

An aerial photograph of a rural property. The central focus is a large, light-colored house with a dark roof, surrounded by green lawns and trees. To the right of the house is a large, dark-roofed barn. The property is bordered by a road on the right and a water feature (possibly a pond or stream) on the bottom left. The surrounding landscape consists of various green and brown agricultural fields.

HOENKOOPE BUURTWEG 40 HAASTRECHT

Ruimtelijke onderbouwing

2 mei 2022

RHO ADVISEURS

Decorative white wavy lines in the bottom right corner of the page.

RHO ADVISEURS

DATUM	2 mei 2022
KENMERK	202103113_001EB
PROJECT PROJECTLEIDER	Hoenkoopse Buurtweg 40 ir. J.L.H.C. Bakker
PROJECTNUMMER	20210313
AUTEUR STATUS	ing. E.E. Barendregt Definitief



INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging projectgebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Projectbeschrijving	6
2.1 Huidige situatie projectgebied	6
2.2 Beoogde ontwikkeling	6
3. Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	9
3.4 Gemeentelijk beleid	10
4. Toetsing aan omgevingsaspecten	13
4.1 Geluid	13
4.2 Bedrijven en milieuhinder	13
4.3 Luchtkwaliteit	14
4.4 Externe veiligheid	14
4.5 Water	15
4.6 Ecologie	17
4.7 Bodem	18
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	18
4.9 Verkeer en parkeren	18
4.10 Kabels en leidingen	19
5. Uitvoerbaarheid	20
5.1 Economische uitvoerbaarheid	20
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6. Conclusie	21

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Hoenkoopse Buurtweg 40 is de eigenaar en initiatiefnemer voornemens een minicamping op te richten in combinatie met het toevoegen van horecafunctie in de verbouwde hooiberg. De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied (voormalige gemeente Vlist)'.

Om de ontwikkeling mogelijk maken, is ervoor gekozen om af te wijken van het bestemmingsplan op basis van een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure op basis van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). De aanvraag om af te wijken dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document vormt deze goede ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging projectgebied

De ontwikkeling wordt gerealiseerd op het perceel van de Hoenkoopse Buurtweg 40, nummer 295, sectie F, kadastrale gemeente Haastrecht.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied (voormalige gemeente Vlist)', vastgesteld op 15 december 2015. Zie figuur 1.2 voor een uitsnede van de verbeelding.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Landelijk Gebied (voormalige gemeente Vlist)' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van het projectgebied geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden' en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik. Hierbij zijn enkele nevenactiviteiten toegestaan in bestaande bebouwing binnen het bouwvlak, waaronder logies en bed & breakfast, een theeschenkerij en agrarische dagrecreatie.

Een kampeerterrein is enkel ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' toegestaan (maximaal 25 kampeermiddelen van 15 maart tot en met 31 oktober). Deze aanduiding geldt niet voor het projectgebied.

De gewenste horeca activiteiten kunnen niet geschaard worden onder een nevenactiviteit. De genoemde functies die onder de nevenactiviteiten vallen sluiten niet aan bij de gewenste functies.

Toetsing en conclusie

De gewenste functies zijn niet toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied (voormalige gemeente Vlist)'. Voor het wijzigingen van de functie kan gebruik worden gemaakt van de uitgebreide vergunningprocedure.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een projectbeschrijving gegeven van de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan verschillende omgevingsaspecten. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 uitvoerbaarheid van het project beschreven.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie projectgebied

In de huidige situatie is sprake van een grasveld op de toekomstige locatie van de minicamping, zie figuur 2.1.



Figuur 2.1 Huidige situatie projectgebied ter plaatse van toekomstige locatie minicamping

De hooiberg is reeds omgebouwd en geschikt voor de horecafunctie.



Figuur 2.2 Omgebouwde hooiberg

2.2 Beoogde ontwikkeling

De beoogde minicamping zal maximaal 20 plaatsen omvatten. In figuur 2.3 is een foto opgenomen voor de beoogde locatie van de minicamping.



Figuur 2.3 Locatie minicamping

Voor de horeca in de omgebouwde hooiberg (zie figuur 2.2) richt de initiatiefnemer zich op de lokale markt en regio. De horeca activiteiten zullen bestaan uit: fiets opstappunt, onthaastingsplek, kookworkshops met lokale producten, wijnproeverijen, vergaderen met lunch en educatie, zakelijke- en privébijeenkomsten, waarbij koffie, thee, fris en alcohol wordt geschonken. De nieuwe activiteiten zullen een nevenactiviteit van de hoofdfunctie agrarisch zijn.

Landschappelijke inpassing

Langs het lint aan de Hoenkoopse Buurtweg staan veel woningen met bebouwing achterop het erf. Om de bebouwing niet te spreiden over de kavels en zo de zichtbaarheid naar het landschap te behouden, staan de voorziening geclusterd. Het zicht op het achterliggende landschap blijft behouden en wordt waar nodig versterkt door zichtlijnen.



Figuur 2.4 Locatie minicamping aan het lint



Figuur 2.5 Zichtlijnen naar het achterliggende landschap

De zichtlijnen naar het achterliggende landschap worden mede bepaald door de beplanting aan de rand van de erven. De locatie voor de minicamping ligt achter de bestaande bebouwing van de Hoenkoopse Buurtweg 40 en is al aan het zicht onttrokken.

Vanaf de weg zullen de kampeerplekken niet zichtbaar zijn door bestaande beplanting. In de winter wanneer de beplanting transparanter is, is er alsnog voldoende bebouwing en beplanting aanwezig. Hierdoor hebben de enkele kampeerplekken alsnog geen invloed hebben op de aanwezige zichtlijnen van de Hoenkoopse Buurtweg op het achterliggende landschap.



Figuur 2.6 Vanaf de Hoenkoopse Buurtweg is het achterliggende terrein (locatie minicamping) niet zichtbaar.

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch doorgang te laten vinden, wordt onderzocht of deze niet in strijd is met de verschillende beleidskaders. In dit hoofdstuk is getoetst aan relevant nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

Ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 sub 2)

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied moet de behoefte in de relevante regio worden beschreven. Voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet daarnaast worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden.

Toetsing

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Uit jurisprudentie blijkt dat recreatieve seizoensplaatsen zonder bouw mogelijkheden niet als stedelijke ontwikkeling worden gezien. Caravans zijn geen gebouwde recreatievoorzieningen. De horeca komt in de bestaande hooiberg. Omdat deze reeds aanwezig is en een oppervlakte heeft van circa 90 m², wordt deze derhalve niet als stedelijke ontwikkeling beschouwd.

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

De provincie zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in nationale wet- en regelgeving. Toepassing is van provinciaal belang, daarom is in de verordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder. Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte. In de vorige paragraaf is onderbouwd dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

In samenhang met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor de beoogde ontwikkeling is het onderstaande artikel relevant.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
 - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
 - b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;

- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
- een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Toetsing

De ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. De ontwikkeling heeft betrekking op 'aanpassen' en past binnen de aard en schaal van het gebied. Hierop volgend worden de aandachtspunten uit de kwaliteitskaart beschouwd.

Laag van de ondergrond

Rivierdeltacomplex: Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

Laag van de cultuur- en natuurlandschap

Veenweide landschap: Richtpunten:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders;
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het provinciale beleid door het behoud van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het gebied en omgeving. De ontwikkeling wordt in het landschap ingepast, zodat het zicht niet verstoord wordt. Dit is tevens toegelicht in hoofdstuk 2.2.

3.4 Gemeentelijk beleid

Horecabeleid buitengebied gemeente Krimpenerwaard 2020

In bestemmingsplannen wordt een integrale ruimtelijke afweging gemaakt van alle mogelijke en gewenste functies in een bepaald gebied. Dit houdt in dat het bestemmingsplan te allen tijde bepalend is of een horecabedrijf op bepaalde locaties bij recht wel of niet is toegestaan. In het horecabeleid van de gemeente is voor het realiseren van horeca in het buitengebied een toetsingskader opgenomen.

De locatie ligt in het veenweidegebied.

Horeca als nevenfunctie

- De activiteit Horeca wordt uitgevoerd naast een andere functie op het perceel. Dit kan bijvoorbeeld wonen, (dag)recreatie (zoals een camping) of agrarisch zijn. Een voorbeeld is een theetuin. De horeca-activiteit krijgt nooit de overhand. Dat wordt geregeld door maximale maten op te nemen in een definitie.
- De horecafunctie is alleen overdag en in de vroege avonden geopend. Dat betekent concreet dat deze alleen tussen 9:00 en 22:00 uur geopend mag zijn;
- De horecafunctie is voor iedereen toegankelijk.

Categorie 2: daghoreca met alcohol

Dit betreft daghorecazaken waar alcohol geschonken wordt. Onder deze categorie kunnen ook accommodaties voor het organiseren van bijeenkomsten, zoals vergaderingen en seminars vallen. Het vieren van kleinschalige (verjaardags) feesten valt hier ook onder.

- De ondernemer beschikt over een Drank- en horecawetvergunning;
- De horecafunctie is alleen overdag en in de vroege avonduren geopend. Dat betekent concreet dat deze alleen tussen 9:00 en 22:00 uur geopend mag zijn.

De ontwikkeling voorziet in de horeca als nevenfunctie en behoort tot categorie 2. In onderstaande tabel zijn de randvoorwaarden weergegeven.

Tabel 3.1 Veenweidegebieden

Categorie	Aard	Randvoorwaarden
		Algemeen: - Horeca mag alleen in bestaande bebouwing gerealiseerd worden; - De horeca-activiteiten mogen geen beperkingen opleggen op aangrenzende functies. Indien zich een goed initiatief aandient, dient de initiatiefnemer aan te tonen dat: - Het concept een bijdrage levert aan de beleving van het buitengebied van de Krimpenerwaard; - Dit concept specifiek is voor deze locatie; - Sprake is van een goede verkeersafwikkeling; - Geen belemmeringen op aangrenzende percelen optreden; - op welke manier omwonenden en andere belanghebbenden betrokken zijn in het voorgenomen plan c.q. draagvlak is gecreëerd is voor de ontwikkeling (participatie).
1	Neven- en ondersteunend	Horeca als neven- of ondersteunende activiteit is toegestaan tot een oppervlakte van 100 m ² . Daarbij wordt op basis van bovengenoemde argumenten een afweging gemaakt.
2	Hoofd, neven- en ondersteunend	Horeca als neven- of ondersteunende activiteit is toegestaan tot een oppervlakte van 100 m ² . Voor initiatieven waarbij horeca de hoofdactiviteit is een planologische procedure nodig.
3	Hoofd, neven	Categorie 3 is niet toegestaan in dit gebied. Bestaande horeca-inrichtingen, die in het bestemmingsplan expliciet een horecabestemming hebben gekregen, uitgezonderd. Toepassing hardheidsclausule bij uitzondering mogelijk. Zie paragraaf 5.1.
4	Hoofd	Categorie 4 is niet toegestaan in dit gebied. Bestaande horeca-inrichtingen, die in het bestemmingsplan expliciet een horecabestemming hebben gekregen, uitgezonderd. Toepassing hardheidsclausule bij uitzondering mogelijk. Zie paragraaf 5.1

De randvoorwaarde voor de ontwikkeling in veenweidegebied, categorie 2 (nevenfunctie), is dat de horeca is toegestaan tot een oppervlakte van 100 m² in bestaande bebouwing. De bestaande hooiberg, welke is omgebouwd voor de horeca, heeft een oppervlakte van circa 90 m². Er wordt derhalve voldaan aan die randvoorwaarde uit het gemeentelijk horecabeleid.

Afwijken latere openingstijd

In het horecabeleid is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor incidentele activiteiten. Hierbij kan een latere openingstijd worden toegestaan. Dat kan onder de volgende voorwaarden:

- De latere openingstijden gelden voor maximaal 6 dagen per kalenderjaar;
- De activiteiten zijn tot 24.00 uur toegestaan;
- Er mag geen sprake zijn van versterkte muziek;
- Het parkeren en de verkeersafwikkeling moeten geborgd zijn;

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. De parkeer- en verkeerssituatie zijn in paragraaf 4.9 toegelicht.

Bijdrage aan de beleving van het buitengebied

De missie van de eigenaren is om mensen in een landelijke omgeving kennis te laten maken met het wel en wee van het platteland.

De locatie is met als toegangspoort naar het Groene Hart uniek. Hiernaast ligt vlak naast het projectgebied de Krimpenerwaard, Lopikerwaard en de Reeuwijkse Plassen. Het projectgebied is dan ook een ideaal uitgangspunt voor een toeristische verkenning van deze gebieden.

Specifiek voor deze locatie

De vergaderruimte en mini camping zijn gesitueerd achter de bebouwing zodat zichtlijnen gewaarborgd blijven. Parkeren vindt plaats tussen en achter de agrarische bebouwing. De mini camping wordt met name bezocht door het oudere publiek. De ligging van de camping nodigt uit als toeristisch vertrekpunt om de Krimperwaard op de fiets of te voet te verkennen. Op de mini camping én in de vergaderruimte wordt geen versterkte muziek geproduceerd.

In de hooiberg vinden aangeklede vergaderingen, seminars, kookworkshops met streekproducten en kleinschalige brainstormsessies plaats. Wij bieden ruimte voor educatie en kennisoverdracht. De verwachte frequentie is ca. 2x per week.

De eigenaren willen graag deze voorzieningen aanbieden naast de agrarische activiteiten, dit is passend binnen de huidige bedrijfsvoering. In een omgevingsstraal van ca. 10 km is zo'n locatie en concept niet aanwezig, hiermee wordt voorzien in een behoefte.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

Om te bezien of de ontwikkeling op deze locatie uitvoerbaar is, is deze in dit hoofdstuk getoetst aan de wetgeving op het gebied van de relevante milieuaspecten. Los van de sectorale wetgeving is het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' van belang.

4.1 Geluid

Toetsingskader

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen of buiten stedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/u-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Onderzoek en conclusie

Het plan voorziet in 20 standplaatsen voor kampeermiddelen en horeca in de omgebouwde hooiberg. Standplaatsen zijn volgens de Wet geluidhinder (Wgh) niet aangewezen als geluidsgevoelige objecten.

De huidige bebouwing aan de Hoenkoopse Buurtweg heeft hiernaast een (wederzijdse) afschermende werking voor de horecafunctie. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering.

4.2 Bedrijven en milieuhinder

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om de belangenafweging tussen bedrijvigheid en woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden.

Onderzoek en conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op het toevoegen van bedrijven. De horecafunctie valt in een worstcase beoordeling in milieucategorie 2. Hier hoort een richtafstand van 30 meter bij, met als maatgevend aspect geluid. Enkel de huidige bedrijfswoning op het eigen perceel ligt binnen deze richtafstand. Omdat dit de eigen bedrijfswoning is (behorend tot het bedrijf) wordt deze niet gezien als geluidgevoelig object.

De minicamping is door de aard en schaal vergelijkbaar met bedrijven van categorie 2. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het vigerende bestemmingsplan zijn kampeerterreinen met keuken aangeduid met milieucategorie 3.1. Op de minicamping zal echter geen keuken aanwezig zijn en sluit hiermee niet aan bij deze milieucategorie. De woonbestemming aan de Hoenkoopse Buurtweg 38 ligt op een afstand van 31 meter vanaf de rand van de minicamping, de woning ligt zelfs op een afstand van circa 60 meter vanaf het projectgebied. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van maximaal 30 meter.

Daarnaast geldt voor de minicamping dat een goed verblijfsklimaat gerealiseerd moet worden. Gezien de ligging in het buitengebied en zonder bedrijven in de nabije omgeving is hier sprake van.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Onderzoek en conclusie

Op basis van de NSL-monitoringstool geldt ter plaatse van de N228 (dichtstbijzijnde rekenpunt) een gemiddelde concentratie van 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor stikstofdioxide en 16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijnstof (PM_{10}). De normen voor stikstofdioxide en fijnstof liggen op respectievelijk 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (jaargemiddelde concentratie 2020). Er is derhalve geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de streefwaarde.

Het project zorgt voor een toename van 48 mvt/etmaal. Door deze geringe toename draagt het plan dan ook niet in betekende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijnstof in de lucht. Er wordt dan ook voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.



Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering.

Onderzoek en conclusie

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, vindt er in de omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats via het spoor, de weg of het water.

Inrichtingen

De risicokaart geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. Het dichtstbijzijnde risico bevindt zich op circa 550 meter afstand, daar staat een bovengrondse propaantank. De PR contour van de propaantank heeft een diameter van 10 meter en vormt geen belemmering voor het planvoornemen. De grootste effectafstand bedraagt 131 meter, dit reikt niet tot het projectgebied.

Transport per buisleiding

In de buurt van het plangebied ligt een buisleiding voor gas, op circa 733 meter afstand. Het betreft een gasleiding met een uitwendige diameter van 6 inch en een werkdruk met 40 bar, het invloedsgebied bedraagt 70 meter. Het projectgebied bevindt zich niet in het invloedsgebied.

Elektromagnetische straling hoogspanningslijnen

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Water

Waterbeheer en watertoets

De projectlocatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het Hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Structuurvisie;
- Omgevingsverordening.

Waterschapsbeleid

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft haar ambities en langetermijnvisie vastgelegd in haar waterbeheerplan 'Waterkoers 2016-2021' (<http://www.waterschaponline.nl/hdsr/>). De 'Waterkoers' is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen, met als overkoepelend doel samen te werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige wijze over het waterschapswerk gesproken. De term waterschapswerk omvat hierbij meer dan enkel het waterbeheer. Water is een belangrijke pijler voor een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit deze achtergrond werkt Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Huidige situatie

Algemeen

De projectlocatie ligt achter op het terrein van de Hoenkoopse Buurtweg 40 en bestaat in de huidige situatie uit een grasland en een bestaande hooiberg.

Bodem en grondwater

Het projectgebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied.

Waterkwantiteit en kwaliteit

Rondom de locatie voor de minicamping is tertiair oppervlaktewater aanwezig. In het zuiden bevindt aan de overkant van de Hoenkoopse Buurtweg een primaire watergang. Het projectgebied ligt buiten de beschermingszones van deze watergangen.

Veiligheid en waterkeringen

In het projectgebied zijn geen waterkeringen gelegen. Het projectgebied ligt ook niet in de kern-/beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het projectgebied is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Algemeen

Het project voorziet in de realisatie van een minicamping (1.170 m²) en een functiewijziging van de verbouwde hooiberg. Het campingveld is volledig onverhard.

Waterkwantiteit

Het verhard oppervlak in projectgebied neemt niet toe. Watercompensatie is dan ook niet aan de orde.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Veiligheid en waterkeringen

De beoogde ontwikkeling is niet van invloed op de waterveiligheid in het omliggende gebied.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het Hoogheemraadschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater.

In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het Hoogheemraadschap gebouwd, gegraven, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Conclusie

Het verhard oppervlak neemt in het projectgebied niet toe. Watercompensatie is dan ook niet aan de orde.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet Natuurbescherming en het beleid van de provincie ten aanzien van de Natuur Netwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. Met het plan worden zowel grond-, bouw en/of sloopwerkzaamheden bedoeld.

Onderzoek en conclusie gebiedsbescherming

Ten zuiden van de Hoenkoopse Buurtweg ligt het Stiltegebied Hoenkoop/Polsbroek. Het projectgebied ligt niet in de buurt van een Natura 2000-gebied of een beschermd vogelweidegebied en beschermde houtopstanden worden met het planvoornemen niet gekapt. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein) ligt op circa 3,5 kilometer, dit gebied is niet stikstofgevoelig. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft 'Uiterwaarden Lek' en ligt op een afstand van circa 8,2 km van het projectgebied. Vanwege de grote afstand en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn effecten op dit gebied op voorhand uit te sluiten.

De ontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Onderzoek en conclusie soortenbescherming

Er vinden geen werkzaamheden plaats op het terrein. De hooiberg is reeds intern verbouwd en gereed voor gebruik. Het grasveld voor de camping wordt al regelmatig gemaaid, hierdoor is de kans op de aanwezigheid van beschermde soorten gering. De aanwezige bomen en beplanting blijven bewaard. De verlichting op het terrein wordt niet aangepast. Er wordt geen verlichting toegevoegd. Hiernaast vinden geen werkzaamheden plaats ten behoeve van leidingwerk en sanitaire voorzieningen. De benodigde voorzieningen zijn reeds aanwezig in de omgebouwde hooiberg.

Er vinden geen werkzaamheden plaats en er worden geen objecten toegevoegd welke een verstorende werking kunnen hebben op mogelijk aanwezige beschermde soorten.

4.7 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek en conclusie

De ontwikkeling maakt een functiewijziging mogelijk. Derhalve is een bodemonderzoek noodzakelijk. Het milieuhygiënisch vooronderzoek naar de bodem is als bijlage bij de vergunningaanvraag toegevoegd.

Uit het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem blijkt, dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Verwacht wordt, dat er ter plaatse van de slootdemping, wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. Het dempingsmateriaal bevindt zich echter niet aan het oppervlakte. Boven het dempingsmateriaal is een bodemlaag aanwezig welk begroeid is met gras. Er zijn geen graafwerkzaamheden voorzien enkel de plaatsing van caravans en campers. Contactmogelijkheden zijn derhalve niet mogelijk met de mogelijk verontreinigde puinlaag. Uitgaande van het voorgaande zijn er voor het beoogde gebruik geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Omdat er op de locatie een gedempte sloot aanwezig is, is een verkennend bodem en asbestonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gelet op de aard en mate van verontreiniging, er géén reden bestaat voor een nader onderzoek. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor de geplande ontwikkeling op de onderzoekslocatie.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Onderzoek en conclusie

Ter plaatse van het projectgebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'. Voor grondroerende werkzaamheden dieper dan 2,5 m beneden het maaiveld of een oppervlakte groter dan 10.000 m² is onderzoek noodzakelijk. Er vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats. Dit aspect vormt dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het projectgebied wordt ontsloten via de Hoenkoopse Buurtweg. Deze straat is een landelijke erftoegangsweg. Hier geldt een maximum toegestane snelheid van 60 km/uur. Via deze straat wordt in noordelijke richting op de N228 ontsloten.

Op de Hoenkoopse Buurtweg maken alle verkeersdeelnemers gebruik van de weg.

Verkeersgeneratie en parkeren

De verkeersgeneratie van de ontwikkeling is bepaald op basis van de kencijfers van het CROW (publicatie 381, 'Toekomstbestendig parkeren'). Uitgaande van een ligging van de ontwikkeling in het buitengebied, is de verkeersgeneratie berekend op basis van de gemiddelde kencijfers. Voor de horeca is voor een worstcase berekening uitgegaan van maximaal 40 bezoekers op het drukste moment met een gemiddelde autobezetting van 2 personen per auto.

Tabel 4.1: Weergave van de berekening van de verkeersgeneratie

Berekening verkeersgeneratie	Aantal	kencijfer CROW	mvt/etmaal/weekdag
Camping	20 standplaatsen	0,4 per standplaats	8 mvt/etmaal
Horeca	80 bezoekers (maatgevende dag)	2 personen per auto	80 mvt/etmaal

De verkeersgeneratie neemt toe met 88 mvt/etmaal. Deze toename zal op het maatgevende moment merkbaar (doorgaans 10% van de etmaalgeneratie) zijn op de ontsluitende wegen, maar geen structurele problemen voor de verkeersafwikkeling veroorzaken. De dagelijkse geringe toename zal naar verwachting opgaan in het heersende verkeersbeeld van de Hoenkoopse Buurtweg.

Parkeren

Om de parkeerbehoefte in kaart te brengen is, waar mogelijk, aangesloten bij de parkeerkecijfers van CROW (publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren') en zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd als voor de verkeersgeneratie.

Tabel 4.2: Weergave van de berekening van de parkeerbehoefte

Berekening parkeerbehoefte	Aantal	Kencijfer CROW	Parkeerbehoefte
Camping	20 standplaatsen	1,25 per standplaats	25 parkeerplaatsen
Horeca	40 bezoekers		20 parkeerplaatsen

De campinggasten parkeren hun auto op het campingterrein. Hiernaast is op het drukste moment een parkeerbehoefte voor de horeca van 20 parkeerplaatsen. Op het eigen terrein is voldoende ruimte om deze parkeerbehoefte op te vangen. Op het terrein is voldoende plaats rond de bestaande bedrijfsloods om aan de parkeerbehoefte te voldoen.

Conclusie

Vanuit verkeerskundig perspectief zijn er geen bezwaren welke de realisatie van de minicamping in de weg staan.

4.10 Kabels en leidingen

Beleid en normstelling

Rond planologisch relevante leidingen dient rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden (belemmeringszones).

Onderzoek en conclusie

In en rondom de projectlocatie zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge het Bro heeft de gemeente de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen (artikel 3.1.6 lid 1 sub f Bro). Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zal de initiatiefnemer met de gemeente afspraken maken omtrent de kosten voor de begeleiding voor het afwijken van het bestemmingsplan en de daarbij behorende procedures. Deze afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst om het kostenverhaal anderszins te verzekeren. De verantwoordelijkheid en het risico van de exploitatie ligt volledig bij de initiatiefnemer. Het vaststellen van een exploitatieplan is gezien voorgaande niet noodzakelijk en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de beoogde ontwikkeling wordt een omgevingsvergunning afwijken aangevraagd, zie paragraaf 1.3. Een belangrijke voorwaarde om te mogen afwijken is dat er wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling geeft een positieve impuls aan de recreatiemogelijkheden in de omgeving.

Participatie

In het kader van participatie is uitvoering met de naastgelegen burens op de hoogte gebracht gesproken over de beoogde ontwikkeling. In een overleg zijn de plannen voorgelegd en besproken. De naastgelegen burens hebben ingestemd met de beoogde ontwikkeling en hadden geen opmerkingen. Na de realisatie wordt regelmatig met de burens gesproken om mogelijke onduidelijkheden te bespreken.



6. CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van de minicamping en het realiseren van een horecafunctie in de omgebouwde hooiberg in overeenstemming is met relevante wet- en regelgeving en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.