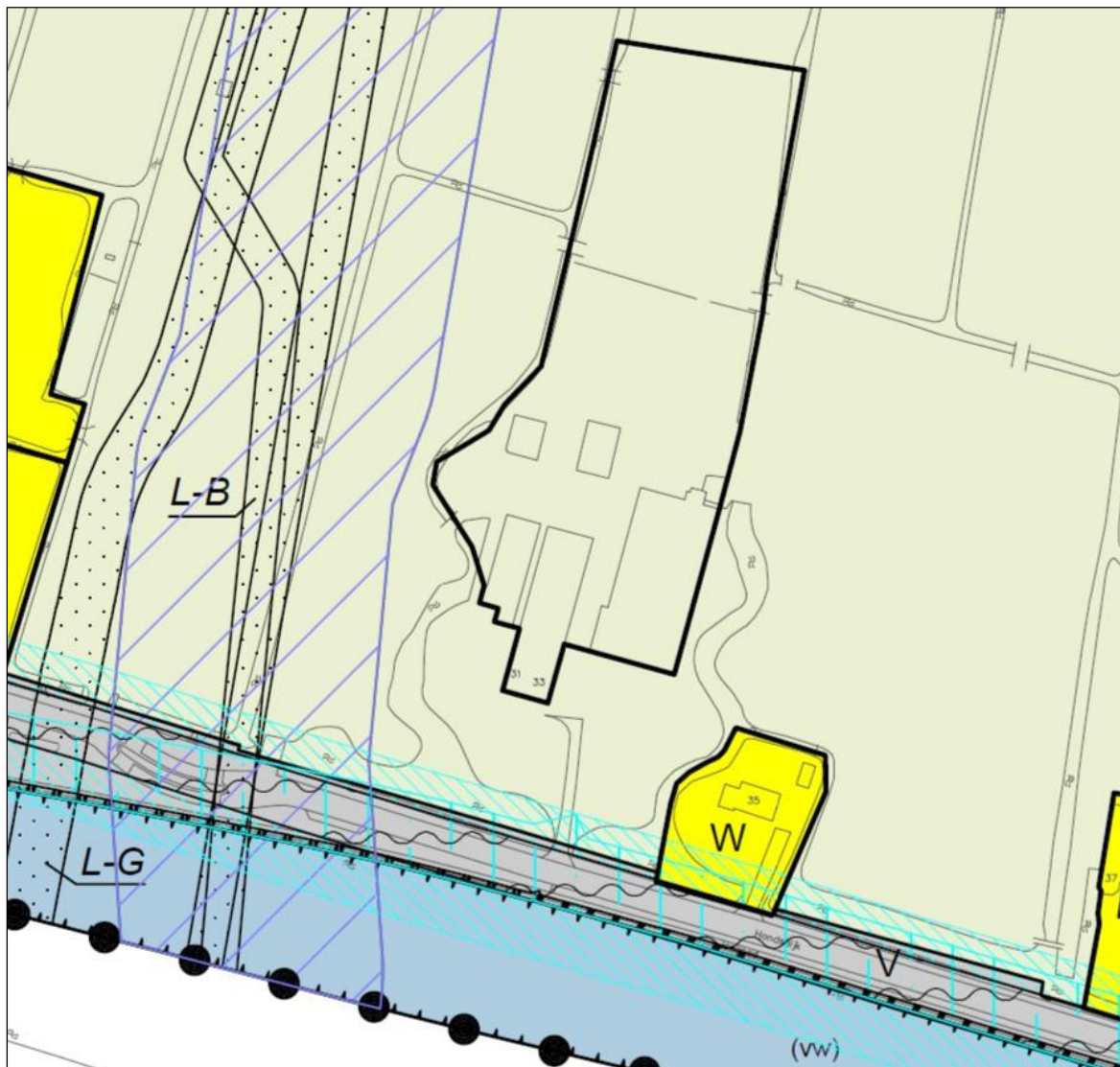
Nog verder ingezoomd op perceelniveau is de bebouwing zichtbaar. De wijzigingen uit de afgelopen 10 jaar zijn hierop aangeduid, evenals de beoogde aanpassingen in 2016 (in rood aangegeven).



Figuur 4. Perceel Hondsdijk 33 met aanduiding bebouwing (bron Vicrea)

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 vermeld. Voor bed & breakfast betreft dit 300 m² met een afwijkmogelijkheid voor B&W van 15%. Middels een vergunning in 2009 zijn reeds de maximale mogelijkheden voor de nevenfunctie bed & breakfast vergund. Het conserverende karakter van beheersverordening belemmert een dergelijke aanpassing. 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 33 te Koudekerk aan den Rijn. De recreatieve nevenfunctie, naast de agrarische hoofdfunctie, wordt uitgebreid binnen deze bestaande bebouwing. Eigenaar [REDACTED] is mede oprichter van de succesvolle Groene Hart Logies formule. Een organisatie met inmiddels dertig aangesloten bedrijven die het recreëren in en om de boerderij in het Groene Hart promoten. Inmiddels hebben tientallen nationaliteiten op Rijnhoeve hun vakantie gevierd en neemt de belangstelling nog immer toe.

Bij de ingebruikname van de nieuwe ligboxenstal en jongveeststal is het laatste jongvee uit de voormalige huisstal verdwenen. In de nieuwbouw is gemechaniseerd voederen en mestverwijdering mogelijk, in tegenstelling tot in de oude lage en niet onder kelderde bebouwing. Tevens zijn de dierenverblijven beter geventileerd en bieden de afmetingen en vrije uitlooptmogelijkheden een beter dierenwelzijn.

De oude huisstal bezit een karakteristieke bouwstijl en aan de bebouwing is het verleden van het agrarische bedrijf duidelijk afleesbaar. Behoud heeft daarom zeker de voorkeur ten opzichte van algehele sloop. De bebouwing verkeert momenteel wel in slechte staat en behoeft nodig onderhoud. Investeren in renovatie van de bebouwing is slechts mogelijk als er weer een nieuwe economische gebruiksfunctie aan de gebouwen kan worden geven. Uitbreiding van de reeds aanwezige recreatie functie ligt dan als eerste voor de hand. In bovenstaande figuur 4 is aangegeven welke bouwdelen het betreft.

Het voormalige koetshuis wordt momenteel gebruikt als garage. Bij de nieuwbouw van de jongveeststal/berging/garage is reeds voorzien in ruimte hiervoor, zodat het koetshuis beschikbaar komt voor een nieuwe gebruiksfunctie. Het fraaie karakteristieke gebouw is als blikvanger bij de entree van het perceel uitermate geschikt als ontvangstruimte van vakantiegangers, maar ook om als bedrijfskantine te fungeren. Dit gebouw kan als centraal trefpunt gaan fungeren. Met het renovatie van de huisstal en het koetshuis worden de laatste onderdelen opgeknapt en is alle bebouwing sinds 2006 vernieuwd dan wel gerenoveerd.

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 (agrariër) en stad (vakantieganger) wordt versterkt door uitbreiding van recreatie op een agrarisch bedrijf.
- 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 dagrecreatieve 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 ruimtevrage 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.

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.

Planspecifiek

Voorliggend planvoornemen maakt geen deel uit van één van de in het Programma Ruimte beschreven projecten. De in pandige kleinschalige ontwikkeling kent ook verder geen raakvlak met het Programma Ruimte. Daarmee vormt dit provinciale programma geen belemmering voor 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 33.12.3. aangegeven wanneer het bevoegd gezag mag afwijken van de standaard gebruiksregels. 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 2016. 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. 33.12.3 zijn de mogelijkheden tot afwijken van de gebruiksregels opgenomen voor het betreffende noordelijke veenweidegebied. Puntsgewijs worden de aspecten in dit artikel behandeld:

- a. *Nevenfuncties dienen milieu hygiënisch inpasbaar te zijn.*
Veeteelt en recreatie vormen geen belemmering voor elkaar bij Groene Hart Logies, ze versterken juist elkaar (zie nader uitleg bij punt 5.3.).
- b. *Er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden.*
Het eigen veeteelt bedrijf wordt niet belemmerd door de recreatie activiteiten van dezelfde eigenaar. De belendende percelen betreffen woonbestemming, door de grote afstand ondervinden zij geen hinder van de recreatie activiteiten.
- c. *De tabel oppervlakte mag onder voorwaarden worden overschreden.*
Voor bed & breakfast is 300 m² bebouwing aangegeven en daaromheen 200 m² gronden ten behoeve van bed & breakfast. Eerder was al ontheffing verleend tot uitbreiding middels de 15% afwijkmogelijkheid in het bestemmingsplan. Met deze aanvraag wordt een uitbreiding gevraagd voor de resterende gedeelte van de huisstal en het koetshuis. De totale oppervlakte komt daarmee op 750 m².
- d. *De nevenfunctie mag landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden niet onevenredig aantasten.*
De wijziging van het gebruik vindt geheel plaats in bestaande bebouwing. Bovendien zorgt de uitbreiding van de recreatiefunctie er voor dat het cultuurhistorische beeld van het karakteristieke ensemble van agrarische bebouwing behouden blijft. De nieuwe functie maakt immers renovatie financieel mogelijk. Tevens creëert recreatie automatisch een zorgvuldig onderhoud van de landschappelijke en natuurwaarden, omdat dit bijdraagt aan de kwaliteit van de gehele accommodatie.
- e. *Er mag geen sprake zijn van onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeer aantrekkende werking.*
Het 7^e appartement met 6 tot 8 bedden zal een beperkte aantrekkende werking hebben. De groepsruimte zal maximaal 1 maal per week 25 bezoekers aantrekken. 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 terrein is zo nodig parkeerruimte voor 45 auto's beschikbaar. Langs de openbare weg zullen geen auto's worden geparkeerd. Ook is er een voldoende grote stallingsruimte voor fietsers (zie ook punt 5.2.).
- g. *Ten behoeve van de nevenfunctie is het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken ten behoeve van reclame niet toegestaan.*
De huidige verlichting en reclame (vlaggenmast) behoeven geen wijzigingen.
- h. *De nevenfunctie mag geen nadelig effect hebben op het stiltegebied ter plaatse van de aanduiding 'stiltegebied'.*
Het dichtbij zijnde stiltegebied De Wilck ligt op ruim 1,5 afstand. Effecten door de beoogde ontwikkeling zijn niet van toepassing.

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 (in concept stadium) van de gemeente Alphen aan den Rijn. Er is geen strijdigheid met gemeentelijke beleid.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5. 1. Wegverkeerslawaaï

Binnen het plangebied wordt het achtergedeelte van een agrarisch bedrijfsgebouw omgezet tot volledig recreatiegebouw. In de Wet Geluidshinder is aangegeven dat voor nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen) akoestisch onderzoek nodig is. De logiesfunctie betreft geen geluidgevoelige functie. Bovendien is het op grote afstand gelegen van de Hondsdijk en wordt het meeste verkeersgeluid afgeschermd door de voorgelegen bebouwing.

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 vrij liggend fietspad. De Hondsdijk is via de Koudekerkse brug op korte afstand gelegen van aansluitingen op de N11 en N209. 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 ruimte beschikbaar is om 45 auto's te parkeren.

De parkeernota Alphen aan den Rijn 2014 kent geen classificatie voor bed & breakfast, daarom wordt de CROW norm gehanteerd met 0,5 auto per gastenkamer.

De reeds aanwezige kleinere logies hebben een parkeer norm van 0,68 auto per logies (3 sterren classificatie). De grotere appartementen 5 en 6 creëren elk een behoefte van 1,3 auto's en voor de nieuwe logies no. 7 wordt een norm van 3,0 gehanteerd. In totaal komen logies 1 t/m 7 op 8 à 9 auto's. De groepsruimte met 25 bezoekers kan in een extreem geval ook 25 auto's aantrekken, zodat in een extreme gelijktijdige situatie 34 auto's geparkeerd dienen te worden. De verharding op het perceel voldoet ruim aan deze behoefte.

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

5. 3. Milieuzonering en Geurhinder

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. Normaal gesproken wordt logies als geurgevoelige functie gezien.

Echter bij Groene Hart Logies is juist 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.

Wel relevant is de afstand van de logies tot omliggende bedrijven. Het dichtstbijzijnde bedrijf is een bedrijf in de handel en reparatie van auto's. Dit bedrijf heeft daarmee milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. Het bedrijf ligt op meer dan 150 meter afstand van de planlocatie en vormt dus geen belemmering.

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 sinds lange tijd een veehouderij aanwezig. 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. Er vindt dus een interne verbouwing plaats. Tevens 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 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

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Door middel van de risicokaart is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het projectgebied.

Uit de risicokaart blijkt dat op een afstand vanaf 60 meter meerdere buisleidingen liggen, waaronder een hogedruk aardgasleiding. Verder ligt er vanaf 40 m een reserveringsstrook om de in de toekomst nieuwe leidingen mogelijk te maken. Vooroverleg met de omgevingsdienst resulteert in de volgende risico beoordeling:

Plaatsgebonden risico

De planlocatie ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour $PR=10^{-6}$ van bestaande buisleidingen. Voor eventueel nieuw aan te leggen buisleidingen geldt dat de $PR=10^{-6}$ op de leiding moet liggen of binnen de belemmeringsstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Het plaatsgebonden risico is niet relevant voor dit plan.

Groepsrisico

De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van bestaande buisleidingen. Ook zal de planlocatie liggen binnen het invloedsgebied van eventueel aan te leggen nieuwe buisleidingen. Het groepsrisico van bestaande leidingen is laag. Gelet op de omgeving zal dit ook gelden voor nieuw aan te leggen leidingen.

Door de toevoeging van 1 appartement en een groepsontvangstruimte zal het aantal binnen het invloedsgebied aanwezige personen iets toenemen. Het groepsrisico zal niet dan wel zeer beperkt toenemen. Op grond van de hoogte van het groepsrisico is er geen belemmering voor de aangegeven uitbreiding van de recreatie activiteiten.

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

5. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. Het wijzigen van het gebruik van een agrarisch bedrijfsgebouw naar een recreatie gebouw heeft geen dan wel een positieve invloed op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek kan achterwege blijven. Verder is ter plaatse reeds sprake van een goede 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. Voor zover bekend zijn er geen overnachtingsplaatsen van bijvoorbeeld vleermuizen, macht 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 als een karakteristiek ensemble van een Rijnlandse boerderij te omschrijven, hoewel dus niet beschermd. Behoud van de bebouwing is voor de eigenaar en de betrokken architect wel 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.
- Sinds 2013 zijn er zonnepanelen op de nieuwe ligboxenstal aanwezig.

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 agrarische bebouwing. Deze omzetting levert geen enkele belemmering voor omliggende (agrarische) bedrijven op en heeft, gelet op de feitelijke situatie, geen ruimtelijke impact op de omgeving. Met dit project spelen dus geen belangrijke maatschappelijke belangen.

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 33.12.3 tot afwijken van de recreatieve gebruiksregels voor een agrarisch bedrijf in 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 voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijvigheid op. 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.