

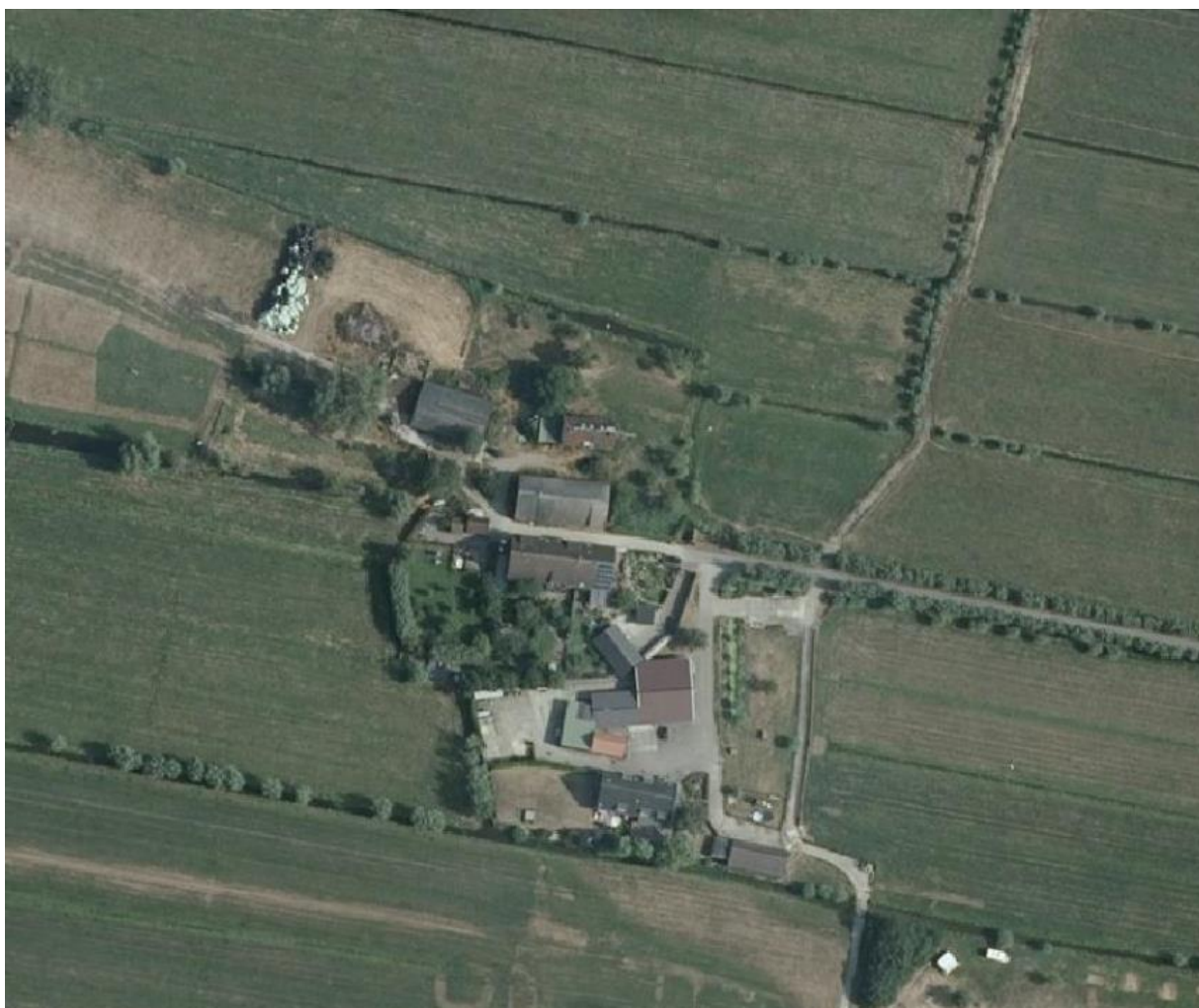


Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Noordeloos, Minkeloos 26/26a’



Toelichting bestemmingsplan

‘Noordeloos, Minkeloos 26/26a’

Identificatie:

NL.IMRO.1978.BPminkeloos26NDL-VG01

Datum:

18-04-2023

Planstatus:

Vastgesteld

Versie:

3.0



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader.....	7
1.3 Maatschappelijk resultaat	8
1.4 Maatschappelijk draagvlak	8
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	9
1.6 Communicatie	10
1.7 Realisatie	10
1.8 Leeswijzer.....	10
2. Planbeschrijving	11
2.1 Bestaande situatie.....	11
2.2 Nieuwe situatie	14
3. Verantwoording beleidskader	21
3.1 Rijksbeleid	21
3.2 Provinciaal beleid.....	23
3.3 Regionaal beleid	27
3.4 Gemeentelijk beleid	28
3.5 Conclusie.....	30
4. Verantwoording sectorale aspecten	31
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	31
4.2 Watertoets	33
4.3 Geluid.....	37
4.4 Luchtkwaliteit	39
4.5 Bedrijven en milieuhinder	41
4.6 Externe veiligheid	44
4.7 Kabels en leidingen.....	48
4.8 Ecologie.....	49
4.9 Stikstofdepositie	52
4.10 Bodem.....	53
4.11 Archeologie.....	54
4.12 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	56
5 Juridische planbeschrijving	57
5.1 Inleiding.....	57
5.2 Systematiek van de regels	57
5.3 Bestemmingen	57

5.4 Aanduidingen..... 57

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21319-01	20-01-2023
2	Situatietekening parkeren	Van der Padt & Partners Architecten	RIJ-01	02-09-2021
3	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20201126-9-24884	26-11-2020
4	Verkennd bodemonderzoek (incl. asbest)	Bakker milieuadviezen	BM/26107-2020	Okt. 2020
5	Onderzoek externe veiligheid	DGMR Industrie, Verkeer en Milieu	M.2019.1260.00. N001	07-11-2019
6	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2020/529/r	05-10-2021
7	Stikstofdepositie onderzoek	Van den Heuvel Milieuadvies	19101	27-08-2021
8	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	B-JVO/1616	05-11-2020
9	Nota van Zienswijzen	Gemeente Molenlanden	-	Feb. 2023

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Karin's Zonnestraal is een christelijke zorgboerderij dat onder andere agrarische dagbesteding biedt aan zorgvragers met problematieken in het autistische spectrum, met een licht verstandelijke beperking, downsyndroom en/of gedragsstoornissen (kinderen vanaf 4 jaar en volwassenen tot ca. 35 jaar).

Men is aangesloten bij Zorgboeren Zuid Holland. Zorgboeren Zuid Holland, biedt administratieve ondersteuning bij de intakes en evaluaties (contracten), regelt dat de betalingen via de SVB of gemeenten binnen komen. Zorgvragers komen via Zorgboeren Zuid Holland binnen. Aan de hand van de zorgvraag wordt gekeken of een zorgvrager wel of niet past en/of de benodigde zorg kan worden aangeboden. Verder biedt Zorgboeren Zuid-Holland intervisie en studiegroep bijeenkomsten om de kennis up-to-date te kunnen houden. De medewerkers van Karin's Zonnestraal volgen regelmatig trainingen en cursussen om een zo goed mogelijke zorg en kwaliteit te kunnen bieden.

Op dit moment biedt Karin's Zonnestraal zorg aan 50 unieke zorgvragers in de agrarische dagbesteding. Momenteel heeft men nu een wachtlijst. De vraag naar logeren voor zowel in de weekenden als doordeweeks is erg groot. In de regio Alblasserwaard zijn echter onvoldoende zorgboerderijen om hierin te kunnen voorzien.

Met Zorgboeren Zuid Holland is dit probleem goed onder de loep genomen. Hieruit is geconcludeerd dat uitbreiding noodzakelijk is. Karin's Zonnestraal is op zoek gegaan naar een nieuwe locatie om in deze zorgbehoefte te voorzien. Hierbij is men terecht gekomen bij het perceel Minkeloos 26/26a te Noordeloos.

De boerderij Minkeloos 26/26a, de bijbehorende bebouwing en het omliggende erf mag conform het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (vastgesteld op 11 maart 2015) niet worden gebruikt als zorgboerderij met de daaraan gerelateerde (zorg)activiteiten.

Op 17 september 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden besloten om medewerking te verlenen aan de vestiging van de zorgboerderij en de mogelijkheid tot logeren op de locatie Minkeloos 26/26a te Noordeloos.

Gezien de lange doorlooptijd van een bestemmingsplanprocedure en de grote vraag naar logeren, en daarmee de noodzaak tot uitbreiding is, is besloten om een tijdelijke omgevingsvergunning aan te vragen voor het tijdelijk in gebruik nemen van de boerderij Minkeloos 26/26a als zorgboerderij (met bedrijfswoning). Op 15 april 2020 is de omgevingsvergunning verleend voor een periode van maximaal 2 jaar.

De afgelopen periode is er een toenemende vraag naar zorgeenheden ontstaan. Om op deze concrete zorgbehoefte in te spelen, is het plan om in de bestaande bebouwing bij de zorgboerderij zeven zorgeenheden te realiseren.

Middels dit bestemmingsplan wordt het gebruik van de boerderij Minkeloos 26/26a als zorgboerderij voor dagbesteding en de mogelijkheid tot logeren van zorgvragers met problematieken in het autistische spectrum, met een licht verstandelijke beperking, downsyndroom en/of gedragsstoornissen, het gebruik van de bijbehorende bebouwing als zorgeenheden en ruimten voor dagbestedingsactiviteiten en het omliggende erf voor aan de zorgboerderij gerelateerde (zorg)activiteiten permanent vastgelegd.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Hoornaar. Het plangebied is kadastraal bekend als sectie D percelen 689 (gedeeltelijk), 691, 692, 875 (gedeeltelijk), 876, 877, 879, 880 en 881.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan een plan wanneer het plan bijdraagt aan het behalen van gemeentelijke en/of regionale doelstellingen, een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit (of daar tenminste geen afbreuk aan doet) en overige belangen niet, of in ieder geval niet onevenredig nadelig worden beïnvloed.

Inspelen op concrete zorgbehoefte (maatschappelijke voorziening)

Het plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden. Middels dit plan wordt mogelijk gemaakt om op de locatie Minkeloos 26/26a te Noordeloos permanent een zorgboerderij te vestigen. De zorgboerderij is een belangrijke maatschappelijke voorziening voor de gemeente Molenlanden. In de regio Alblasserwaard is concrete behoefte aan zorgboerderijen met de mogelijkheid voor logeren voor zowel in de weekenden als doordeweeks. Dit plan voorziet in deze concrete zorgbehoefte.

Verbetering ruimtelijke kwaliteit

Het plan levert een bijdrage aan de instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij en het karakteristieke landschap. De zorgboerderij is inmiddels al gerestaureerd. De overige bebouwing op het perceel zal tevens worden gerenoveerd. De bebouwing en de aan de zorgboerderij gerelateerde (zorg)activiteiten worden op een passende wijze landschappelijk ingepast. Het plan resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plan is een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan ‘Buitengebied Giessenlanden’

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Giessenlanden (vastgesteld op 11 maart 2015). Het plangebied heeft de bestemmingen:

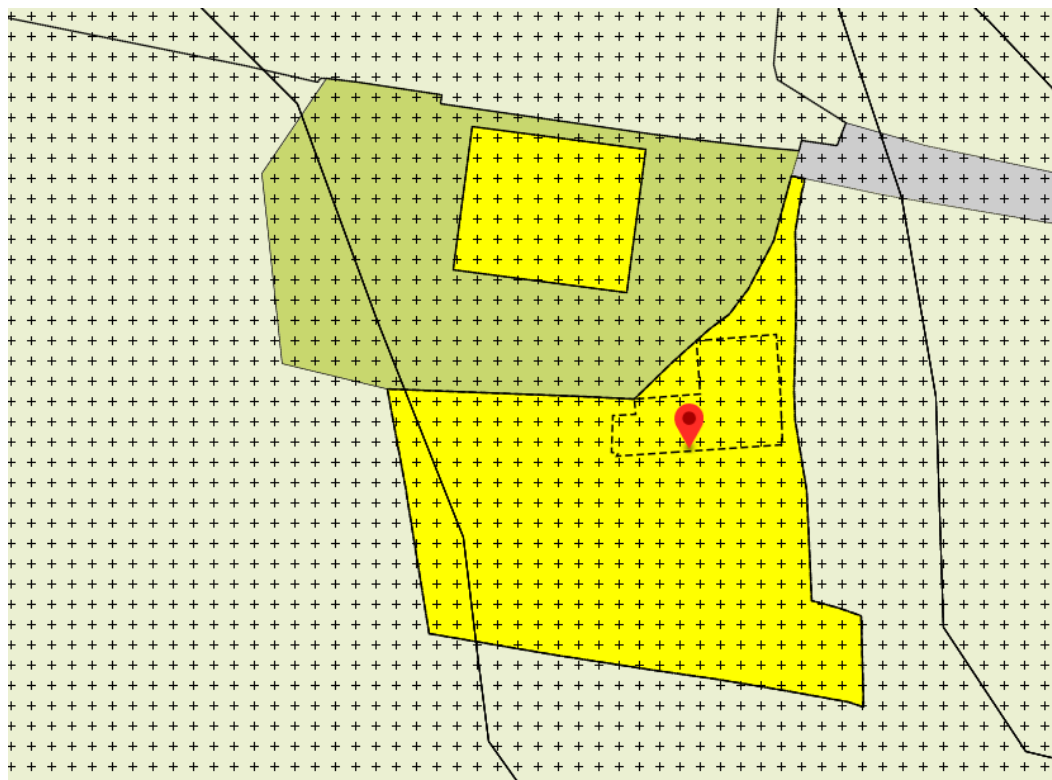
- Agrarisch;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 3;
- Waarde – Archeologie – 5.

En de aanduidingen:

- Functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf’;
- Functieaanduiding ‘opslag’;
- Bouwvlak;



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan ‘Buitengebied Giessenlanden

Het permanent gebruiken van de boerderij Minkeloos 26/26a als zorgboerderij, het gebruik van de bijbehorende bebouwing en het omliggende erf voor aan de zorgboerderij gerelateerde (zorg)activiteiten is strijdig met de bestemming 'Wonen'.

Op 15 april 2020 is de omgevingsvergunning verleend voor het tijdelijk in gebruik nemen van de boerderij Minkeloos 26/26a als zorgboerderij voor een periode van maximaal 2 jaar. Middels dit bestemmingsplan wordt het gebruik van de boerderij Minkeloos 26/26a als zorgboerderij, het gebruik van de bijbehorende bebouwing en het omliggende erf voor aan de zorgboerderij gerelateerde (zorg)activiteiten permanent vastgelegd.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Middels dit bestemmingsplan wordt het gebruik van de boerderij Minkeloos 26/26a als zorgboerderij (met bedrijfswoning) voor dagbesteding en de mogelijkheid tot logeren van zorgvragers met problematieken in het autistische spectrum, met een licht verstandelijke beperking, downsyndroom en/of gedragsstoornissen, het gebruik van de bijbehorende bebouwing als zorgeenheden en ruimten voor dagbestedingsactiviteiten en het omliggende erf voor aan de zorgboerderij gerelateerde (zorg)activiteiten permanent vastgelegd.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Omgevingsdialoog

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van een ruimtelijk initiatief te informeren.

Gezien de kleinschaligheid van het plan is in dit geval gekozen om de omwonenden persoonlijk te informeren. De initiatiefnemers hebben het plan gepresenteerd aan de directe omwonenden.

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan opgestuurd naar de overlegpartners. Het Waterschap Rivierenland en de provincie Zuid-Holland hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien in een 'Nota van Zienswijzen'. De Nota van Zienswijzen is toegevoegd in de bijlage.

De zienswijzen hebben geleid tot onderstaande ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan:

1. Het plan/het landschappelijk inpassingsplan is gewijzigd. Om hinder van de mestplaat voor de omgeving te minimaliseren, is de mestplaat richting het westen verplaatst (naast de huidige paardenbak).
2. De toelichting van het bestemmingsplan is gewijzigd:
 - a. Het gewijzigde landschappelijk inpassingsplan is verwerkt in hoofdstuk 2 Planbeschrijving;
 - b. Paragraaf 4.5 Bedrijven en milieuhinder is gewijzigd/aangevuld;
3. De bijlage bij de regels (landschappelijk inpassingsplan) is geüpdatet.

Verder, hebben de initiatiefnemers het plan geoptimaliseerd. Dit heeft geleid tot onderstaande ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan:

4. Het plan/het landschappelijk inpassingsplan is gewijzigd:
 - a. De tuinkas is komen te vervallen (i.v.m. de regelmatig harde wind op deze locatie is het niet handig om hier een kas te plaatsen);
5. De regels van het bestemmingsplan zijn gewijzigd:
 - a. Artikel 3.1 lid d is verwijderd (functieaanduiding 'kas');
6. De verbeelding van het bestemmingsplan is gewijzigd:
 - a. De functieaanduiding 'kas' is verwijderd;
 - b. Het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' is gewijzigd. Het bestemmingsvlak is strak om het erf van de zorgboerderij gelegd (conform het aangepaste landschappelijk inpassingsplan).

Na de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan is aan alle indieners van de zienswijzen de mogelijkheid geboden om hun zienswijze mondeling toe te lichten aan de gemeente Molenlanden. Samengevat zijn in de (telefoon)gesprekken dezelfde bezwaarpunten aangedragen als in de schriftelijke ingediende zienswijzen. Uit de gesprekken kwam wel naar voren dat er bepaalde onduidelijkheden waren over het bestemmingsplan. De (telefoon)gesprekken hebben deze onduidelijkheden (en daarmee gepaard gaande zorgen) deels weggenomen. De gesprekken hebben plaatsgevonden in december 2022/januari 2023.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

1.6 Communicatie

Er is op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via het Gemeenteblad (internet) en het Kontakt).

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk. Het gebruik van de boerderij Minkeloos 26/26a als zorgboerderij (met bedrijfswoning), het gebruik van de bijbehorende bebouwing en het omliggende erf voor aan de zorgboerderij gerelateerde (zorg)activiteiten is daarmee permanent vastgelegd. De omgevingsvergunning voor het verbouwen van de bijbehorende bebouwing tot zorgeenheden en overige aan de zorgboerderij gerelateerde dagbestedingsactiviteiten kan dan worden aangevraagd.

1.8 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Verantwoording beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Verantwoording sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

De kern van Noordeloos is gelegen langs een natuurlijk veenriviertje, genaamd de Noordeloos. Vanuit de klei houdende stroomrug langs dit riviertje is het oorspronkelijke dorpje ontstaan. Deze hoger gelegen stroomruggen waren namelijk droger en beter van ondergrond om op te bouwen. Vanuit het dorp heeft men het achterliggende polderlandschap ontgonnen, iets wat goed te zien is in de huidige ligging van de slagen in het landschap. Het centrum van Noordeloos kenmerkt zich door een dichte soms stedelijke bebouwingsdichtheid. Rond de kerk is van oudsher een concentratie aan bebouwing ontstaan. Anno 2017 is de kern door latere uitbreiding, daterend uit de 20ste eeuw, zowel aan de noord- als de zuidzijde omsloten. Ondanks de latere uitbreidingen wordt het dorpsbeeld grotendeels bepaald door met name monumentale boerderijen. Het dorp Noordeloos is daarmee een karakteristiek voorbeeld van een nederzettingvorm die rechtstreeks is ontstaan uit de wijze van ontginnen in de Middeleeuwen in een groot deel van het Holland-Utrechtse veengebied. De ruimtelijke structuur van de kern Noordeloos is in hoofdlijnen nagenoeg onveranderd gebleven.

Het plangebied betreft een voormalige agrarische boerenerf in het buitengebied. Het plangebied is gelegen aan het einde van de doodlopende polderweg, de Minkeloos (het einde van de cultuurhistorische lintbebouwing).



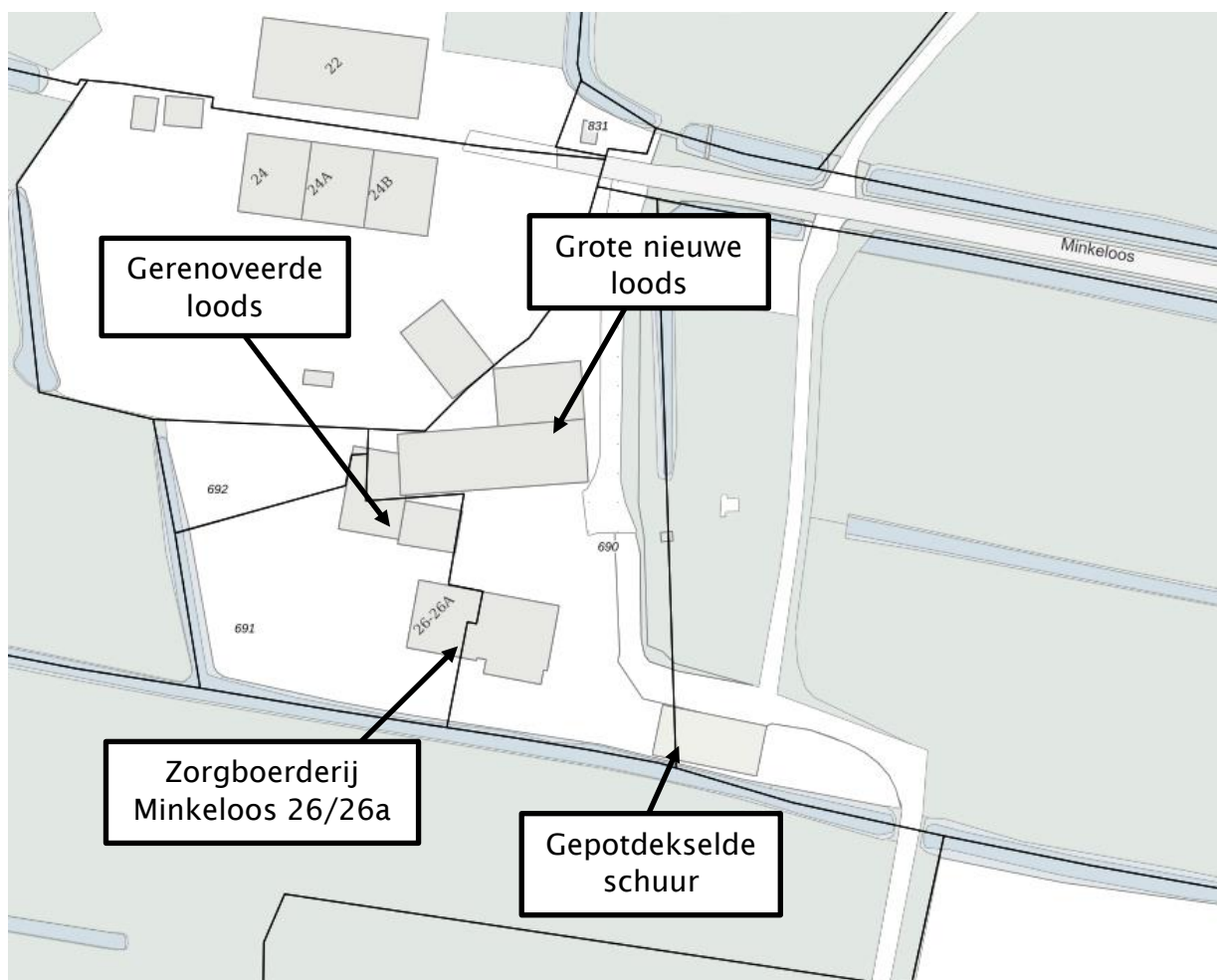
Afbeelding 3: Bestaande gerenoveerde boerderij Minkeloos 26/26a te Noordeloos

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het plangebied betreft een voormalige agrarisch boerenerf. Een deel van de voormalige agrarische bebouwing is in het verleden gebruikt door een aannemers- en verhuurbedrijf. De bestemming is reeds gewijzigd naar 'Wonen'. De omliggende voormalige agrarische bebouwing is lange tijd gebruikt als opslag van goederen. Na verlening van de tijdelijke omgevingsvergunning is de boerderij Minkeloos 26/26a in gebruik als zorgboerderij (met bedrijfswoning).

Op het perceel is de volgende bebouwing aanwezig:

- Gerenoveerde zorgboerderij Minkeloos 26/26a (woonoppervlakte van 405 m² excl. de beloopbare 2^e verdieping met stahoogte en vaste trap);
- Grote nieuwe loods (525 m²);
- Gerenoveerde loods (180 m²);
- Gepotdekselde schuur (80 m²).



Afbeelding 4: Bestaande situatie Minkeloos 26/26a te Noordeloos

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Op 15 april 2020 is een omgevingsvergunning verleend voor het tijdelijk in gebruik nemen van de boerderij Minkeloos 26/26a als zorgboerderij (met bedrijfswoning) voor een periode van maximaal 2 jaar. Het boerderijgebouw Minkeloos 26/26a is inmiddels ingericht als zorgboerderij met 16 bedden/zorgeenheden en een bedrijfswoning (zie afbeelding 5). Middels dit bestemmingsplan wordt het gebruik van de boerderij Minkeloos 26/26a als zorgboerderij voor dagbesteding en de mogelijkheid tot logeren van zorgvragers met problematieken in het autistische spectrum, met een licht verstandelijke beperking, downsyndroom en/of gedragsstoornissen permanent vastgelegd.

De afgelopen periode is sprake van een toenemende vraag naar zorgeenheden en een grotere behoefte aan een breder aanbod van dagbesteding. Om op deze concrete zorgbehoefte in te spelen, is het plan om in de bestaande bebouwing bij de zorgboerderij zeven zorgeenheden en ruimten voor dagbestedingsactiviteiten te realiseren. Daarbij is het plan om het omliggende erf voor aan de zorgboerderij gerelateerde (zorg)activiteiten te gebruiken.

Concreet is het plan de bestaande bebouwing bij de zorgboerderij in te richten en in gebruik te nemen als:

- Zeven zorgeenheden (zes zorgeenheden in grote nieuwe loods + één eenheid in kleinere gerenoveerde loods);
- Ontvangstruimte met kantine;
- Dagbestedingsactiviteiten;
- Keuken voor dagbesteding, bakken van brood, koek etc.

Tevens is het plan om het omliggende erf rondom de zorgboerderij in te richten in gebruik te nemen voor de volgende dagbestedingsactiviteiten:

- Paardenbak (zonder verlichting);
- Paddock (zonder verlichting);
- Moestuin;
- Trapveld;
- Stal + opslag (in bestaande gepotdekselde schuur);
- Speelweide;
- Parkeerterrein.

Dagbestedingsactiviteiten

De schuren en het erf rondom de boerderij op de locatie Minkeloos 26/26a zullen worden gebruikt voor diverse dagbestedingsactiviteiten. Met het gebruik van de omliggende bebouwing voor dagbestedingsactiviteiten kan er een breder aanbod van dagbesteding worden aangeboden, waarmee de kwaliteit van de zorg wordt verbeterd. Het aanbod van de dagbesteding kan zich tevens meer richten op andere typen zorgvragers. Hierbij moet gedacht worden aan rolstoel gebonden zorgvragers, waar men nu tijdelijk mee is gestopt, omdat de huidige binnenruimtes niet geschikt zijn.

Ten zuiden van de zorgboerderij wordt een paardenbak gerealiseerd (binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. De paardenbak wordt op meer dan 25 meter van (bedrijfs)woningen van derden gesitueerd. De paardenbak wordt uitsluitend gebruikt als dagbesteding voor zorgvragers (geen derden). De paardenbak wordt groen ingepakt middels streekeigen beplanting (zie afbeelding 6). De paardenbak wordt niet groter dan 20 meter bij 40 meter. Lichtmasten en overige bouwwerken zijn niet toegestaan. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke voorwaarden voor het realiseren van een paardenbak.



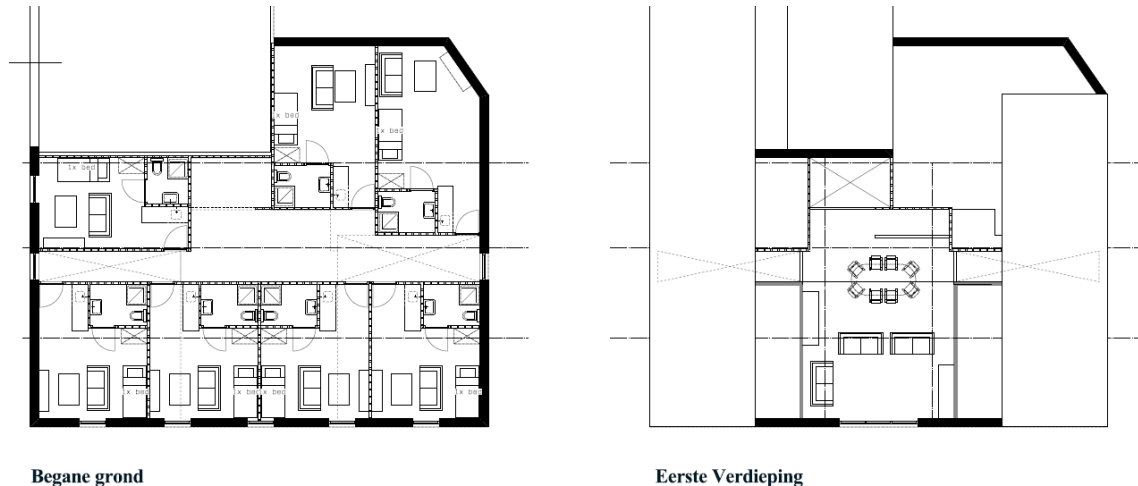
Afbeelding 6: Nieuwe situatie (uitvergroot in bijlage)

Overnachtingsmogelijkheden (logeren)/zorgeenheden

Het logeren wordt voor het overgrote deel gevestigd in de zorgboerderij. In de zorgboerderij zijn inmiddels 16 bedden aanwezig. Dit logeerverblijf kan worden bekostigd vanuit de WMO, de Jeugdwet of de WLZ. Het is voor de zorgvragers van belang dat er sprake is van een huiselijke setting. De slaapkamers en de zolder bieden voldoende ruimte voor het logeren. De zorgboerderij zal verder overdag ook worden gebruikt als huiskamer, keuken en kantine.

De afgelopen periode is er een toenemende vraag naar zorgeenheden ontstaan (voor de oudere leeftijdscategorieën). Om op deze concrete zorgbehoefte in te spelen, is het plan om in de bestaande bebouwing bij de zorgboerderij zeven zorgeenheden te realiseren. De zorgeenheden zijn bestemd voor oudere zorgbehoevenden (volwassenen) die hiermee een plek hebben om zich terug te trekken. De zorgeenheden worden bewoond door één persoon. Deze bewoners kunnen echter niet zelfstandig wonen (men eet ook in de gezamenlijke eetruimte). De toekomstige

bewoners van de zorgeenheden hebben veelal een psychische beperking, een te laag IQ of gebruiken medicatie, waardoor het niet haalbaar is om een rijbewijs te halen of überhaupt niet de behoefte hebben om te willen auto rijden (angst en/of een trage verwerkingssnelheid). Deze zorgeenheden zijn daarmee totaal niet te vergelijken met sociale huurwoningen.



Afbeelding 7: Plattegrond zorgeenheden in grote nieuwe loods

Maatwerkvoorzieningen aan cliënten met een Wlz-indicatie

Zorgboerderij 'Karin's Zonnestraal' biedt daarnaast ook ondersteuning, verblijf, dagbesteding, logeren aan Wlz-geïndiceerde cliënten. Deze kosten declareert de Stichting bij het Zorgkantoor. Om dubbele of onnodige bekostiging te voorkomen, ontvangt de gemeente automatisch melding als een Jeugdwet of Wmo-client wordt geïndiceerd voor Wlz-zorg (Wlz is levenslang en levensbreed 24/7). Elke volwassene vanaf 18 jaar zal zich volgens de gemeentelijke regels vanuit de Basisregistratie Personen inschrijven als kamerbewoner.

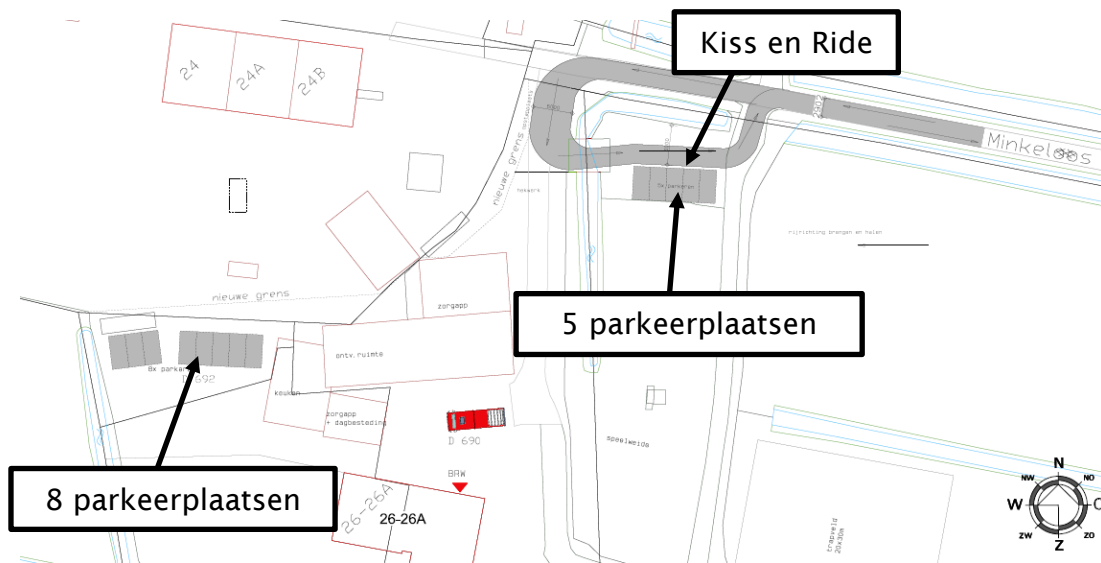
De zorgeenheden zijn zo veel mogelijk ingericht voor kamerbewoning door cliënten met een beperking. Omdat het geen zelfstandige woningen betreft, wordt er geen beroep gedaan op gemeentelijke vergoedingen voor woningaanpassing. Om deze reden is het verstandig als bij de realisatie/ontwikkeling van de zorgeenheden zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met cliënten met een beperking, zodat er achteraf geen aanpassingen hoeven plaats te vinden. Omgekeerd worden op deze wijze aanvragen voor vergoeding woningaanpassing voor woningen elders in de gemeente voorkomen. Afhankelijk van de persoonlijke situatie van de client kan deze - zoals elke inwoner van de gemeente - een beroep doen op bijzondere gemeentelijke vergoedingen, toeslagen of bijzondere bijstand.

Overigens is de verwachting/het beeld dat de doelgroep van 'Karin's Zonnestraal' niet zozeer fysiek beperkt is, maar cognitief/psychisch zodat de aanspraak op Wmo-voorzieningen slechts incidenteel zal voorkomen.

2.2.2 Verkeer en parkeren

Verkeersafwikkeling

Het perceel Minkeloos 26/26a wordt in de huidige situatie ontsloten door een lange in- en uitrit op de Minkeloos. De Minkeloos (incl. de lange in- en uitrit) is in beheer van het Waterschap Rivierenland. Het plangebied is gelegen aan het einde van de Minkeloos (doodlopende weg). De weg zal in de nieuwe situatie niet met meer verkeersbewegingen te maken krijgen dan in de huidige situatie. De weg is voldoende breed om de huidige verkeersgeneratie af te wikkelen. Daarmee is het niet aannemelijk dat de verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid, als gevolg van dit plan, buitenproportioneel wordt benadeeld. Bovendien zullen de meeste auto's/taxi's in de ochtend richting het plangebied rijden en aan het einde van de dag wegrijden, en dus dezelfde richting volgen.



Afbeelding 8: Parkeerterrein / Kiss en Ride (uitvergroot in bijlage)

Om verkeersopstoppen, verkeersonveilige situaties en overlast voor omwonenden uit te sluiten wordt aan de voorzijde, aan het einde van de oprijlaan, een parkeerterrein/verkeerslus gerealiseerd voor het halen en brengen van de zorgvragers. Ter plaatse is reeds een stuk verhard terrein gelegen wat gebruikt zal worden als parkeerterrein /Kiss en Ride (zie afbeelding 8). Taxi's, taxibusjes en auto's hebben daar voldoende ruimte om de auto te parkeren en de zorgvragers af te zetten.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernormering is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. Voor het vaststellen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en de stedelijke zone 'buitengebied'.

In het gemeentelijk parkeerbeleid is geen specifieke parkeernorm opgenomen voor een zorgboerderij. Een zorgboerderij kan gezien de schaal en aard het beste worden geschaard in de categorie 'verpleeg/verzorgingstehuizen'. De Nota Parkeernormen Molenlanden 2020 stelt voor een 'verpleeg/verzorgingstehuizen' een parkeernorm 0,6 parkeerplaatsen per eenheid.

Het plan voorziet in maximaal 16 bedden om te logeren in het boerderijgebouw, een bedrijfswoning en 7 zorgeenheden (voor één persoon per zorgeenheid).

Tabel 1: Parkeren			
Categorie	Parkeernorm (per eenheid)	Aantal	Parkeerbehoefte
Zorgboerderij (16 bedden)	0,6 parkeerplaatsen*	7	4,2 parkeerplaatsen
Zorgeenheden	0,4 parkeerplaatsen*	16	6,4 parkeerplaatsen
Bedrijfswoning	2,2 parkeerplaatsen	1	2,2 parkeerplaatsen
Totaal	-	-	12,8 parkeerplaatsen

** De bewoners van zowel de zorgboerderij als de zorgeenheden kunnen niet zelfstandig wonen (men eet ook in de gezamenlijke eetruimte). De toekomstige bewoners hebben veelal een psychische beperking, een te laag IQ of gebruiken medicatie, waardoor het niet haalbaar is om een rijbewijs te halen of überhaupt niet de behoefte hebben om te willen auto rijden (angst en/of een trage verwerkings-snelheid). Derhalve is voor de zorgeenheden een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per eenheid en voor de bedden in de zorgboerderij een parkeernorm van 0,4 parkeerplaats per bed gehanteerd.*

De benodigde parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Binnen het plangebied worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd (zie afbeelding 8).

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'.

2.2.3 Landschappelijke inrichting

De boerderij Minkeloos 26/26a te Noordeloos is inmiddels gerestaureerd. De overige bebouwing en de rest van het terrein zal tevens in een goede staat worden gebracht. Om een optimale kwaliteitsverbetering te bereiken wordt het plangebied op een verantwoorde wijze landschappelijk ingericht. Bij de uitwerking van het landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met het ruimtelijk kwaliteitskader van de gemeente, het 'Molenwaards Kookboek'.

Kenmerken plangebied/omgeving

Het plangebied betreft een voormalige agrarische boerenerf in het buitengebied. Het plangebied is gelegen aan het einde van de doodlopende polderweg, de Minkeloos (het einde van de cultuurhistorische lintbebouwing). Het plangebied betreft een bebouwingscluster in het slagenlandschap wat ontsloten wordt via de lange oprijlaan naar de Minkeloos. De cultuurhistorische lintbebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders-/knechtenhuisjes. Hier en daar is de traditionele bebouwing vervangen door nieuwbouw (vrijstaande woningen) en hebben de bestaande boerderijen de agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. De hoofdvolumes (zowel traditioneel als nieuwbouw) zijn hoofdzakelijk rechthoekig opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. De gebruikte materialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de nieuwbouw overwegend traditioneel (streekeigen). De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het omliggende slagenlandschap.

Landschappelijke inpassingsplan

Op basis van de landschappelijke analyse is door een landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het perceel wordt op een passende wijze landschappelijk ingericht. Het landschappelijk inpassingsplan is uitvergroet toegevoegd in de bijlage. Het uitgangspunt daarbij is behoud dan wel versterken van de waardevolle landschappelijke elementen op het perceel. Aan de oostkant van het plangebied wordt een fruitboomgaard aangelegd als verbindend element, met daarin diverse functies als een speelweide en een trapveld en vormt groene transparante afhechting van het boerderijcluster rond de terp. Er worden geen ingrepen gedaan aan het verkavelings- en/of slotenpatroon. Hiermee is sprake van een goede landschappelijke inpassing van het perceel Minkeloos 26/26a te Noordeloos.



20

3. Verantwoording beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.
-

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader welke ontwikkelingen als ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ worden aangemerkt. Uit jurisprudentie blijkt dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. *‘Verplaatsing van een functie die al was toegestaan binnen datzelfde gebied waarbij het bebouwd oppervlak niet toeneemt is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2316)’*.

Dit bestemmingsplan voorziet in het permanente gebruik van de boerderij Minkeloos 26/26a als zorgboerderij voor dagbesteding en de mogelijkheid tot logeren van zorgvragers met problematieken in het autistische spectrum, met een licht verstandelijke beperking, downsyndroom en/of gedragsstoornissen, het gebruik van de bijbehorende bebouwing als zorgeenheden en ruimten voor dagbestedingsactiviteiten en het omliggende erf voor aan de zorgboerderij gerelateerde (zorg)activiteiten. Er is geen sprake van een toename van het bebouwd oppervlak en/of het toevoegen van permanente wooneenheden.

Hiermee is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. Op 15 maart 2022 is een herziening van de Omgevingsvisie Zuid-Holland gepubliceerd. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze 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. Bereikbaar 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 landelijk gebied 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.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste 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).

Verstedelijking

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) dient de Ladder voor

duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

Dit bestemmingsplan voorziet in het permanente gebruik van de woonboerderij Minkeloos 26/26a als zorgboerderij voor dagbesteding en de mogelijkheid tot logeren van zorgvragers met problematieken in het autistische spectrum, met een licht verstandelijke beperking, downsyndroom en/of gedragsstoornissen, het gebruik van de bijbehorende bebouwing als zorgeenheden en ruimten voor dagbestedingsactiviteiten en het omliggende erf voor aan de zorgboerderij gerelateerde (zorg)activiteiten. Het plan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plek gebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie en soms daarbuiten. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

De essentie van 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt. Het plangebied is gelegen in het 'veenweidelandschap'.



Afbeelding 10: Kwaliteitskaart

Veenweidegebied

De ruimtelijke structuur in het veen(weide)gebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veen(weide)landschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten. Voor ontwikkelingen in het veen(weide)landschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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

Het plan betreft de functiewijziging van een voormalig boerenerf (nu een woon-boerderij met schuren) naar een zorgboerderij. Er is geen sprake van uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Er worden geen ingrepen gedaan aan het verkavelings- en/of slotenpatroon. Middels het plan wordt leegstand, verpaupering van de boerderij en overige bebouwing en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Het plan sluit aan bij de richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden die zijn aangemerkt als 'veenweidelandschap'.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Op 15 maart 2022 is een herziening van de Omgevingsverordening gepubliceerd. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9). Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a) De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b) Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c) Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Gezien de schaal en aard kan het plan worden geschaard in de categorie 'inpassen'. Er vinden geen wijzigingen plaats op structuurniveau. Er worden geen wijzigingen gedaan in het verkavelings- en slotenpatroon. De bestaande gebiedsidentiteit blijft ongewijzigd. Het plan is qua aard en schaal passend in dit gebied.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma Ruimte.

Het plan betreft geen stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 ‘Open voor elkaar’

In de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooien. De opvolgende visie ‘open voor elkaar’ benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Het plan betreft de functiewijziging van een voormalig boerenerf (nu een woon-boerderij met schuren) naar een zorgboerderij. Er is geen sprake van uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Op basis van de landschappelijke analyse is door een landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het uitgangspunt daarbij is behoud dan wel versterken van de waardevolle landschappelijke elementen op het perceel. Er worden geen ingrepen gedaan aan het verkavelings- en/of slotenpatroon. Het plan draagt bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap.

De realisatie van een inpandige bedrijfswoning in de zorgboerderij en het gebruik van de overige bebouwing als zorgeenheden en dagbestedingsactiviteiten is passend binnen de regionale doelstelling om bedrijven welke aan het gebied gebonden zijn de mogelijkheid te bieden zich toekomstbestendig te ontwikkelen. Voor een efficiënte bedrijfsvoering van de zorgboerderij is een inpandige bedrijfswoning noodzakelijk.

Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.3.2 Regionale woonvisie

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied en een dynamische stedelijke zone. Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking.

Dit plan voorziet per saldo niet in een toevoeging van het aantal wooneenheden. De in pandige bedrijfswoning in de zorgboerderij is voor eigen gebruik van de exploitant van de zorgboerderij. Voor een efficiënte bedrijfsvoering van de zorgboerderij is een bedrijfswoning noodzakelijk. Voor de in pandige bedrijfswoning is op 15 april 2020 een tijdelijke omgevingsvergunning verleend.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenwaard

De toekomstvisie van de voormalige gemeente Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen die hier wonen, die hier willen blijven en mensen die een binding hebben met de gemeente. Mensen moeten kunnen wonen waar ze willen, de woonwens en de eigen kern als woonplaats staat centraal. Mensen moeten zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Daarom zet ook Molenlanden in op levensloopbestendig wonen en zorg aan huis. In mei 2013 heeft de raad de kaders voor verdeling van het woningbouwprogramma vastgesteld. Relevante kaders zijn het aansluiten bij de demografische ontwikkeling, het bouwen in voorzieningendorpen voor senioren en plannen met maatschappelijke urgentie (zoals centrumplannen) voorrang geven.

Het plan sluit aan bij het gemeentelijk beleid van de gemeente Molenlanden (Toekomstvisie Molenwaard). Middels het plan wordt een voormalig boerenerv (nu een woonboerderij met schuren) getransformeerd naar een zorgboerderij. De zorgboerderij is inmiddels gerestaureerd. Het plan speelt in op het streven van de gemeente naar zorg aan huis. De zorgboerderij biedt dagbesteding en de mogelijkheid tot logeren van zorgvragers met problematieken in het autistische spectrum, met een licht verstandelijke beperking, downsyndroom en/of gedragsstoornissen.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

In oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden de Woonvisie 2020 - 2024 vastgesteld. Relevant voor het plan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van woningbouw. Op het vlak van woningbouw luidt de visie als volgt:

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen.
- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnel de gemeente de woningproductie, zodat voorkomen wordt dat woningzoekenden naar andere gemeenten uitwijken.
- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG) en aardgasloos.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.
- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop / nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

Middels dit plan wordt voorzien in de concrete behoefte naar begeleid wonen voor zorgvragers met problematieken in het autistische spectrum, met een licht verstandelijke beperking, downsyndroom en/of gedragsstoornissen. De zorgboerderij en zorgenheden voldoen aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. De in pandige bedrijfswoning in de zorgboerderij is voor eigen gebruik van de exploitant van de zorgboerderij. Voor een efficiënte bedrijfsvoering van de zorgboerderij is een in pandige bedrijfswoning noodzakelijk. Voor de in pandige bedrijfswoning is op 15 april 2020 een tijdelijke omgevingsvergunning verleend. Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie Molenlanden 2020-2024.

3.4.3 Concept Woonzorganalyse (onderdeel van de Woonzorgvisie)

De zeven zorgenheden zijn bedoeld voor de doelgroep cognitieve beperking: lichte verstandelijke beperking (LVB) / downsyndroom en gedragsstoornissen. Vooral in de groep LVB is een stijging te verwachten en daarmee verdergaande lokale behoefte te verwachten. Uit de concept woonzorganalyse – onderdeel van de Woonzorgvisie - blijkt dat de huidige capaciteit binnen de gemeente onvoldoende is om de behoefte op te vangen. Het plan is zodoende passend in de concept woonzorganalyse.

Vakteam Mens en Samenleving staat positief tegenover deze ontwikkeling, zowel vanuit de optiek van Jeugd als Zorg en Welzijn en concludeert dat zowel de zorgboerderij (logeerverblijf) als de zorgenheden voor niet-zelfstandige bewoning voorziet in een zorgbehoefte van inwoners in de (omliggende) gemeente(n).

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Het plan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is;
- Het plan past binnen het streven van de provincie Zuid-Holland naar het beter benutten en opwaarderen van de 'bebouwde ruimte'.
- Middels dit plan wordt voorzien in de concrete behoefte naar begeleid wonen voor zorgvragers met problematieken in het autistische spectrum, met een licht verstandelijke beperking, downsyndroom en/of gedragsstoornissen.

4. Verantwoording sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Dit bestemmingsplan voorziet in het permanent vastleggen van het gebruik van de boerderij Minkeloos 26/26a als zorgboerderij voor dagbesteding en de mogelijkheid tot logeren van zorgvragers met problematieken in het autistische spectrum, met een licht verstandelijke beperking, downsyndroom en/of gedragsstoornissen, het gebruik van de bijbehorende bebouwing als zorgeenheden en ruimten voor dagbestedingsactiviteiten en het omliggende erf voor aan de zorgboerderij gerelateerde (zorg)activiteiten. Het plan betreft geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Er is geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Wel geldt de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om een bestaand boerderijgebouw en omliggend erf en schuren permanent in gebruik te nemen als zorgboerderij. Er is geen sprake van een toename van het bebouwd oppervlak. Behoudens de aan de zorgboerderij gerelateerde activiteiten zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 3,6 km ligt het Natura 2000-gebied 'Lingegebied & Diefdijk Zuid'. Op een afstand van circa 1,7 km ligt het Natuurnetwerk Nederland. Gezien de schaal en aard van het plan (functiewijziging) en de ruime afstand van de Natura- 2000-gebieden tot het plangebied kunnen nadelige effecten voor gevoelige habitats/natuurgebieden als gevolg van het plan worden uitgesloten.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. De toename van het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van het plan kan in voldoende mate worden afgewikkeld via de bestaande wegen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 7.17 van de Wet milieubeheer.

4.2 Watertoets

Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteits-beheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met het duurzaam waterbeheer.

Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen hebben de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom en het waterschap Rivierenland de handen ineengeslagen en het Stedelijk Waterplan Gemeente Liesveld en Graafstroom opgesteld. In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom. De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

- Afkoppelen, meer ruimte voor water creëren en diffuse bronnen aanpakken (duurzaam onkruidbeheer, duurzaam bouwen);
- Belevingswaarde;
- Samenwerking;
- Beheer en onderhoud.

Het beleidsplan moet de gemeenten helpen om een veilig, robuust en duurzaam watersysteem te bereiken in 2025 door optimalisering van het huidige systeem. De gemeenten en het waterschap gaan de komende jaren intensief samenwerken om de gestelde doelen te bereiken. Hierbij wordt, naast het toetsen van nieuwe ontwikkelingen in de ruimtelijke inrichting, ook aandacht besteed aan de gezamenlijke uitvoering en communicatie rond de geplande ingrepen. In het laatste aspect wordt deze samenwerking doorgezet voor het beheer en onderhoud. Dit is een belangrijke pijler voor het op orde houden van het watersysteem.

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 ‘Versterken, verbinden, vergroenen’ beschrijft wat het waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheer zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van het waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema’s:

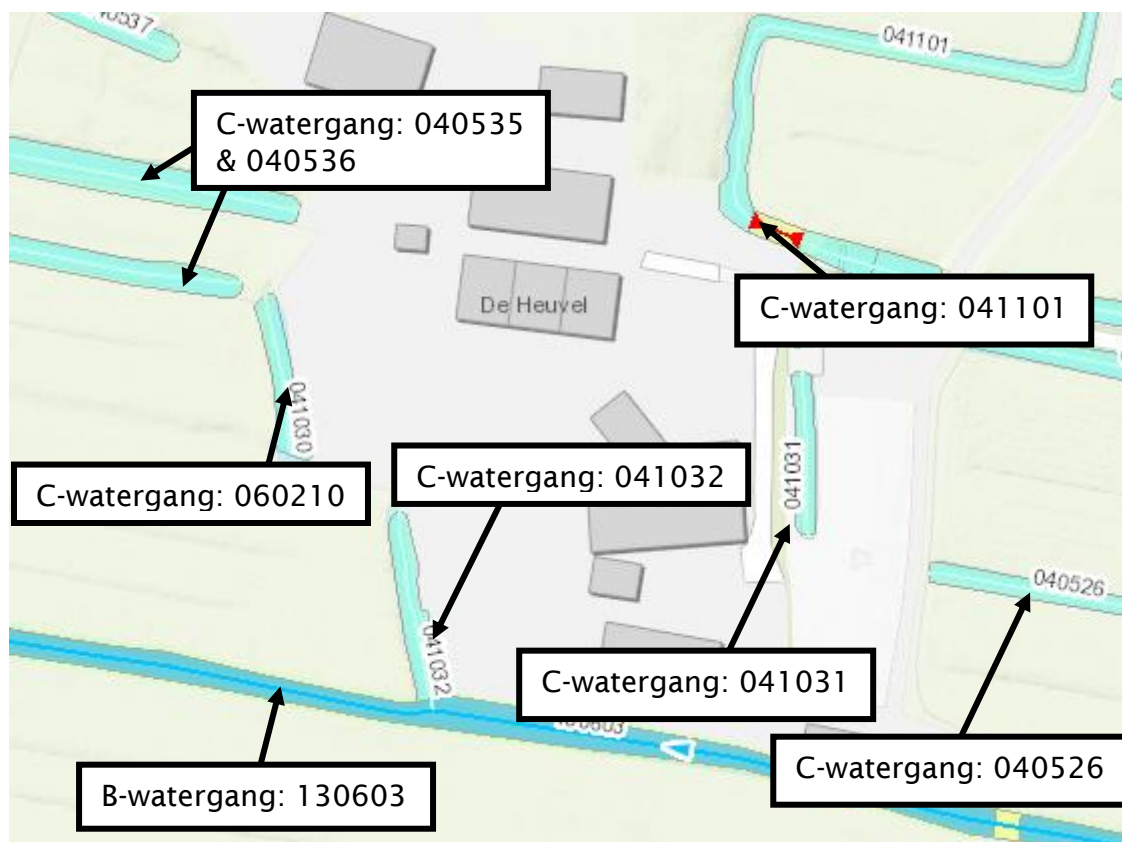
1. Beschermen tegen overstromingen.
2. Water eerlijk verdelen.
3. Voorbereiden op extreem weer.
4. Schoon water.
5. Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur.
6. Zwemwater.
7. Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit.
8. Toewerken naar circulariteit.

Verordening 'de Keur'

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de wateraan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Onderzoek

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode: 20201126-9-24884). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.



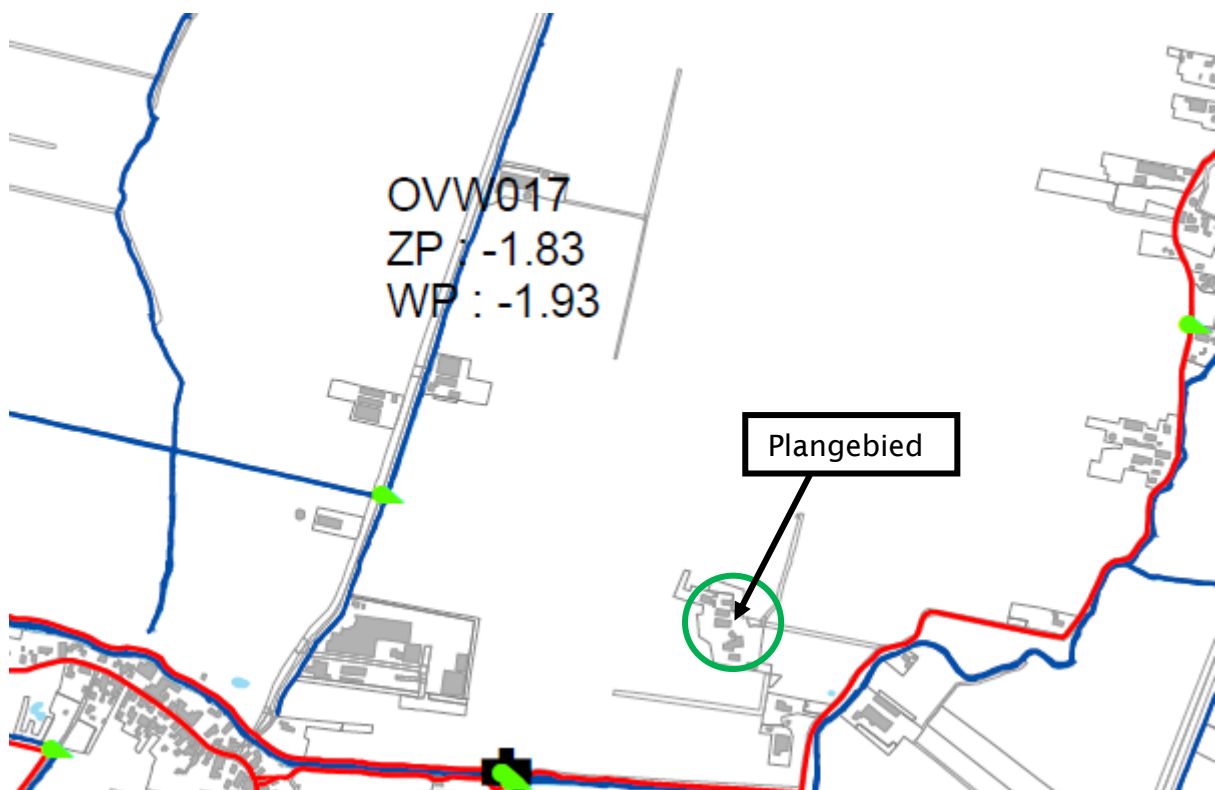
Afbeelding 11: Legger wateren

Watergangen

In de omgeving het plangebied zijn meerdere C-watergangen en één B-watergang gelegen. Er vinden geen werkzaamheden plaats binnen de beschermingszone van de B-watergang. Het plan voorziet niet in ingrepen aan de omliggende watergangen. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is derhalve niet noodzakelijk.

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW017. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,83 m NAP en een winterpeil van -1,93 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 12: Peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak

van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m².

In het plan is sprake van een functiewijziging en in pandige wijzigingen van bestaande gebouwen. Er wordt geen extra terreinverharding aangelegd. De paardenbak en de paddock betreffen uitsluitend een houten omranding met zand (waterdoorlatend). Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet vereist dan wel noodzakelijk. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is derhalve niet noodzakelijk.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem en afgevoerd naar het omliggende oppervlaktewater. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De zorgboerderij is aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. De zorg-eenheden worden eveneens aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Primaire of regionale waterkering

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en/of beschermingszone van een waterkering.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Minkeloos. Ter plaatse van het plangebied is de Minkeloos in beheer van het Waterschap Rivierenland. Het perceel Minkeloos 26/26a wordt in de huidige situatie ontsloten door een lange in- en uitrit op de Minkeloos. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Het aanvragen van een watervergunning dan wel het indienen van een melding bij het Waterschap Rivierenland is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

4.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht.

De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Cumulatie geluidsbronnen

Wanneer voor een geluidgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrielawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, dus kan buiten beschouwing worden gelaten. Het plangebied valt uitsluitend binnen de invloedsfeer van enkele 60 km/h-wegen, waaronder de Minkeloos.

Onderzoek

Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

- De berekende geluidsbelasting ten gevolge van de Minkeloos ten hoogste 26 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, bedraagt ter plaatse van de westgevel van de zorgenheden;
- De geluidbelasting (ruimschoots) lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï, waardoor er geen hogere grenswaarden aangevraagd hoeven te worden en er geen aanvullend onderzoek geluidwering gevels noodzakelijk is;

- Vanuit akoestisch oogpunten zijn er ten aanzien van wegverkeerslawaaï geen belemmeringen voor de realisatie van de zorgeenheden.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft geluid geen belemmeringen.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 2: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) hanteren advieswaarden voor fijnstof (PM₁₀) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM_{2,5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Pas als aan deze waarden wordt voldaan kan vanuit een goede motivering worden gesproken over acceptabele concentraties en goed woon- en leefklimaat.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2021) het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 24,9 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 17,1 µg/m³ PM₁₀;
- Een fijnstofconcentratie tussen 9,3 µg/m³ PM_{2,5}

Voor het jaar 2030 geeft dezelfde NSL-monitoring het volgende overzicht met betrekking tot fijnstof voor het plangebied:

- Een fijnstofconcentratie van 15,5 µg/m³ PM₁₀
- Een fijnstofconcentratie van 8,0 µg/m³ PM_{2,5}

Op basis van bovenstaande kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan alle grenswaarden wordt voldaan. Gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Besluit Niet In Betekenende Mate

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM¹⁰;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard en valt binnen het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 3: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Geurverordening

De raad van de gemeente Molenlanden heeft d.d. 19 mei 2020 de ‘Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020’ vastgesteld. In artikel 4 lid 2 van de Verordening is vastgelegd dat, in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij, de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object (omliggende woningen), buiten de bebouwde kom, mag worden verlaagd naar 25 meter.

Gemengd gebied

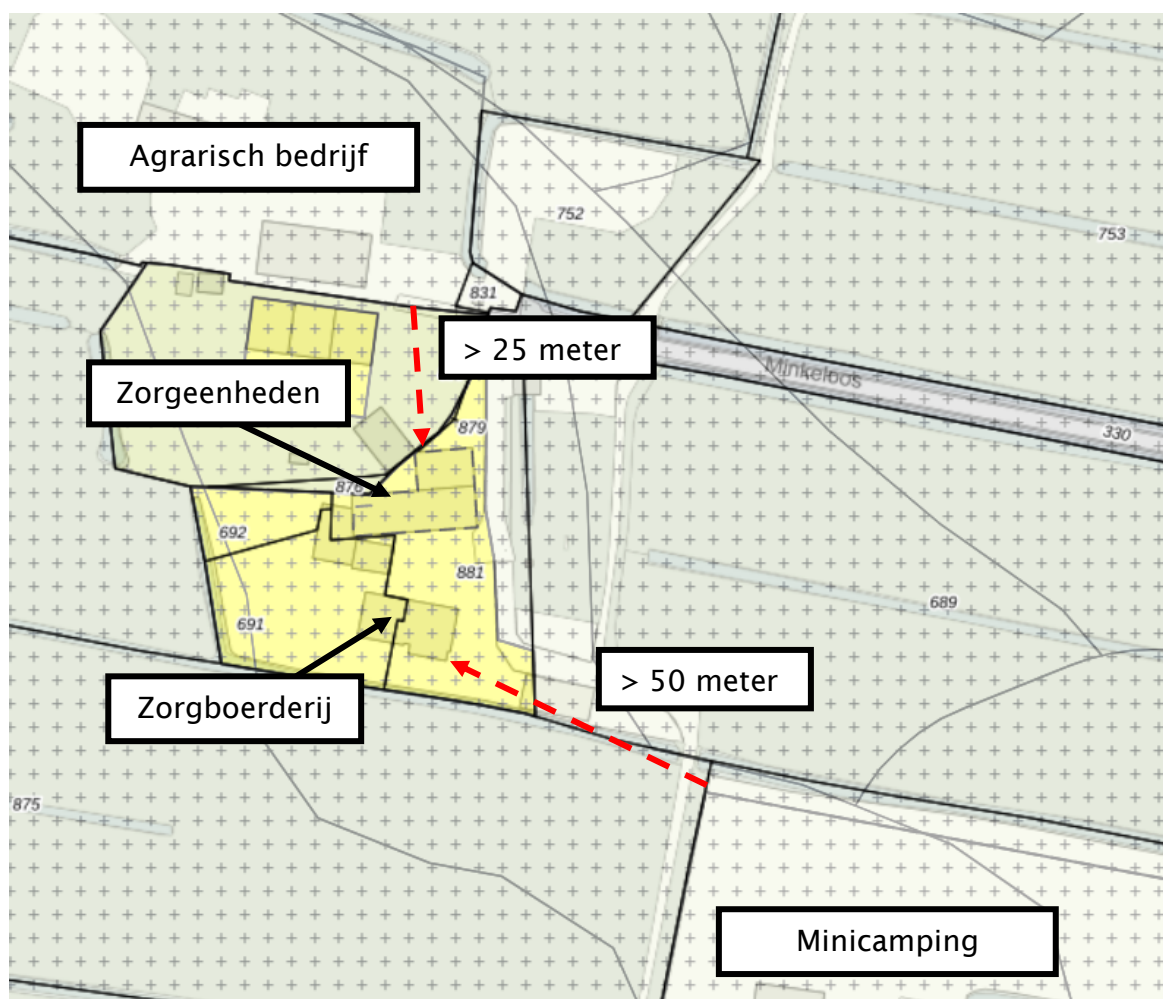
Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingstype ‘gemengd gebied’. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast de zorgboerderij zijn andere functies als woningen, agrarische bedrijven en een camping aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Onderzoek

Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In de omgeving van de zorgboerderij zijn twee bedrijven gelegen: een agrarisch bedrijf (Minkeloos 22) en een minicamping (Minkeloos 28).

Het VNG-Handboek stelt voor een kampeerterrein (milieucategorie 3.1) een grootste richtafstand van 50 meter voor geluid (in een gemengd gebied 30 meter). De zorgboerderij is gelegen op meer dan 50 meter afstand van de minicamping. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de bewoners van de zorgboerderij en dat de camping niet in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelmogelijkheden wordt beperkt (als gevolg van dit plan).

Conform de Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020' geldt voor het agrarisch bedrijf (milieucategorie 3.2) een richtafstand van 25 meter voor geur. De zorg-eenheden zijn gelegen op meer dan 25 meter van het agrarisch bouwvlak. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de bewoners van de zorgeenheden en dat het agrarisch bedrijf niet in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelmogelijkheden wordt beperkt (als gevolg van dit plan).



Afbeelding 13: Bedrijf- en milieuhinder (omliggende bedrijven)

Een zorgboerderij kan, naast een milieugevoelige functie, als een bedrijfsmatige activiteit worden aangemerkt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan ook vanuit dit oogpunt getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

In het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een zorgboerderij niet specifiek opgenomen. Gezien de schaal en aard van de zorgboerderij (in totaal 23 zorgeenheden met dagbestedingsactiviteiten) kan de zorgboerderij worden geschaard onder milieucategorie 2.0 (vergelijkbaar met categorieën: verpleeghuizen en kinderopvang).

Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) geldt voor verpleeghuizen en kinderopvang (milieucategorie 2.0), in een gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter voor geluid.

De dichtstbijzijnde woning van derden (Minkeloos 24B) ligt op circa 22 meter. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de omwonenden.

Daarbij dient opgemerkt te worden dat de exploitanten van de zorgboerderij in het plan uitvoerig aandacht hebben besteed aan het voorkomen van overlast door verkeersbewegingen. Om verkeersopstoppingen, verkeersonveilige situaties en overlast voor omwonenden te minimaliseren wordt aan de voorzijde, aan het einde van de oprijlaan, een parkeerterrein/verkeerslus gerealiseerd voor het halen en brengen van de zorgvragers. Ter plaatse is een stuk verhard terrein gelegen wat gebruikt wordt als Kiss en Ride. Het overgrote deel van de zorgvragers worden in de ochtend met een auto of taxi afgezet en aan het einde van de dag weer worden opgehaald (de verkeersbewegingen volgen daarmee dezelfde richting).

Mestplaat

Om hinder van de mestplaat voor de omgeving te minimaliseren, is in afstemming met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZH), de mestplaat richting het westen verplaatst (naast de huidige paardenbak). Hoewel er slechts een beperkt aantal paarden wordt gehouden op de zorgboerderij en er geen sprake is van het volwaardig bedrijfsmatig houden van paarden (de paarden maken onderdeel uit van de dagbestedingsactiviteiten op de zorgboerderij) is bij de nieuwe locatie van de mestopslag rekening gehouden met de regels in het Activiteitenbesluit milieubeheer voor het bedrijfsmatig houden van paarden.

Conform het Activiteitenbesluit milieubeheer (artikel 3.4.5 Opslaan van agrarische bedrijfsstoffen) geldt voor het opslaan van agrarische bedrijfsstoffen buiten de bebouwde kom dat de afstand tussen de mestopslag en een geurgevoelig object tenminste 50 meter dient te bedragen. De afstand van de mestopslag tot de dichtstbijzijnde woning van derden (Minkeloos 28) bedraagt ca. 80 meter.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

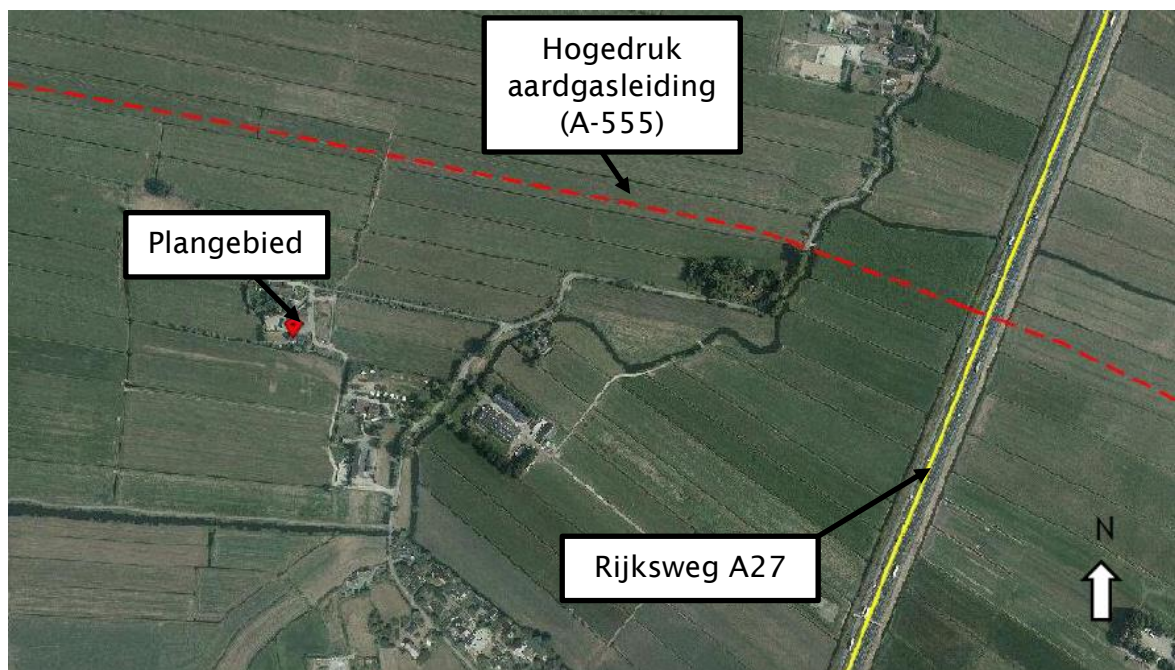
Beleidskader

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

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

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van $PR=10^{-6}$ per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden).

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.



Afbeelding 14: Risicokaart

Onderzoek

Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van de volgende risicobronnen:

- Het transport van gevaarlijke stoffen over de A 27 op circa 850 meter;
- De hogedruk aardgasleiding A 555 op 260 meter.

Door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

Transport over de A27

Plaatsgebonden risico / Plasbrandaandachtsgebied (PAG)

Over de A27 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze weg maakt deel uit van het Basisnet en is hierin omschreven als wegvak tussen afrit 25 (Noordeloos) en knooppunt Gorinchem. De Regeling basisnet schrijft voor dit wegdek een 10^{-6} PR-contour van 14 meter vanaf het midden van de weg voor en een plasbrand-aandachtsgebied van 30 meter, gemeten vanaf de rand van de weg. De ligging van het plangebied is meer dan 30 meter van de rand van de weg, zodat aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico wordt voldaan en de regels van het plasbrandaandachtsgebied niet relevant zijn voor deze locatie.

Verantwoording groepsrisico

Artikel 8 van het Bevt schrijft voor dat indien een plangebied in zijn geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute, in de toelichting bij dat plan onderscheidenlijk in de ruimtelijke onderbouwing van die vergunning tevens ingegaan dient te worden op:

- De dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan of besluit wordt vastgesteld, rekening houdend met de in dat gebied reeds aanwezige personen en de personen die in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan of de geldende bestemmingsplannen of een omgevingsvergunning redelijkerwijs te verwachten zijn, en;
- De als gevolg van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan of die vergunning betrekking heeft;
- Het groepsrisico op het tijdstip waarop het plan of de vergunning wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat plan of besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de oriëntatiewaarde;
- De maatregelen ter beperking van het groepsrisico die bij de voorbereiding van het plan of de vergunning zijn overwogen en de in dat plan of die vergunning opgenomen maatregelen, waaronder de stedenbouwkundige opzet en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, en;
- De mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

Het plangebied ligt daarmee buiten de zone van 200 meter. Een berekening van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid en vluchtmogelijkheden aanwezigen en rampenbestrijding A 27

Wel dient conform artikel 7 van Bevt ingegaan te worden op maatregelen inzake zelfredzaamheid en rampenbestrijding. Artikel 7 van het Bevt schrijft voor dat in de toelichting bij een bestemmingsplan, voor zover het gebied waarop dat plan betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval moet worden ingegaan op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op dat de weg, en;
- Voor zover dat plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een gifwolk als een toxische vloeistof (LT2) of een zeer toxisch gas (GT4) vrijkomt bij een ongeval op de snelweg.

Alle aanwezigen zijn mobiel en fysiek in staat zich in veiligheid te brengen. De begeleiders kunnen de zorgvragers begeleiden om bij gevaar op de juiste manier te handelen, wat doorgaans neerkomt op naar binnen vluchten.

De enige vorm van gevaar die vanaf de snelweg tot het plangebied reikt, is een gifwolk. In geval van een gifwolk is men veilig in de zorgboerderij als men de ramen en deuren sluit en de ventilatie uitzet. Gezien de afstand tot de snelweg is het afdoende om naar binnen te vluchten en ramen en deuren te sluiten. Om de zelfredzaamheid te bevorderen, is het, net als in de bestaande situatie en voor andere aanwezigen in de omgeving, belangrijk dat mensen op tijd gewaarschuwd worden door middel van een alarmsysteem.

Hogedruk aardgasleiding

Op 260 meter ten noorden van het plangebied ligt de hogedruk aardgasleiding (A-555).

Plaatsgebonden risico

Voor hogedruk aardgasleidingen moet de 10^{-6} PR-contour binnen de belemmeringsstrook liggen. Deze strook is 5 meter vanaf het hart van de buisleiding. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. De aardgasleiding is derhalve niet relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid voor het plan.

Verantwoording groepsrisico

Wel ligt het plangebied binnen de 1% letaliteitsafstand, zodat formeel voor de buisleiding de verandering van het groepsrisico moet worden bepaald. In de te beschouwen situatie is echter op voorhand duidelijk dat het groepsrisico laag is vanwege het lage aantal woningen in de omgeving van de locatie.

Omdat het groepsrisico minder dan 10% van de oriëntatiewaarde is, volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico conform het Bevb. Hierbij dient de gemeente Molenlanden in te gaan op bestrijdbaarheid van een ramp en zelfredzaamheid.

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid en vluchtmogelijkheden aanwezig en rampenbestrijding hogedruk aardgasleiding

Een groot deel van de calamiteiten aan hogedruk aardgasleidingen ontstaat door werkzaamheden aan of direct bij de leiding. Als deze werkzaamheden plaatsvinden, kan het gebied inclusief de planlocatie van tevoren preventief worden ontruimd.

Mocht men zich alsnog op de planlocatie bevinden bij een calamiteit aan de buisleiding, dan ontstaat in geval van een fakkelbrand op de planlocatie een warmtebelasting tot maximaal circa 30 W/m². De zorgboerderij biedt een mogelijkheid om in pandig te schuilen. Afhankelijk van de warmtebelasting en de brandbaarheid van de zorgboerderij kan een risico op secundaire branden ontstaan.

Advies Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) heeft aangegeven akkoord te zijn met paragraaf 4.6 Externe Veiligheid en de aanzet voor de verantwoording van het groepsrisico van DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de bijgevoegde Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft externe veiligheid geen belemmeringen.

4.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

Op 260 meter ten noorden van het plangebied ligt de hogedruk aardgasleiding (A-555) van de Gasunie (de beheerder van de hogedruk aardgasleidingen).

Het plan betreft uitsluitend een functiewijziging van een bestaande woonboerderij naar een zorgboerderij en een inpandige verbouwing van bestaande gebouwen. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats (in de belemmeringenstrook van de aardgasleiding).

In het plangebied of de directe omgeving zijn verder geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.8 Ecologie

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Soortenbescherming

Om de invloed van het plan op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot negatieve effecten op beschermde soorten. Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en algemene broedvogels (n het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

De ontwikkeling aan de Minkeloos 26 te Noordeloos is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen

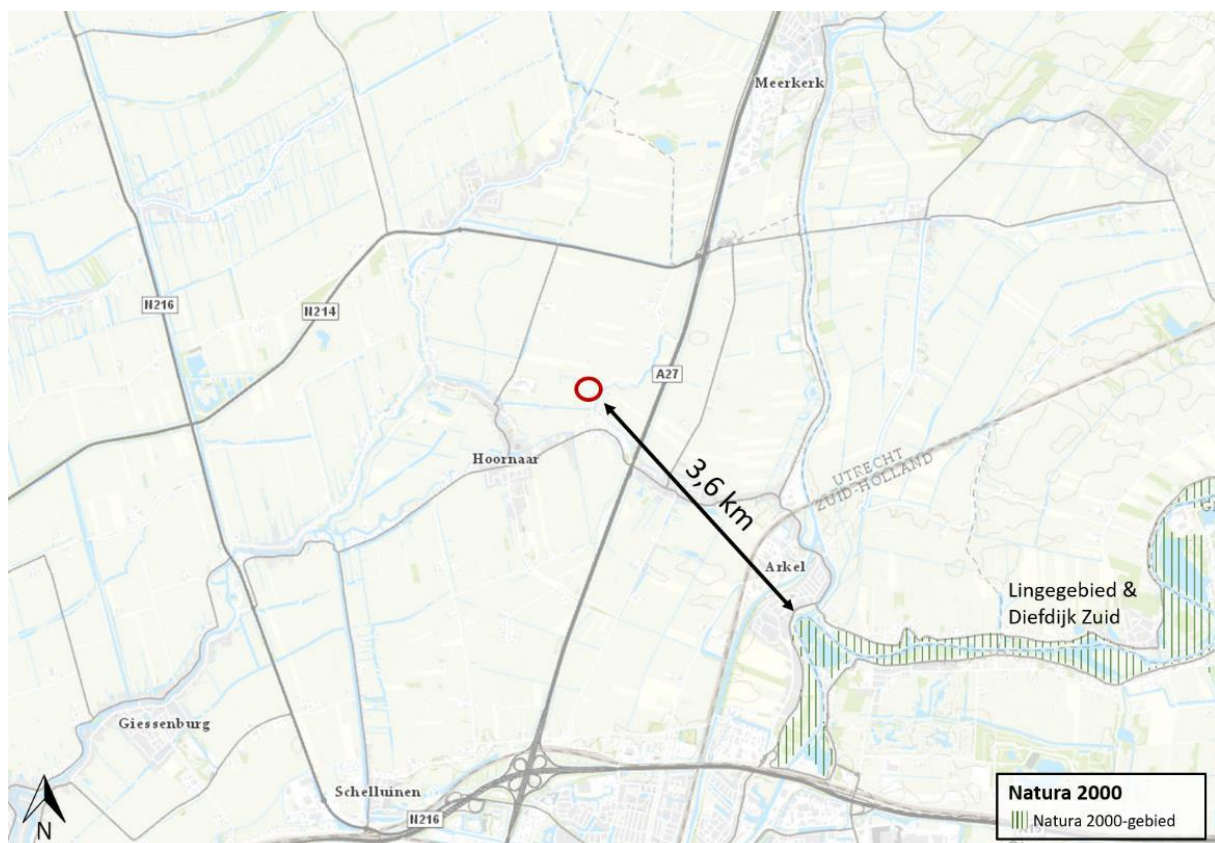
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Het plangebied tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de aanleg van de paardenbak ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te

worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.

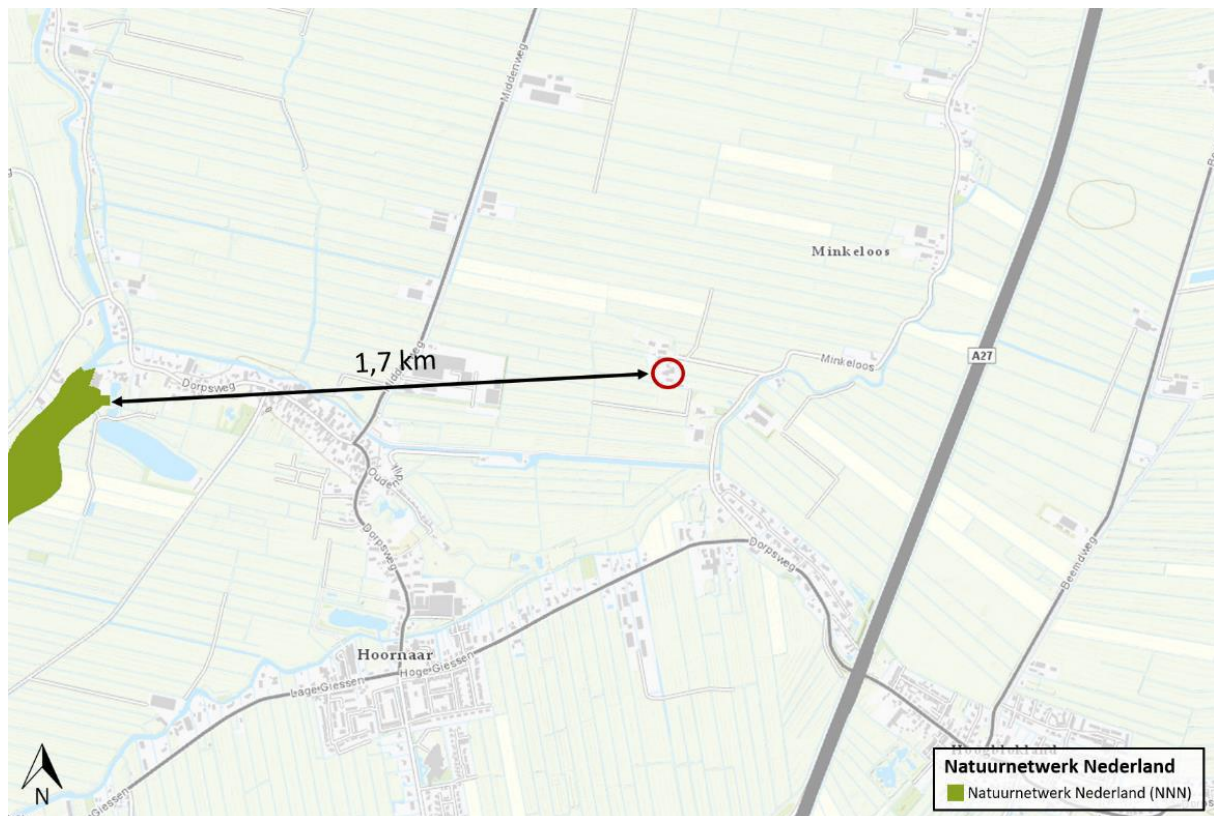
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (c.q. de huismus) (maart t/m juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 3,6 km ligt het Natura 2000-gebied 'Lingegebied & Diefdijk Zuid'. Op een afstand van circa 1,7 km ligt het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied ligt midden in een Belangrijk weidevogelgebied. Op een afstand van circa 15,5 km ligt het dichtstbijzijnde gebied wat valt onder de 'Strategische reservering natuur'. Er zijn karakteristieke landschapselementen in de vorm van knotbomen aanwezig. Deze zullen binnen de beoogde ontwikkeling behouden blijven.



Afbeelding 15: Plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden



Afbeelding 16: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland

Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een Natura 2000-gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Het plangebied ligt midden in een Belangrijk weidevogelgebied, wat inhoudt dat er bij afname van kernwaarde van het gebied er een compensatieplicht geldt. Echter geldt er een uitzondering voor gebieden met een agrarische bestemming: *‘De bescherming van de belangrijke weidevogelgebieden brengt geen beperkingen met zich mee voor ontwikkelingen binnen het huidige agrarische grondgebruik. Ontwikkelingen zoals intensivering van het graslandgebruik, de aanleg van kavelpaden, slootdempingen, ruwvoederteelt en de uitbreiding van boerderijen, blijven dus mogelijk’.*

De paardenbak is in de huidige situatie reeds aanwezig. De paardenbak, paddock en moestuin zijn gelegen op agrarische gronden (agrarische bestemming). Gezien het plan zeer kleinschalig is en hoofdzakelijk een juridische functiewijziging betreft, zijn de effecten op kernwaarde van het Belangrijke weidevogelgebied minimaal. Daarnaast worden er maatregelen getroffen om verstoring op broedende weidevogels te voorkomen (werken buiten broedseizoen).

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft het aspect ecologie geen belemmeringen.

4.9 Stikstofdepositie

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is ondervangen in het onderdeel 'gebiedsbescherming'. Bij significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden geldt een ontheffingsplicht. Uit een passende beoordeling dient te blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan voordat een ontheffing op basis van de Wnb verleend kan worden.

Onderzoek

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. In sommige gevallen kan op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor de bestemmingswijziging middels de AERIUS Calculator een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. De rapportage van het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft stikstofdepositie geen belemmeringen.

4.10 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen voor het beoogde gebruik is door Bakker Milieuadviezen een verkennend onderzoek (incl. asbest en PFOA) uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- De zandige bovengrond op het oostelijke terreindeel blijkt licht verontreinigd met koper, lood, zink en minerale olie. Deze lichte verhogingen hebben geen consequenties;
- De kleiig zandige bovengrond op het zuidwestelijke terreindeel met lichte bijmengingen van puindeeltjes bevat alleen een licht verhoogd gehalte aan zink. In deze bovengrond is een PFOA-gehalte aangetroffen van 1.7 ug/kgds. Het gehalte aan PFOS bedraagt 0.29 ug/kgds. Dit zijn voor PFAS tamelijk lage gehalten in de Alblasserwaard; NB: in een separaat door Adcim BV uitgevoerd asbestonderzoek is geen asbest aangetroffen in deze zwak puinhoudende bovengrond;
- Een derde mengmonster van de bovengrond (humusarm zand) was geheel schoon voor de parameters uit het NEN-pakket
- Zowel de zandige ondergrond als de kleiige ondergrond zijn geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-pakket;
- Het grondwater bevat een licht verhoogd zinkgehalte, hetgeen een niet relevante verhoging is.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de bestemming zorgboerderij met zorgenheden.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.11 Archeologie

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleidsnota Archeologie

De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

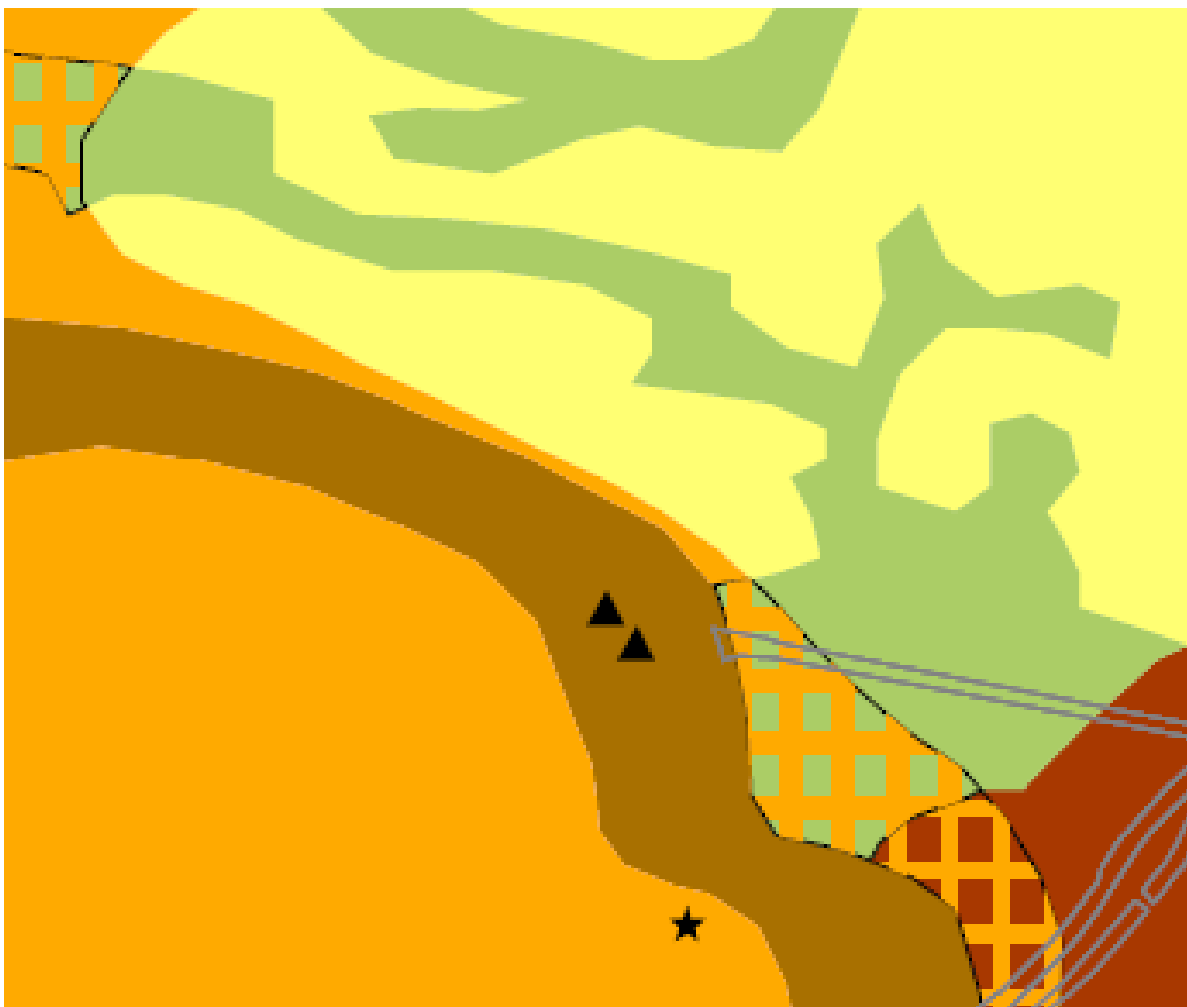
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument.

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die erop is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodem verstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een:

- Zeer hoge verwachting voor de Romeinse tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 50 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Hoge verwachting voor de Romeinse tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 17: Archeologische verwachtingskaart

Het plan betreft een functiewijziging van een woonboerderij naar een zorgboerderij en een in pandige wijziging van schuren voor aan de zorgboerderij gerelateerde dagbestedingsactiviteiten. Voor de aanleg van de paardenbak, paddock, moestuin, trapveld, speelweide en parkeerterrein is geen sprake van een bodemingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen.

4.12 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. Zorgboerderij Karin's Zonnestraal is bewust van deze gemeentelijke ambitie. De zorgboerderij is geïsoleerd conform de huidige duurzaamheidseisen (bouwbesluit). Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. De zorgeenheden worden voorzien van een warmtepomp en geïsoleerd conform de huidige duurzaamheidseisen (bouwbesluit). Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen (zonnepanelen) en maatregelen in het kader van energiebesparing.

Klimaatadaptatie

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaatadaptatie en toekomstbestendig bouwen. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is artikel 6.27a Risico's van klimaatverandering toegevoegd. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. Wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. Overstroming;
- c. Hitte;
- d. Droogte.

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien te kunnen opvangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem. In het plan is sprake van een functiewijziging en in pandige wijzigingen van bestaande gebouwen. Er wordt geen extra terreinverharding aangelegd. Er vinden geen ingrepen aan de watergangen plaats. Hiermee is voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuien te kunnen opvangen. Tevens wordt het plangebied groen ingericht waarmee hemelwater beter in de bodem kan infiltreren.

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. Het plangebied ligt hoger dan de omgeving, waarmee is voorgesorteerd op het voorkomen van schade door hoge waterstanden.

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van het plan rekening gehouden met de accumulatie van warmte. De installaties in de zorgeenheden worden geschikt gemaakt om naast verwarmen ook te kunnen koelen. Het plangebied wordt groen ingericht middels streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden.

Gezien het droger wordt is het van belang om de beplanting hierop af te stemmen. De te kiezen beplantingen moeten erosie van het terrein terugdringen. Het plangebied wordt groen ingericht. Dit betreft streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden en erosie terugdringen.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Noordeloos, Minkeloos 26/26a' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld met een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Noordeloos, Minkeloos 26/26a' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Noordeloos, Minkeloos 26/26a' is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Giessenlanden' (vastgesteld op 11 maart 2015). De regels bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Maatschappelijk

Het gehele plangebied is bestemd als 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'zorgboerderij'. De functieaanduiding 'zorgboerderij' ligt op het gehele plangebied, omdat een zorgboerderij niet alleen een boerderijgebouw is. Het omliggende terrein wordt gebruikt voor dagbestedingsactiviteiten van de zorgboerderij (onderdeel van de zorgboerderij). Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken. De bedrijfswoning en de zorgeenheden zijn specifiek bestemd middels een functieaanduiding.

Waarde – Archeologie – 3 en 5

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3 en 5' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- Functieaanduiding 'zorgboerderij';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgeenheden – 1';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgeenheden – 2'
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)': 50.