



Toelichting

Bestemmingsplan 'Ottoland, A-even/Hoefweg'



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Molenwaard

Toelichting

Bestemmingsplan 'Ottoland, A-even/Hoefweg'

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1927.BPAevenHoefwegOTL-VG01

Projectnummer:
666060

Projectleider:
Robbert Kip

Planstatus

Datum:
22-05-2018

Versie:
3.0

Status:
Vastgesteld

Inhoudsopgave

1 Inleiding	6
1.1 Inleiding	6
1.1.1 Aanleiding	6
1.1.2 Plangebied	6
1.1.3 Belang	7
1.2 Kader	7
1.3 Maatschappelijk resultaat	7
1.4 Maatschappelijk draagvlak	8
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	8
1.6 Communicatie	8
1.7 Realisatie	8
1.8 Leeswijzer	8
2 Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur	9
2.1.2 Huidige status / gebruik	10
2.2 Nieuwe situatie	12
2.2.1 Plan	12
2.2.2 Ontsluiting en parkeren	13
2.2.3 Landschappelijke inpassing / Molenwaards Kookboek	14
3 Beleidskader	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Regionaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	18
3.5 Conclusie	18
4 Sectorale aspecten	19
4.1 Watertoets	19
4.2 Geluid	20
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.4 Bedrijven- en milieuhinder	20
4.5 Externe veiligheid	21
4.6 Kabels en leidingen	21
4.7 Ecologie	21
4.8 Bodem	22
4.9 Archeologie	23
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	25
5.1 Inleiding	25

5.2 Systematiek van de regels	25
5.3 Bestemmingen	25
5.4 Aanduidingen	25
6 Verantwoording beleidskader.....	26
6.1 Rijksbeleid	26
6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	26
6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	26
6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	27
6.2 Provinciaal beleid.....	28
6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	28
6.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)	30
6.3 Regionaal beleid	32
6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	32
6.3.2 Regionale woonvisie.....	32
6.4 Gemeentelijk beleid	35
6.4.1 Structuurvisie Graafstroom	35
6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard.....	35
6.4.3 Bestemmingsplan 'Dorpskernen'	36
6.4.4 Bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'	36
6.5 Conclusie	37
7 Verantwoording sectorale aspecten	38
7.1 Watertoets	38
7.2 Geluid	42
7.3 Luchtkwaliteit	45
7.4 Bedrijven en milieuhinder	46
7.5 Externe veiligheid	48
7.6 Kabels en leidingen.....	50
7.7 Ecologie	51
7.8 Bodem.....	54
7.9 Archeologie.....	57

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Schetsplan	Bureau Lagendijk tuin- en landschaps- architecten	LTL21031	24-05-2017
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20170428-9- 15149	28-04-2017
3	Ecologische quicksan	Blom Ecologie	BE/2017/207/r	17-06-2017
4	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	ADC Rapport 4367	29-06-2017
5	Verkennd bodemonderzoek (C74, noordzijde)	Bakker Milieuadviezen Waalwijk	BM/2159-2015	Juni 2015
6	Verkennd + aanvullend bodemonderzoek (C76, zuidzijde)	Bakker Milieuadviezen Waalwijk	BM/2391-2017	Sept. 2017
7	Asbestbodem- onderzoek	Linge milieu bv	17-2131	05-09-2017
8	Akoestisch onderzoek wegverkeers- lawaai	Adromi Groep Advies	S201708/01/v02a	28-08-2017

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

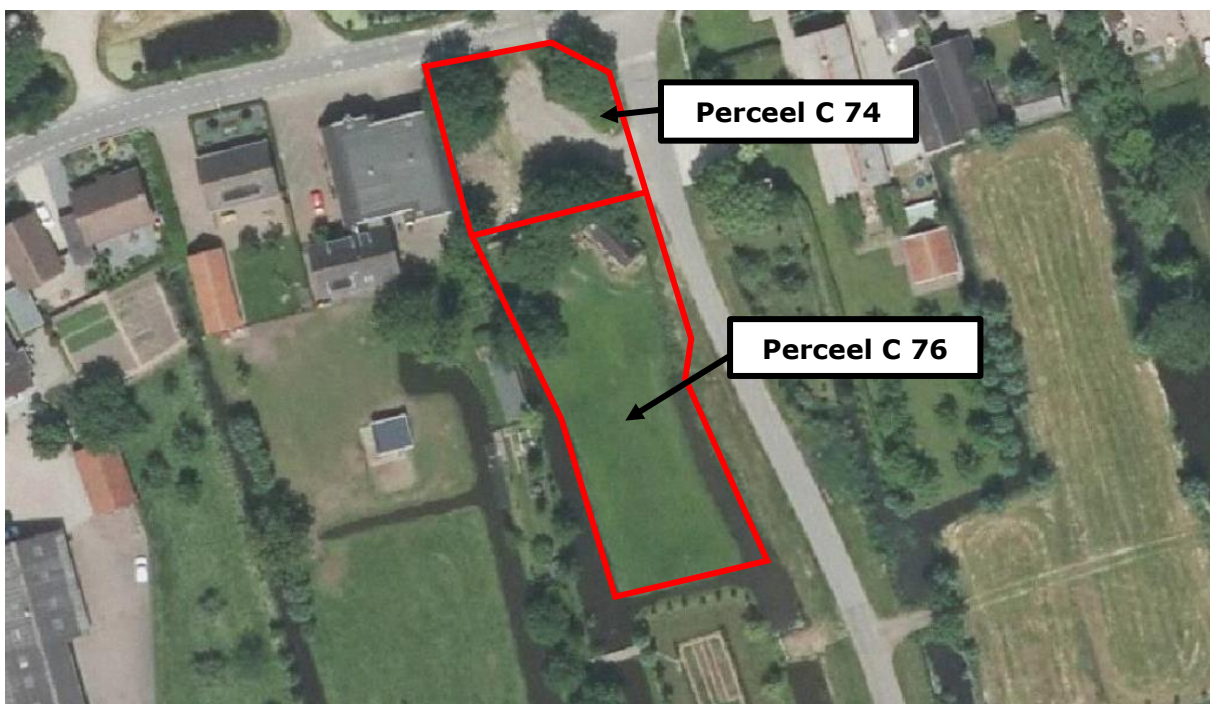
Het plangebied betreft een bedrijfslocatie aan de oostrand/entree van de kern Ottoland. Het terrein kan worden verdeeld in twee delen, een noordelijk deel (perceel C74) en een zuidelijk deel (perceel C76). Het perceel C74 is jarenlang gebruikt als vrachtwagen-parkeerplaats. Het aangrenzende perceel C76 is thans grasland met daarop een verouderde schuur. De initiatiefnemers zijn voornemens de bedrijfsbestemming in te leveren, de schuur en terreinverharding te saneren en ter plaatse drie vrijstaande woningen te realiseren.

Het plangebied is gelegen binnen de contouren van de bestemmingsplannen 'Dorpskernen', vastgesteld op 13 februari 2012, en 'Herziening Dorpskernen Graafstroom' vastgesteld op 15 september 2015. Het voorgenomen plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen. De percelen hebben de bestemming 'Bedrijf'. Op gronden met de bestemming 'Bedrijf' is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren.

Op 9 januari 2017 is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Molenwaard. In de schriftelijke beantwoording d.d. 5 april 2017 (Zaaknummer 666060) heeft de gemeente Molenwaard aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan middels een bestemmingplanprocedure.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing aan de oostrand van de dorpskern Ottoland. Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan de A-even en de Hoefweg. Aan de noordwestzijde wordt het plangebied begrensd door een perceel-scheiding met het naastgelegen perceel A 138. Tenslotte wordt het plangebied aan de zuid- en zuidwestzijde begrensd door een watergang en het agrarisch polderlandschap.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

De gemeente Molenwaard geeft toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wanneer er sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed.

Het onderhavige plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenwaard. Middels het onderhavige plan is sprake van een verbeterd aanzicht van de entree van de dorpskern Ottoland (thans 'lege plek' in de lintbebouwing). De huidige bedrijfsbestemming met bouwvlak (welke voor 70% bebouwd mag worden) wordt weggenomen en de verouderde schuur wordt gesaneerd. De herontwikkeling van de locatie voor woningbouw is een positieve ontwikkeling in relatie tot de omgeving welke hoofdzakelijk uit woningen bestaat. Middels het onderhavige plan wordt nieuwvestiging van een bedrijf in de dorpskern Ottoland uitgesloten. De drie vrijstaande woningen/kavels worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht en vormgegeven, waarmee sprake is van een verbetering van de verkeersveiligheid (wegnemen bosschage op de hoek van de A-even en Hoefweg welke het zicht voor weggebruikers aanzienlijk beperkt). Door een landschapsarchitect is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Het onderhavige plan is een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenwaard.

1.2 Kader

Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dorpskernen' van de gemeente Molenwaard, dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 13 februari 2012. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Bedrijf.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie - 2;
- Waarde – Archeologie - 6.

Met de aanduidingen:

- Maximum bouwpercentage terrein (%): 70;
- Maximum goothoogte (m): 4;
- Bouwvlak.

Bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'

Op 15 september 2015 is door de gemeenteraad van Molenwaard de herziening van het bestemmingsplan 'Dorpskernen Graafstroom' vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor de dorpskernen, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het perceel A-even/Hoefweg te Ottoland betekent dit uitsluitend een aanpassing/actualisatie van de regelgeving (geen bestemmings- en/of overige wijzigingen aan de plankaart).

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd naar 'Wonen' met drie bouwvlakken, zodat het voorgenomen plan, de realisatie van drie woonkavels/vrijstaande woningen, juridisch-planologisch uitvoerbaar is.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt.

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 wordt 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 internet, de Staatscourant en Het Kontakt).

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor het plan kan dan worden aangevraagd.

1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 6: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 7: Verantwoording sectorale aspecten.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

Rond de 12e en 13e eeuw is men voor bewoning het uitgestrekte natte veengebied van de Alblasserwaard ingetrokken. Daarbij kwamen de in het veen zichtbare donken en stroomruggen van riviertjes als de Alblas en Goudriaan het eerst voor permanente bewoning in aanmerking. Zo is ook het huidige dorp Ottoland omstreeks 1250 als lintbebouwing ontstaan langs natuurlijke waterloop de Graafstroom. Vanaf de stroomruggen langs de Graafstroom werden haaks op deze stroomruggen sloten gegraven. Ook ging men over tot de aanleg van min of meer parallel aan de riviertjes gelegen voor- en achterweteringen en kaden. Deze kaden dienden onder meer om wateroverlast vanuit het achterliggende nog onontgonnen veengebied te voorkomen. De gronden die het dichtst bij de woningen lagen werden aanvankelijk gebruikt voor akkerbouw en hennepeteelt, de daarachter gelegen gronden als weiland en hooiland. Het dorp Ottoland kenmerkt zich oorspronkelijk door een eenvoudige lineaire plattegrond met een plaatselijke verdichting in de omgeving van een brug of de kerk. Vanuit de lintbebouwing is er een buurtschap ontstaan, van waaruit het dorp na de Tweede Wereldoorlog een grote groei heeft gekend. Na de Tweede Wereldoorlog heeft er op twee plaatsen in het historische lint uitbreiding van het dorp plaatsgevonden.

Het plangebied is gelegen in het historische lint aan de oostrand van de dorpskern Ottoland. De lintbebouwing langs de A-even kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) voormalige arbeidershuisjes met daartussen landschappelijke doorzichten. Ten noorden en ten zuiden van de cultuurhistorische lintbebouwing kenmerkt het gebied zich door de langgerekte slagenverkaveling omringd door sloten en (achter)weteringen.



Afbeelding 2: Straatbeeld A-even

2.1.2 Huidige status / gebruik

Het perceel C 74 is lange tijd gebruikt voor het parkeren van vrachtwagens. In het verleden hebben tevens verschillende bedrijfsopstallen en containers op het perceel gestaan. Deze zijn inmiddels door de initiatiefnemer opgeruimd. Het perceel C 74 is thans, behoudens het transformatorhuisje, onbebouwd en heeft geen actieve functie meer. Het perceel is nagenoeg volledig verhard middels grind/puinverharding.



Afbeelding 3: Straatbeeld perceel C 74

Het perceel C 76 betreft een stuk weiland met daarop een schuur welke in een slechte staat van onderhoud verkeert. De schuur heeft thans geen actieve functie meer.



Afbeelding 4: Verouderde schuur perceel C 76

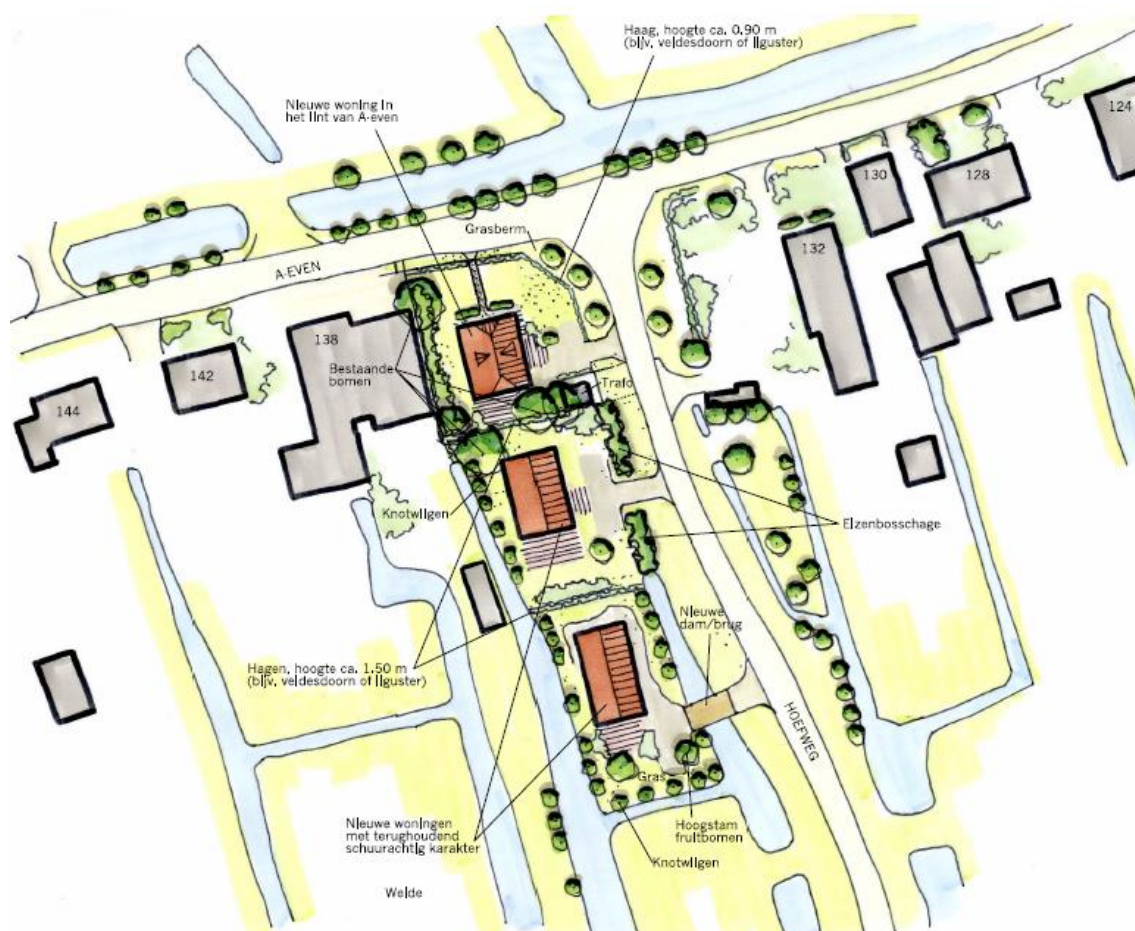


Afbeelding 5: Straatbeeld perceel C 76

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het plangebied betreft een bedrijfslocatie aan de oostrand/de entree van de bebouwde kom van Ottoland. Het terrein kan worden verdeeld in twee delen, een noordelijk deel (perceel C74) en een zuidelijk deel (perceel C76). Het perceel C74 is jarenlang gebruikt als vrachtwagenparkeerplaats. Het aangrenzende perceel C76 is thans grasland met daarop een verouderde schuur. Het terrein betreft daarmee een 'lege plek' in de lintbebouwing welke geen actieve functie meer heeft. De initiatiefnemers zijn voornemens de bedrijfsbestemming in te leveren, de verouderde schuur (65 m²) en terreinverharding te saneren en ter plaatse drie vrijstaande woningen te realiseren. Wat betreft de bouwmassa, maatvoering, bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik wordt aangesloten bij de landelijke/traditionele (woon)bebouwing in de lintbebouwing langs de A-even. De kavels worden op een passende wijze landschappelijk ingericht, waarbij rekening wordt gehouden met de verkeersveiligheid op de hoek van de A-even en de Hoefweg (de huidige bosschage op de hoek, welke het zicht voor weggebruikers beperkt, wordt verwijderd). De landschappelijke inpassing van de woningen en de inrichting van de kavels is verder uitgewerkt in paragraaf 2.2.3 'Landschappelijke inpassing/ Molenwaards Kookboek'.



Afbeelding 6: Nieuwe situatie

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

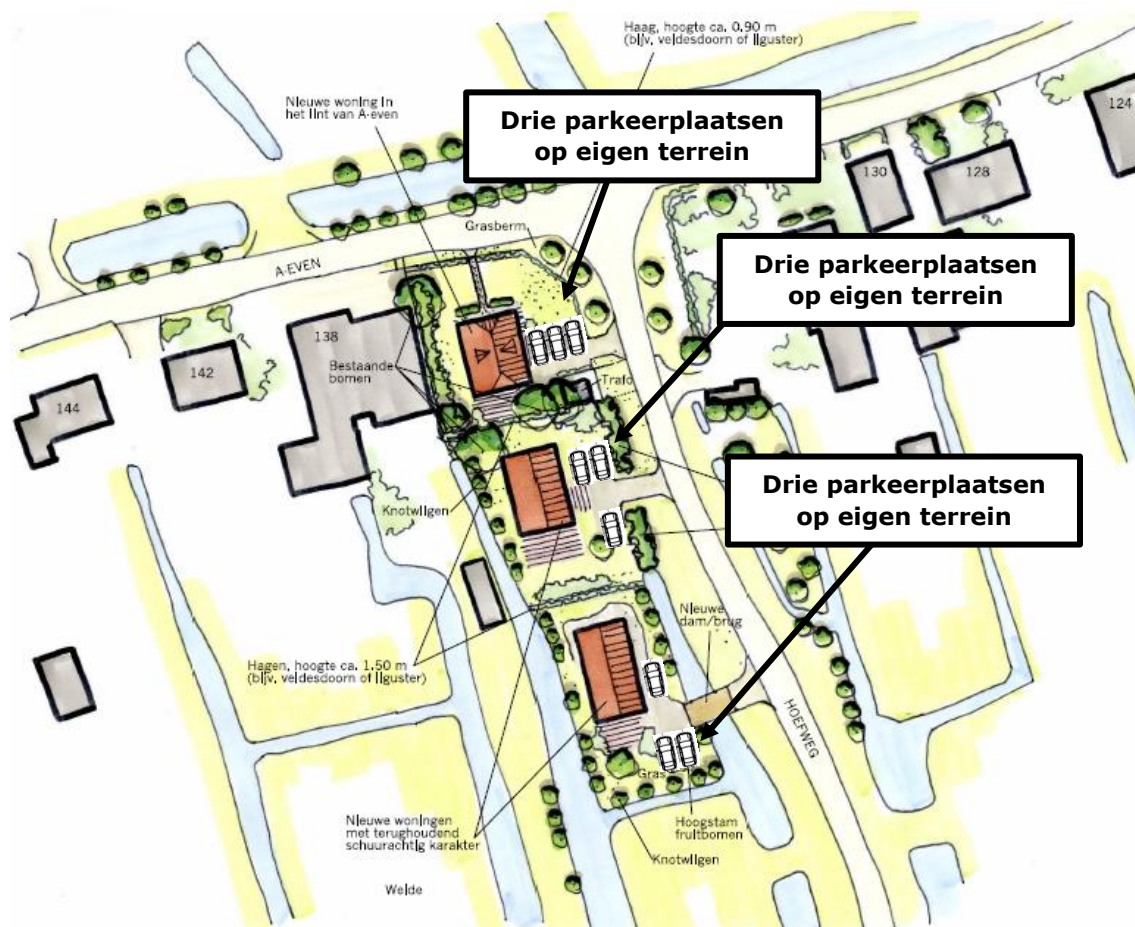
Ontsluiting

Het plangebied wordt thans ontsloten aan zowel de A-even als de Hoefweg. In de nieuwe situatie krijgt ieder woonkavel een perceelsontsluiting op de Hoefweg. Per saldo worden er geen perceelsontsluitingen toegevoegd (uitsluitend verplaatsing van inritten).

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317. Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' liggend in een weinig stedelijk gebied wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers).

De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Op ieder woonkavel is voldoende ruimte voor het parkeren van drie auto's. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

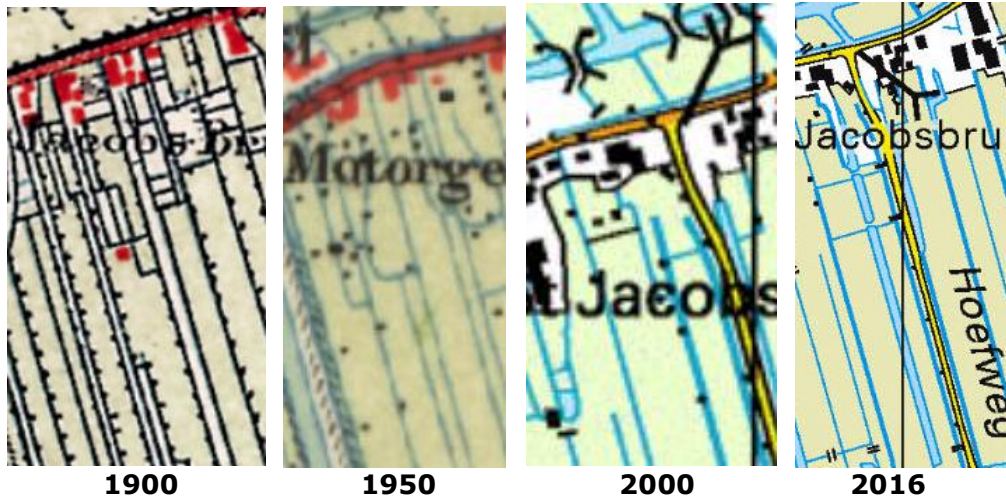


Afbeelding 7: Parkeren op eigen terrein

2.2.3 Landschappelijke inpassing / Molenwaards Kookboek

Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om een optimale ruimtelijk kwaliteitswinst te bereiken is men voornemens het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk in te richten en de nieuwe woningen op een passende wijze in het landschap in te passen. Aan Bureau Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten uit Bergambacht is gevraagd een landschappelijk inrichtingsplan op te stellen. Bij de uitwerking van het landschappelijk inrichtingsplan is rekening gehouden met het ruimtelijke kwaliteitskader van de gemeente Molenwaard, 'Het Molenwaards Kookboek'. Het Molenwaards Kookboek bestaat uit een tiental 'recepten' van het landschap. Het onderhavige plan kan worden geschaard onder het recept 'inbreiding in lint'.

Geschiedenis in beeld



Op de kaart van 1900 is de ontginningsstructuur van het gebied goed zichtbaar. Het gebied kenmerkt zich door een grote openheid (bebouwingsdichtheid is laag). Door de tijd ziet men dat de bebouwing en verharding (o.a. de aanleg van polderwegen waaronder de Hoefweg) toeneemt. Daarnaast ziet men dat de ruilverkaveling heeft gezorgd voor grotere en bredere slagen in het landschap.

Kenmerken omgeving

Het plangebied is gelegen in het karakteristieke slagenlandschap van de Alblasserwaard aan de rand van de dorpskern Ottoland. Kenmerkend voor het landschap zijn de grote en brede slagen en het open karakter. In het slagenlandschap zijn kaden en ontginningsassen gelegen welke veelal zijn beplant met bomenlanen (elzenrijen of knotwilgen). Haaks op de slagenverkaveling zijn de polderwegen, waaronder de A-even, gelegen. Langs deze polderweg is door de tijd een langgerekt lint van min of meer samengegroeide gemengde bebouwing ontstaan met daartussen smalle doorzichten.

Het plangebied is gelegen in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de A-even te Ottoland. De lintbebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke boerderijen en (kleinere) arbeiders-/knechtenhuisjes. Hier en daar is de traditionele bebouwing vervangen door nieuwbouw (vrijstaande woningen) en hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. De woningen, zowel traditioneel als vervangende nieuwbouw, zijn doorgaans in de eerste bebouwingslijn van de A-even gelegen. De traditionele bebouwing is overwegend haaks op de A-even gericht. De vervangende nieuwbouw is zowel haaks als parallel aan de A-even gebouwd. De woningen in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de A-even zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een zadeldak of een afgeleide daarvan met een gebakken pan of riet als dakbedekking. De woningen zijn veelal rijker gedetailleerd dan de bijbehorende bouwwerken. De vrijstaande bijgebouwen liggen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en hebben een ondergeschikte uitstraling

aan het hoofdgebouw. De bijgebouwen zijn opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap.

Kenmerken plangebied

Het plangebied betreft aan de A-even een ongepaste 'lege plek' in de lintbebouwing, welke nagenoeg volledig is verhard. Het achtergedeelte betreft een stuk weiland met daarop een schuur welke in een slechte staat van onderhoud verkeert. Kenmerkend voor het plangebied is dat door de ligging van het plangebied aan zowel de A-even als de Hoefweg er is sprake van een tweezijdige oriëntatie.

Ontwerputgangspunten

- Behoud van de slagenverkaveling en het omliggende slotenpatroon;
- De nieuwe woningen qua grootte, positionering, architectuur en materiaalgebruik op een passende wijze inpassen in het cultuurhistorische lint;
- De nieuwe woonpercelen op een passende wijze landschappelijk inrichten middels streekeigen erfbeplanting, waarbij in het kader van verkeersveiligheid op de hoek van A-even en de Hoefweg geen dichte beplanting wordt gerealiseerd;

Landschappelijk inrichtingsplan

Op basis van de ontwerputgangspunten is door Bureau Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten uit Bergambacht het onderstaande landschappelijk inrichtingsplan opgesteld.



Afbeelding 8: Landschappelijk inrichtingsplan

Ter plaatse van het plangebied wordt de terreinverharding op het perceel C 74 verwijderd en wordt de verouderde schuur op het perceel C76 gesaneerd. Het plangebied wordt opgedeeld in drie woonkavels, waarbij de bestaande slagenverkaveling en de omliggende sloten gehandhaafd blijven. De dichte bosschage

op de hoek van de A-even en de Hoefweg wordt verwijderd en teruggebracht tot grasberm met een lage haag. Wat betreft het ontwerp van de nieuwe woningen wordt qua bouwmassa, kleurstelling, architectuur en materiaalgebruik aansluiting gezocht bij de bebouwing langs de A-even en het landelijke karakter van de omgeving. Stedenbouwkundig gezien kan de noordelijke woning als het hoofdgebouw worden beschouwd. De noordelijke woning zal met de voorgevel naar de A-even worden gericht en rijker gedetailleerd worden dan de overige twee woningen. De overige twee woningen zullen een terughoudend schuurachtig karakter krijgen en daarmee ondergeschikt zijn aan de noordelijke woning. De overige twee woningen zullen met de voorgevel gericht zijn naar de Hoefweg. In het kader van verkeersveiligheid zullen alle woningen een perceelsontsluiting krijgen op de Hoefweg. Voor de groene inrichting van het de woonkavels wordt gebruik gemaakt van streekeigen erfbeplanting. Hierbij moet men denken aan het inplanten van streekeigen knotwilgen langs de watergangen en het realiseren van fruitbomen, elzenbosschages en hagen (bv. Veldesdoorn of liguster).



Afbeelding 9: Impressie noordelijke woning (voorzijde)



Afbeelding 10: Impressie noordelijke woning (achterzijde)

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk zijn de conclusies vanuit de beleidsaspecten weergegeven. De uitgebreide verantwoording van het beleidskader staat beschreven in hoofdstuk 6.

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten.

Vanwege het kleinschalige karakter van het onderhavige plan kan een beschrijving van het Rijksbeleid achterwege worden gelaten. Het onderhavige plan betreft de realisatie van drie bouwkavels/vrijstaande woningen. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaats vinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en/of een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). In het kader van de provinciale verordening gelden drie categorieën wanneer sprake is van ruimtelijke planvorming, te weten 'inpassen', 'aanpassen' en 'transformeren'. Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'aanpassen', aangezien er sprake is van de realisatie van meerdere woonkavels ter compensatie van de sanering van een bedrijfslocatie.

Ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied betreft een bedrijfslocatie in de lintbebouwing aan de oostrand van de dorpskern Ottoland welke lange tijd is gebruikt voor het parkeren van vrachtwagens. Conform het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om het plangebied voor 70% te bebouwen. Het plangebied is thans echter grotendeels onbebouwd en heeft geen actieve functie meer ('lege plek' in het historische lint). Binnen het plangebied zijn uitsluitend nog een transformatorhuisje en een verouderde schuur gelegen. De overige bedrijfsopstallen en containers welke in het verleden op het perceel hebben gestaan, zijn reeds door de initiatiefnemer opgeruimd. Middels het onderhavige plan wordt de verouderde schuur en de terreinverharding verwijderd en wordt het terrein in een goede staat van onderhoud gebracht. De woonkavels worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht middels streekeigen erfbeplanting, waarbij rekening wordt gehouden met de verkeersveiligheid op de hoek van de A-even en de Hoefweg (de huidige bosschage op de hoek, welke het zicht voor weggebruikers beperkt, wordt verwijderd). Het onderhavige plan is qua aard en schaal passend in dit gebied. Op basis hiervan is sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst en wordt eventuele verrommeling en verpaupering van het bedrijfsterrein en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Tevens wordt middels het wegnemen van de bedrijfsbestemming ongewenste verstening van het terrein en bedrijvigheid (in relatie tot de omgeving) uitgesloten.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het onderhavige plan betreft de realisatie van drie bouwkavels/vrijstaande woningen, waarvan voor twee van de drie woningen de kopers reeds bekend zijn. Het woningbouwplan zal daarmee niet onevenredig concurreren met andere regionale woningbouw-

plannen. Op basis van jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

3.3 Regionaal beleid

Op regionaal niveau is op ruimtelijk gebied de regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar' en de 'Regionale Woonvisie' de meest bepalende beleidsdocumenten. De regionale structuurvisie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuur-historische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde bedrijfsbestemmingen niet wenselijk. Het onderhavige plan betreft de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie ten behoeve van woningbouw. Het plangebied is gelegen aan de entree van de bebouwde kom van de dorpskern Ottoland. De nieuwe woningen worden vormgegeven in een bij het landschap passende landelijke/traditionele bouwstijl en de kavels worden op een passende wijze landschappelijk ingericht, waarbij rekening wordt gehouden met de verkeersveiligheid op de hoek van de A-even en de Hoefweg. Het onderhavige plan draagt bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en zorgt voor een verbeterd aanzicht van de entree van de dorpskern Ottoland.

In het onderhavige plan worden per saldo drie wooneenheden toegevoegd aan de woningvoorraad van Ottoland. Het plan betreft daarmee een kleinschalige ontwikkeling. In dorpskern Ottoland is thans een aanzienlijke woningbehoefte, terwijl er slechts beperkt woningbouwlocaties beschikbaar zijn. Voor twee van de drie bouw kavels/ vrijstaande woningen zijn reeds de kopers bekend (initiatiefnemers). Het woningbouwplan zal daarmee niet concurreren met andere regionale woningbouwplannen. De woningen worden regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

Met de ontwikkeling van het voorgenomen plan wordt voorzien in de gemeentelijke doelstellingen zoals opgenomen in de structuurvisie Graafstroom en de Toekomstvisie Molenwaard van de gemeente Molenwaard.

Het voorgenomen plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Dorpskernen' en 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'. De percelen hebben de bestemming 'Bedrijf'. Op gronden met de bestemming 'Bedrijf' is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt de huidige bestemming 'Bedrijf' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' met drie bouwvlakken.

3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplannen, maar is wel in overeenstemming met het ruimtelijk beleid.

4 Sectorale aspecten

Sectoraal aspect:	Extern onderzoek uitgevoerd:	Belemmering:	Nadere voorwaarden:
4.1 Watertoets	Nee	Nee	Nee
4.2 Geluid	Ja	Nee	Nee
4.3 Luchtkwaliteit	Nee	Nee	Nee
4.4 Bedrijf-milieuhinder	Nee	Nee	Nee
4.5 Externe veiligheid	Nee	Nee	Nee
4.6 Kabels en leidingen	Nee	Nee	Nee
4.7 Ecologie	Ja	Nee	Nee
4.8 Bodem	Ja	Nee	Nee
4.9 Archeologie	Ja	Nee	Nee

4.1 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20170428-9-15149). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW062. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,68 meter NAP en een winterpeil van -1,78 meter 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. In het kader van het vooroverleg is het plan beoordeeld en akkoord bevonden door het waterschap Rivierenland.

Waterberging en -compensatie

In het onderhavige plan is sprake van een toename aan verharding (293 m²). Een kanttekening hierbij is dat in de berekening uitgegaan is van de maximale bebouwingsmogelijkheden. Gezien de initiatiefnemers nog niet eerder gebruik hebben gemaakt van de particuliere vrijstelling voor het realiseren van watercompensatie wordt voor het onderhavige plan gebruik gemaakt van deze particuliere vrijstelling. De toename aan verharding blijft onder de grens van 1500 m², waardoor watercompenserende maatregelen niet zijn vereist.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Het hemelwater zal gescheiden van het vuilwater worden afgevoerd. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe woningen zullen worden aangesloten op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenwaard. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Regionale of primaire waterkering

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

Ontsluiting

In de huidige situatie worden het plangebied ontsloten via een uitrit aan de A-even en twee uitritten op de Hoefweg. In het kader van verkeersveiligheid zullen alle woningen een inrit krijgen op de Hoefweg. Voor de zuidelijke woning zal een brug/dam worden gerealiseerd. De Hoefweg valt onder de verantwoordelijkheid van het Waterschap Rivierenland. Voor het verplaatsen van de inritten en het aanleggen van de dam dient een melding te worden gedaan danwel een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.2 Geluid

Het onderhavige plan betreft de realisatie van drie woningen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van een toevoeging van geluidsgevoelig objecten. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de A-even en de Hoefweg op de geplande woningen in kaart te brengen is door Adromi B.V. een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'Op basis van het akoestisch onderzoek, kan mede in relatie tot het geluidbeleid van de gemeente Molenwaard gesteld worden dat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse van de woningen als acceptabel kan worden aangemerkt.

Ten gevolge van wegverkeerslawaaï dienen voor de drie woningen behorende tot het bouwplan in beginsel hogere waarden te worden verleend. De gecumuleerde geluidbelasting (L_{cum}) staat het verlenen van hogere waarden niet in de weg, mede vanwege het feit dat bij iedere woning sprake is van een geluidluwe gevel.'*

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) geen belemmeringen. Voor de drie woningen dient een procedure hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï te worden gevoerd.

4.3 Luchtkwaliteit

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

4.4 Bedrijven- en milieuhinder

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van drie woningen. In het kader van de bedrijven en milieuzonering is hiermee sprake van toevoeging van milieugevoelige functies en dient gekeken te worden naar de mogelijke bedrijf- en milieuhinder van de omliggende bedrijven en de invloed van de nieuwe milieugevoelige functies op de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Op basis hiervan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Uit de toetsing blijkt dat uitsluitend voor detailhandel bestemming (A 138) niet wordt voldaan aan de gestelde richtafstand van 10 meter conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze richtafstand is echter gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. In de omgeving van het plangebied is echter sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als (kleinschalige) bedrijvigheid en agrarische bedrijven aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor gemengde gebieden mogen één afstandstrap worden verlaagd ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied.

De richtafstand van 10 meter kan dus worden verlaagd naar 0 meter. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op 6 meter afstand van bestemmingsvlak 'detailhandel' en voldoet daarmee aan de gecorrigeerde richtafstand. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven/instellingen niet (verder) in hun bedrijfsvoering wordt beperkt. Bovendien wordt het perceel A138 niet meer voor detailhandel doeleinden gebruikt en liggen er plannen om de bestemming 'detailhandel' in zijn geheel te verwijderen.

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

4.5 Externe veiligheid

Invloed van stationaire bronnen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn 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 onderhavige plan.

4.7 Ecologie

Soortenbescherming

Het onderhavige plan gaat uit van de sanering van de verouderde schuur en terreinverharding en de nieuwbouw van drie vrijstaande woningen. Hiermee is sprake van bouw- en sloop- werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen geen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Vleermuizen maken mogelijk gebruik van de locatie tijdens het foerageren en migreren. Zonder maatregelen bevolkt rugstreeppad mogelijk de locatie gedurende de werkzaamheden. Incidenteel kan heikikker gedurende de voortplantingsperiode de planlocatie betreden. De locatie maakt onderdeel uit van het leefgebied van algemene amfibieën en zoogdieren. De bomen en struiken op de planlocatie zijn geschikt als nestlocatie voor algemene broedvogels.

Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van rugstreeppad, heikikker, vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

Het saneren van de schuur en het realiseren van 3 nieuwe vrijstaande woningen aan de A-even en Hoefweg te Ottoland is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).'

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 5,4 km en meer liggen enkele Natura2000-gebieden. De planlocatie ligt op een afstand van 0,2 km tot het Natuurnetwerk Nederland.

Het onderhavige plan ondervindt, mits de gestelde voorzorgsmaatregelen worden getroffen, geen belemmeringen voor wat betreft het aspect ecologie.

4.8 Bodem

Het onderhavige plan betreft een bestemmingswijziging ten behoeve van de nieuwbouw van drie vrijstaande woningen. Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstige gebruik 'wonen' in kaart te brengen is door Bakker Milieuadviezen voor het noordelijk en zuidelijk deel afzonderlijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit het verkennend bodemonderzoek voor het perceel C 74 luidt:

'Op grond van het uitgevoerd onderzoek vormt de algemene bodemkwaliteit op het terrein geen belemmering voor de nieuwbouw van een woning.'

De conclusie uit het verkennend bodemonderzoek voor het perceel C 76 luidt:

'Omdat reeds is aangegeven door de initiatiefnemer dat het terrein ten behoeve van de voorgenomen woonbestemming onder andere om civieltechnische redenen opgehoogd zal worden met schone grond en/of schoon zand van elders, wordt hiermee de onderliggende algemeen licht tot matig verontreinigde grond afgedekt. Om deze reden is er geen aanleiding meer om op bepaalde terreindelen ontgraving van plaatselijke spots te adviseren omdat contactmogelijkheden met deze plaatselijke sport niet meer aan de orde zullen zijn. In die zin vormt de vastgestelde bodemkwaliteit dan ook geen belemmering voor de bestemming wonen.'

Asbestbodemonderzoek

Gezien in de bovengrond van het plangebied bijmengingen van puindeeltjes zijn aangetroffen is door Linge Milieu bv een asbestbodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'De bodem van het terrein aan de Hoefweg is niet verontreinigd met asbest. Bij de ontwikkeling van de locatie hoeft dus geen rekening gehouden te worden met eventueel asbest in grond.'

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bodemkwaliteit. Bij eventuele afvoer van licht tot matig verontreinigde grond naar elders dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit bodemkwaliteit.

4.9 Archeologie

De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden zijn voor het overgrote deel gepland op gronden met een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het plan betreft de sloop van een verouderde schuur ter grootte van c.a. 65 m² en de nieuwbouw van drie vrijstaande woningen met een gezamenlijk oppervlakte van c.a. 300 m². Daarmee is sprake van een bodemingreep groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is vereist. Om aan de onderzoeksplicht te voldoen is door ADC Archeoprojecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'In het centrale en noordelijk deel van het plangebied zullen ten behoeve van de bouw van woningen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden. Hier kunnen evenwel sporen en vondsten worden aangetroffen, die samenhangen met de volgens oude kaarten ten westen van het plangebied gesitueerde bewoning.'

Aangezien het terrein wordt opgehoogd met een minimaal circa 50 cm dik grondlichaam, zullen bij de aanleg van funderingssleuven op 80 cm beneden het toekomstige peil eventuele archeologische resten niet of nauwelijks worden aangetast. In deze situatie wordt geen aanvullend onderzoek noodzakelijk geacht. Bij diepere grondwerkzaamheden, zoals de aanleg van een kelder, wordt geadviseerd een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P) uit te voeren.

Bij diepere grondwerkzaamheden, zoals de aanleg van een kelder, adviseert ADC ArcheoProjecten om de op het bureauonderzoek gebaseerde gespecificeerde verwachting voldoende te kunnen toetsen en waar nodig aan te vullen een inventariserend veldonderzoek door middel van de aanleg van een proefsleuf (IVO-P) uit te voeren. Dit dient na verwijdering van de puinlaag plaats te vinden en heeft als doel het vaststellen van de aan- of afwezigheid van een vindplaats en het waarderen ervan.

Afhankelijk van het ontwerp van de fundering en de mate van verstoring die dat met zich meebrengt kan eventueel in overleg met het bevoegd gezag gekozen voor een IVO-P 'variant archeologische begeleiding'. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).'

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen, mits bij de sloop en nieuwbouw van de woningen in de aangegeven zone niet dieper wordt gegraven dan 30 cm beneden het huidige maaiveld. Bij diepere grondwerkzaamheden, zoals de aanleg van een kelder, wordt geadviseerd een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P) uit te voeren. Afhankelijk van het ontwerp van de fundering en de mate van verstoring die dat met zich meebrengt kan eventueel in

overleg met het bevoegd gezag gekozen voor een IVO-P 'variant archeologische begeleiding'. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Aangezien het terrein met minimaal c.a. 50 cm wordt opgehoogd zal met de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden geen sprake zijn van een bodemingreep dieper dan 30 cm beneden het huidige maaiveld en is het uitvoeren van een nader archeologisch onderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P) niet noodzakelijk.

Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Ottoland, A-even/Hoefweg' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van 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 'Ottoland, A-even/Hoefweg' 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 onderhavige bestemmingsplan 'Ottoland, A-even/Hoefweg' is aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen 'Dorpskernen', vastgesteld op 13 februari 2012, en 'Herziening Dorpskernen Graafstroom' vastgesteld op 15 september 2015. De regels van het bestemmingsplan 'Ottoland, A-even/Hoefweg' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Bedrijf

Ter plaatse van het transformatorhuisje blijft de bestemming 'Bedrijf' ongewijzigd en wordt de functieaanduiding 'nutsvoorziening' opgenomen.

Wonen

Ter plaatse van de woonpercelen wordt de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.

Tuin

Aan de straatzijde wordt een strook grond bestemd met de bestemming 'Tuin'.

Waarde – Archeologie - 2 en - 6

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 2 en - 6' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.4 Aanduidingen

- Functieaanduiding 'nutsvoorziening';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 6';
- Figuurlijn 'gevellijn';
- Bouwvlak.

6 Verantwoording beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

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

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

6.1.3 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 op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van 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'. De ladder bestaat uit drie treden waarmee achtereenvolgens dient te worden aangetoond of er een actuele behoefte is (Trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (Trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (Trede 3).

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 in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader van welke woningbouw-ontwikkelingen als nieuw 'stedelijke ontwikkeling' 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'*.

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS: 2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRVS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3)

Het onderhavige plan betreft de realisatie van drie bouwkavels/vrijstaande woningen. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

Het plangebied betreft een bedrijfslocatie in de lintbebouwing aan de oostrand van de dorpskern Ottoland welke lange tijd is gebruikt voor het parkeren van vrachtwagens. Conform het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om het plangebied voor 70% te bebouwen. Het plangebied is thans echter grotendeels onbebouwd en heeft geen actieve functie meer ('lege plek' in het historische lint). Binnen het plangebied zijn uitsluitend nog een transformatorhuisje en een verouderde schuur gelegen. De overige bedrijfsopstallen en containers welke in het verleden op het perceel hebben gestaan, zijn reeds door de initiatiefnemer opgeruimd. Het onderhavige plan gaat uit van de herontwikkeling van de locatie voor woningbouw. De nieuwe woningen worden op een passende wijze landschappelijk ingepast en de woonkavels worden op een passende wijze landschappelijk ingericht, waarbij rekening wordt gehouden met de verkeersveiligheid op de hoek van de A-even en de Hoefweg (de huidige bosschage op de hoek, welke het zicht voor weggebruikers beperkt, wordt verwijderd). Hiermee is sprake van een verbeterd aanzicht van de entree van de bebouwde kom van Ottoland. Vanuit milieukundig oogpunt in relatie tot de directe omgeving is de nieuwvestiging van een bedrijf op deze locatie niet wenselijk. Door het wegnemen van het bedrijfsbestemmingsvlak verdwijnt de mogelijkheid tot nieuwvestiging van een bedrijf en de kans op ongewenste versterking. Het onderhavige woningbouwplan is passend op deze locatie in relatie tot de directe omgeving welke hoofdzakelijk uit woningen bestaat.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvent centra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de kern te voorkomen.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard, daarom is dit onderdeel niet van toepassing.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

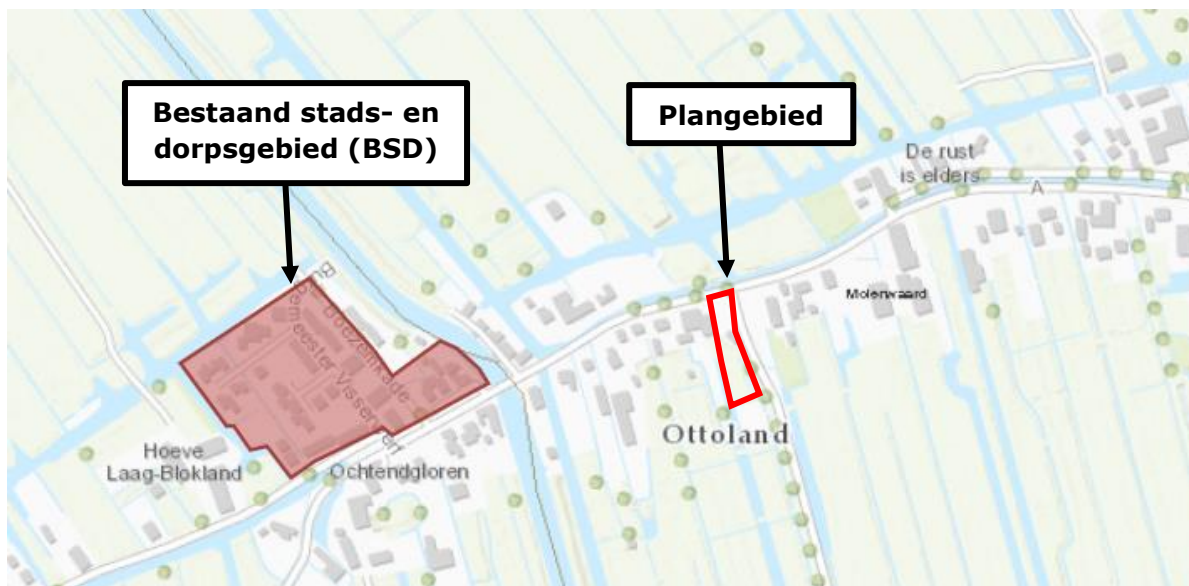
Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De versterking van de kwaliteiten van de gebieden wordt centraal gesteld. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

Middels het onderhavige plan wordt de verouderde schuur en de terreinverharding verwijderd en wordt het terrein in een goede staat van onderhoud gebracht. De woonkavels worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht middels streekeigen erfbeplanting. Op basis hiervan is sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst en wordt eventuele verrommeling en verpaupering van het bedrijfsterrein en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Tevens wordt middels het wegnemen van de bedrijfsbestemming ongewenste verstening van het terrein en bedrijvigheid (in relatie tot de omgeving) uitgesloten.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit sluit aan op de vraag en levert een bijdrage aan het versterken van de agglomeratiekracht. Bovendien is er binnen het stedelijk gebied nog veel ruimte beschikbaar, door in te zetten op intensivering, herstructurering en transformatie. De realisatie van nieuwe uitleglocaties is alleen mogelijk als na het doorlopen van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een bepaalde verstedelijkingsopgave die beantwoordt aan een aangetoonde duurzame kwalitatieve behoefte niet is te realiseren binnen BSD.

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaats vinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en/of een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het onderhavige plan zorgt voor een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.



Afbeelding 11: Bestaand stads- dorpsgebied (BSD)

6.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld. 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. In de verordening is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. 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 structuurvisie. In de verordening zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Conform artikel 2.1.1 van de provinciale Verordening Ruimte dient een stedelijke ontwikkeling te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de volgende eisen:

- a. De stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. In die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of;
- c. Indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van de locaties die,
 - i. Gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig wordt ontwikkeld;
 - ii. Passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - iii. Zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Het onderhavige plan betreft de realisatie van drie bouwkavels/vrijstaande woningen, waarvan voor twee van de drie woningen de kopers reeds bekend zijn. Het woningbouwplan zal daarmee niet onevenredig concurreren met andere regionale woningbouwplannen. Op basis van jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 2.2 van de provinciale Verordening Ruimte zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. In het kader van de verordening gelden drie categorieën wanneer sprake is van ruimtelijke planvorming, te weten 'inpassen', 'aanpassen' en 'transformeren'. Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'aanpassen', aangezien er sprake is van de realisatie van meerdere woonkavels ter compensatie van de sanering van een bedrijfslocatie. Het onderhavige plan is qua aard en schaal passend in dit gebied en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien wordt een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van eventuele verrommeling en verpaupering van het bedrijfsterrein voorkomen en wordt middels het wegnemen van de bedrijfsbestemming ongewenste versterking van het terrein en bedrijvigheid uitgesloten.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen 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 ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde bedrijfsbestemmingen niet wenselijk. Het onderhavige plan betreft de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie ten behoeve van woningbouw. Het plangebied is gelegen aan de entree van de bebouwde kom van de dorpskern Ottoland. De nieuwe woningen worden vormgegeven in een bij het landschap passende landelijke/traditionele bouwstijl en de kavels worden op een passende wijze landschappelijk ingericht, waarbij rekening wordt gehouden met de verkeersveiligheid op de hoek van de A-even en de Hoefweg. Het onderhavige plan draagt bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en zorgt voor een verbeterd aanzicht van de entree van de dorpskern Ottoland. Het plan is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

6.3.2 Regionale woonvisie

In antwoord op de voormalige provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Voor de gemeente Molenwaard zijn de volgende winstpunten te behalen:

- Het vasthouden van modern georiënteerde starters in hun eigen voorzieningendorpen. Voor deze starters zijn voorzieningen van groot belang;
- Woondorpen gaan niet op slot. De hechte gemeenschappen van de woondorpen zijn sterk bepalend voor de leefbaarheid van een dorp. De nabijheid van sterke voorzieningendorpen is ook in het voordeel van de omliggende woondorpen. En er is ruimte voor maatwerk in nieuwbouw door gericht te bouwen voor een concrete, lokale vraag. Alle reden om ook blijvend te investeren in de kwaliteit van de woonomgeving en van bestaande woningen in de woondorpen;

- Er zijn kansen voor het aantrekken van nieuwe groepen met een landelijke woonoriëntatie.

Tot voor kort is in de woningbouwafspraken met de provincie steeds uitgegaan van bouwen voor de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. Hiervoor is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig van circa 4.500 woningen voor de periode 2010-2019. De huidige afspraak is 3.500 woningen netto toevoeging als totaal voor de Regio, met als uitloop 4.500 woningen indien aangetoond wordt dat de markt daarom vraagt. Daarmee biedt de provincie op regioniveau ruim voldoende ruimte voor vraag gestuurde groei. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar.

Investeren doet de regio overal, maar niet overal hetzelfde. Voor alle dorpen en wijken geldt dat behoud van kwaliteit in de bestaande woningen, woonomgeving en leefbaarheid urgenter is dan nieuwbouw. Het grootste deel van de woonomgeving van 2020 staat er nu ook al en de kwaliteit daarvan is grotendeels bepalend voor de totale woonkwaliteit van de regio. Dit is in de visie uitgedrukt in behoud van kwaliteit en uitstraling, woonlastenbeperking en energie en comfortverbetering in relatie tot zorg. Geen van de gebieden gaat op slot maar de vraag naar uitbreiding via nieuwbouw is naar verhouding het grootst in het stedelijk gebied en in dorpen met een breed pakket aan voorzieningen. Alleen vraaggerichte plannen hebben kans van slagen: het juiste product, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek, op het juiste moment.

In de visie is een toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

- Voor nieuwbouwplannen bestaande uit minder dan 5 woningen, binnen woondorpen gebied, is in regionaal verband afgesproken dat regionale afstemming niet noodzakelijk is.
- De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar. De 0,7% past de regio in beginsel toe op alle kernen in de regio.
- Uit de kwalitatieve toets komt naar voren dat het bouwplan niet concurreert met nabijgelegen woningbouwplannen en dat het bouwplan invulling geeft aan de grote lokale vraag naar woningen.

Medewerking door de gemeente Molenwaard wordt in principe alleen toegezegd wanneer uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan een aanvulling is op de bestaande woningvoorraad in de kern en dat de woningen een duidelijke kwalitatieve meerwaarde hebben. Er moet eerst worden bekeken of een bouwplan binnen bestaande bebouwing of door inbreiding kan worden gerealiseerd. Realisatie in bestaande bebouwing is in geval van grondgebonden woningen niet aan de orde. Binnen de kern zijn ook geen inbreidingslocaties voorhanden en is ook geen sprake van ruimte binnen een gereserveerde planmatige uitbreiding.

Ottoland is aangeduid als een woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. Voor woondorpen geldt dat voor het realiseren van 5 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Ottoland niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2020 geen regionale afstemming noodzakelijk is. Wel dienen de woningen te worden gemeld en worden meegenomen in de jaarlijkse monitor. De gemeente dient te waken over een goede spreiding van deze plannen in de tijd.

In het onderhavige plan worden per saldo drie wooneenheden toegevoegd aan de woningvoorraad van Ottoland. Het plan betreft daarmee een kleinschalige ontwikkeling. In dorpskern Ottoland is thans een aanzienlijke woningbehoefte, terwijl er slechts beperkt woningbouwlocaties beschikbaar zijn. Voor twee van de drie bouwkavels/vrijstaande woningen zijn reeds de kopers bekend (initiatiefnemers). Het woningbouwplan zal daarmee niet concurreren met andere regionale woningbouwplannen. De woningen worden regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurvisie Graafstroom

Op 29 maart 2011 heeft de voormalige gemeente Graafstroom de 'Structuurvisie Graafstroom' vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente een strategische stap zetten naar een vitale gemeente waar het goed wonen, werken en leven is voor jong en oud. De gemeente heeft als motto om ook in de toekomst 'prettig samen te leven in een groene oase van rust en ruimte'. De visie is vooral gericht op het behoud van het bestaande. Het karakteristieke landschap, de cultuurhistorisch waardevolle elementen, het relatief grote voorzieningenaanbod dat zo kenmerkend is voor de gemeente en de dynamiek in de kernen en linten.

Wat betreft dorpsontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de dynamiek in de kernen en linten. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat het gebied dynamisch blijft. Doordat ondernemingen, woningen en voorzieningen elkaar in een snel tempo afwisselen, ontstaat net als in het buitengebied, een mozaïek aan activiteiten die een meerwaarde betekent voor de ruimtelijke structuur en de beleving van het gebied.

In de structuurvisie Graafstroom wordt ingezet op kleinschalige woningbouw met passende woningtypen bij voorkeur nabij voorzieningen. Deze opgave vormt, samen met het bouwen in verband met de verdunning van huishoudens, de woningbouwtaakstelling voor de komende jaren. Van een afname van de woningproductie is voorlopig geen sprake.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige organische woningbouwontwikkeling in de lintbebouwing aan de entree van de bebouwde kom van Ottoland. Het onderhavige plan speelt in op de woningbehoefte in Ottoland. Het plan levert daarmee een bijdrage om te komen tot een vitale gemeente. De nieuwe woningen worden op een passende wijze vormgegeven en de woonerven worden op een passende wijze landschappelijk ingericht, waarbij rekening wordt gehouden met de verkeersveiligheid. Het onderhavige plan zorgt daarmee voor een verbeterd aanzicht van de entree van Ottoland. Het onderhavige plan is daarmee in overeenstemming met de Structuurvisie Graafstroom.

6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie van Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen die hier wonen en 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 staan centraal. Mensen moeten zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Daarom zet Molenwaard in op levensloopbestendige 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 onderhavige plan betreft de toevoeging van drie vrijstaande woningen. Het plan speelt hiermee in op de aanzienlijke woonbehoefte in Ottoland. Voor twee van de drie bouwkeuzes/ vrijstaande woningen zijn de kopers reeds bekend. Het woningbouwplan zal daarmee niet concurreren met andere regionale woningbouwplannen. Het plan zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad van de gemeente Molenwaard.

6.4.3 Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dorpskernen' van de gemeente Molenwaard, dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 13 februari 2012. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

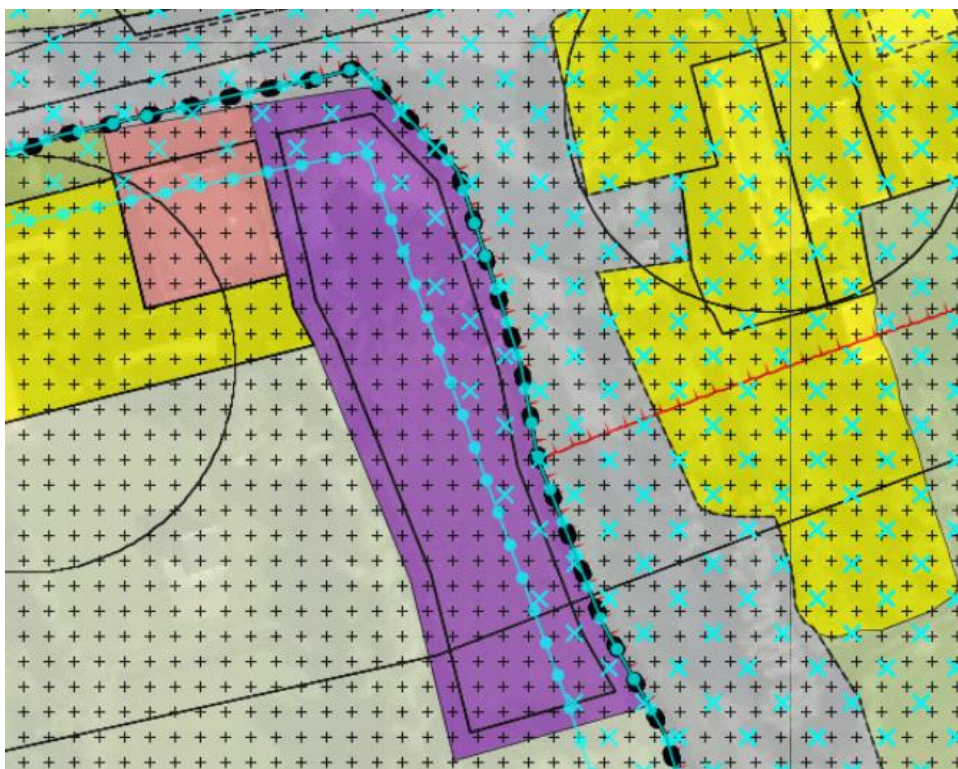
- Bedrijf.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie - 2;
- Waarde – Archeologie - 6.

Met de maatvoeringen en aanduiding:

- Maximum bouwpercentage terrein (%): 70;
- Maximum goothoogte (m): 4;
- Bouwvlak.



Afbeelding 12: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskernen'

6.4.4 Bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'

Op 15 september 2015 is door de gemeenteraad van Molenwaard de herziening van het bestemmingsplan 'Dorpskernen Graafstroom' vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor de dorpskernen, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het perceel A-even/Hoefweg te Ottoland betekent dit uitsluitend een aanpassing/actualisatie van de regelgeving (geen bestemmings- en/of overige wijzigingen aan de plankaart).

Het voorgenomen plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Dorpskernen' en 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'. De percelen hebben de bestemming 'Bedrijf'. Op gronden met de bestemming 'Bedrijf' is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt de huidige bestemming 'Bedrijf' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' met drie bouwvlakken.

6.5 Conclusie

Op basis van de beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Dorpskernen' en 'Herziening Dorpskernen Graafstroom';
- Het onderhavige plan betreft op basis van jurisprudentie geen stedelijke ontwikkeling. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing;
- Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijk kwaliteit;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

7 Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Watertoets

Beleidskader

In het onderhavige plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, 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 ineen geslagen 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

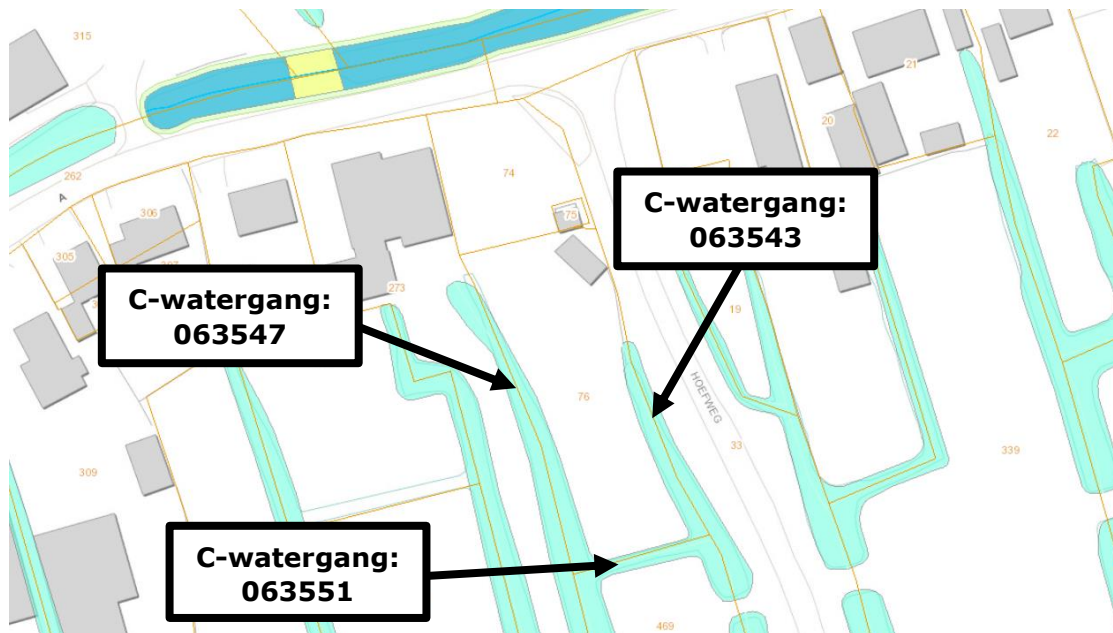
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezem- kades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

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.

Rondom het plangebied zijn een drietal C-watergangen gelegen, de C-watergang 063543, de C-watergang 063547 en de C-watergang 063551.

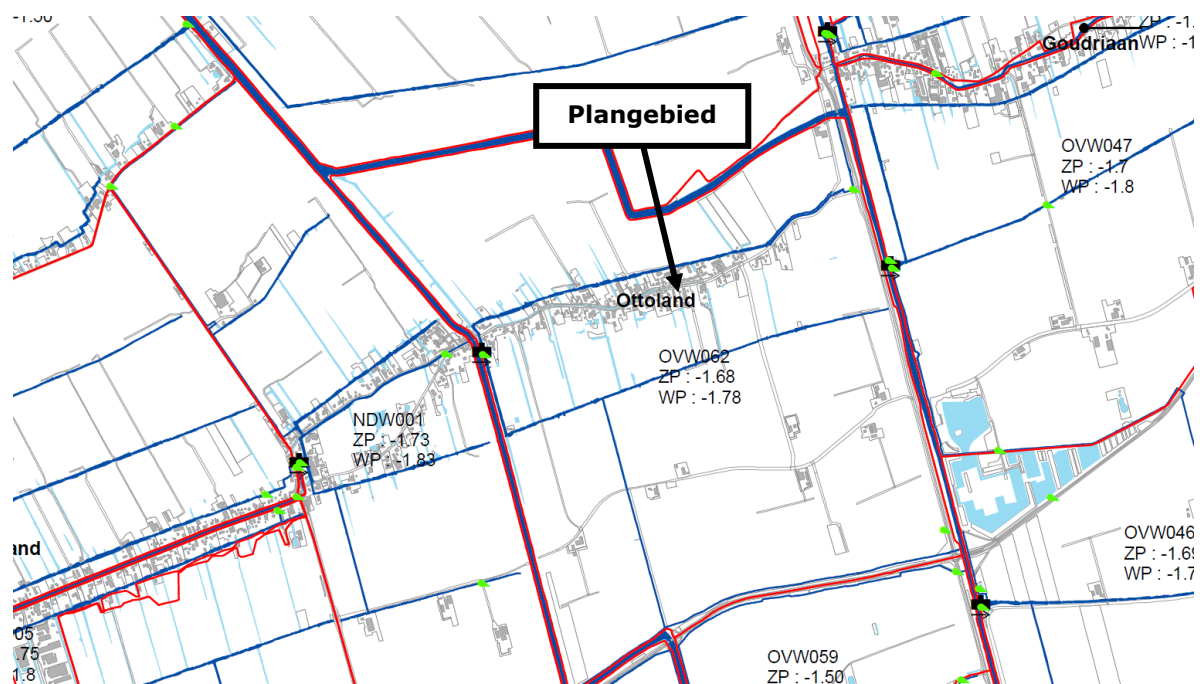


Afbeelding 13: Legger Wateren

In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen 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 water aan- 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. Binnen het plangebied dan wel in de directe omgeving zijn geen B- en/of A-watergangen gelegen.

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20170428-9-15149). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW062. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,68 meter NAP en een winterpeil van -1,78 meter 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. In het kader van het vooroverleg is het plan beoordeeld en akkoord bevonden door het waterschap Rivierenland.



Afbeelding 14: Uitsnede 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 1500 m².

Tabel 1: Oppervlaktebalans verharding

Bestaande situatie	Oppervlakte (m ²)
Schuur	65 m ²
Transformatorhuisje	12 m ²
Erfverharding	500 m ²
Totaal bestaande situatie	577 m²
Nieuwe situatie	
Nieuwe woningen (incl. aan- en uitbouwen)	300 m ²
Bijgebouwen	210 m ²
Erfverharding kavels (25% van totale plangebied ter grootte van c.a. 1950 m ² – 510 m ² te realiseren bebouwing)	360 m ²
Totaal nieuwe situatie	870 m²
Verschil	293 m² toename

In het onderhavige plan is sprake van een toename aan verharding (293 m²). Een kanttekening hierbij is dat in de berekening uitgegaan is van de maximale bebouwingsmogelijkheden. Gezien de initiatiefnemers nog niet eerder gebruik hebben gemaakt van de particuliere vrijstelling voor het realiseren van watercompensatie wordt voor het onderhavige plan gebruik gemaakt van deze particuliere vrijstelling. De toename aan verharding blijft onder de grens van 1500 m², waardoor watercompenserende maatregelen niet zijn vereist.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het wetenschapsbeleid 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:

- Ligging watergangen en type watergangen;
- Tertiair of primair belang;
- Wel of niet behoren tot de Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichamen;
- Wel of niet gelegen binnen de kern-/beschermingszone van een waterkering;

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.

Het hemelwater zal gescheiden van het vuilwater worden afgevoerd. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe woningen zullen worden aangesloten op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenwaard. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Regionale of primaire waterkering

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

Ontsluiting

In de huidige situatie worden het plangebied ontsloten via een uitrit aan de A-even en twee uitritten op de Hoefweg. In het kader van verkeersveiligheid zullen alle woningen een inrit krijgen op de Hoefweg. Voor de zuidelijke woning zal een brug/dam worden gerealiseerd. De Hoefweg valt onder de verantwoordelijkheid van het Waterschap Rivierenland. Voor het verplaatsen van de inritten en het aanleggen van de dam dient een melding te worden gedaan danwel een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

7.2 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten 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. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 58 dB.

In de directe omgeving van het plangebied liggen de volgende geluidsbronnen:

- De A-even (60 km/h);
- De Hoefweg (60 km/h).

Het plangebied ligt niet in een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein en/of een spoorweg.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de realisatie van drie woningen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van een toevoeging van geluidsgevoelig objecten. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de A-even en de Hoefweg op de geplande woningen in kaart te brengen is door Adromi B.V. een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'Voor het bouwplan dienen hogere waarden te worden aangevraagd vanwege wegverkeerslawaai.

De volgende hogere waarden moeten worden aangevraagd:

1. *Woningen zuidelijk perceel (kadastraal perceelnr. 76):*
 - *Vanwege Hoefweg: 49 dB.*
 - *Vanwege A: 49 dB.*
2. *Woning noordelijk perceel (kadastraal perceelnr. 74):*
 - *Vanwege Hoefweg: 49 dB.*
 - *Vanwege A: 53 dB.*

De hogere waarde voor de woning op het noordelijk perceel (kadastraal perceelnr. 74) kan uitsluitend verleend worden als de gevel van de woning, parallel aan de A, ongeveer in dezelfde lijn ligt als de voorgevel van de woning aan de A 132.

Woningbouw ten noorden van deze lijn is wel mogelijk, alleen dienen dan aanvullende maatregelen aan de desbetreffende gevel(s) van de woning te worden getroffen, bijvoorbeeld in de vorm van een dove gevel, een voorzetgevel etc.

Maatregelen

Zoals vermeld, is het onderhavige bouwplan, in relatie tot het geluidbeleid van de gemeente Molenwaard, te beschouwen als een kleinschalige ontwikkeling. In het geluidbeleid is aangegeven dat een onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting te reduceren niet doelmatig is en daarom achterwege kan blijven. Gelet hierop wordt in onderhavige rapportage hier dan ook niet op ingegaan.

Binnenwaarden

De maximaal toelaatbare binnenwaarde voor wegverkeerlawaaï bedraagt 33 dB. De hoogst berekende cumulatieve geluidbelasting vanwege alle relevante wegen bedraagt op de uiterste randen van het bouwvlak van het plangebied (meest noordelijke begrenzing) maximaal 61 dB (excl. aftrek Wgh).

Hieruit volgt dat deze maximale binnenwaarde haalbaar is met een gevelwering van 28 dB ($61 - 33 = 28$ dB). Er zijn dan wel extra isolatiemaatregelen benodigd omdat de benodigde gevelwering hoger is dan de minimale eis van 20 dB volgens het Bouwbesluit.

Overigens dient, vanwege de (vast te stellen) hogere waarde, onderzoek te worden uitgevoerd naar de benodigde geluidwerende voorzieningen aan de gevels van de nieuwbouwwoningen. Een dergelijk onderzoek maakt geen onderdeel uit van de ruimtelijke procedure, maar komt aan de orde bij omgevingsvergunningprocedure onderdeel bouwen.

Cumulatie en geluidluwe gevel

Volgens het geluidbeleid van de gemeente Molenwaard dient iedere woning, waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld, te beschikken over een geluidluwe gevel en indien aanwezig over een geluidluwe buitenruimte. Hierbij worden tevens de relevante 30 km/uur-wegen beschouwd.

In het geluidbeleid is aangegeven dat bij het oordeel of sprake is van een (on)acceptabele woon- en leefomgeving de cumulatieve geluidbelasting L_{cum}^ als parameter gebruikt dient te worden. Bij een geluidbelasting van L_{cum}^* van ten hoogste 53 dB wordt de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in ieder geval van een acceptabel niveau geacht. Bij een geluidbelasting van $L_{cum}^* \geq 54$ dB doch ≤ 64 dB is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat indien een geluidluwe gevel (of buitenruimte) aanwezig is. Om na te gaan of de te realiseren woningen in het plangebied beschikken over een geluidluwe gevel, zijn extra geluidberekeningen uitgevoerd. Hierbij is voor wat betreft het zuidelijk kadastraal perceel een woning aan de noordoostzijde ervan gemodelleerd (afmetingen woning: $l =$ circa 12,5 meter, $b =$ circa 8,5 m en $h =$ circa 8 m). Deze locatie kan worden beschouwd als een worst case benadering. De geluidbelasting vanwege de A en de Hoefweg is berekend op deze woning (rekenhoogtes: 1,5 m, 4,5 m en 7,5 m). Hieruit volgt dat de gecumuleerde geluidbelasting op één dan wel meerdere gevels ten hoogste 45 dB bedraagt en dat de woningen die op dit deel van het plangebied worden gerealiseerd, tenminste één geluidluwe gevel hebben.*

Voor wat betreft het noordelijk kadastraal perceel is enerzijds een woning gemodelleerd waarbij de gevel, parallel aan de A, gelijk dan wel nagenoeg gelijk ligt met de voorgevel A 132 en anderzijds een woning gemodelleerd waarbij de gevel, parallel aan de A, gelijk is met de noordelijke begrenzing van het bouwvlak. Voor beide gemodelleerde woningen kan voor wat betreft de positie worden gesproken over een worst case benadering. In beide situaties is geluidbelasting vanwege de A en de Hoefweg berekend op de betreffende woning (rekenhoogtes: 1,5 m, 4,5 m en 7,5 m). Hieruit volgt dat de gecumuleerde geluidbelasting op één gevel ten hoogste 45 dB bedraagt en dat de woning die op dit deel van het plangebied wordt gerealiseerd, tenminste één geluidluwe gevel heeft.

Op basis van voorstaande, kan mede in relatie tot het geluidbeleid van de gemeente Molenwaard gesteld worden dat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse van de woningen als acceptabel kan worden aangemerkt.

Resumerend

Ten gevolge van wegverkeerlawaaï dienen voor de drie woningen behorende tot het bouwplan in beginsel hogere waarden te worden verleend.

De gecumuleerde geluidbelasting (L_{cum}^) staat het verlenen van hogere waarden niet in de weg, mede vanwege het feit dat bij iedere woning sprake is van een geluidluwe gevel.*

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) geen belemmeringen. Ten gevolge van wegverkeerlawaaï dienen voor de drie woningen behorende tot het bouwplan in beginsel hogere waarden te worden verleend. Voor de drie woningen dient een procedure hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï te worden gevoerd.

7.3 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 2: Grenswaarden

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

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

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

- Een roetconcentratie tussen 0,6 – 0,7 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 11 – 12 µg NO²/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18 – 19 µg pm10/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 16 – 18 µg pm2,5/m³;

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekende mate vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet in Betekende Mate (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 onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.4 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van drie woningen. In het kader van de bedrijven en milieuzonering is hiermee sprake van toevoeging van milieugevoelige functies en dient gekeken te worden naar de mogelijke bedrijf- en milieuhinder van de omliggende bedrijven en de invloed van de nieuwe milieugevoelige functies op de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Op basis hiervan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

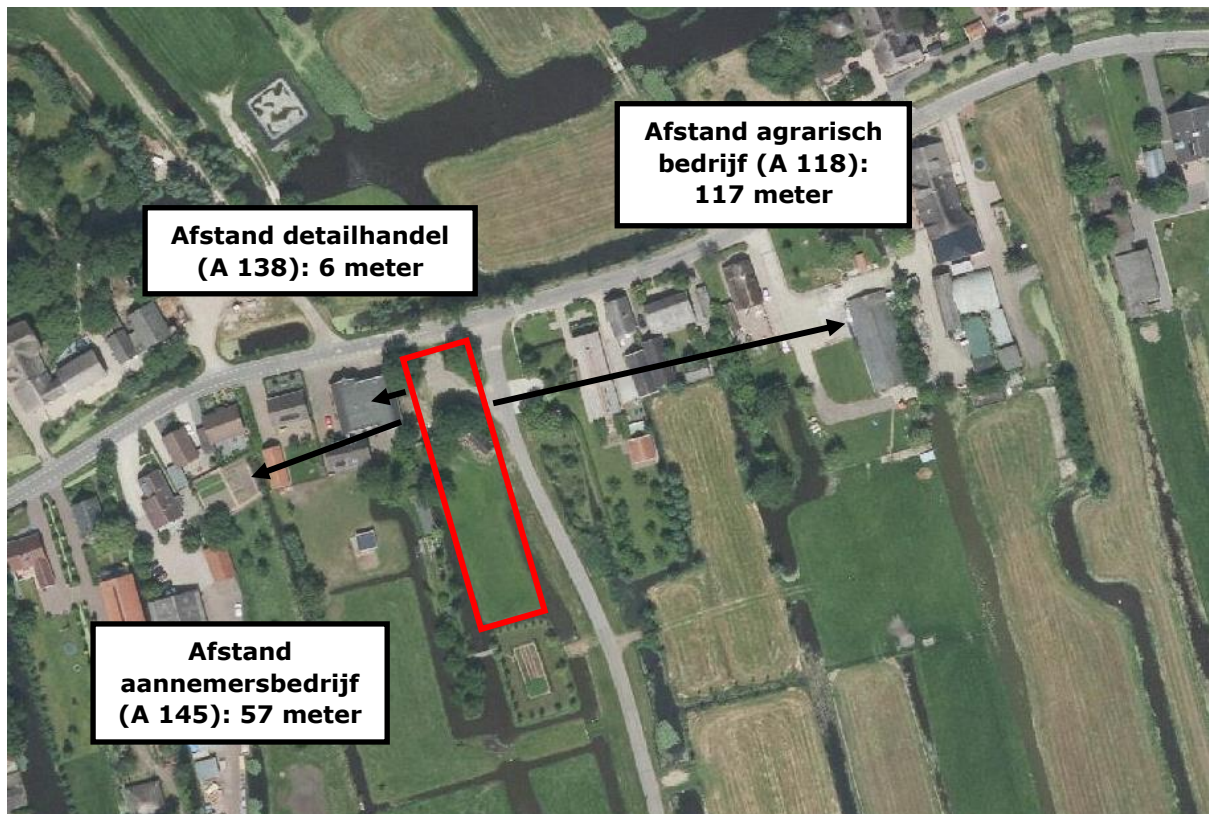
In de directe omgeving zijn onderstaande bedrijven gevestigd.

Tabel 3: Inrichtingen

Adres	Functie	Milieu-categorie	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Werkelijke afstand
A 138	Detailhandel	1.0	10 meter	6 meter
A 145	Aannemersbedrijf met werkplaats (b.o. < 2000 m ²)	3.1	50 meter	57 meter
A118	Agrarisch bedrijf	3.2	100 meter	117 meter

Uit bovenstaande blijkt dat uitsluitend voor detailhandel bestemming (A 138) niet wordt voldaan aan de gestelde richtafstand van 10 meter conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze richtafstand is echter gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. In de omgeving van het plangebied is echter sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als (kleinschalige) bedrijvigheid en agrarische bedrijven aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor gemengde gebieden mogen één afstandstrap worden verlaagd ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied.

De richtafstand van 10 meter kan dus worden verlaagd naar 0 meter. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op 6 meter afstand van bestemmingsvlak 'detailhandel' en voldoet daarmee aan de gecorrigeerde richtafstand. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven/instellingen niet (verder) in hun bedrijfsvoering wordt beperkt. Bovendien wordt het perceel A138 niet meer voor detailhandel doeleinden gebruikt en liggen er plannen om de bestemming 'detailhandel' in zijn geheel te verwijderen.



Afbeelding 15: Afstanden tot omliggende bedrijven

Conclusie

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

7.5 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de wet milieubeheer. Naast het plaatsgebonden risico wordt ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

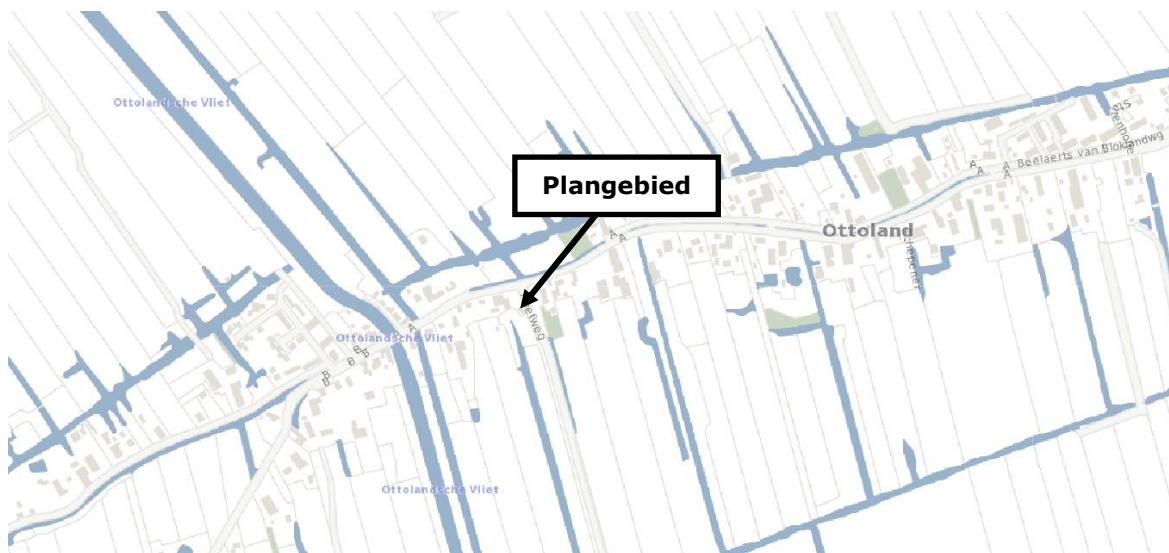
Onderzoek

Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is, op enkele onderdelen na, op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 16: Uitsnede risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegennet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.6 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

In het plangebied of de directe omgeving zijn 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 onderhavige plan.

Conclusie

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

7.7 Ecologie

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt de 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Het doel van de nieuwe Wet natuurbescherming is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten, Natura 2000-gebieden en bossen. Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. In de Wet natuurbescherming geldt tevens dat onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosstanden (ecologische quickscan).

Ter bescherming van natuurwaarden is er door de Europese Unie een netwerk van speciale beschermingszones aangewezen onder de naam Natura 2000. De richtlijnen zijn in Nederland onder meer verankerd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). De Nederlandse Natura-2000-gebieden worden op basis van de Wet Natuurbescherming vastgelegd, waarbij de bescherming gericht is op beheer en instandhouding van natuurlijke habitats en leefgebieden van plant- en diersoorten. Kaders hiervoor zijn uitgewerkt in het Natura-2000-doelendocument. Op basis van de Wet Natuurbescherming worden speciale beschermingszones aangewezen. Voor deze gebieden worden instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden.

Onderzoek

Soortenbescherming

Het onderhavige plan gaat uit van de sanering van de verouderde schuur en terreinverharding en de nieuwbouw van drie vrijstaande woningen. Hiermee is sprake van bouw- en sloop- werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen geen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Vleermuizen maken mogelijk gebruik van de locatie tijdens het foerageren en migreren. Zonder maatregelen bevolkt rugstreeppad mogelijk de locatie gedurende de werkzaamheden. Incidenteel kan heikikker gedurende de voortplantingsperiode de planlocatie betreden. De locatie maakt onderdeel uit van het leefgebied van algemene amfibieën en zoogdieren. De bomen en struiken op de planlocatie zijn geschikt als nestlocatie voor algemene broedvogels.

Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van rugstreeppad, heikikker, vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

Het saneren van de schuur en het realiseren van 3 nieuwe vrijstaande woningen aan de A-even en Hoefweg te Ottoland is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (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.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts, geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).*
- *Voor rugstreeppad dient het terrein 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.*
- *Heikikker maakt mogelijk incidenteel gebruik van de planlocatie gedurende de voortplantingsfase. Gedurende de overwinteringsfase echter niet. Om effecten te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten de kwetsbare (voortplantings-) periode (medio februari t/m eind juli) uitgevoerd te worden.*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien 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.*

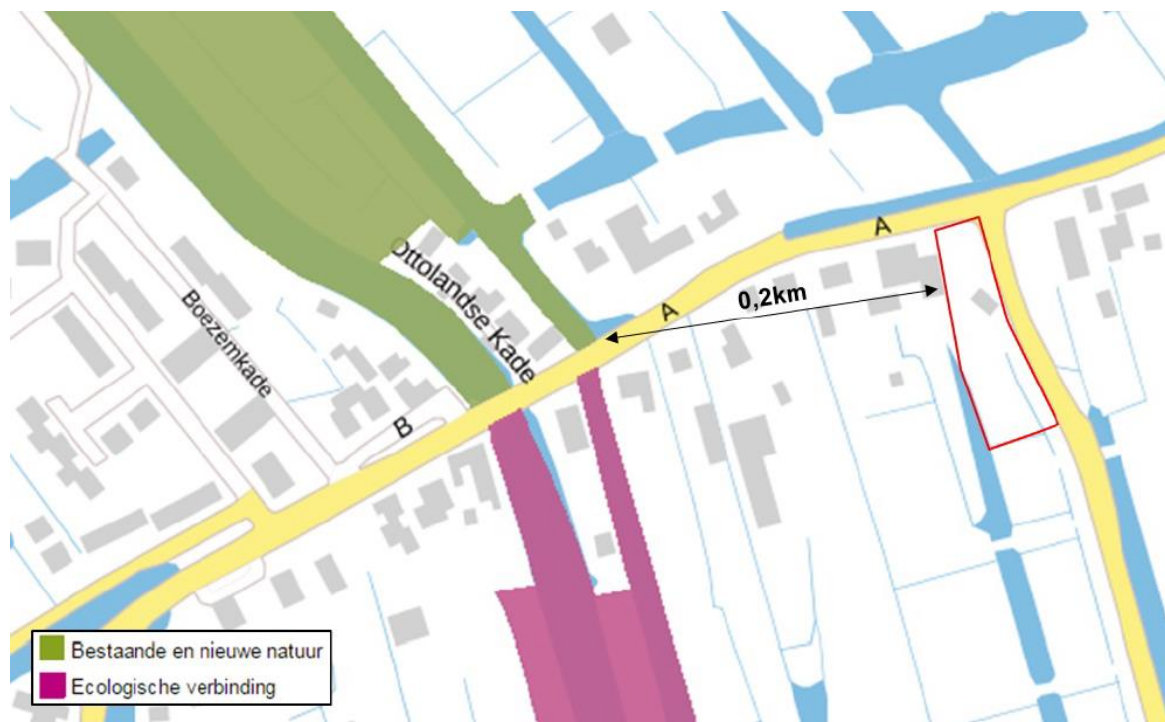
Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 5,4 km en meer liggen enkele Natura2000-gebieden. De planlocatie ligt op een afstand van 0,2 km tot het Natuurnetwerk Nederland. De beoogde ingreep betreft de sloop van een schuur en de realisatie van 3 vrijstaande woningen. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling resulteert in een licht verhoogde verkeersintensiteit en de uitstoot van 3 woningen. Echter is de te verwachten verhoogde stikstofuitstoot verwaarloosbaar in vergelijking met de hoeveelheid bebouwing in de directe omgeving. Tevens gelet op de afstand tot Natura2000-gebieden, het aantal dorpen en infrastructuur tussen de planlocatie en Natura2000-gebieden kan een permanent effect worden uitgesloten. De werkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare/jaar blijft. Tevens geldt voor de overige effecten (trillingen, geluid,

optische verstoring etc.) dat de afstand tot omliggende Natura2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



Afbeelding 17: Plangebied in relatie tot Natura 2000-gebieden



Afbeelding 18: Plangebied in relatie tot Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt, mits de gestelde voorzorgsmaatregelen worden getroffen, geen belemmeringen voor wat betreft het aspect ecologie.

7.8 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 dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te 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 dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft een bestemmingswijziging ten behoeve van de nieuwbouw van drie vrijstaande woningen. Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstige gebruik 'wonen' in kaart te brengen is door Bakker Milieuadviezen voor het noordelijk en zuidelijk deel afzonderlijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit het verkennend bodemonderzoek voor het perceel C 74 luiden:

- *'Op het terrein ligt grotendeels een laag gebroken gemend puin van circa 40 cm dikte. Zintuiglijk zijn in dit puin geen asbestverdacht materialen aangetroffen;*
- *De bovengrond onder de puinlaag is licht verontreinigd met lood, molybdeen, koper, kwik en PAK. Deze verhogingen komen overeen met de verwachting vooraf daar dergelijke percelen (in deze regio) nagenoeg standaard licht verontreinigd zijn met deze stoffen. De verhogingen zijn deels toe te schrijven aan de aangetroffen bijmengingen van puin- en kooldeeltjes. De lichte verhogingen hebben geen gevolgen voor de bestemming wonen;*
- *In de venige of moerige ondergrond is alleen molybdeen boven de AW 2000 aangetroffen. Dit is een niet relevante verhoging;*
- *Op de westelijke perceelsgrens ligt een smalle gedempte sloot. Hier zijn 2 boringen verricht, waarbij bleek dat de sloot gedempt is met zowel zand, geroerd kleiig zand als organisch materiaal (gezien de toplaag van 40 cm humus in boring 8). De laag met geroerd kleiig zand (0.5-1.2 m) bevatte bijmengingen van puin- en kooldeeltjes en is om deze reden onderzocht. Gemiddeld was deze grond matig verontreinigd met zink en licht met diverse andere stoffen. Na uitsplitsing blijkt de dempingsgrond bij boring 8 sterk verontreinigd met zink en ter plaatse van boring 7 is deze grond slechts licht verontreinigd. Gezien het beperkte volume van deze slootdemping (20 a 25 m lang, 1 m breed en geschatte hoeveelheid verontreinigde grond van 0.8 m³ per strekkende meter) is er geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. De gemiddeld matig verontreinigde ondergrond vormt geen enkel milieurisico.*
- *In het grondwater uit peilbuit 1 overschrijdt het gehalte aan barium de streefwaarde. Dit komt nagenoeg standaard voor in het grondwater en heeft geen consequenties.*

Aanbevelingen

Op grond van het uitgevoerd onderzoek vormt de algemene bodemkwaliteit op het terrein geen belemmering voor de nieuwbouw van een woning.

Bij aankoop van het onroerend goed dient men que kosten echter wel rekening te houden met de toekomstige afvoer van (een deel van) de ca 200 m³ (gebroken) gemend puin en met de gemiddeld matig verontreinigde grond in de gedempte sloot. Bij eventuele verwijdering van de slootdempingsgrond (geen verplichting) dient men, civieltechnisch gezien, tevens rekening te houden met het op de perceelsgrens staande pand op het westelijke buurperceel.'

De conclusies uit het verkennend en aanvullend bodemonderzoek voor het perceel C 76 luiden:

- *'De geroerde bovengrond op het noordelijke terreindeel bevat algemeen bijmengingen van puin- en kooldeeltjes. Deze bovengrond bleek matig verontreinigd met zink, nikkel, koper en PAK. Na uitsplitsing van de 4 deelmonsters was er voor nikkel, zink en PAK slechts sprake van algemeen lichte verhogingen. De bovengrond bij boring 4 bleek sterk verontreinigd met koper. Om deze reden is de ondergrond bij boring 4 en de bovengrond bij de extra uitgevoerde boringen 16, 17 en 18 onderzocht op koper. Hieruit blijkt dat de sterke verontreiniging ter plaatse van boring 4 afgeperkt is in verticale en horizontale richting. Het sterk verontreinigd volume is hiermee beperkt (naar schatting 5 m³) ofwel geen geval van ernstige bodemverontreiniging.*
- *De bovengrond op het middenterrein (boringen 5, 6 en 7) is licht verontreinigd met diverse metalen en PAK;*
- *De bovengrond op het zuidelijk terreindeel is licht verontreinigd met diverse metalen;*
- *De mengmonsters van de kleiig venige ondergrond was matig verontreinigd met nikkel en licht met enkele andere metalen. Na uitsplitsing blijkt dat in de 4 deelmonsters vergelijkbare matig verhoogde nikkelgehalten zijn aangetroffen. Omdat nikkel (evenals molybdeen en kobalt) in venige bodems vaker verhoogd voorkomt en omdat hier 4 vergelijkbare resultaten zijn verkregen met een gemiddelde dat exact gelijk is aan het mengmonstergehalte, kan gesteld worden dat nikkel hier van natuurlijke oorsprong aanwezig is, ofwel geen antropogene verontreiniging betreft.*
- *De geroerde kleiige, zandige en venige ondergrond ter plaatse van de gedempte sloot bleek als mengmonster licht verontreinigd met diverse metalen en bijna sterk verontreinigd met PAK. Na uitsplitsing blijkt dat alleen monster 15.2 matig verontreinigd met PAK. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.*
- *In het grondwater is alleen het gehalte aan barium boven de streefwaarde aangetroffen. Voor barium is dit een gangbare niet relevante verhoging.*

NB: Uit een inmiddels door Linge Milieu uitgevoerd onderzoek naar asbest in de puinhoudende bodem is gebleken dat in de grond geen of geen noemenswaardige asbesthoudend materiaal is aangetroffen.

Omdat reeds is aangegeven door de initiatiefnemer dat het terrein ten behoeve van de voorgenomen woonbestemming onder andere om civieltechnische redenen opgehoogd zal worden met schone grond en/of schoon zand van elders, wordt hiermee de onderliggende algemeen licht tot matig verontreinigde grond afgedekt. Om deze reden is er geen aanleiding meer om op bepaalde terreindelen ontgraving van plaatselijke spots te adviseren omdat contactmogelijkheden met deze plaatselijke sport niet meer aan de orde zullen zijn. In die zin vormt de vastgestelde bodemkwaliteit dan ook geen belemmering voor de bestemming wonen.

Asbestbodemonderzoek

Gezien in de bovengrond van het plangebied bijmengingen van puindeeltjes zijn aangetroffen is door Linge Milieu bv een asbestbodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'De bodem ter plaatse van het grasland bestaat uit klei, overgaand in veen op 1.3 á 1.5 m-mv. In de gaten in het menggranulaat van het parkeerterrein is de bodem direct onder de verharding zandig. In de meeste inspectie-gaten is wel licht puinhoudende bovengrond aangetroffen, maar geen asbest. Er zijn drie representatieve mengmonsters van de grond geanalyseerd op asbest. Dat is er één van de grond direct onder de verharding op perceel C74 en twee van het perceel C76. Voor de strategie van het onderzoek is § 6.4.5 van de NEN 5707 aangehouden.

Asbest kleiner dan 20 mm

Analytisch is door het lab geen asbest kleiner dan 20 mm aangetoond in de drie mengmonsters.

Asbest groter dan 20 mm

Visueel is nergens asbest waargenomen.

Conclusie asbest

De bodem van het terrein aan de Hoefweg is niet verontreinigd met asbest. Bij de ontwikkeling van de locatie hoeft dus geen rekening gehouden te worden met eventueel asbest in grond. Bevoegd gezag bij de beoordeling van onderhavig onderzoek en eventueel grondverzet op de locatie is Omgevingsdienst ZHZ, namens Gemeente Molenwaard.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bodemkwaliteit. Bij eventuele afvoer van licht tot matig verontreinigde grond naar elders dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit bodemkwaliteit.

7.9 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.

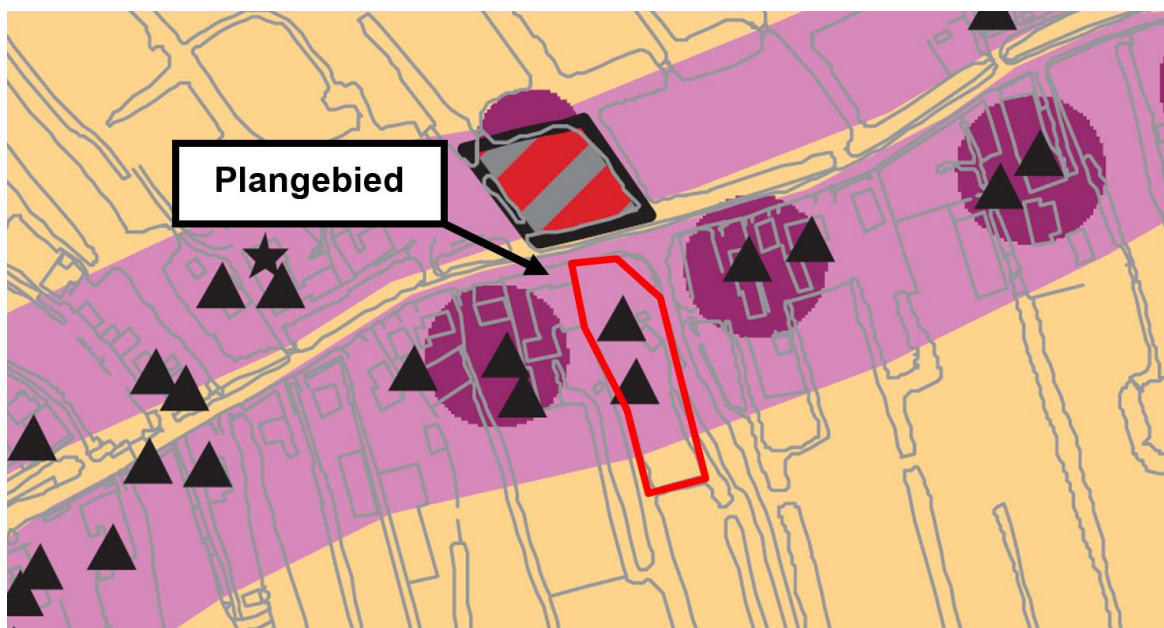
De nota gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt' Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming 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 er op 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 van de gemeente Molenwaard is te zien dat:

- Het plangebied heeft een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (roze);
- Het plangebied heeft een hoge verwachting dieper dan 5 met beneden het maaiveld. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 500 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (bruin).



Afbeelding 19: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden zijn voor het overgrote deel gepland op gronden met een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het plan betreft de sloop van een verouderde schuur ter grootte van c.a. 65 m² en de nieuwbouw van drie vrijstaande woningen met een gezamenlijk oppervlakte van c.a. 300 m². Daarmee is sprake van een bodemingreep groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is vereist. Om aan de onderzoeksplicht te voldoen is door ADC Archeoprojecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- **'Wat is de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?**
Uit het verkennend booronderzoek volgt dat de natuurlijke ondergrond uit kleiig bosveen (Hollandveen Laagpakket binnen de Formatie van Nieuwkoop) bestaat. Hoewel in het noordelijk van het plangebied de natuurlijke ondergrond als gevolg van een ondoordringbare laag gebroken puin niet bereikt kon worden, moet op basis van boorstaten van een hier uitgevoerd milieuhygiënisch bodemonderzoek worden aangenomen dat deze dezelfde samenstelling heeft. Het veen wordt in het centrale en noordelijke deel afgedekt door een tot 100 cm dikke ophoging bestaande uit puin- en baksteenhoudende klei.
- **In hoeverre is deze opbouw nog intact?**
De bodemopbouw in het plangebied is grotendeels intact.
- **Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied?**
De in het centrale en noordelijke deel van het plangebied aangetroffen ophoging wordt als archeologisch relevant beschouwd.
- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?**
Deze bevindt zich in het noordelijk deel van het plangebied op 30 tot 40 cm -mv (circa 1,0 tot 0,8 m -NAP), in het centrale deel van het plangebied, waar geen puinlaag aanwezig is, direct onder het maaiveld (circa 1,0 m -NAP).

- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
In de ophoging zijn verschillende indicatoren aangetroffen, te weten fragmenten puin en baksteen alsook enkele aardewerkscherven.

Zo ja:

- **Op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP zijn deze archeologische indicatoren aangetroffen?**
De indicatoren zijn verspreid in de ophoging aangetroffen.
- **Wat is de horizontaal ruimtelijke spreiding van deze archeologische indicatoren?**
Dit kon niet bepaald worden.
- **Wat is de aard en ouderdom van deze indicatoren?**
De indicatoren dateren uit de Nieuwe tijd.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
De middelhoge archeologische verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd moet voor het centrale en noordelijke deel van het plangebied gehandhaafd blijven. Voor het zuidelijk deel dient deze bijgesteld te worden naar laag. Voor de diepe ondergrond geldt een bekende verwachting voor resten uit het Neolithicum, gerelateerd aan de Vuilendamse stroomgordel.
- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**
Bij de aanleg van funderingen kunnen eventueel archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd worden aangesneden. Hoewel de kern van de bewoning in deze periode buiten het plangebied gezocht moet worden, dient wel rekening te worden gehouden met aanwezigheid van bij deze bewoning behorende greppels en afvalkuilen. Het hierin aan te treffen vondstmateriaal kan inzicht geven in het gebruik van de locatie door de eeuwen heen.
- **Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?**
Aangezien het terrein wordt opgehoogd met een minimaal circa 50 cm dik grondlichaam, zullen bij de aanleg van funderingssleuven op 80 cm beneden het toekomstige peil eventuele archeologische resten niet of nauwelijks worden aangetast. In deze situatie wordt geen aanvullend onderzoek noodzakelijk geacht. Bij diepere grondwerkzaamheden, zoals de aanleg van een kelder, wordt geadviseerd een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P) uit te voeren.

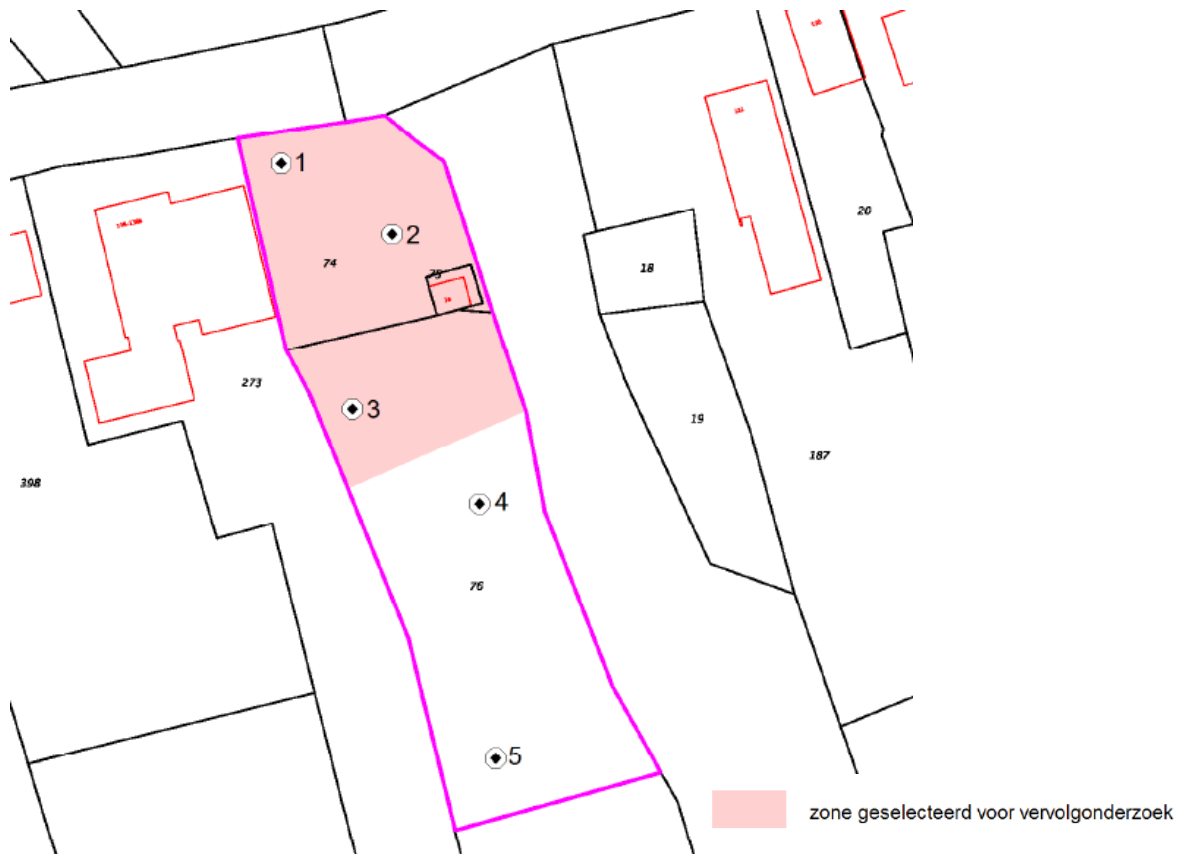
Aanbeveling

In het centrale en noordelijk deel van het plangebied zullen ten behoeve van de bouw van woningen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden. Hier kunnen evenwel sporen en vondsten worden aangetroffen, die samenhangen met de volgens oude kaarten ten westen van het plangebied gesitueerde bewoning.

Aangezien het terrein wordt opgehoogd met een minimaal circa 50 cm dik grondlichaam, zullen bij de aanleg van funderingssleuven op 80 cm beneden het toekomstige peil eventuele archeologische resten niet of nauwelijks worden aangetast. In deze situatie wordt geen aanvullend onderzoek noodzakelijk geacht. Bij diepere grondwerkzaamheden, zoals de aanleg van een kelder, wordt geadviseerd een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P) uit te voeren.

Bij diepere grondwerkzaamheden, zoals de aanleg van een kelder, adviseert ADC ArcheoProjecten om de op het bureauonderzoek gebaseerde gespecificeerde verwachting voldoende te kunnen toetsen en waar nodig aan te vullen een inventariserend veldonderzoek door middel van de aanleg van een proefsleuf (IVO-P) uit te voeren. Dit dient na verwijdering van de puinlaag plaats te vinden en heeft als doel het vaststellen van de aan- of afwezigheid van een vindplaats en het waarderen ervan.

Afhankelijk van het ontwerp van de fundering en de mate van verstoring die dat met zich meebrengt kan eventueel in overleg met het bevoegd gezag gekozen voor een IVO-P 'variant archeologische begeleiding'. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).'



Afbeelding 20: Zone vervolgonderzoek bij bodemingreep dieper dan 30 cm-mv

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen, mits bij de sloop en nieuwbouw van de woningen in de aangegeven zone (afbeelding 20) niet dieper wordt gegraven dan 30 cm beneden het huidige maaiveld. Bij diepere grondwerkzaamheden, zoals de aanleg van een kelder, wordt geadviseerd een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P) uit te voeren. Afhankelijk van het ontwerp van de fundering en de mate van verstoring die dat met zich meebrengt kan eventueel in overleg met het bevoegd gezag gekozen voor een IVO-P 'variant archeologische begeleiding'. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Aangezien het terrein met minimaal c.a. 50 cm wordt opgehoogd zal met de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden geen sprake zijn van een bodemingreep dieper dan 30 cm beneden het huidige maaiveld en is het uitvoeren van een nader archeologisch onderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P) niet noodzakelijk.

Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 2' en 'Waarde – Archeologie - 6' uit het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat.