



Rapport
Ruimtelijke onderbouwing
Zuidzijde 96 Goudriaan
Elizabeth Hoeve

Opdrachtgever: ZE Beheer

Versie: V3

Datum: 02-12-2022

Locatie: Zuidzijde 96 (en deel 94) Goudriaan

Titel document:

Ruimtelijke onderbouwing voor herbestemming bedrijfslocatie naar woon-zorgcomplex

Projectgegevens:

Locatie: Zuidzijde 96 Goudriaan

Gemeente: Molenlanden

Documentnummer: 20221202

Status: definitief

Opdrachtgever:

ZE Beheer

T.a.v. de heer L. Rietveld

Oranjelaan 1

3381 AT Giessenburg

Auteurs:

Mevrouw C.M. Dubbelman

De heer C.J.T. van Barneveld

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Doel	6
1.3	Ligging projectgebied	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Huidige situatie en beschrijving initiatief	8
2.1	Beschrijving locatie.....	8
2.1.1	huidig gebruik.....	8
2.2	Beschrijving initiatief	9
2.3	Planologische aspecten	11
2.4	Principeakkoord.....	12
2.4.1	Voorwaarden uit het principe akkoord	12
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke inpassing	14
3.1	Landelijke inpassing.....	14
3.2	Verkeer en Parkeren.....	14
3.2.1	Verkeer	14
Hoofdstuk 4	Beleidskader	16
4.1	Rijksbeleid.....	16
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	16
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	16
4.1.3	Ladder voor Duurzame verstedelijking	17
4.1.4	Bestaand stads-en dorpsgebied (BSD)	17
4.1.5	Conclusie Rijksbeleid	19
4.2	Provinciaal beleid	19
4.2.1	Omgevingsbeleid Zuid-Holland	19
4.2.2	Ruimtelijke kwaliteit.....	20
4.2.3	Conclusie provinciaal beleid	20
4.3	Regionaal beleid	20
4.3.1	Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open, voor elkaar'	20
4.3.2	Conclusie	21
4.3.3	Regionale woonvisie.....	21
4.3.4	Conclusie Regionale woonvisie	21
4.3	Gemeentelijk beleid	22
4.3.1	Omgevingsvisie.....	22
4.3.2	Conclusie	22

Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	23
5.1	Bodem	23
5.1.1	Conclusie Bodem	23
5.2	Geluid	23
5.2.1	Conclusie geluid.....	24
5.3	Lucht.....	24
5.3.1	conclusie lucht.....	24
5.4	Bedrijfszonering en richtafstanden	24
5.4.1	Conclusie bedrijfszonering en richtafstanden	25
5.5	Waterparagraaf	26
5.5	Archeologie en Cultuurhistorie	27
5.6	Ecologie	29
5.6.1.	Gebiedsbescherming	29
5.6.2.	Zorgplicht.....	29
5.6.3.	QuickScan	29
5.7	Externe veiligheid	31
5.8	Besluit gevoelige bestemming.....	31
5.8.1	Conclusie Besluit gevoelige bestemming	31
5.9	Kabels. Leidingen en Zoneringen.....	31
5.10	Mer	31
5.10.1	conclusie m.e.r.	31
5.11	Activiteitenbesluit Internet Module (AIM).....	32
5.11.1	Conclusie AIM.....	33
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	34
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

Bijlagen:

1. Rapport Stikstof
A – Aeries bijlage: Bouw/sloopfase
B – Aeries bijlage: Gebruiksfase
2. Rapport bodemonderzoek
3. Rapport akoestisch onderzoek Zuidzijde 95
4. Quicksan Flora en Fauna
5. Principe akkoord
6. Beknopt overzicht maatregelen AIM-sessie

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Zuidzijde 96 in Goudriaan staat een bedrijfspand waar congressen en andere zakelijke bijeenkomsten gehouden worden. Het voornemen is om het gebouw te herbestemmen naar een woon-zorgcomplex voor het permanent verblijven van veertien bewoners. De bewoners zullen de verzorging krijgen die nodig is en tevens een vast dagritme. Er zullen hobbydieren aanwezig zijn, die de bewoners kunnen verzorgen. Het zal Elizabeth Hoeve gaan heten.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat deze op het adres Zuidzijde 96 de enkelbestemming 'Bedrijf' heeft. Op Zuidzijde 94 ligt de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

De gemeente Molenlanden wil in principe meewerken aan het initiatief, door het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Hiervoor is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig, ter motivering van het besluit.

1.2 Doel

Het doel van dit plan is om van het pand met de functie bedrijf een maatschappelijke functie te maken. De initiatiefnemers willen een woon-zorg locatie ontwikkelen, zodat hun dochter kan wonen in de Alblasserwaard in een omgeving die geschikt is voor mensen met een beperking.

1.3 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Zuidzijde 96 en een deel van Zuidzijde 94. Goudriaan bestaat voornamelijk uit een lintbebouwing. Ten oosten van de dorpskern Goudriaan ligt deze locatie in het landelijk gebied maar omgeven door andere woningen en (agrarische) bedrijven. Het deel van Zuidzijde 94, waar de ruimte voor dagbesteding gepland is, heeft thans de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De globale ligging van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 de locatie van het plangebied

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgezet. In het volgende hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het project. In Hoofdstuk 3 wordt er ingegaan op de ruimtelijke inpassing van het plan. In hoofdstuk vier zijn belangrijke beleidskaders opgenomen. In hoofdstuk vijf zijn verschillende omgevingsaspecten getoetst aan de wet- en regelgeving. En in hoofdstuk zes bespreken we de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en beschrijving initiatief

2.1 Beschrijving locatie

Het plangebied ligt aan de zuidzijde in Goudriaan. Deze weg bestaat voornamelijk uit historische lintbebouwing en kenmerkt zich door de royale woonboerderijen en zijn historische karakter. De Zuidzijde is een lange weg en loopt vanaf de dorpskern door tot ver buiten de dorpskern. Hoe verder richting de dorpskern, hoe meer nieuwbouw woningen en rijwoningen zich langs deze weg bevinden. Naar mate de afstand tot de dorpskern groter wordt is de bebouwing meer landelijk van aard met meer doorzichten tot gevolg.

Het projectgebied ligt in het dorp Goudriaan, gemeente Molenlanden. Het is gelegen in de lintbebouwing ten oosten van het dorp. De bebouwing in de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw, deels agrarisch.

2.1.1 huidig gebruik

Op dit moment wordt het pand gebruikt als kantoor, voor congressen en andere zakelijke bijeenkomsten. Het stukje land op Zuidzijde 94 is op dit moment in gebruik als tuin met schuurtjes. Er is afgesproken met de burens dat dit gehuurd kan worden, zodat hier hobbydieren kunnen verblijven, ten behoeve van dagbesteding voor de bewoners.



Figuur 2.1: Zuidzijde 94



Figuur 2.2: Zuidzijde 96



Figuur 2.3: Situatie Zuidzijde 94 en 96, voordat de loods geplaatst was.

2.2 Beschrijving initiatief

Initiatiefnemers zijn voornemens om de bedrijfsruimten van Zuidzijde 96 te verbouwen tot zorgwoningen voor mensen met een verstandelijke beperking. Het plan is om veertien bewoners permanent te kunnen huisvesten. Hiervoor zullen veertien onzelfstandige appartementen gerealiseerd worden met elk een slaapkamer, badkamer en een kleine woonkamer om familie te ontvangen. De leef- en eetruimte met keuken zal gezamenlijk zijn. Voor de zorgbegeleiding is een kantoor en slaapplek nodig, omdat er permanent zorg aanwezig zal zijn.

In de gezamenlijke woonkamer met keuken zal het eten met elkaar bereid worden en de avonden doorgebracht worden met elkaar en zal er op het terrein een gebouw gerealiseerd worden voor de dagbesteding, met daarin ruimte voor hobbydieren. Dit zal gerealiseerd worden op een deel van het perceel van Zuidzijde 94. Met de eigenaren van Zuidzijde 94 is een overeenkomst gesloten voor het gebruik hiervan en het eerste recht op koop.



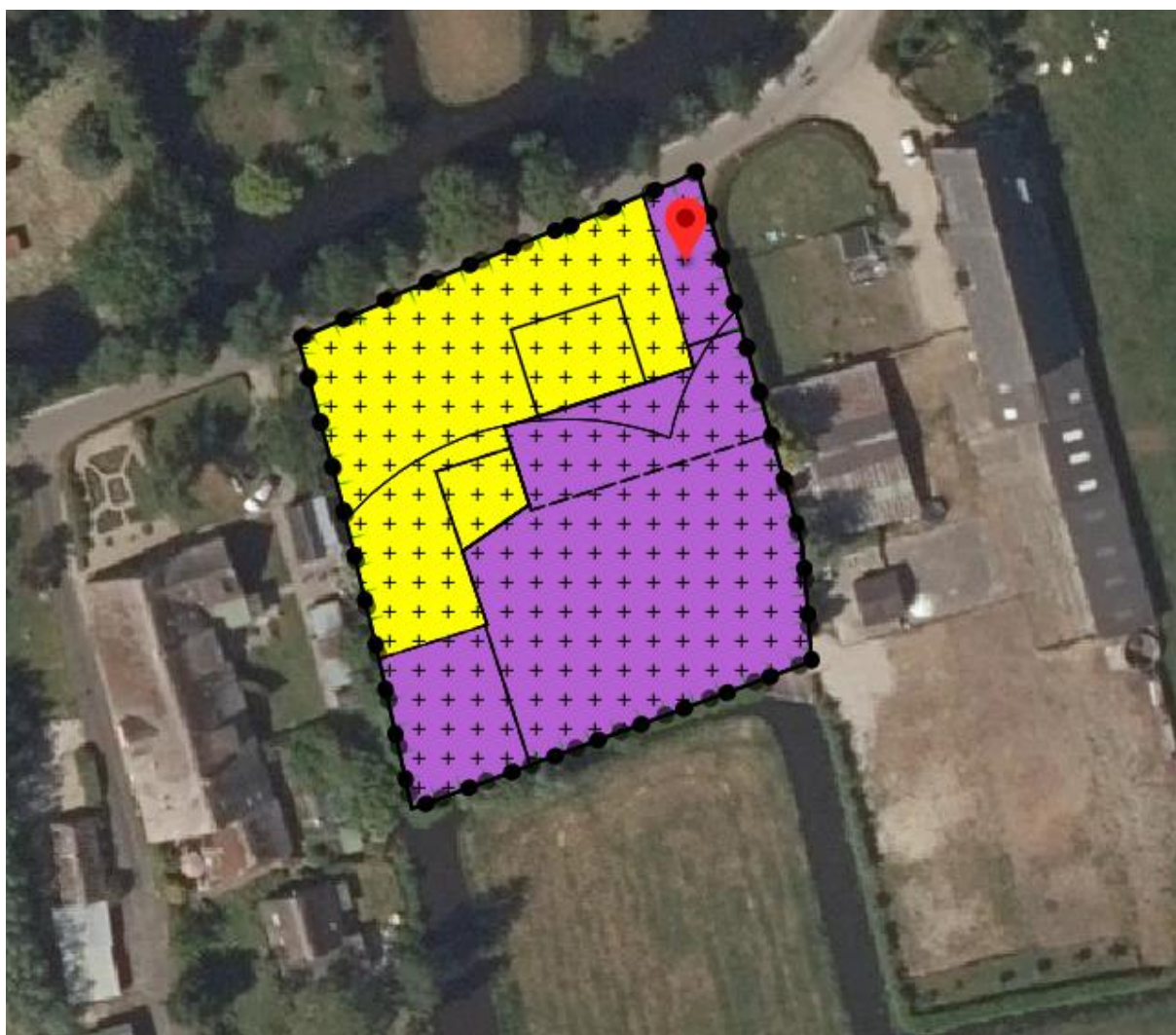
Figuur 2.4: Tekening begane grond en verdieping, nieuwe situatie

2.3 Planologische aspecten

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Goudriaan, Zuidzijde 95', onherroepelijk vastgesteld op 30 oktober 2018 en heeft de bestemming 'Bedrijf'. Het plan om hier zorgwoningen van te maken is niet passend binnen het bestemmingsplan. Het gebied heeft ook de dubbelbestemming 'waarde – Archeologie 1'.

Het deel waar de ruimte voor dagbesteding gepland staat valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Graafstroom, deels onherroepelijk in werking getreden op 25 januari 2010. Het heeft de bestemming 'agrarisch met waarden'.

In het bestemmingsplan 'buitengebied Graafstroom 3^e herziening, onherroepelijk verklaard op 15 september 2015', is vastgelegd dat het deel waar de ruimte voor de dagbesteding plaatsvindt een dubbelbestemming 'waarde-archeologie 1' heeft.



Figuur 2.5: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Goudriaan, Zuidzijde 95



Figuur 2.6: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied Graafstroom

2.4 Principeakkoord

Over dit voornemen is al een uitspraak gedaan door de gemeente. In de brief van 25 mei 2021 is er namens de Burgemeester en Wethouders van de gemeente Molenlanden aangegeven mee te willen werken aan het plan, mits er aan bepaalde voorwaarden voldaan zal worden.

2.4.1 Voorwaarden uit het principe akkoord

De voorwaarden die de gemeente Molenlanden heeft gesteld zijn hieronder opgenomen. Achter elke voorwaarde wordt een reactie gegeven ter onderbouwing dat voldaan wordt aan die voorwaarde.

Het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' naar 'maatschappelijk' voor het perceel Zuidzijde 96 op voorwaarde dat:

A. wordt voldaan aan de geldende parkeernormen;

Er wordt voldaan aan de geldende parkeernormen, de manier waarop er wordt voldaan en de ruimtelijke inpassing is beschreven in paragraaf 3.2.1.

B. sprake is van een goede landschappelijke inpassing;

De functiewijziging heeft geen invloed op de landschappelijke kenmerken van de omgeving. Het huidige bouwvolume zal niet wijzigen. In paragraaf 3.1 wordt hier verder op in gegaan.

C. bij uitwerking van het initiatief het volledige woonzorg-programma passend is binnen de maatschappelijke bestemming.

Het programma voorziet in veertien onzelfstandige appartementen voor mensen met een verstandelijke beperking. Dit initiatief past binnen de bestemming 'maatschappelijk'.

2. het wijzigen van bestemming 'agrarisch' naar 'wonen' voor Zuidzijde 94 op voorwaarden dat:

A. het aantal en soort wooneenheden nader wordt bepaald met de gemeente, waar tijdelijk één wooneenheid wordt toegestaan;

Voor nu zijn er geen plannen om wooneenheden op Zuidzijde 94 te realiseren. Als deze plannen in de toekomst wel worden gemaakt zal het aantal en de soort wooneenheden worden overlegd met de gemeente.

B. de wooneenheden in de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;

Zoals beschreven in paragraaf 3.1 vinden alle ingrepen plaats binnen het bestaande volume.

C. wordt voldaan aan de geur- en geluidsnormering.

In paragraaf 5.2.1 en 5.4 wordt geconcludeerd en onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de geur- en geluidsnormering.

3. het tijdelijk toestaan van bewoning voor een maximum van 4 huishoudens op het perceel van Zuidzijde 96 voor de periode van één jaar, welke met één jaar verlengd kan worden onder de voorwaarden dat:

A. aangetoond kan worden dat de vervolgpcedure actief wordt opgepakt;

B. de huisvesting niet dient voor het huisvesten van arbeidsmigranten;

C. aan veiligheidseisen wordt voldaan.

Het laatste punt (3) is niet van toepassing op dit plan. Dit plan betreft enkel het initiatief zoals beschreven in paragraaf 2.2. De voorwaarde was opgenomen zodat initiatiefnemer het pand tijdelijk kon verhuren voor bewoning totdat de vergunning verleend is.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke inpassing

3.1 Landelijke inpassing

De functiewijziging heeft geen invloed op de landschappelijke kenmerken van de omgeving. Het pand met het woon-zorggedeelte zal verbouwd worden ten behoeve van de nieuwe functie, maar het volume zal niet wijzigen. Alle ingrepen vinden plaats binnen het bestaand volume. De nieuw te bouwen ruimte voor dagbesteding zal huidige vervallen schuren op het terrein van Zuidzijde 94 vervangen. Er zal sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing.

3.2 Verkeer en Parkeren

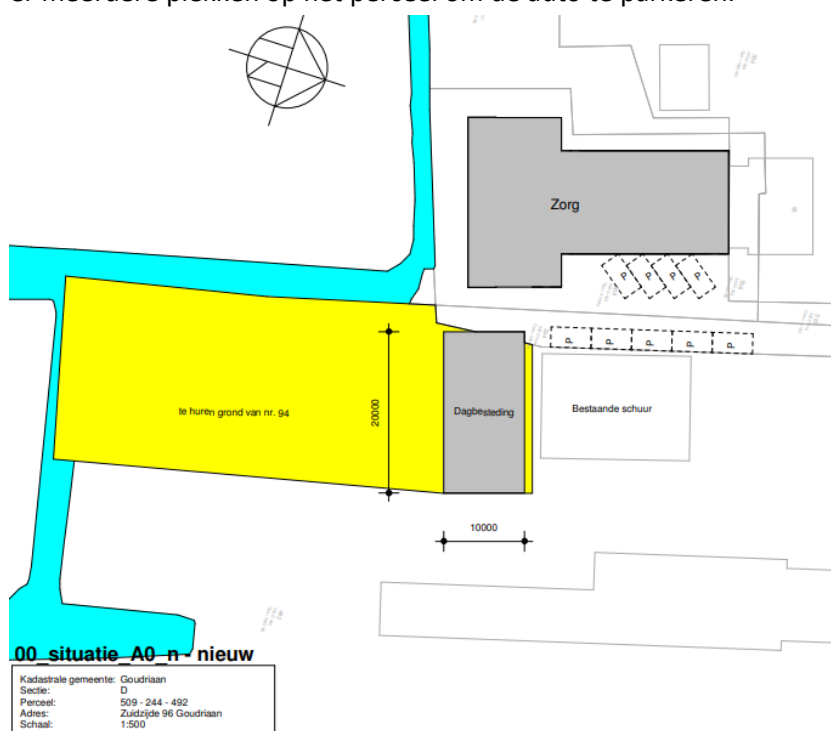
3.2.1 Verkeer

De Zuidzijde is een weg waar 60 km per uur gereden mag worden. De huidige functie zorgt voor pieken in verkeersbewegingen. Als er een congres georganiseerd wordt geeft dit tijdelijk veel verkeersbewegingen en zijn er heel veel parkeerplaatsen benodigd.

De bewoners van de Hoeve zullen niet beschikken over een auto. De dagbesteding zal vooral op het eigen perceel plaatsvinden. De zorgbegeleiders zullen hoogstwaarschijnlijk wel met de auto komen, maar dit zal gaan om maximaal drie begeleiders die in de ochtend heen en in de avond terug zullen rijden en 's avonds deels afgewisseld worden door een slaapwacht. Verder kan het voorkomen dat bewoners per groep opgehaald en gebracht worden voor dagbesteding elders dan op de Elizabeth Hoeve.

Daarnaast zal er bezoek langskomen voor de bewoners. Dit zal neerkomen op gemiddeld twee bezoekers per dag.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen is laag. De personen die gebruik zullen maken van de parkeerplaatsen zullen de zorgmedewerkers zijn en het bezoek van de bewoners. Op dit moment zijn er meerdere plekken op het perceel om de auto te parkeren.



Figuur 3.1: situatieschets, locatie parkeerplaatsen

Mocht het nodig zijn, dan kunnen hulpdiensten (ambulance, brandweer) makkelijk het erf oprijden en dichtbij de ingang parkeren. In Figuur 3.1 is de situatietekening van de parkeerplaatsen weergegeven.

Het plan behelst het begeleid wonen van veertien mensen, waarbij er twee of drie begeleiders per dag aanwezig zullen zijn. Op basis van de Nota parkeernormen van Molenlanden 2020 (figuur 3.2) zijn bij verpleeg/verzorgingstehuizen 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid noodzakelijk. Dit betekent dat er ruimte moet zijn voor acht parkeerplaatsen. Zoals in figuur 3.1 te zien is, handhaven we negen bestaande parkeerplaatsen. Van parkeerproblemen zal dan ook geen sprake zijn. Het zal immers ook ruimschoots voldoende zijn voor de praktische behoefte aan parkeerruimte, zoals eerder omschreven.

3.6 Hoofdfunctie gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen

Woning	Eenheid	(Rest) bebouwde kom	Buitengebied	Aandeel bezoekers
Huisartsenpraktijk	Behandeltkamer	3,3	3,3	57%
Apotheek	Apotheek	3,4	-	45%
Fysiotherapiepraktijk	Behandeltkamer	2,0	2,0	57%
Consultatiebureau	Behandeltkamer	2,2	2,2	50%
Consultatiebureau voor ouderen	Behandeltkamer	2,0	2,2	38%
Tandartsenpraktijk	Behandeltkamer	2,6	2,7	47%
Gezondheidscentrum	Behandeltkamer	2,5	2,5	55%
Religiegebouw	Zitplaats	0,2	-	-
Begraafplaats	Plechtigheid	31,6	31,6	97%
Verpleeg- en verzorgingstehuis	Wooneenheid	0,6	-	60%
Ziekenhuis	100 m ² bvo	1,9	2,0	29%

Tabel 3.6: Parkeernormen gemeente Molenlanden in aantallen parkeerplaatsen per eenheid, 'Gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen'

Figuur 3.2: Nota parkeernormen Molenlanden 2020

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Het beleid, wat voor het projectgebied en de daarin beoogde ontwikkeling relevant is, komt in dit hoofdstuk aan de orde. In het kader van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt een onderscheid gemaakt tussen het rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Molenlanden.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve structuurvisie vastgesteld, zodat deze van kracht is geworden. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn.

Het rijk kiest 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.

Het Rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten uit van de bundelingsstrategie. Voordelen hiervan zijn dat steden ondersteund worden in hun economische en culturele functie. Zowel in dorpen als steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Het bundelingsbeleid is een taak van decentrale overheden. Het rijk heeft een stimulerende rol. Doel is dat in iedere gemeente voldoende mogelijkheid is om in de natuurlijke bevolkingsaanwas te voorzien. Naast de eigen bevolkingsaanwas moet ook voldoende ruimte worden geboden aan de lokaal gerichte bedrijvigheid. Bundeling houdt in dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied.

Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur.

4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (barro). Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwijkingsplannen, maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten rekening houden met het Barro en het plan mag hiermee niet in strijd zijn.

In de AMvB zijn de nationale belangen van die juridische borging vereisten opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De Wet ruimtelijke ordening zoals die sedert 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van

bestemmingsplannen. Dat zijn regels waarmee gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen in het vervolg rekening moeten houden.

Het gaat dan niet alleen om procedure regels, maar ook om de inhoud van bestemmingsplannen. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd.

In het Barro zijn voorlopig zes 'projecten' beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Volgens de toelichting van de Rijksoverheid draagt het Barro bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en 'vermindering van de bestuurlijke drukte'.

De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten. Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden; gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken.

4.1.3. Ladder voor Duurzame verstedelijking

Ruimtelijke initiatieven dienen te voldoen aan de eisen die worden gesteld aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij dient te worden bepaald of sprake is van een stedelijke ontwikkeling en zo ja, of hierbij sprake moet zijn van regionale afstemming van het project. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat de bebouwing slechts in het bestaande volume plaats zal vinden behoudens de ruimte voor dagbesteding die gerealiseerd wordt op bestaande fundamenteën. Het is een kleinschalige ontwikkeling en er wordt dus niet meer dan 500m² aan bebouwing toegevoegd. Daarom is het plan niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.4 Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

In de lijst met categorieën verklaring van geen bedenkingen 2019 van de gemeente Molenlanden, geldend van 05-02-2019 t/m heden, staat dat er géén verklaring van geen bedenkingen van de raad van de gemeente Molenlanden is vereist voor ontwikkelingen die passen binnen één van de volgende categorieën:

1. Indien reeds een stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader is vastgesteld door de raad.

Toelichting: Indien de raad reeds de ruimtelijke kaders heeft vastgesteld, is het college gehouden aan deze kaders. De activiteit dient dan uiteraard te voldoen aan deze kaders.

2. Het realiseren, vergroten, wijzigen van woningen en/of bijbehorende bebouwing en andere voorzieningen is geen verklaring van geen bedenkingen vereist, mits het te realiseren aantal woningen niet meer dan zeven bedraagt binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) of niet meer

dan drie buiten BSD (in het buitengebied). Onder realisering van woningbouw wordt in deze categorie mede begrepen het wijzigen van het gebruik van een gebouw naar woning(en).

Toelichting: Een realisatie van zeven woningen in kernen of drie woningen in het buitengebied is over het algemeen planologisch gezien van beperkte impact en hoeft in veel gevallen niet regionaal afgestemd te worden. Grootchalige(re) bouwprojecten kunnen hier gelet op het maximum niet onder geschaard worden en blijven dus middels een verklaring van geen bedenkingen voorbehouden aan de raad. Voor het buitengebied geldt dat er per saldo sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, naast de algemeen geldende voorwaarde van een goede ruimtelijke ordening.

3. Het realiseren, (ver)bouwen of wijzigen van maatschappelijke voorzieningen, recreatieve voorzieningen of voorzieningen ten behoeve van sport, zowel binnen als buiten BSD, mits de maximale oppervlakte met niet meer dan 1500m² toeneemt, met inbegrip van onbebouwde gronden.

Toelichting: een doelstelling is het niveau van maatschappelijke en recreatieve voorzieningen en sportvoorzieningen op peil te houden en nieuwe ontwikkelingen op dat gebied te stimuleren. Deze activiteiten vinden plaats in het kader van het algemeen belang en komen veelal voort uit sectoraal raadsbeleid. Deze ontwikkelingen kunnen vanwege het maatschappelijk belang, op basis van deze lijst, zonder nadere heroverweging door de raad worden gerealiseerd.

4. Het realiseren, (ver)bouwen of wijzigen van commerciële voorzieningen (o.m. winkels, kantoren, bedrijfsruimten) in BSD, als gevolg waarvan de vloeroppervlakte aan voorzieningen met niet meer dan 1500 m² toeneemt, met inbegrip van bijbehorend terrein, bijbehorende bebouwing en andere voorzieningen. Hetzelfde geldt voor buiten het bestaand stads- en dorpsgebied, met dien verstande dat de vloeroppervlakte aan voorzieningen met niet meer dan 250 m² toeneemt.

5. Aanleg van nieuwe en aanpassing van bestaande lokale weg- en waterinfrastructuur en bijbehorende voorzieningen en bouwwerken, zowel binnen als buiten BSD.

Toelichting: Aanpassing van de openbare ruimte en in het bijzonder de optimalisatie van de verkeersafwikkeling, het oppervlaktewaterbeheer en openbare groenvoorzieningen vindt plaats in het kader van het algemeen belang en komen veelal voort uit sectoraal raadsbeleid, zoals 'Duurzame buitenruimte' of het GVVP. Deze ontwikkelingen kunnen vanwege het maatschappelijk belang zonder nadere heroverweging door de raad worden uitgevoerd. Deze regeling heeft uitsluitend betrekking op lokale infrastructuurle voorzieningen, zoals lokale wegen. Provinciale wegen en Rijkswegen zijn uitgezonderd.

6. Indien reeds op voorhand duidelijk is dat de aanvraag om omgevingsvergunning op andere gronden dan planologische geweigerd moet worden, is geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

Toelichting: De omgevingsvergunning kan bestaan uit meerdere deelactiviteiten. Deze deelactiviteiten (bouw, kap, milieu enz.) hebben allen een toetsingskader, in de Wabo of in de decentrale regelgeving (verordeningen). Indien een onderdeel van de omgevingsvergunning geweigerd moet worden, dient de gehele omgevingsvergunning geweigerd te worden. Ook kan het voorkomen dat een omgevingsvergunning voor bouwen geweigerd moet worden wegens strijd met bijvoorbeeld het Bouwbesluit. In die gevallen is het overbodig om de raad de aanvraag voor een verklaring van geen bedenkingen voor te leggen, aangezien zich dan reeds een andere weigeringsgrond heeft voorgedaan.

7. Uitbreiding van bebouwing en/of verharding bij agrarische bedrijven, danwel het toestaan van nevenactiviteiten en/of ondersteunende activiteiten.

Toelichting: In de bestemmingsplannen voor het buitengebied voor Giessenlanden en Molenwaard is reeds een uitgebreide regeling met verschillende mogelijkheden opgenomen. Omdat niet alle nieuwe situaties vooraf voorzien kunnen worden, is deze categorie opgenomen in deze lijst.

8. *Indien is ingestemd met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, deze ter inzage heeft gelegen en door belanghebbenden geen zienswijzen zijn ingediend, is geen definitieve verklaring van geen bedenkingen vereist. De ontwerpverklaring wordt dan omgezet in de definitieve verklaring van geen bedenkingen.*

Omdat het voorgenomen plan gaat over de realisatie van een woon-zorgcomplex met een maatschappelijke functie, conform voornoemd lid 3, en het oppervlakte niet meer dan 1500 m² zal toenemen, kan dit, vanwege het maatschappelijke belang, zonder nadere heroverweging van de raad worden gerealiseerd.

4.1.5. Conclusie Rijksbeleid

Onderhavig initiatief past binnen het rijksbeleid, voor zover het rijksbeleid al van toepassing is op dit soort kleinschalige plannen. Het plan voldoet aan de Ladder van Duurzame Ontwikkeling omdat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Er is slechts sprake van een wijziging van het bestemmingsplan en verbouwing binnen bestaand volume. De dagbesteding zal op de locatie van de betonnen gierput worden gerealiseerd (reeds verhard), daar staat op dit moment een schuurtje. Dit zal kleiner zijn dan 500m² en de uitstraling zal goed passen bij de omgeving.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 is het omgevingsbeleid Zuid-Holland vastgesteld door de Provinciale staten. De omgevingsvisie, de omgevingsverordening en het omgevingsprogramma vormen samen het provinciale omgevingsbeleid van Zuid-Holland. Het doel van het omgevingsbeleid is dat het een strategische blik op de langere termijn voor de gehele fysieke leefomgeving kan bieden. Het bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland.

In de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn zeven vernieuwingsambities geformuleerd. De volgende ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaarheid Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor
3. Schone energie voor iedereen: Op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: Diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: Een aantrekkelijk landgebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: Versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: Beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Met het omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen de ruimtelijke ontwikkelingen en een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

4.2.2 Ruimtelijke kwaliteit

Het onderhavig plan kan worden ingedeeld in de categorie ‘inpassen’. De ontwikkeling is passend binnen de identiteit van het gebied en de ruimtelijke kwaliteit kan worden gewaarborgd. De rol van de provincie is hier beperkt, behalve in beschermde gebieden met topkwaliteit (categorie 1). Dit is niet het geval.

4.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het plan is niet in strijd met het provinciaal beleid. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt niet aangetast, ook past het plan binnen de omgevingsvisie van Zuid-Holland.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 ‘Open, voor elkaar’

In 2013 is door de gemeenten Giessenlanden, Gorinchem, Graafstroom, Hardinxveld-Giessendam, Leerdam, Liesveld, Nieuw-Lekkerland en Zederik en maatschappelijke organisaties en ondernemers de regionale structuurvisie opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en waarin de beleidskeuzes worden bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat en een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol.

Er zijn op verschillende gebieden afspraken gemaakt. De afspraken die belang hebben voor onderhavig plan worden in deze paragraaf genoemd.

Op economische gebied neemt de regio deel aan en speelt in op de economische ontwikkelingen: mondiaal, nationaal en specifiek in de Zuidvleugel. Dit houdt in dat:

- De (grote) bedrijvigheid zich concentreert langs de ontsluitingsassen, zowel op de noord-zuid as (A27) als op de oost-west as (Noord/Merwede, A15, Merwede Linge Lijn). De maritieme sector langs Noord/Merwede zich verder gaat ontwikkelen.
- Het platteland plaats biedt aan kleinschalige bedrijvigheid en de recreatieve en toeristische sector. De agrarische sector ruimte krijgt zich te ontplooien middels specialisatie, duurzaamheid en diversiteit. De regio inzet op verbrede landbouw, waaronder natuurbeheer, zorgvoorzieningen en recreatief toeristische activiteiten. In het landelijk gebied een verschuiving gaat plaatsvinden naar meer kleine (eenmans)bedrijfjes, bijvoorbeeld in de innovatieve dienstverlening.
- Een goede bereikbaarheid zowel fysiek via rivier, spoort en weg als digitaal essentieel is. Regionaal wordt ingezet op de verbetering van de bereikbaarheid van de regio.

Op het gebied van zorg en welzijn: ‘In 2030 is leefbaarheid in de vele van elkaar verschillende kernen, klein en groot het uitgangspunt’. Dit houdt in dat:

- De regio randvoorwaarden gaat bieden voor de zorgconsument om binnen een netwerk van zorgverleners zijn of haar zorg te organiseren. Voor degenen die niet zelf in staat zijn de zorg te organiseren, biedt de overheid een vangnet. Met het oog op de toekomst zet de regio ook in op innovatie en nieuwe concepten voor wonen en leven.
- Iedereen mee kan doen in de samenleving. Mensen worden hierin gestimuleerd en gefaciliteerd.
- De intramurale (specialistische) zorg zich gaat concentreren op strategische plaatsen waardoor deze zorg op bereikbare afstand voor onze inwoners blijft.

- De dienstverlening regionaal wordt georganiseerd en kleinschalig wordt aangeboden. (Een organisatie op menselijke maat). Loketdiensten worden mobiel en kunnen bijvoorbeeld aan huis worden geleverd.
- Sociaal-culturele voorzieningen en sportvoorzieningen worden ingezet en gefaciliteerd als bindmiddel in de samenleving om de sociale cohesie te versterken. Dat zal minder in georganiseerd verband zijn en meer losse en nieuwe vormen gaan kennen. Centrale voorzieningen worden waar mogelijk geconcentreerd.

Het uitgangspunt van zorg en welzijn is de leefbaarheid in de vele van elkaar verschillende kernen, klein en groot.

4.3.2. Conclusie

Het plan om een zorgwoonlocatie te ontwikkelen is niet in strijd met het regionaal beleid. In het regionaal beleid wordt ruimte voor nieuwe concepten van wonen en leven gestimuleerd. Ook moet iedereen mee kunnen doen in de samenleving.

4.3.3 Regionale woonvisie

In 2017 is de actualisatie van de regionale woonvisie regio Alblasserwaard-Vijfherenlanden opgesteld. Dit is een actualisatie van de visie uit 2013. De woonvisie van de regio Alblasserwaard-Vijfherenlanden werd in 2013 vastgesteld. De hoofdlijn van de woonvisie is nog steeds actueel: Een krachtige sociale regio vormen die economisch, sociaal en ruimtelijk zo aantrekkelijk is dat inwoners, bedrijven en bezoekers er graag verblijven. Deze visie geeft opnieuw invulling aan de overkoepelende 'Toekomstvisie 2030 – Open, voor elkaar'. Ook beantwoordt deze regionale woonvisie de eis van de provincie om in bestemmingsplannen de behoefte aan te tonen. In bestemmingsplannen moet daarnaar verwezen worden. Ook blijft de werkwijze planafstemming gelijk, zij het dat de precieze werkwijze is geëvalueerd en dat de criteria voor afstemming zijn geüpdatet naar actuele demografische kennis. Als regio blijven we werken met de Mentality-milieus en woonmilieus, als middel om vraag en aanbod beter af te stemmen op de aard van groepen en plekken in de regio.

Volgens de woonvisie is er meer aandacht nodig voor de omgang met bijzondere groepen, met het oog op goede vormen van samenleven binnen buurten tussen groepen.

Binnen intramuraal wonen verschuift de nadruk van verzorging naar verpleging. Dit heeft grote consequenties voor de toekomst van huidig intramuraal vastgoed. Zorgpartijen zoeken hiervoor oplossingen en dit raakt soms ook de corporatievoorraad. Er ontstaat ondertussen een nieuwe vraag naar andere woonconcepten die past bij de huidige, gedifferentieerde generatie ouderen en ouders en bij de nieuwe financiering. Er zijn initiatieven (nodig) voor nieuwe verzorgde of beschermde vormen van wonen in wijken en dorpen. Daaronder valt ook het ruimte bieden aan collectieve initiatieven (CPO), ombouwen van bestaand zorgvastgoed, specifieke huisvesting voor bijzondere groepen zoals mensen met een GGZ-achtergrond, etc.

4.3.4 Conclusie Regionale woonvisie

Het plan is niet in strijd met de regionale woonvisie. Intramuraal wonen moet in meerdere dorpen beschikbaar zijn en hiervoor moeten voorzieningen zijn in de regio.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie

De gemeente Molenlanden heeft haar Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn 8 kernwaarden opgenomen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen (voor zover van toepassing):

In de omgevingsvisie zijn acht omgevingskwaliteiten geformuleerd. Deze zijn ruim gedefinieerd, zodat er genoeg ruimte is om bij een concrete ontwikkeling of initiatief alle belangen met elkaar te verbinden.

De omgevingskwaliteiten zijn gevisualiseerd op een kaart en zijn achtereenvolgens:

1. Het koesteren, versterken en stimuleren de identiteit van onze dorpen en hun ommeland. Dit door o.a. te bewaken dat het karakter van ieder dorp behouden blijft.
2. De ondergrond, cultuurhistorie en ontstaansgeschiedenis van een dorp en zijn ommeland dragen in belangrijke mate bij aan de huidige kwaliteit, karakteristiek en identiteit van dat dorp. Deze aspecten zijn een belangrijk vertrekpunt bij toekomstige ontwikkelingen.
3. Zorgvuldig ruimtegebruik is uitgangspunt. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij de huidige en toekomstige vraag;
4. De kwaliteiten van de onderlinge samenhang tussen de dorpen, het landschap en het water worden beschermd, benut en versterkt.
5. De fysieke leefomgeving van de dorpen dient niet alleen functioneel te zijn, maar ook kwaliteit te bieden in beleving, veilig te zijn en bij te dragen aan de gezondheid van haar inwoners.
6. Het stimuleren van duurzame maatregelen welke een positieve bijdrage leveren aan het milieu.
7. Het bieden van ruimte aan innovatie, zolang deze geen afbreuk doet aan de overige omgevingskwaliteiten.
8. Het behouden het evenwicht tussen een doeltreffende waterhuishouding en het karakteristieke slagenlandschap. Het landschap dankt haar karakteristiek mede aan het water en staat daar tegelijkertijd onder druk.

In artikel 4.1.5. Voorziening, staat geschreven dat er in alle dorpen plaats is voor mensen van alle leeftijden met en zonder beperkingen. Het gaat om de combinatie van wonen, welzijn en zorg. (Nieuwe, flexibele, tijdelijke) woon-zorgvormen worden ondersteund om dit doel te bereiken.

Het plan past in de omgevingskwaliteiten van de gemeente Molenlanden. De omgeving wordt nauwelijks veranderd en dus zal de identiteit behouden blijven. De Elizabeth Hoeve is een project dat meerwaarde heeft voor de samenleving binnen de gemeente.

4.3.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de gemeente Molenlanden.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke projecten. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Het is daarnaast van belang om milieubelastende functies (zoals bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies (zoals woningen). Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende of hinderlijke situaties moeten voorkomen worden.

5.1 Bodem

Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstig gebruik te controleren, is er een verkennend bodem- en (bodem)asbestonderzoek uitgevoerd door NIPA milieutechniek. Het rapport hiervan is aan de bijlage toegevoegd. Uit het onderzoek zijn de volgende conclusies en aanbevelingen gekomen:

Verkennend bodemonderzoek: Een aanvullend of nader onderzoek is niet nodig. Tegen de eventuele bebouwing van de onderzoek locatie zijn geen zwaarwegende milieu hygiënische bezwaren aan te voeren.

Verkennend (bodem)asbest onderzoek: Vanuit het asbest onderzoek is een gehalte aan asbest gemeten welke de grens voor nader onderzoek overschrijdt. Op basis hiervan zou een nader onderzoek plaats dienen te vinden. Op de locaties waar een hoger gehalte aan asbest is gemeten vinden echter geen graafwerkzaamheden plaats en liggen buiten het plangebied. De dagbesteding wordt op de fundering van een bestaande mestkelder gebouwd. Er zullen dus geen grondroerende activiteiten plaats vinden. Daarom is een aanvullend onderzoek niet vereist. Bovendien ligt deze mestkelder in het onderzoeksgebied van het bodemonderzoek. In dit onderzoek is aangetoond dat de bodem niet is verontreinigd.

5.1.1 Conclusie Bodem

Er zitten geen zwaarwegende milieu hygiënische bezwaren aan de bebouwing op deze onderzoek locatie.

5.2 Geluid

Bij een ruimtelijk plan dient rekening te worden gehouden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast hiervan voor de omgeving. Voor de beoordeling hiervan zal er gekeken worden naar de Wet Geluidhinder. In de Wet Geluidhinder zijn voor geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, grenswaarden opgenomen voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. De Wet Geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- woningen (gebouw of gedeelte van gebouw waar bewoning toegestaan is)
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven)
- Geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen)

Op basis van de Wgh (Wet Geluidhinder), wordt een aantal geluidsgevoelige gebouwen en terreinen beschermd. Voor de hiervoor genoemde geluidsgevoelige gebouwen zijn er bepaalde grenswaarden bepaald. De grenswaarde is voor elk type geluidsbron verschillend, afhankelijk van de bestemming.

Er is sprake van het herbestemmen van een pand met bedrijfsfunctie naar een maatschappelijke woon-zorgfunctie. Een dergelijke functie is een functie, waardoor een akoestisch onderzoek gewenst is.

Op 30 oktober 2018 is er op de locatie Zuidzijde 95 (het woonhuis dat voor het pand gelegen is) een bestemmingsplan onherroepelijk vastgesteld, genaamd 'Goudriaan Zuidzijde 95'. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn ook van toepassing op deze locatie. Locatie Zuidzijde 96 ligt verder van de weg af, waardoor de geluidsbelasting lager zal zijn dan op het voorgelegen pand (Zuidzijde 95). In figuur 5.1 ziet u de ligging van de panden ten opzichte van elkaar.

5.2.1 Conclusie geluid

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de wijziging in het bestemmingsplan van de woning aan de Zuidzijde 96 geen belemmering zal vormen voor de bedrijfsactiviteiten van de inrichting aan de Zuidzijde 94. Omgekeerd zal door de vergunde bedrijfsactiviteiten bij de inrichting geen sprake zijn van ontoelaatbaar woon- en leefklimaat bij de woning aan de Zuidzijde 95. Met de resultaten van dit onderzoek kunnen wij concluderen dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Lucht

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.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Een ontwikkeling dat slechts in zeer beperkte mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ondanks de lage verwachting van het overschrijden van grenswaarden is er een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de bouw- en gebruiksfase van dit project.

5.3.1 conclusie lucht

Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

5.4 Bedrijfszonerings en richtafstanden

Sterk bepalend voor de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijfsactiviteiten en daarvoor gevoelige functies. Geur, geluid en andere vormen van hinder kunnen bijvoorbeeld het wonen en recreëren negatief beïnvloeden. Met behulp van milieuzonering wordt een ruimtelijke scheiding aangehouden, waardoor de milieubelasting wordt beperkt.

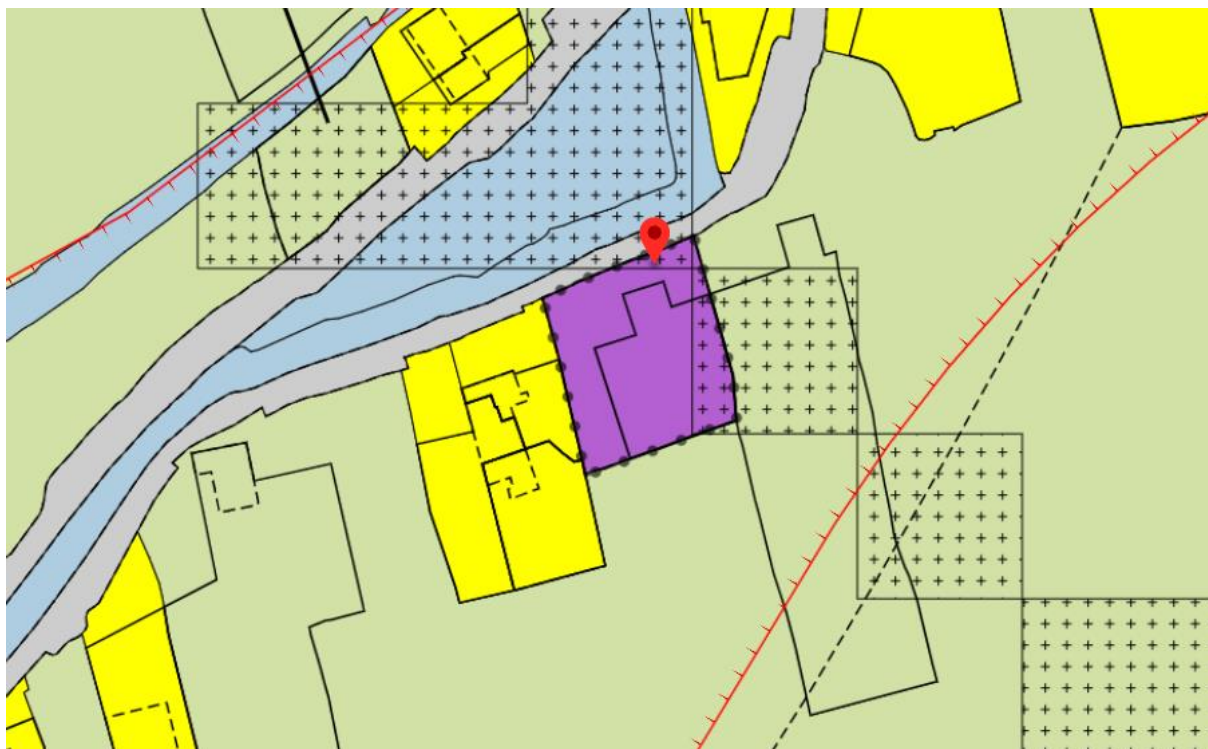
De vereniging van de Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een handreiking en behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. In deze publicatie wordt een indicatie gegeven van een richtafstand die in acht moet worden genomen tussen bedrijfsmatige activiteiten en geluid- geur-gevoelige bestemmingen.

De richtafstanden in de VNG- publicatie gaan uit van de afstand tussen de perceelgrens van het bedrijf (niet de bebouwingsgrens) en de gevel van de geur en geluidsgevoelige bestemming. Reden hiervoor is dat hinder niet alleen optreedt vanuit de bedrijfsbebouwing, maar ook door bedrijfsmatige activiteiten op de bijbehorende onbebouwde gronden. Het is mogelijk om eventueel

met aanvullende maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dit geval al aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan beoordeeld worden of het afwijken van de standaard toegestaan kan worden.

5.4.1 Conclusie bedrijfszoning en richtafstanden

Zoals op onderstaande plankaart te zien is, voldoet het plan aan de door de VNG genoemde richtafstanden. De veehouderij aan de Zuidzijde 94 is reeds niet meer als zodanig in bedrijf. Inmiddels heeft Zuidzijde 95 ook de bestemming wonen, zoals u kunt zien op figuur 5.2.



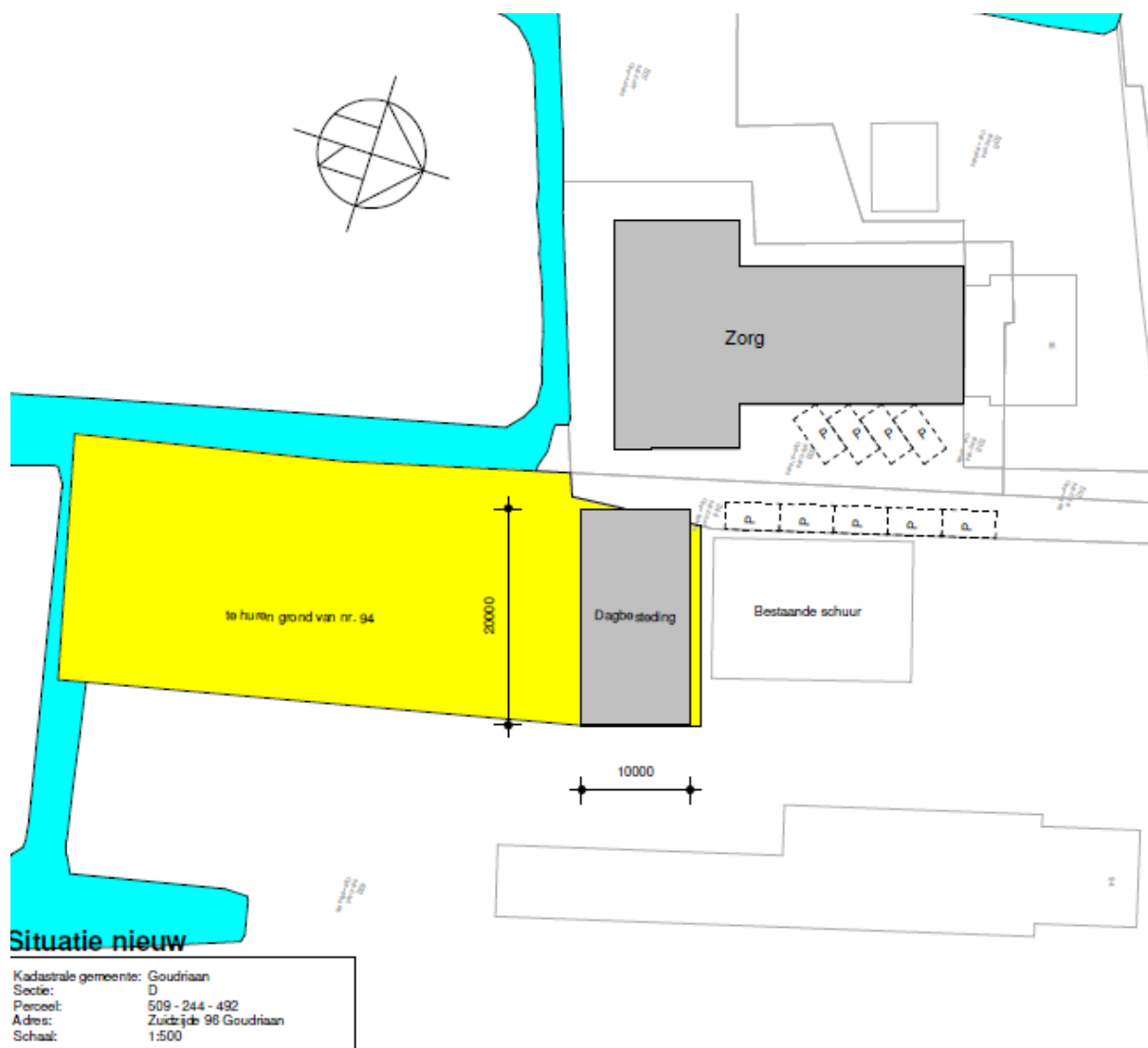
Figuur 5.1



Figuur 5.2

5.5 Waterparagraaf

Er is slechts sprake van een wijziging van het bestemmingsplan. De verharding neemt door onderhavig plan niet toe of af. De ruimte van de dagbesteding zal worden gebouwd op de reeds bestaande fundering van die gierput, watercompensatie is niet nodig. Er zijn verder geen waterbelangen aanwezig voor dit plan.



Figuur 5.3

5.5 Archeologie en Cultuurhistorie

De locatie, Zuidzijde 96, heeft Waarde-Archeologie 1, hiervoor zijn bepaalde regels omtrent bouwen opgesteld. Deze regels zijn niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

1. Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. Een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
3. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst of indien de door de heipalen veroorzaakte verstoring beperkt blijft tot minder dan 1 procent van de oppervlakte van het te bebouwen gebied, waarbij voor ingeheide ronde palen de oppervlakte van de verstoring berekend dient

te worden door de dubbele straal (r) van de palen te nemen en bij ingeheide vierkante palen door de oppervlakte van de heipaal (lxb) te vermenigvuldigen met een factor vier.

Bij dit plan wordt gebruikt gemaakt van de bestaande fundering en het oppervlakte wordt niet uitgebreid. Het gaat om vervanging en vernieuwing en een verandering van de bestaande bebouwing. Archeologisch onderzoek is zodoende voor dit perceel niet vereist.

De locatie waar de voormalige gierput is gelegen, op Zuidzijde 94, heeft de 'waarde-archeologie'. Hiervoor gelden de volgende bouwregels:

- a. Bij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door de erkend archeoloog;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
 5. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. De onderzoeksverplichting als genoemd onder a. geldt niet in de volgende gevallen:
 1. ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" binnen de bestemmingen Agrarisch met waarden, alsmede het bestemmingsvlak van de bestemmingen Bedrijf, Bedrijf - Gaswinbedrijf, Bos, Cultuur en ontspanning, Horeca, Maatschappelijk, Recreatie - Recreatiewoning, Wonen;
 2. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
 3. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a geldt in het geval de bouwlocatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding "archeologische waarden" dat altijd een archeologisch onderzoek is vereist.

De ruimte voor de dagbesteding wordt gerealiseerd op de voormalige gierput. Hierdoor wordt de grond niet geroerd. De voormalige gierput vormt het fundament voor de dagbesteding. Daarmee vormt archeologie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Ecologie

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgesteld in het gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijnen en Vogelrichtlijngebieden aangewezen. Bij ieder ruimtelijk initiatief dient te worden gekeken naar flora fauna aspecten.

5.6.1. Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het NNN.

Het projectgebied ligt niet in beschermd natuurgebied. Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied is Uiterwaarden Lek. Dit gebied kenmerkt zich als een stikstofgevoelig habitatype. Andere natura 2000-gebieden in de directe omgeving zijn: Zouweboezem en Lingegebied & Diefdijk-Zuid. Passend nader onderzoek naar stikstofemissies, middels een Aerius Calculator, is uitgevoerd.

Stikstofdepositieberekening

Om mogelijke significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uit te sluiten is er een stikstofdepositieberekening gemaakt middels de Aerius Calculator. De rapportage van de berekening is als bijlage opgenomen. De stikstofdepositie is berekend van zowel de bouw/sloofase als de gebruiksfase. Met deze berekeningen wordt de uitstoot van stikstofdioxide (NO_x) en Ammoniak (NH_3) inzichtelijk gemaakt.

Conclusie

De bouw/sloofase resulteert in 0,06 kg/j NH_3 en 6,6 kg/j NO_x zonder intern of extern te salderen. Conform de Aerius Calculator is dit voldoende om onder de grenswaarde te blijven van 0,00 mol/ha/jr.

De gebruiksfase resulteert in 0,1 kg/j NH_3 en 2,5 kg/j NO_x zonder intern of extern te salderen. Conform de Aerius Calculator is dit eveneens voldoende om onder de grenswaarde te blijven van 0,00 mol/ha/jr.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat het project geen significante negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden.

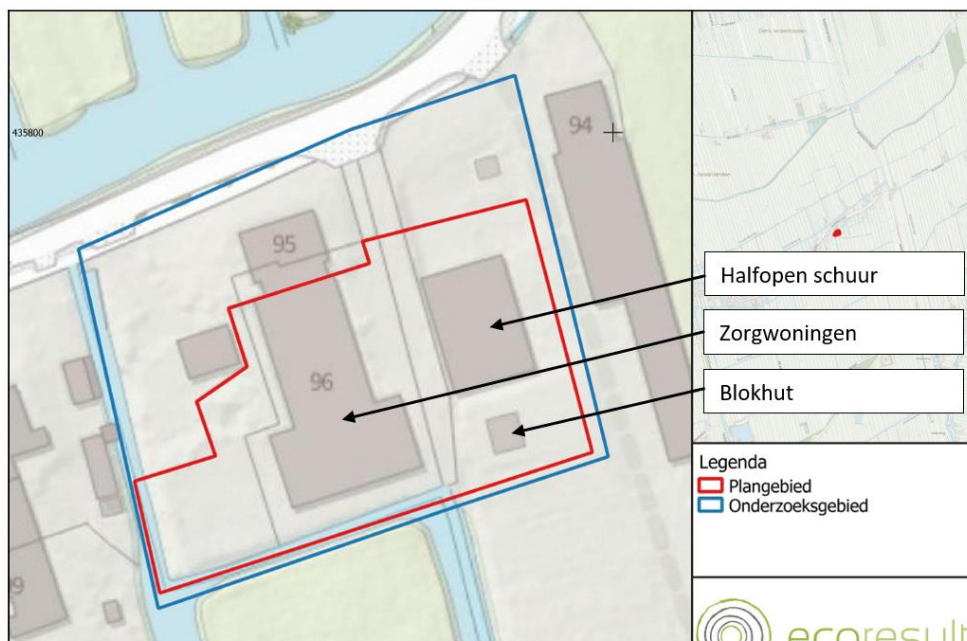
5.6.2. Zorgplicht

De zorgplicht uit de Wet Natuurbescherming is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving). Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering.

5.6.3. QuickScan

Voor het plan is een ecologische QuickScan uitgevoerd. Deze is toegevoegd als bijlage.

In de QuickScan komt naar voren dat de haflopen schuur een geschikte verblijfplaats is voor nesten en daarom nader moet worden onderzocht. Deze schuur is geen onderdeel meer van het plan omdat de dagbesteding wordt gerealiseerd op het perceel van Zuidzijde 94. Voor de te slopen blokhut op dat perceel is geen nader onderzoek geadviseerd. In figuur 5.4 is een overzicht weergegeven. De resultaten van de QuickScan leggen geen restricties op voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 5.4 - Onderzoeksgebied QuickScan (blauw omlijnt)

Er zijn werkzaamheden die, na vergunningverlening, al plaats kunnen vinden voordat de resultaten van het nader onderzoek bekend zijn. Dit betreft werkzaamheden die geen verstorend effect zullen hebben op beschermde diersoorten.

5.7 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.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. De ontwikkeling voorziet niet in de komst van een risicovolle activiteit richting de omgeving. Daarnaast blijkt dat in of nabij het projectgebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook valt het projectgebied niet in het invloed gebied van routes voor gevaarlijke stoffen of van buisleidingen. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit plan dan ook geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

5.8 Besluit gevoelige bestemming

Sinds 15 januari 2009 is de AMvB gevoelige bestemmingen van kracht. Het Besluit verbiedt op plaatsen waar normen overschreden worden of waar overschrijding dreigt, de ontwikkeling van voorzieningen voor kwetsbare groepen in de nabijheid van snelwegen en provinciale wegen. Onder de categorie gevoelige bestemming vallen gebouwen, geheel of gedeeltelijk bestemd voor of in gebruik voor onderwijs aan minderjarige, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis en/of bejaardentehuis.

5.8.1 Conclusie Besluit gevoelige bestemming

Dit plan is niet in strijd met het Besluit gevoelige bestemmingen, want het plan is meer dan 300 meter vanaf de rand van een rijksweg en meer dan vijftig meter vanaf de rand van een provinciale weg.

5.9 Kabels. Leidingen en Zonerings

In het plangebied of in de directe omgeving hiervan zijn geen planologische relevante leidingen, zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de bestemmingswijziging.

5.10 Mer

Het besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r. (beoordelings)procedure moet worden doorlopen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die m.e.r. plichtig zijn (onderdeel C) en activiteiten die beoordelingsplichtig zijn (onderdeel D). Wanneer een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarde ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteiten voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Nagegaan is of voor het plan 'zuidzijde 96 en 94' een milieueffectenrapport of een m.e.r. beoordeling opgesteld moet worden.

5.10.1 conclusie m.e.r.

Gelet op de kenmerken van het plan, het kleinschalige karakter en enkel de bestemmingswijziging, kan geconcludeerd worden dat dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang

dat het zal leiden tot nadelige milieugevolgen. Dit blijkt ook uit de conclusies van alle onderzochte milieuaspecten. Een m.e.r.-beoordelingsprocedure is niet noodzakelijk.

5.11 Activiteitenbesluit Internet Module (AIM)

Om vast te stellen om welk type bedrijf (A, B, of C) het gaat en om te controleren of er een melding Activiteitenbesluit bij de gemeente moet worden ingediend is de AIM uitgevoerd. Hieronder is een beknopt overzicht gegeven welke antwoorden zijn gegeven op de gestelde vragen in de AIM-module.

Bedrijfstype

Profiel	Zorg
Veel gebruikt	Geen
Zorg	Welzijnszorg (bijv. verpleeghuizen, verzorgingshuizen, dagverblijven)

Afvalstoffen

Activiteiten	Geen
--------------	------

Installaties

Installaties	Koel- of vriesinstallatie, warmtepomp of bodemenergiesysteem
Soort installatie	Koel- of vriesinstallatie, warmtepomp
Koudemiddel	Synthetische koudemiddelen, zoals CFK's, HCFC's en HFK's <i>(Vraag betreft koudemiddelen van minimaal 30 kg, in het object is een warmtepomp aanwezig met koudemiddel R410a (HFK) 2 keer 11 kg)</i>

Dieren, veevoer, planten of mest

Activiteiten	Geen <i>(Vraag betreft activiteiten met 5 zoogdieren of meer. In eerste instantie zullen activiteiten plaatsvinden met minder dan 5 zoogdieren (paarden). Mochten deze activiteiten later toch 5 of meer zoogdieren plaatsvinden, zal hier een melding van worden gedaan bij de gemeente)</i>
--------------	--

Opslagtanks

Gassen of vloeistoffen	Geen
------------------------	------

Stoffen en goederen

Gasflessen aanwezig	Nee
Gevaarlijke of bodemverontreinigende stoffen in verpakking	Geen

Waterbeheer

Activiteiten met (afval)water	Geen
-------------------------------	------

Transportmiddelen

Activiteiten met transportmiddelen	Geen
------------------------------------	------

Materialen

(Druk)activiteiten met papier, karton

textiel, leer of bont	Geen
Voedingsmiddelen	
Activiteiten	Bereiden van voedingsmiddelen
Dienstverlening	
Laboratorium of praktijkruimte	Geen
Type A inrichting	
Situaties van toepassing?	Geen <i>(Er worden geen voedingsmiddelen voor derden bereid. Er is geen koelinstallatie met meer dan 30 kg synthetische koudemiddelen aanwezig)</i>
Geluidaspecten	
Situaties van toepassing?	Geen <i>(Er wordt niet structureel muziek ten gehore gebracht. Er vinden geen transportbewegingen met vrachtwagens plaats.)</i>
Afvalwater	
Situaties van toepassing?	Lozen van afvalwater in het openbaar riool
Type riolering	Vuilwaterriool

5.11.1 Conclusie AIM

Uit de gegeven antwoorden blijkt dat er geen melding Activiteitenbesluit of omgevingsvergunning milieu nodig is. Het Activiteitenbesluit is wel van toepassing. Het bedrijf moet voldoen aan de regels die gesteld zijn in het Activiteitenbesluit. De milieuregels gelden voor de volgende activiteiten:

1. Bereiden van voedingsmiddelen
2. Lozen afvalwater
3. Energiebesparing

Een overzicht van alle maatregelen is weergegeven in bijlage 12: Beknopt overzicht maatregelen AIM-sessie.

Conclusie: Het bedrijf is een **type A** inrichting.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier particuliere initiatieven waarbij de kosten voor de uitvoering voor rekening komen van de initiatiefnemers. De kosten met betrekking tot de omgevingsvergunning en daaraan verwante kosten worden in rekening gebracht via de leges van de gemeente. Voor de gemeente Molenlanden bestaat hierin geen risico, aangezien eventuele risico's voor rekening zijn van de initiatiefnemers.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast de positieve reactie op het principeverzoek zal er inzicht in de maatschappelijke haalbaarheid worden gekregen door het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter visie te leggen. Gedurende de inzagetermijn kunnen belanghebbenden en overlegpartners een zienswijze indienen.