

# **Ruimtelijke Onderbouwing Uitbreiding zorgboerderij West-Vlisterdijk 19a Vlist Gemeente Krimpenerwaard**



September 2021

| <b>INHOUDSOPGAVE</b>                             | <b>PAG.</b> |
|--------------------------------------------------|-------------|
| <b>1. Inleiding</b>                              | <b>3</b>    |
| 1.1 Situering                                    |             |
| 1.2 Vigerende plan                               | 3           |
| 1.3 Aanleiding en doelstelling                   | 5           |
| 1.4 Ruimtelijke onderbouwing                     |             |
| 1.5 Leeswijzer                                   | 5           |
| <b>2. Beschrijving besluitgebied en bouwplan</b> | <b>6</b>    |
| 2.1 Inleiding                                    | 6           |
| 2.2 Ontstaansgeschiedenis                        | 6           |
| 2.3 Huidige situatie                             | 6           |
| 2.4 Plan                                         | 8           |
| <b>3. Beleidskader</b>                           | <b>10</b>   |
| 3.1 Inleiding                                    | 10          |
| 3.2 Rijksbeleid                                  | 10          |
| 3.3 Provinciaal beleid                           | 11          |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                          | 12          |
| <b>4. Omgevingsaspecten</b>                      | <b>14</b>   |
| 4.1 Inleiding                                    | 14          |
| 4.2 Verkeer/parkeren                             | 14          |
| 4.3 Flora en fauna                               | 14          |
| 4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie    | 16          |
| 4.5 Waterhuishouding                             | 17          |
| 4.6 Milieuzonering                               | 17          |
| 4.7 Geluid                                       | 18          |
| 4.8 Bodem                                        | 18          |
| 4.9 Geur                                         | 18          |
| 4.10 Luchtkwaliteit                              | 18          |
| 4.11 Externe veiligheid                          | 20          |
| 4.12 Kabels en leidingen                         | 20          |
| 4.13 Vormvrije mer                               | 21          |
| <b>5. Uitvoering</b>                             | <b>22</b>   |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid                  | 22          |
| 5.2 Planschade                                   | 22          |
| <b>6. (Voor)overleg/zienswijzen</b>              | <b>23</b>   |

**Bijlagen:**

- Bodemonderzoek 2009;
- Mail ODMH d.d. 18 juni 2021

# 1. Inleiding

## 1.1 Situering

Het besluitgebied betreft het perceel West-Vlisterdijk 19a te Vlist. Het besluitgebied ligt in het buitengebied tussen de dorpjes Vlist, Haastrecht en Stolwijk.



**Figuur 1.1** ligging besluitgebied in het buitengebied in rode kader

Op het perceel is op dit moment een zorgboerderij aanwezig bestaande uit een woning met aangebouwde schuur en een aantal schuren behorende bij de boerderij.



**Figuur 1.2: tekening met besluitgebied.**



**Figuur 1.3: foto huidige bebouwing perceel**



**Figuur 1.4** luchtfoto besluitgebied

## **1.2 Vigerende plan**

Voor het onderhavige perceel geldt het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied (voormalige gemeente Vlist)’. Op het perceel rust de bestemming ‘agrarisch met waarden’ en de dubbelbestemmingen ‘waarde-archeologie 3’ en ‘waarde-cultuurhistorie 1’ en het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’.

Zorglandbouw is toegestaan als nevenactiviteit bij een agrarische bestemming. De huidige zorgboerderij valt hier binnen. Uit de systematiek van het bestemmingsplan volgt echter dat activiteiten van het aanbieden van overnachtingen niet binnen deze nevenactiviteit valt. Daarom is een uitbreiding met 4 slaapkamers voor nachtverblijf in strijd met het bestemmingsplan. Overigens blijft de huidige agrarische hoofdbestemming toegestaan naast het gebruik als zorgboerderij (met overnachtingsplaatsen).

## **1.3 Aanleiding en doelstelling**

Het perceel West-Vlisterdijk 19a te Vlist was in het verleden een agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf is toen uitgebreid naar een zorgboerderij (zonder overnachtingsplaatsen). Er is op dit moment weliswaar al een zorgboerderij toegestaan in de boerderij, echter is de gewenste uitbreiding met 4 slaapkamers voor nachtverblijf in strijd met het geldende bestemmingsplan ‘Landelijk gebied (voormalige gemeente Vlist)’. De geldende agrarische hoofdfunctie op het perceel staat een uitbreiding van de bestaande zorgboerderij (zonder overnachtingsplaatsen) met 4 slaapkamers voor nachtverblijf niet toe. Om deze reden is voorliggende ruimtelijke onderbouwing ‘West-Vlisterdijk 19a te Vlist’ gemaakt.

## **1.4 Ruimtelijke onderbouwing**

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing ‘West-Vlisterdijk 19a te Vlist’ maakt het mogelijk om de zorgboerderij op het perceel West-Vlisterdijk 19a uit te breiden met 4 slaapkamers voor nachtverblijf.

## **1.5 Leeswijzer**

Deze onderbouwing omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het besluitgebied en het plan (hoofdstuk 2). Het relevante beleid voor het besluitgebied (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 wordt een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening beschreven, alsmede de uitkomst van de zienswijzenprocedure.

## 2. Beschrijving besluitgebied en bouwplan

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden het besluitgebied en het bouwplan beschreven.

### 2.2 Beschrijving besluitgebied en omgeving

Het besluitgebied betreft het perceel West-Vlisterdijk 19a te Vlist. Het besluitgebied ligt in het buitengebied tussen de dorpjes Vlist, Haastrecht en Stolwijk langs de Vlist. De linten langs de Vlist hebben gevarieerde bebouwing uit diverse periodes met als basis het individuele pand met een landelijk karakter. De linten bestaan uit de nederzettingen Vlist en Bonrepas, die een structurele eenheid vormen.

De bebouwing langs de hoofdontsluitingswegen aan een of beide oevers van de Vlist staat in de regel vrij op ruime kavels. Deze zijn iets terug gelegen van de weg. Enkele objecten staan op de gronden tussen Vlist en weg. De Vlist is in het noordelijke deel aan twee zijden bebouwd.

Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op weg of water. De oudste boerderijen staan op de oeverwal of op verhogingen in het landschap, recentere bebouwing staat veelal verder van de oever op het lager gelegen land. Rooilijnen volgen verkaveling van het slagenlandschap en bij uitzondering de weg en verspringen onderling. Bedrijfsgebouwen liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Het erf voor het bedrijfsgedeelte is vaak verhard.

### 2.3 Huidige situatie

Op het perceel is de reeds bestaande bebouwing aanwezig. Dit betreft de boerderij (bedrijfswoning), welke als hoofdfunctie een agrarisch bedrijf is en reeds gedeeltelijk in gebruik is als zorgboerderij (zonder overnachtingsplaatsen). Daarnaast staan er een aantal gebouwen horende bij dit agrarische bedrijf.



**Figuur 2.1:** afbeelding woningen

Het besluitgebied is kadastraal bekend gemeente Vlist, sectie A nrs. 1223 en 1224 ged. met een oppervlakte van 21.008 m<sup>2</sup>.



**Figuur 2.2: kadastrale tekening besluitgebied**

## 2.4 Plan

In het nieuwe plan wordt de bebouwing op het perceel verhoogd, de zolder van een deel van de bestaande bedrijfsbebouwing wordt verhoogd achter de bedrijfswoning (woonboerderij) zodat het mogelijk is hier 4 slaapkamers te realiseren als nachtverblijf in relatie tot de zorgboerderij, welke al in het hoofdgebouw is gevestigd. Na realisering van dit plan zijn er 4 slaapkamers voor nachtverblijf in de zorgboerderij aanwezig. De bestaande oppervlakte bedraagt 368,09 m<sup>2</sup>. In de nieuwe toestand bedraagt de oppervlakte 548,60 m<sup>2</sup>.



**Figuur 2.3: impressie toekomstige situatie**



Figuur 2.4 Overzicht boerderij met aandeel zorgboerderij in kleur

### Brandveiligheid.

In plan is rekening gehouden met 30 minuten en 60 minuten brandwerende scheidingswanden:

- voor buitengevels 30 minuten.
- tussen woningen onderling 60 minuten.
- tussen woning en verkeersruimte met EBV 30 minuten.
- tussen overige brandcompartimenten en EBV 60 minuten.
- tussen overige brandcompartimenten onderling en ten opzichte van de woningen 60 minuten.

Daarnaast zijn er vluchtroutes in getekend en aanwijzingen gegeven voor het ophangen van brand- en rookmelders.

## **3. Beleidskader**

### **3.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

### **3.2 Rijksbeleid**

#### **3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)**

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Het plan tot het vergroten van bestaande bebouwing in het buitengebied past binnen het streven om een leefbare woonomgeving te waarborgen. De conclusie is dat het plan niet in strijd is met de SVIR.

#### **3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de zogenaamde ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder, dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De ladder is pas van toepassing indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit de uitspraak d.d. 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724 blijkt dat wanneer een plan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid van het Bro kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. In onderhavig plan is sprake van het toevoegen van vier zorgkamers. Dit wordt niet gezien als stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft daarom niet afgelopen te worden.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### **De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland**

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte en de Visie Ruimte. Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder ‘Ambities en sturing’.

Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Stedelijke ontwikkelingen moeten binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvinden. Het gaat hier echter niet om een stedelijke ontwikkeling maar het toestaan van nachtverblijf binnen een reeds bestaande zorgboerderij in het buitengebied.

#### **Ontwikkeling.**

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

-een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van het landschap heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;

-hoe hoger en kwetsbaarder de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 2.2.1 en toelichting Verordening Ruimte 2014):

#### *Inpassing.*

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

#### *Aanpassing.*

Dit betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang die niet past bij de aard van het landschap, of een gebiedseigen ontwikkeling die niet past bij de schaal van het landschap. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg.

### *Transformatie.*

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Het hier voorliggende bouwplan valt in categorie 1 (inpassing). De toevoeging van nachtverblijf in bestaande bedrijfsbebouwing heeft een beperkte omvang en tast de bestaande structuren en kwaliteit van het gebied niet aan. Het gebied heeft geen bijzondere kwaliteit.

Waardoor voorliggend plan in overeenstemming is met provinciaal beleid.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **Structuurvisie Vlist 2020**

De Structuurvisie, op 30 augustus 2011 als ontwerp vastgesteld, bepaald de huidige positie, maar vooral ook de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente en doet daartoe uitspraken op alle fronten voor zover deze ruimtelijk relevant zijn. De visie heeft een planhorizon van circa 15 jaar (2020) met op sommige fronten een doorkijk tot 2030. De structuurvisie vormt de belangrijkste onderlegger van het bestemmingsplan. De structuurvisie is namelijk weer geënt op beleid van de verschillende overheden en de beleidsdoelstellingen van de gemeente.

In 2010 is een nieuw bestemmingsplan voor het grootste deel van het buitengebied van Vlist vastgesteld. De hoofdlijnen zijn:

- ☐ Behoud van het veenweidelandschap.
- ☐ Ruimte voor grondgebonden veehouderij.
- ☐ Beleid voor verbrede landbouw en niet agrarisch ondernemerschap in vrijkomende agrarische bebouwing.

Het plan past hier binnen. De bestaande agrarische bebouwing wordt in hoogte uitgebreid zodat de bestaande zorgboerderij intensiever kan worden gebruikt.

### **Ontwerp omgevingsvisie.**

De Krimpenerwaard bestaat uit een veenweidegebied met daarin de dorpskernen Ammerstol, Bergambacht, Berkenwoude, Gouderak, Haast-recht, Krimpen aan de Lek, Lekkerkerk, Ouderkerk aan den IJssel, Schoonhoven, Stolwijk, Vlist en een aantal buurtschappen. De totale op-pervlakte van Krimpenerwaard is 161 km<sup>2</sup>.

De Krimpenerwaard ligt dichtbij Rotterdam, Utrecht, Gouda en de Drecht-steden. Hier kun je landelijk wonen en recreëren op korte afstand van de stad. Er is een grote variëteit aan bedrijven door onder andere de arbeids-ethos en de nabijheid van de haven van Rotterdam. De weilanden zijn van belang voor de melkproductie en maken gedeeltelijk onderdeel uit van het netwerk van natuurgebieden van Nederland.

Hierna beschrijven we de waarden van heel de Krimpenerwaard bestaan uit:

- ☐ *Wonen, werken en leven;*
- ☐ *Gezond en veilig;*
- ☐ *Landschap, cultuurhistorie en natuur.*

Het plan, het toevoegen van nachtverblijf in een bestaande zorgboerderij, wordt niet expliciet genoemd in de omgevingsvisie, maar past wel binnen de waarden wonen en gezondheid. Daar het binnen de bestaande contouren wordt gerealiseerd tast het plan het landschap niet aan.

**Beoordeling gemeente**

De gemeente Krimpenerwaard is bereid medewerking te verlenen aan het plan tot het uitbreiden van de zorgboerderij op het perceel West-Vlisterdijk.

Het plan past in de omgeving en sluit aan bij de woningen die in de omgeving van het besluitgebied aanwezig zijn.

Voorwaarde is daarnaast, dat het plan in overeenstemming is met alle ter zake geldende planologische-, juridische- en milieu hygiënische eisen.

Deze aspecten komen aan de orde in voorliggende toelichting van de ruimtelijke onderbouwing voor deze ontwikkeling.

## 4. Omgevingsaspecten

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de verschillende omgevingsaspecten nader worden beschreven en toegelicht.

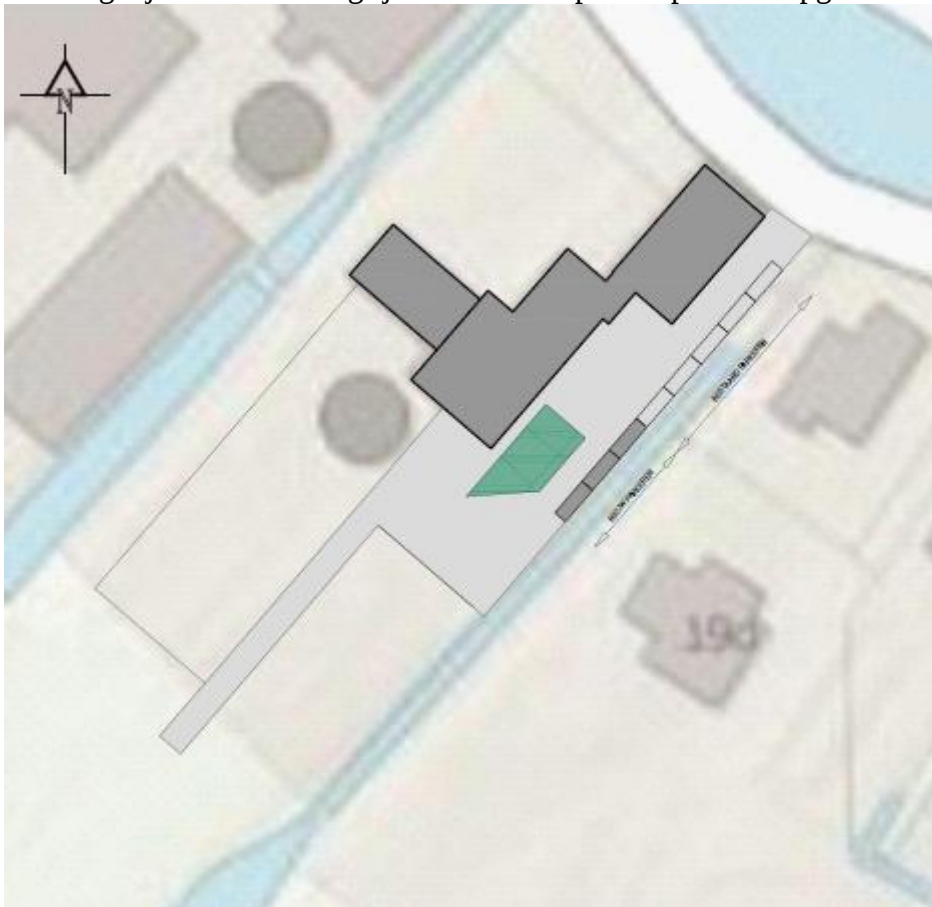
### 4.2 Verkeer/parkeren

#### *Ontsluiting/parkeren*

In de ontsluitingsstructuur komt geen verandering. Het besluitgebied wordt ontsloten via de West-Vlisterdijk.

Ten aanzien van het aspect ‘parkeren’ geldt het volgende. De meest recente parkeernormering van het CROW is de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie nr. 381’. Hieronder beschrijven wij de voor plan relevante parkeernormen.

De ontwikkeling valt onder parkeerkencijfers verpleeg- en verzorgingshuis. De locatie ligt in ‘de rest van de bebouwde kom’ ‘niet stedelijk’. De maximale norm is 0,7 en minimale norm 0,5. Het gemiddelde is derhalve 0,6. Op grond van deze publicatie zijn er derhalve 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid vereist. Dit is 2,4 parkeerplaatsen. Op de onderstaande tekening zijn in het donkergrijs de 3 nieuwe parkeerplaatsen opgenomen.



Figuur 4.1 Plattegrond met 3 extra parkeerplaatsen in donkergrijs

Voor het huidige gebruik zijn 5 parkeerplaatsen op de tekening op eigen terrein opgenomen. Dit is altijd voldoende geweest om in de huidige parkeervraag te voorzien. Daarnaast is er nog veel ruimte om ook elders op het eigen terrein nog auto's te parkeren.

In de CROW is voor 'verpleeg-verzorgingshuis' geen verkeersgeneratie opgenomen daarom is aansluiting gezocht bij 'Serviceflat' bij de 'rest bebouwde kom' en 'niet stedelijk' is een maximaal aantal bewegingen van 3. Bij een aantal wooneenheden van 4 zijn dat 12 verkeersbewegingen. De West -Vlisterdijk is voldoende gedimensioneerd om deze verkeersbewegingen te verwerken.

#### **4.3. Flora en fauna**

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden. Op basis van deze wet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Het gebied vormt geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur. Er is geen sprake van een ecologische verbindingszone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 'Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder' ligt op 4 km afstand.'

Het voorliggende plan ziet toe op het toestaan dat de bestaande zorgboerderij wordt uitgebreid zodat er ook verzorging in het kader van een nachtverblijf kan worden aangeboden op het perceel (4 slaapkamers voor nachtverblijf). De schuur wordt als volgt gebruikt. In het voorjaar om de schapen af te laten lammeren. Na het aflammeren van de schapen wordt de schuur inclusief zolder schoongemaakt. In de rest van het jaar gebruiken we de ruimten om activiteiten uit te voeren zoals het uitvoeren van verfwerk. Onderhoud plegen en het stallen van onze koetsen. Ook sleutelen jongeren aan hun auto en fiets. In de schuur bevinden zich ook de landbouwhuisdieren.

In de schuur en op de zolder brandt de verlichting iedere avond tot 12 uur en iedere ochtend vanaf 7 uur. De verlichting is dermate krachtig dat er goed werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden en kippen het hele jaar door eieren leggen.

Omdat veel van de klanten bang zijn voor ongedierte als ratten en muizen, welke op het kippenvoer af komen, hangen er meerdere verjagers van ongedierte doormiddel van ultrasoon speakers. Het betreft een dichte schuur welke niet vrij toegankelijk is voor vogels.

De bouwkundige aard van het te vervangen dak is enkelwandige golfplaten. Er zit dus geen betimmering voor waar eventuele vleermuizen of andere dieren zich achter schuil kunnen houden.

Gezien bovenstaand gebruik is het niet aannemelijk dat er een verstoring van de flora en fauna door het verhogen van de schuur zal plaatsvinden.

#### **Zorgplicht**

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Alle vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten

### *Stikstof*

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag, of bij een ruimtelijke ontwikkeling er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied.

Het gebied waar de gronden onderdeel van vormen heeft geen speciale status op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder ligt op 4 km afstand. Dit is niet stikstof gevoelig. Conclusie is, dat er geen frictie ontstaat met de natuurwetgeving op het terrein van stikstofdepositie.

Uit oogpunt van het aspect ‘natuur’ is het plan uitvoerbaar.

## **4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie.**

### *Archeologie*

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europees Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd en in nationale wetgeving opgenomen (Erfgoedwet). De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient in bouwplannen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Op het perceel is de archeologische dubbelbestemming ‘waarde-archeologie 3’ van toepassing. Daarnaast wordt echter slechts bestaande bebouwing verhoogd waardoor er op het perceel zelf feitelijk geen bodemverstoringen plaatsvinden. Het plan is in overeenstemming met het aspect archeologie.

### *Cultuurhistorie*

De bestaande bebouwing is aangewezen als rijks-, provinciaal- of gemeentelijk monument. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie 1’. Deze bestemming is, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het 'dorpsgezicht Vlist (inclusief Bonrepas)' in verband met de volgende waarden:

- a. de ruimtelijke structuur van het dorp met de langsliggende polderkaden en de haaks daarop staande verkaveling, in samenhang met de aard en de schaal van de bebouwing en de sterk naar voren tredende ruimtelijk-functionele relatie met het open buitengebied;
- b. het niveauverschil tussen de hooggelegen polderkaden met aangrenzende bebouwing die gemiddeld op circa 0,2 meter -N.A.P. liggen, en het omliggende land dat duidelijk lager is gelegen met aanzienlijke niveauverschillen per polder;
- c. de groepering van agrarische bebouwing op het kavel, over het algemeen in de lengte as van de kavelrichting, dus met de nokrichting loodrecht op de weg;
- d. de relatieve beslotenheid van de bebouwingsstrook (met name in de zomer) langs de Vlist en de openheid van het daarop aansluitende agrarische gebied;
- e. een open polderlandschap met overwegend wei- en hooiland, doorsneden door talrijke sloten die loodrecht op de Vlist staan en onderling verbonden zijn door weteringen;
- f. een gevarieerd open-gesloten beeld van de kleinschalige bebouwingsstrook door de afwisseling van oeverbeplanting, gebouwen-groepen en tot de weg doorlopende open kavels.

Op 1 februari 2021 is het plan voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. Het plan is getoetst aan de bovenstaande waarden en voldoet aan de eisen. De commissie is derhalve akkoord met het plan.

#### **4.5 Waterhuishouding**

*Waterschapsbeleid Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard.*

*Waterbeheerplan 2016-2021*

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2016-2021, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het hoogheemraadschap houdt het land veilig en bewoonbaar, nu en in de toekomst, en draagt bij aan de leefbaarheid van het gebied. Het beheer en onderhoud zijn gericht op het vergroten van de toekomstbestendigheid van het (afval)watersysteem. Bij grote investeringen in nieuwe infrastructuur en de aanleg van woon- of werkgebieden, denkt het Hoogheemraadschap actief mee met initiatiefnemers over de mogelijke gevolgen van hun plannen voor overstromingsrisico's, wateroverlast, de waterkwaliteit en de afvalwaterketen.

In het waterbeheerplan staan 10 doelen van het Hoogheemraadschap omschreven. Deze doelen hebben onder andere betrekking op waterveiligheid, optreden bij incidenten en het onderhouden van de waterkering.

*Watertoets*

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan.

De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder.

Het besluitgebied heeft een oppervlakte van circa 21.008 m<sup>2</sup>, dat in de huidige situatie gedeeltelijk verhard is met bebouwing en terreinverharding. De bestaande bebouwing wordt slechts in de hoogte uitgebreid waardoor er geen watercompenserende maatregelen nodig zijn omdat het bebouwingsoppervlakte niet toe neemt.

Conclusie is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Hoogheemraadschap voor waterkwantiteit en waterkwaliteit.

#### **4.6 Milieuzonering**

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In deze VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn. In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' is een vergelijkbare Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen.

In de nabijheid van het perceel zijn geen planologisch gezien relevante bedrijven aanwezig. Op het perceel was reeds een zorgboerderij aanwezig die wordt uitgebreid met 4 slaapkamers voor nachtverblijf. Het gaat hier om een bestaande situatie waar feitelijk qua milieuzonering geen veranderingen plaatsvinden.

Het plan is uit oogpunt van milieuzonering realiseerbaar.

#### **4.7 Geluid**

##### *Railweg- en/of industrielawaai*

Het besluitgebied ligt niet binnen een geluidszone van een spoorlijn of een industrieterrein.

##### *Wegverkeerslawaa*

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Volgens de Wgh mag de geluidsbelasting op woningen in principe de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Het gaat hier om een bestaande zorgboerderij die wordt uitgebreid met 4 slaapkamers voor nachtverblijf. Het perceel is reeds in overeenstemming met de gestelde normen.

#### **Conclusie**

Het plan kan uit oogpunt van akoestiek worden gerealiseerd.

#### **4.8 Bodem**

Er is op dit moment reeds een zorgboerderij aanwezig waar mensen verblijven. De zorgboerderij wordt uitgebreid met 4 slaapkamers voor nachtverblijf. In 2009 is een bodemonderzoek uit gevoerd. Deze is op 18 juni 2021 beoordeeld door de ODMH. Deze geeft aan dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is.

#### **4.9 Geur**

Het aspect geur/stank vormt geen belemmeringen voor de realisering van het bouwplan.

#### **4.10 Luchtkwaliteit**

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het

vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

De ruimtelijke onderbouwing voorziet in een toestaan van twee woningen op het perceel, terwijl er nu in planologische zin al twee woningen aanwezig zijn. Hierdoor neemt het aantal verkeersbewegingen beperkt toe. De luchtkwaliteit wordt hierdoor in ieder geval niet zwaarder belast.

Aan de hand van de NIBM-tool is berekend of het plan al dan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De NIBM-tool laat als uitkomst zien dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### **Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

|                                                                                                    |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                            | 2021 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                              |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                       | 12   |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                              | 3%   |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                    |      |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                               | 0,01 |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                              | 0,00 |
| Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                           | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                   |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |      |

Figuur 4.2: NIBM-tool

### *Conclusie*

Gezien de aard en omvang van het planvoornemen, kan geconcludeerd worden dat de ruimtelijke ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaat er geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

## **4.11 Externe veiligheid**

Het wettelijk kader voor de beoordeling van veiligheidsaspecten ten aanzien van inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI), voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor vaarroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR  $10^{-6}$  contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

Uit de Risicokaart Nederland blijkt dat er zich twee in de nabijheid van het besluitgebied geen inrichtingen bevinden die relevant zijn voor het aspect ‘externe veiligheid’.



**Figuur 4.3:** deel risicokaart Nederland met rode ster bij planlocatie

## **4.12 Kabels en leidingen**

Binnen het besluitgebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie. Deze zijn planologisch gezien niet relevant.

#### **4.13 Vormvrije M.e.r.**

In mei van 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) en de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze wijziging is een gevolg van een herziening van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bouwen van woningen is een activiteit die valt onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Echter hierna wordt gemotiveerd dat er geen noodzaak is om een milieurapportage op te stellen omdat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden en overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

#### **1. Kenmerken van de projecten**

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- De omvang van het project betreft het toestaan van het uitbreiden van de zorgboerderij op het perceel.
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang, er worden geen uitlogende materialen gebruikt.
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Verwezen wordt naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.6.
- Er is geen onaanvaardbaar risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.11.
- Er zijn geen onaanvaardbare risico's voor de menselijke gezondheid. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.11.

#### **2. Plaats van het project**

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik betreft bedrijfsmatig en deels wonen.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en is een herontwikkeling passend in het bestaande gebied ter plaatse.
- Het gebied heeft archeologisch gezien geen hoge verwachting, de ingreep is zodanig dat geen archeologisch onderzoek behoeft te worden uitgevoerd. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4.
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, te weten gebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder ligt op 4 km afstand.  
De herontwikkeling van het besluitgebied heeft geen nadelige gevolgen voor en leidt niet tot een grotere belasting van het Natura 2000 gebied.

#### **3. Kenmerken van het potentiële effect**

Gezien de beperkte omvang van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing.

Op basis van de bovenstaande zal het bevoegd orgaan voorafgaand aan de ter inzage legging van de ontwerp onderbouwing een besluit nemen omtrent het ontbreken van de noodzaak om een milieueffectrapport op te stellen.

## **5. Uitvoering**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het plan omvat het toestaan van de uitbreiding van een ‘zorgboerderij’ op het perceel waar reeds een zorgboerderij staat. Slechts de activiteiten van de zorgboerderij veranderen waardoor een bredere bestemming nodig is. De gronden zijn in eigendom bij de initiatiefnemer van het bouwplan.

Er is geen exploitatieplanverplichting omdat er geen sprake is van een aangewezen bouwplan. Het kostenverhaal vindt plaats via de legesverordening. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemers. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

### **5.2 Planschade**

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar wordt ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten.

## **5. (Voor)overleg/ zienswijzen**

### **Overleg**

Buurtgesprek.

Op 31 maart 2021 heeft er een buurtgesprek plaatsgevonden met de bewoners van West Vlisterdijk 17,18, 19c en 19d over de plannen. Nummer 19 betreft de prive-woning van de zorgboerderij. De tekeningen en plannen zijn gedeeld een toe gelicht. Er zijn geen opmerkingen door de omwonenden gemaakt over het plan.

### **Overleg ex artikel 3.1.1. Bro**

In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbesluit tot verlening van omgevingsvergunning voorgelegd aan de vooroverlegpartners. Er zijn PM overlegreacties ingediend.

### **Zienswijzen**

Van xx heeft het voornemen om omgevingsvergunning te verlenen gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon door een ieder mondeling of schriftelijk een zienswijze tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders worden ingediend.

Uitkomst zienswijzenprocedure: pm