



Toelichting

Bestemmingsplan 'Ottoland, A 96'



Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Molenwaard

Toelichting

Bestemmingsplan 'Ottoland, A 96'

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1927.BPa96OTL-VG01

Projectnummer:
546121

Projectleider:
John Küpers

Planstatus

Datum:
20-03-2018

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	8
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	9
2.2 Nieuwe situatie	11
2.2.1 Plan	11
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	17
3.4 Gemeentelijk beleid	18
3.5 Conclusie	18
4 Sectorale aspecten	19
4.1 Watertoets	19
4.2 Geluid	19
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.4 Bedrijven- en milieuhinder	20
4.5 Externe veiligheid	20
4.6 Kabels en leidingen	20
4.7 Ecologie	21
4.8 Bodem	21
4.9 Archeologie	21
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	23
5.1 Inleiding	23

5.2 Systematiek van de regels	23
5.3 Bestemmingen	23
5.4 Aanduidingen.....	23
6 Verantwoording beleidskader.....	24
6.1 Rijksbeleid	24
6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	24
6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	24
6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	25
6.2 Provinciaal beleid.....	26
6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	26
6.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)	27
6.3 Regionaal beleid	28
6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	28
6.3.2 Regionale woonvisie.....	28
6.4 Gemeentelijk beleid	30
6.4.1 Structuurvisie Graafstroom	30
6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard.....	30
6.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'	31
6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3 ^e herziening'	31
6.5 Conclusie	32
7 Verantwoording sectorale aspecten	33
7.1 Watertoets	33
7.1.1 Beleidskader	33
7.1.2 Onderzoek	35
7.1.3 Conclusie.....	36
7.2 Geluid	37
7.2.1 Beleidskader	37
7.2.2 Onderzoek	37
7.2.3 Conclusie.....	37
7.3 Luchtkwaliteit	38
7.3.1 Beleidskader	38
7.3.2 Onderzoek	38
7.3.3 Conclusie.....	38
7.4 Bedrijven en milieuhinder	39
7.4.1 Beleidskader	39
7.4.2 Onderzoek	39
7.4.3 Conclusie.....	39
7.5 Externe veiligheid	40
7.5.1 Beleidskader	40

7.5.2 Onderzoek	40
7.5.3 Conclusie	41
7.6 Kabels en leidingen	42
7.6.1 Beleidskader	42
7.6.2 Onderzoek	42
7.6.3 Conclusie	42
7.7 Ecologie	43
7.7.1 Beleidskader	43
7.7.2 Onderzoek	43
7.7.3 Conclusie	46
7.8 Bodem	47
7.8.1 Beleidskader	47
7.8.2 Onderzoek	47
7.8.3 Conclusie	47
7.9 Archeologie	48
7.9.1 Beleidskader	48
7.9.2 Onderzoek	49
7.9.3 Conclusie	50

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Situatie-tekening totaalplan	Van der Padt & Partners B.V.	9514/SI-02A	24-10-2016
2	Verbeelding bestaande t.o.v. nieuwe situatie	Van der Padt & Partners B.V.	9514/VE-01	28-11-2016
3	Digitale Watertoets	Waterschap Rivierenland	20160921-9-13715	21-09-2016
4	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1095	25-10-2016
5	Ecologische Quickscan	Blom Ecologie	BE/2016/293/r	01-10-2016
6	Archeologisch onderzoek	Transect Archeologie, erfgoed ruimte	15040001	04-11-2016
7	Bebouwingsbalans	Van der Padt & Partners B.V.	Versie 02	30-05-2017
8	Watervergunning	Waterschap Rivierenland	201603467/371891	03-06-2016
9	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadvies	BM/22175-2016	Nov. 2016
10	Sfeerbeeld terreininrichting	Van der Padt & Partners B.V.	9514/SI-02A	04-07-2017
11	Nota Zienswijzen	Gemeente Molenwaard	-	21-02-2018

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op het perceel Ottoland A 96 is thans een boerderijgebouw met verschillende schuren gelegen. De gebouwen bevinden zich in een zeer slechte bouwkundige staat en hebben een vervallen uitstraling. De initiatiefnemer is voornemens het bestaande boerderijgebouw, een bijgebouw en een hooischelf te herbouwen.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^{de} herziening', omdat de maximale inhoudsmaat van de woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt overschreden. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^{de} herziening' maakt het mogelijk om een woning, inclusief aan-, uit- en bijgebouwen, met een inhoudsmaat van 1000 m³ te realiseren. Herbouw van de woning is uitsluitend mogelijk wanneer de te herbouwen woning gelijk is aan de inhoudsmaat van de bestaande woning. De bestaande boerderij, aan- en uitbouwen en bijgebouwen hebben een gezamenlijke inhoud van circa 3313 m³. De initiatiefnemer is voornemens de boerderij en een bijgebouw te herbouwen conform de huidige woonwensen, waarbij sprake is van een overschrijding van de maximaal toegestane inhoudsmaat van de woning en aan-, uit- en bijgebouwen.

Gezien de slechte bouwkundige staat van de gebouwen en de verrommelde uitstraling van het perceel is het wenselijk dat het perceel A 96 te Ottoland wordt aangepakt. De gemeente Molenwaard heeft een zorgvuldige ruimtelijke afweging gemaakt. Op 23 augustus 2016 heeft de gemeente Molenwaard in een schriftelijke reactie (Zaaknummer 534355) aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de herbouw van de woning en het bijgebouw middels een bestemmingsplanprocedure.

In het principebesluit van 23 augustus zijn echter niet het goede aantal kubieke meters opgenomen, waardoor de beoogde vrijstaande woning en bijgebouwen niet gerealiseerd konden worden. Na een aantal overleggen heeft het college van burgemeester en wethouders op d.d. 16 mei 2017 besloten om medewerking te verlenen aan de procedure voor het verhogen van de inhoudsmaat van de woning en bijgebouwen naar 3965 m³. Om deze procedure te starten dient een bestemmingsplan te worden opgesteld. Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. is benaderd om het bestemmingsplan op te stellen.

1.1.2 Plangebied

Het perceel A 96 is gelegen in de lintbebouwing ten westen van de dorpskern Ottoland. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de openbare weg A-even. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het agrarische polderlandschap. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door een watergang met aan de overzijde het perceel A100. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de perceelsgrens met het de naastgelegen perceel A 94.



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, de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed. De onderhavige ontwikkeling voldoet aan de genoemde punten en is daarmee een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenwaard.

1.2 Kader

Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 25 januari 2010. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Wonen;
- Agrarisch met waarden.

Met de functie- en gebiedsaanduidingen:

- Functieaanduiding archeologische waarden;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem.

Op 15 september 2015 is de 3^{de} herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de 3^{de} herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het onderhavige plan betekent dat:

- De dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 6' zijn toegevoegd;
- De gebiedsaanduidingen 'Wro-zones' wijzigen naar 'wetgevingszones':
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint;

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Door medewerking te verlenen aan het verzoek wordt de aanwezige vervallen bebouwing gesaneerd en wordt een nieuwe vrijstaande woning met een vrijstaande bijgebouw teruggebouwd. De bebouwing wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Bij de uitwerking van de landschappelijke inrichting van het perceel is aangesloten bij de richtlijnen van het ruimtelijke kwaliteitskader van de gemeente Molenwaard, 'het Molenwaards Kookboek'. Hiermee is sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

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 één zienswijze kenbaar is gemaakt. De zienswijze is beantwoord in een Nota Zienswijzen. De Nota Zienswijzen is toegevoegd in de bijlage. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

1.6 Communicatie

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure.

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 de historische lintbebouwing ten westen van de dorpskern Ottoland.

2.1.2 Huidige status / gebruik

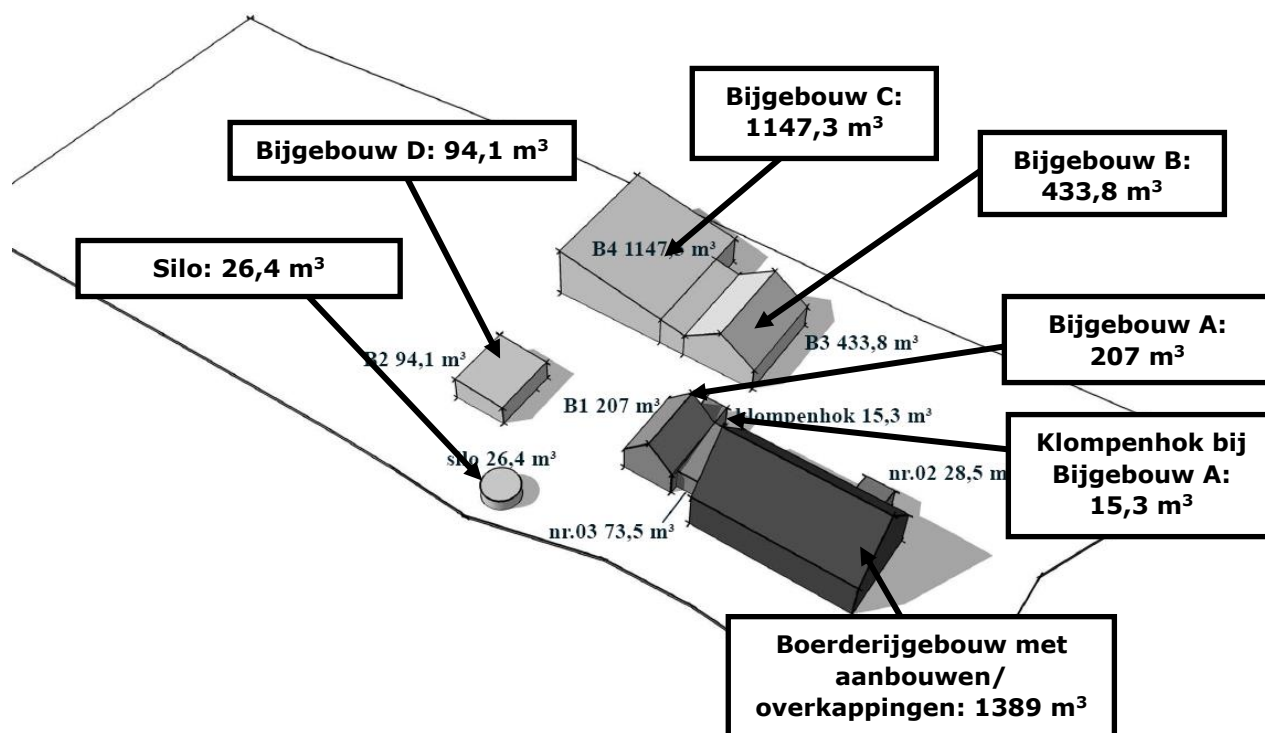
Het perceel A 96 te Ottoland betreft een woonperceel. Op het perceel Ottoland A 96 is thans een boerderijgebouw met verschillende schuren gelegen. De gebouwen bevinden zich in een zeer slechte bouwkundige staat en het perceel heeft een vervallen uitstraling.



Afbeelding 2: Bestaande bebouwing achteraanzicht



Afbeelding 3: Vooraanzicht bestaande boerderijgebouw



Afbeelding 4: Bestaande bebouwing

2.2 Nieuwe situatie

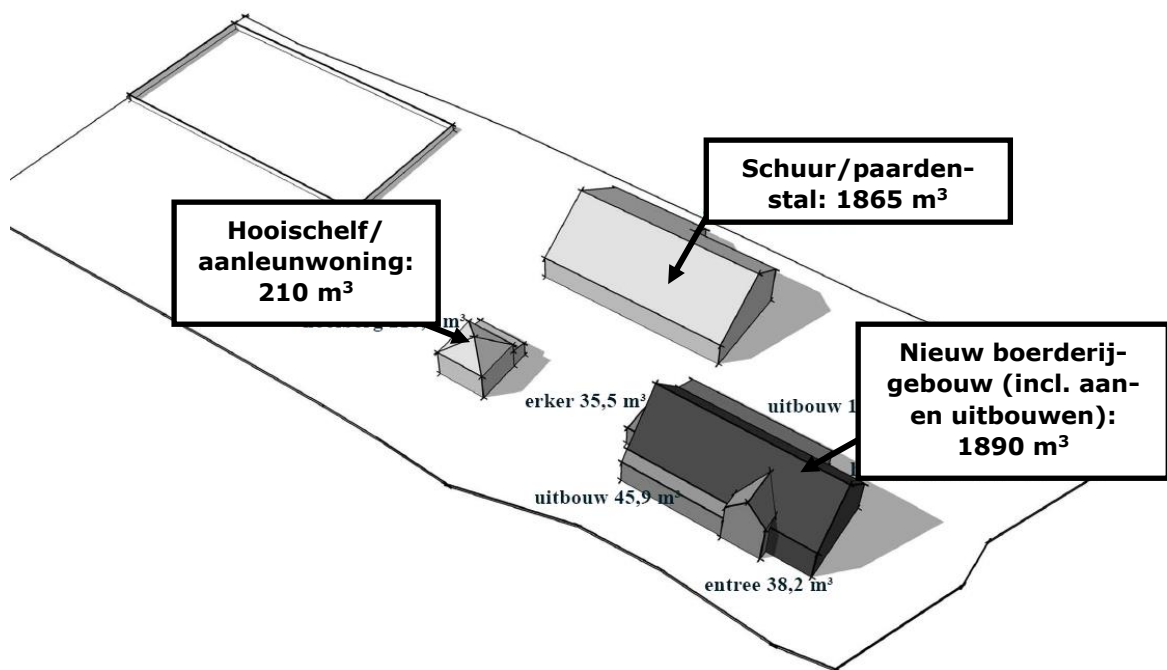
2.2.1 Plan

De initiatiefnemer is voornemens het bestaande boerderijgebouw, een bijgebouw en een hooischelf te herbouwen. Conform het vigerend bestemmingsplan is de herbouw van de boerderij uitsluitend mogelijk wanneer de te herbouwen woning gelijk is aan de inhoudsmaat van de bestaande woning. Het bestaande boerderijgebouw (inclusief aan- en uitbouwen) heeft een inhoud van 1389 m³. De initiatiefnemer is voornemens een boerderijvolume te realiseren naar de huidige woonwensen met een inhoudsmaat van 1890 m³. Tevens wil men het bestaande bijgebouw herbouwen. Conform het vigerend bestemmingsplan mag bij een hoofdgebouw een bijgebouw van maximaal 50 m² worden gerealiseerd. De bestaande bijgebouwen overschrijden reeds de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen. In totaal zal de verharding op het perceel A 96 te Ottoland met 850 m² toenemen.

Wat betreft vergroting van de inhoudsmaat van de woning heeft de gemeente Molenwaard een zorgvuldige ruimtelijke afweging gemaakt. De gemeente Molenwaard heeft besloten medewerking te verlenen aan het plan, omdat het plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De gebouwen op het perceel A 96 te Ottoland verkeren thans in een zeer slechte bouwkundige staat en het perceel heeft een rommelige uitstraling. De initiatiefnemer is voornemens het perceel in te richten in de vorm van een traditioneel boeren erf. In nieuwe situatie is daarmee sprake van een veel rustiger beeld (de boerderij, een groot bijgebouw en een hooischelf). Wat betreft de goothoogte van de boerderij, het bijgebouw en de hooischelf wordt aangesloten bij de regels van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'.

Tabel 1: Overzicht bebouwing

Bestaande situatie	Inhoud (m³)
Boerderijgebouw met aanbouwen	1389 m ³
Bijgebouw A	207 m ³
Bijgebouw B	433,8 m ³
Bijgebouw C	1147,3 m ³
Bijgebouw D	94,1 m ³
Klompenhok bij bijgebouw A	15,3 m ³
Silo	26,4 m ³
Totaal	3312,9 m³
Nieuwe situatie	
Nieuw hoofdgebouw (incl. aan- en uitbouwen)	1890 m ³
Schuur/paardenstal	1865 m ³
Hooischelf/aanleunwoning	210 m ³
Totaal	3965 m³
Verskil	+ 652,1 m³



Afbeelding 5: Nieuwe situatie



Afbeelding 6: Sfeerimpressie nieuwe situatie boerderij en hooischelf



Afbeelding 7: Sfeerimpressie nieuwe situatie boerderij en bijgebouw

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten door een traditionele erfontsluiting op de A-even. Via de A-even, de provinciale wegen N216 en N214 kan men de Rijksweg A15 bereiken. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

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

Uitgaande van het type 'aanleunwoning/serviceflat' liggend in het buitengebied van een weinig stedelijk gebied wordt voor de aanleunwoning uitgegaan van een minimale parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers).

Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van drie parkeerplaatsen (waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoekers per woning).

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

2.2.3 Landschappelijke inpassing / Molenwaards Kookboek

Bij de uitwerking van het plan 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. De herbouw van de boerderij en het bijgebouw kan worden geschaard onder het recept 'inbreiding in lint'. In het onderhavige plan is aangesloten bij de richtlijnen van dit recept:

1. Landschappelijke patronen

- a. Sluit aan op het verkavelingspatroon en de verkavelingsrichting.
- b. Behoud poldersloten en de eventueel aanwezige streekeigen landschapselementen.
- c. Behoud de doorzichten naar het achterliggende landschap, voorkom dat het lint zich tot een aaneengesloten bebouwing ontwikkelt. In het centrale deel mogen de doorzichten smaller en incidenteel zijn, naar de randen moeten de doorzichten breder en veelvuldiger zijn.

Het plangebied is gelegen in het karakteristieke slagenlandschap ten westen van de kern Ottoland in de cultuurhistorische lintbebouwing. De lintbebouwing langs de A-even kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) arbeidershuisjes met daartussen landschappelijke doorzichten. Ten zuiden van het plangebied kenmerkt het gebied zich door de langgerekte slagenverkaveling (veenweidegebied) omringd door sloten en weteringen. In het onderhavige plan blijven de streekeigen landschapselementen behouden, waaronder het verkavelingspatroon, de verkavelingsrichting en het slotenpatroon. De boerderij en het bijgebouw worden op dezelfde positie herbouwd, waardoor geen sprake is van aantasting van landschappelijke doorzichten.

2. Uitstraling

- a. Sluit met de ontwikkeling aan bij het dorpse karakter van het lint.
- b. Sluit met de schaal en maat aan op de karakteristieken van het lint.
- c. Analyseer de maat van de panden grenzend aan de voorgenomen ontwikkeling (5 panden ter weerszijden, 10 panden tegenover) met een vergelijkbare functie en overschrijdt de gemiddelde maat niet met meer dan 20%.
- d. Sluit aan op de karakteristieken van het lint (situering, rooilijn, nokrichting, goothoogte en kapvorm).
- e. Kijk goed naar de positie in het lint. Koester het verschil in karakter tussen het meer dorpse lint in het centrum en het meer landelijke lint aan uiteinden. In het centrum deel van het lint is binnen de karakteristiek van dorps bouwen een wat groter volume tot maximaal 3 bouwlagen inclusief kap denkbaar. Buiten het centrum geldt een maximale hoogte van 2 bouwlagen.
- f. In het centrumdeel kan dichter aan de weg worden gebouwd, richting buitengebied is een grotere afstand tot de weg gewenst, een groen voorterrein versterkt het dorpse karakter van het lint.
- g. Sluit in kleur, materiaalgebruik, vorm en detaillering aan bij de karakteristieken van het lint. Dat betekent een keuze voor natuurlijke materialen (baksteen, hout, gebakken pannen, riet).

Op het perceel Ottoland A 96 is thans een boerderij met verschillende schuren gelegen. De gebouwen bevinden zich echter in een zeer slechte bouwkundige staat en daardoor heeft het perceel een vervallen uitstraling. Het perceel A 96 te Ottoland is in het verleden in agrarisch gebruik geweest. De initiatiefnemer is voornemens het terrein op te knappen en in te richten in de vorm van een traditioneel boeren erf, waarmee sprake is van een knipoog naar het agrarische verleden. De bestaande boerderij en een bijgebouw worden herbouwd. Qua kleurstelling, materiaalgebruik, vorm en detaillering wordt aangesloten bij de karakteristieken van de cultuurhistorische lintbebouwing. Wat

betreft de boerderij is qua architectuur/bouwstijl aangesloten bij de rijkere gedetailleerde klassieke (woon)boerderijen in het lint. De huidige boerderij betreft een 'recht toe, recht aan woning' met een overwegend sobere uitstraling. De herbouwde boerderij krijgt aan beide zijanten uit- en aanbouwen (overkappingen) met een rieten kap dwars op het gebouw. De gevels zijn opgebouwd uit baksteen met een gevelbeschietsing van potdekselwerk (zwart). Voor de deuren, overstekken, kozijnen etc. wordt gebruik gemaakt van hardhout. De gebruikte kleuren zijn ingetogen. Hierdoor krijgt de herbouwde boerderij een luxere uitstraling (zie sfeerimpressie op afbeelding 6). Verder zal zoveel mogelijk worden aangesloten bij de bestaande boerderij. De herbouwde boerderij wordt op exact dezelfde positie als de bestaande boerderij gerealiseerd (dezelfde afstand voorgevel tot de weg / parallel aan het slagenlandschap). De bouwhoogte (en daarmee het aantal bouwlagen) en de rechthoekige vorm van de boerderij blijft gelijk aan de huidige boerderij. De architectuur van het bijgebouw en de hooischelf zal, kenmerkend voor een traditioneel boerenerf, aansluiten bij de het boerderijgebouw tevens bij de overige bijgebouwen in het lint langs de A-even. De bijgebouwen zijn opgebouwd uit potdekselwerk (zwart) zonder uitbundige detaillering. Voor de bijgebouwen worden evenals de boerderij gebruik gemaakt van streekeigen natuurlijke bouwmaterialen en ingetogen kleuren. De bijgebouwen hebben een eenvoudige bebouwingsvorm met een zadeldakconstructie. Het onderhavige plan, de herbouw van een traditioneel boerenerf, is passend in de lintbebouwing langs de A-even (welke een sterk agrarisch karakter heeft) en zorgt voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

3. Inpassingsmaatregelen

- a. Zorg dat de ontwikkeling het zicht op essentiële elementen niet blokkeert.
- b. Sluit de kavelvorm aan bij de bestaande verkaveling.
- c. Bouw niet voorbij de wetering.
- d. Plaats nieuwe woningen op een bestaand erf in de tweede lijn achter op het erf.
- e. Ontwikkel een groene voortuin en zorg richting het open landschap voor een groene erfafscheiding samengesteld uit streekeigen inheemse erfbeplanting, voorkom een overmaat aan schuurtjes en schuttingen.
- f. Herstel waar mogelijk het slagenlandschap door een nieuwe sloot langs de kavel in te passen.
- g. Investeer in natuurlijke oevers en voorkom harde beschoeiing. Plaats, waar beschoeiing toch noodzakelijk is, deze zo laag mogelijk bij de waterlijn en gebruik bij voorkeur een natuurlijk ogende beschoeiing of een streekeigen vorm van beschoeiing (wilgenvlechtwerk).
- h. Pas het parkeren op een slimme manier in de erfinrichting in, bijvoorbeeld uit het zicht achter op het erf, of ingepast in bestaande schuren.
- i. Voorkom dubbele opritten en pas de entree aan op de karakteristieken van het lint.

In het onderhavige plan is sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De bestaande boerderij, een bijgebouw en een hooischelf worden herbouwd. De overige bijgebouwen worden gesloopt. De aanwezige waardevolle landschappelijke elementen blijven behouden en/of worden versterkt. De boerderij, het bijgebouw en de hooischelf worden op nagenoeg dezelfde locatie herbouwd, waardoor geen sprake is van aantasting van de landschappelijke doorzichten en/of aantasting van het kenmerkende verkavelings- en slotenpatroon. Aan de straatzijde wordt een groene voortuin (boomgaard) gerealiseerd. De bestaande inrit blijft ongewijzigd. De aanwezige erfbeplanting wordt zoveel mogelijk behouden dan wel versterkt. Bij de groene inrichting van het plangebied wordt gebruik gemaakt van streekeigen erfbeplanting. Hierbij moet men denken aan elzen, essen en knotwilgen als boomvormers. Het parkeren vindt plaats achter het boerderijgebouw, waardoor de auto's uit het zicht worden onttrokken.



Afbeelding 8: Sfeerimpressie terreininrichting

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. Per saldo worden geen wooneenheden toegevoegd. Hierdoor is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Het plangebied ligt in het buitengebied ten westen van de dorpskern Ottoland. In de Visie Ruimte en Mobiliteit en Provinciale Verordening Ruimte speelt de ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol. De gebouwen op het perceel A 96 te Ottoland verkeren thans in een zeer slechte bouwkundige staat en het perceel heeft een rommelige uitstraling. Het onderhavige plan gaat uit van de herbouw van de boerderij en een bijgebouw. Hiermee wordt verdere verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. De nieuwe gebouwen worden op een verantwoorde wijze in het landschap ingepast. Qua architectuur, kleurstelling en materiaalgebruik wordt aangesloten bij het landschap. De initiatiefnemer is voornemens het perceel in te richten in de vorm van een traditioneel boeren erf bestaande uit een boerderij, groot bijgebouw en een hooischelf. Hiermee is sprake van een veel rustiger beeld en daarmee een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Tenslotte zal het gehele perceel in een goede staat van onderhoud worden gebracht. Voor de groene inrichting van het plangebied zal gebruik worden gemaakt van streekeigen erfbeplanting.

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. Het onderhavige plan zorgt voor een veel rustigere uitstraling van het perceel (de boerderij, een groot bijgebouw en een hooischelf). Het onderhavige plan draagt hiermee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid. In het onderhavige plan worden geen wooneenheden toegevoegd. Regionale afstemming danwel een regionale melding is daarmee niet van toepassing.

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.

Ter plaatse van het plangebied vigeert bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' welke is vastgesteld op 25 januari 2010, en het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening', vastgesteld op 15 september 2015.

Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen, omdat de maximale inhoudsmaat van de woning en aan- en uitbouwen en de maximale oppervlakte aan bijgebouwen wordt overschreden. Daarnaast is herbouw van de woning uitsluitend mogelijk wanneer de te herbouwen woning gelijk is aan de inhoudsmaat van de bestaande woning. De initiatiefnemer is voornemens de boerderij en het bijgebouw te herbouwen conform de huidige woonwensen, waarbij sprake is van een overschrijding van de maximaal toegestane inhoudsmaat van de woning en de maximaal toegestane oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen. Om het plan juridisch mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

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 (Dossiercode 20160921-9-13715). 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.

Op 2 juni 2016 heeft het waterschap Rivierenland een watervergunning verleend voor diverse werkzaamheden op het perceel A 96 te Ottoland (kenmerk: 201603467/371891), waaronder het dempen van 496 m³ aan waterberging, het realiseren 850 m² aan verharding (waarvoor 37 m³ watercompensatie is benodigd) en het graven van 535 m³. Met het graven van 535 m³ wordt voldaan aan de compensatieplicht voor het dempen van de watergangen en de toename aan verharding.

Op deze locatie ligt een vacuümriolering. Op een vacuümriolering mag geen hemelwater worden geloosd. In het onderhavige plan wordt ervan uitgegaan dat hemelwater naar het omliggende oppervlaktewater wordt afgevoerd. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via 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. Het plangebied is niet gelegen in de kern- en/of beschermingszone van een regionale of primaire waterkering. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.2 Geluid

In het onderhavige plan wordt een bestaande boerderij herbouwd. In het kader van de Wgh is hiermee geen sprake van een toevoeging van een geluidsgevoelig object. Daarnaast zijn in de directe omgeving van het plangebied uitsluitend 30 km/h wegen gelegen en is een beschouwing van de akoestische situatie niet noodzakelijk. Gezien de vergroting van de inhoud van de nieuwe woning is in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter wel een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- 'De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van de A-even en de A-oneven ten hoogste respectievelijk 42 en 34 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;

Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;

- *De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van de 30 km/h wegen (A-even en A-oneven) ten hoogste 48 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt; 30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidszone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 49 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte, waarmee aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) geen belemmeringen.

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 herbouw van een bestaande boerderij en een bijgebouw. Vanuit het oogpunt van bedrijf- en milieuhinder is hiermee geen sprake van een toevoeging van een hindergevoelig object. De nieuwe gebouwen worden op exact dezelfde locatie herbouwd. Derhalve zorgt het plan niet voor een beperking van de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven en is nader onderzoek niet noodzakelijk dan wel vereist. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

4.5 Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan. Daarnaast vindt in de directe omgeving van het plangebied 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. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

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

In het onderhavige plan wordt de bestaande boerderij en een bijgebouw herbouwd. In het kader van de Wet Natuurbescherming is hiermee sprake van werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor verblijfplaatsen van beschermde flora en fauna. Om de invloed van de geplande werkzaamheden op de aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt: *De herbouw van het boeren erf aan de A 96 te Ottoland is uitvoerbaar.*

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 5,7 km en meer liggen enkele Natura2000- gebieden. Het plangebied ligt op een afstand van 450 m tot het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 5,7km ligt het Natura200-gebied Donkse Laagten. De ontwikkeling leidt niet tot een verkeersaantrekkende werking. De sloop en nieuwbouw van de woning, schuur, hooischelf en paardenbak leidt tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). In de toekomst zal er echter sprake zijn van een lagere uitstoot (hoogrendement stookinstallatie). 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 blijft. Tevens geldt voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt 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.

Het onderhavige plan ondervindt, mits geen wordt voldaan aan de gestelde aanbevelingen, geen belemmeringen voor wat betreft het aspect ecologie.

4.8 Bodem

Het onderhavige plan betreft de herbouw van een boerderij en een bijgebouw. Het perceel heeft thans de bestemming 'wonen' en is daarmee geschikt om te wonen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt: *'Op grond van uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit algemeen geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van een woning met bijgebouw.'* Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bodemkwaliteit.

4.9 Archeologie

Het onderhavige plan gaat uit van de herbouw van een boerderij en een bijgebouw. De herbouw van deze gebouwen vindt plaats op gronden met een zeer hoge verwachting voor de late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Voor deze archeologische verwachtingszones geldt een vrijstellingsgrens van 30 m². In het onderhavige plan wordt deze vrijstellingsgrens overschreden en is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ten behoeve van het plan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek. Het archeologisch adviseert: *'Ten aanzien van de ontwikkelingen binnen het plangebied adviseren wij om de sloop van de ondergrondse delen (kelders, funderingen) van de bestaande bebouwing uit te voeren onder archeologische begeleiding. Ook eventuele ontgravingen ten behoeve van de nieuwbouw dienen te worden uitgevoerd onder archeologische begeleiding.'*

Geconcludeerd wordt dat de sloop van de ondergrondse delen van (kelders, funderingen) van de bestaande bebouwing en de ontgravingen ten behoeve van de nieuwbouw dient te worden uitgevoerd onder archeologische begeleiding. Voorafgaand aan de fysieke werkzaamheden dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld dat door de bevoegde overheid moet worden goedgekeurd. Ter bescherming van de archeologische waarde wordt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 1' en 'Waarde Archeologie 6' uit de derde herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' overgenomen in dit bestemmingsplan. Conform de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Ottoland, A 96' 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 96' 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 96' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 25 januari 2010, en het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening', gepubliceerd op 15 september 2015. De regels van het bestemmingsplan 'Ottoland, A 96' 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

Agrarisch met waarden

Het zuidelijke deel van het plangebied behoudt de bestemming 'Agrarisch met waarden' (zonder bouwvlak).

Wonen

Het noordelijke deel van het plangebied krijgt de bestemming 'Wonen'.

Waarde – Archeologie 1 en 6

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1 en 6' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem;

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. Voordat een ruimtelijke 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 regionale 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

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande boerderij en een naastgelegen bijgebouw te herbouwen. Per saldo worden geen wooneenheden toegevoegd. Hierdoor is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing.

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.

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.

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.

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.

In het provinciaal beleid staat de regionale woonvisie centraal (hoofdstuk 6.3.2). Gemeenten gebruiken de regionale woonvisie voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Zolang een gemeente niet beschikt over een regionale woonvisie die voldoet aan de vereisten uit de PSV en daarom ook niet over een door de provincie aanvaard beoordelingskader moet een gemeente aantonen dat een bestemmingsplan met nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen:

1. Voorziet in een aantoonbare behoefte;
2. Is gebaseerd op een regionale visie op het programma of ten minste regionaal is afgestemd;
3. Rekening houdt met de voorkeursvolgorde van eerst herstructurering en daarna aansluitend aan bestaande bebouwing.

De provincie Zuid-Holland is op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing (hoofdstuk 6.1.3). De gebouwen op het perceel A 96 te Ottoland verkeren thans in een zeer slechte bouwkundige staat en het perceel heeft een rommelige uitstraling. Het onderhavige plan gaat uit van de herbouw van de boerderij en een bijgebouw. Hiermee wordt verdere verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. De nieuwe gebouwen worden op een verantwoorde wijze in het landschap ingepast. Qua architectuur, kleurstelling en materiaalgebruik wordt aangesloten bij het landschap. De initiatiefnemer is voornemens het perceel in te richten in de vorm van een traditioneel boeren erf bestaande uit een boerderij, groot bijgebouw en een hooischelf. Hiermee is sprake van een veel rustiger beeld en daarmee een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Tenslotte zal het gehele perceel in een goede staat van onderhoud worden gebracht. Voor de groene inrichting van het plangebied zal gebruik worden gemaakt van streekeigen erfbeplanting.

6.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)

Gelijktijdig met de VRM is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 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 Ruimte 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 Ruimte 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.

In relatie tot het onderhavige plan is artikel 2.2.1 'Ruimtelijke kwaliteit' van de provinciale verordening van toepassing. Het onderhavige plangebied is gelegen in het buitengebied ten westen van de dorpskern Ottoland (buiten BSD). Het onderhavige plan betreft de herbouw van een boerderij met bijgebouw in de cultuurhistorisch lint-bebouwing. De gebouwen op het perceel verkeren thans in een zeer slechte bouwkundige staat en het perceel heeft een rommelige uitstraling. Het onderhavige plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke uitstraling en daarmee de ruimtelijke kwaliteit. Tevens wordt verdere verpaupering van de bestaande bebouwing en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Bij het ontwerp van het plan is extra aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing (hoofdstuk 2.2.4). Het onderhavige plan is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

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.

Het onderhavige plan betreft de herbouw van een thans vervallen boerderijgebouw en een bijgebouw in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de A-even te Ottoland. De initiatiefnemer is voornemens het perceel op te knappen en in te richten in de vorm van een traditioneel boerenerf. Hierdoor is sprake van een veel rustigere uitstraling van het perceel (de boerderij, een groot bijgebouw en een hooischelf). Het onderhavige plan draagt hiermee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en 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.

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 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:

- A. Voor nieuwbouwplannen bestaande uit minder dan 50 woningen, binnen stedelijk gebied, is in regionaal verband afgesproken dat regionale afstemming niet noodzakelijk is.
- B. 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.
- C/D. 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.

In het onderhavige plan worden geen wooneenheden toegevoegd. Regionale afstemming danwel een regionale melding is daarmee niet van toepassing.

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 betreft een kleinschalig plan in de lintbebouwing dat uitgaat van de herbouw van een in een slechte bouwkundige staat verkerende boerderij met bijgebouw. Middels het onderhavige plan wordt verdere verpaupering en daarmee verdere aantasting van het karakteristieke landschap voorkomen. Het perceel wordt op een in de lintbebouwing passende wijze opnieuw ingericht en is daarmee passend in de gemeentelijke 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 een kleinschalig plan in de lintbebouwing langs de A-even te Ottoland. In het onderhavige plan worden geen wooneenheden toegevoegd. Het plan betreft de herbouw van een bestaande vervallen boerderij, waarbij sprake is van een vergroting van de inhoud van de woning.

6.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 25 januari 2010. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Wonen;
- Agrarisch met waarden.

Met de functie- en gebiedsaanduidingen:

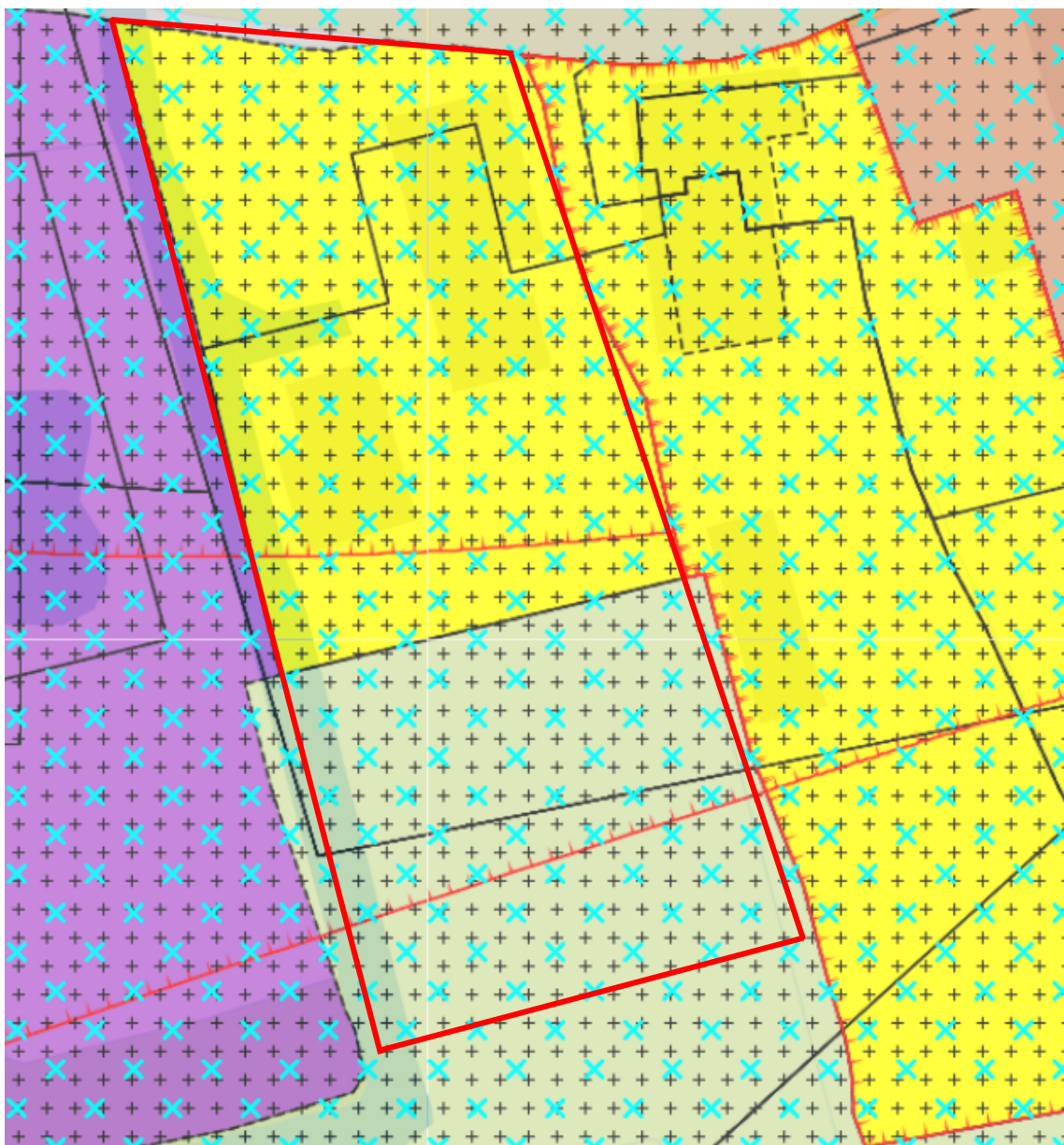
- Functieaanduiding archeologische waarden;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem.

6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3^{de} herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de 3^{de} herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het onderhavige plan betekent dat:

- De dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 6' zijn toegevoegd;
- De gebiedsaanduidingen 'Wro-zones' wijzigen naar 'wetgevingszones':
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint.

Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen, omdat de maximale inhoudsmaat van de woning en aan- en uitbouwen en de maximale oppervlakte aan bijgebouwen wordt overschreden. Daarnaast is herbouw van de woning uitsluitend mogelijk wanneer de te herbouwen woning gelijk is aan de inhoudsmaat van de bestaande woning. De initiatiefnemer is voornemens de boerderij en het bijgebouw te herbouwen conform de huidige woonwensen, waarbij sprake is van een overschrijding van de maximaal toegestane inhoudsmaat van de woning en de maximaal toegestane oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen. Om het plan juridisch mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.



Afbeelding 9: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

6.5 Conclusie

Het onderhavige plan is juridisch-planologisch niet mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplannen, maar past wel binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

7 Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Watertoets

7.1.1 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 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

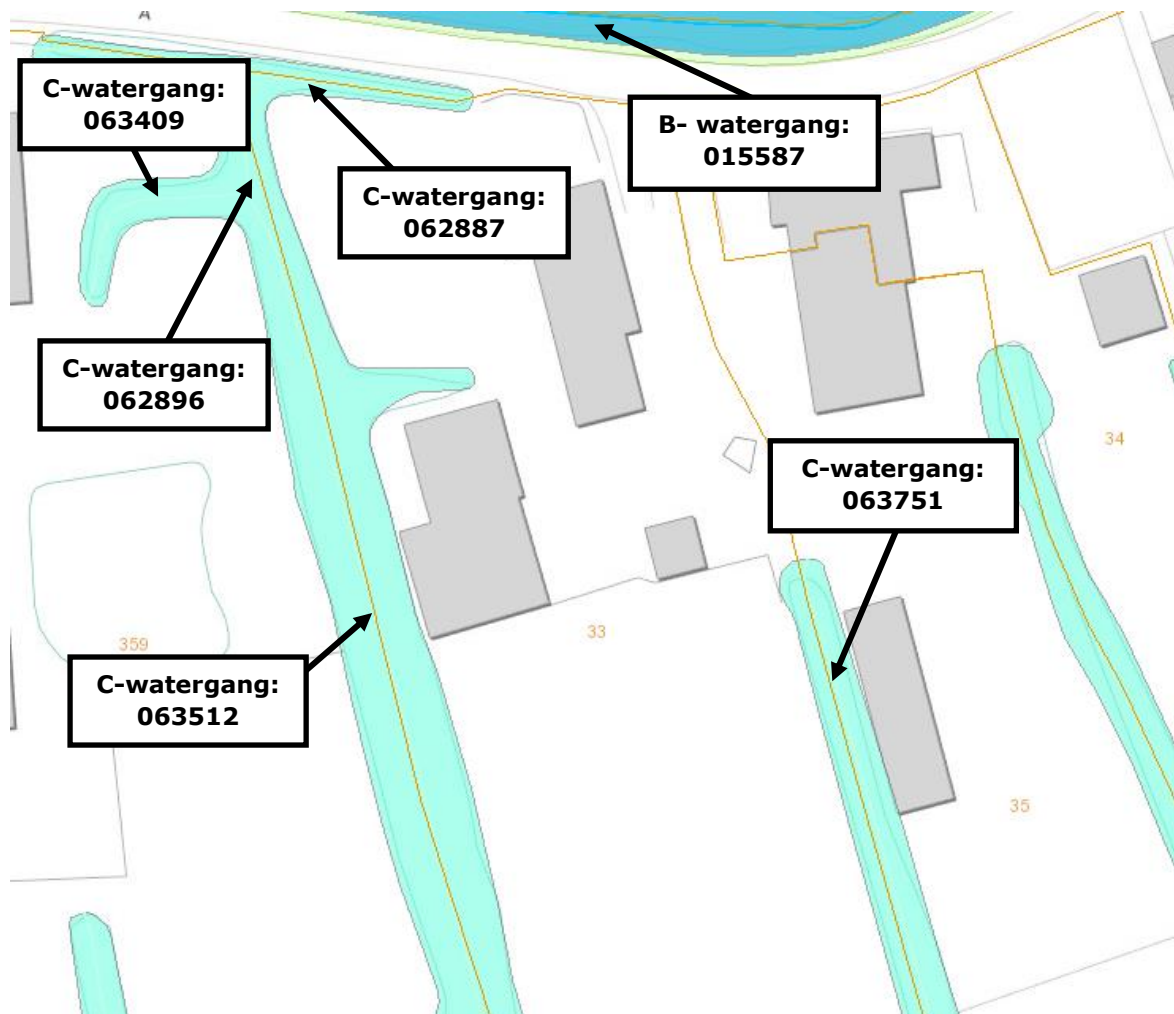
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om 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. Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten westen van de dorpskern Ottoland.

Zoals op de vastgestelde Legger Wateren is te zien is ten westen van het plangebied de C-watgangen 063512, 062896 en 063409 zijn gelegen. Aan de oostzijde loopt de C-watgang 063751. Tenslotte ligt ten noorden van het plangebied de C-watgang 062887 en de B-watgang 015587.



Afbeelding 10: Uitsnede vastgestelde Legger Wateren (okt. 2016)

In de Keur is geregeld dat langs A- en B-watgangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watgang niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watgang. 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. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watgangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

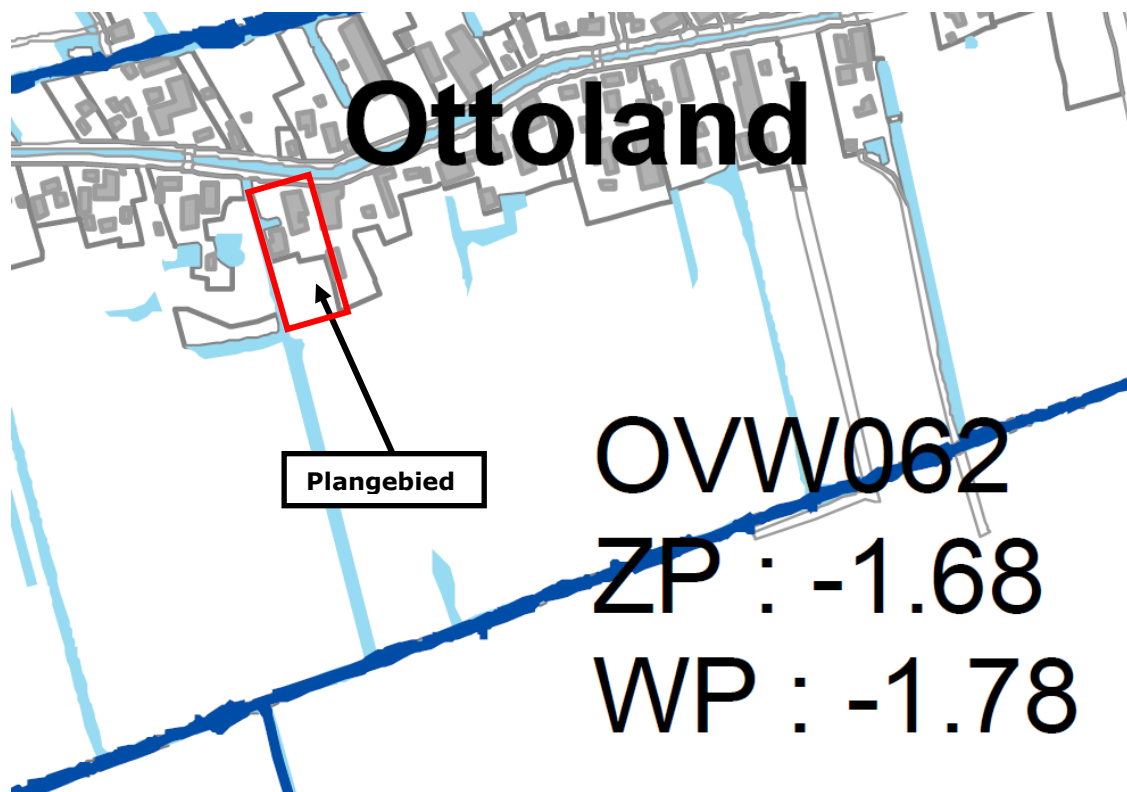
Uitsluitend ten noorden van het plangebied is een B-watgang gelegen. Voor de B-watgang geldt een beschermingszone van 1 meter. De kern- en beschermingszone van de B-watgang zijn buiten het plangebied gelegen.

7.1.2 Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20160921-9-13715). 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.

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. Om te bereken 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.



Afbeelding 11: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Op 2 juni 2016 heeft het waterschap Rivierenland een watervergunning verleend voor diverse werkzaamheden op het perceel A 96 te Ottoland (kenmerk: 201603467/371891), waaronder het dempen van 496 m³ aan waterberging, het realiseren 850 m² aan verharding (waarvoor 37 m³ watercompensatie is benodigd) en het graven van 535 m³. Met het graven van 535 m³ wordt voldaan aan de compensatieplicht voor het dempen van de watergangen en de toename aan verharding. De watervergunning is toegevoegd in de bijlage.

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;

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.

Op deze locatie ligt een vacuümriolering. Op een vacuümriolering mag geen hemelwater worden geloosd. In het onderhavige plan wordt ervan uitgegaan dat hemelwater naar het omliggende oppervlaktewater wordt afgevoerd. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via 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

Het plangebied wordt thans ontsloten door een erfontsluiting op de A-even. De A-even valt onder de verantwoordelijkheid van het Waterschap Rivierenland. Via de A-even, de provinciale wegen N216 en N214 kan men de Rijksweg A15 bereiken. De ontsluiting van het perceel A 96 te Ottoland blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

7.1.3 Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

7.2 Geluid

7.2.1 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 wegen:

- De A-even (30 km/h);
- De A-oneven (30 km/h).

7.2.2 Onderzoek

In het onderhavige plan wordt een bestaande boerderij herbouwd. In het kader van de Wgh is hiermee geen sprake van een toevoeging van een geluidsgevoelig object. Daarnaast zijn in de directe omgeving van het plangebied uitsluitend 30 km/h wegen gelegen en is een beschouwing van de akoestische situatie niet noodzakelijk. Gezien de vergroting van de inhoud van de nieuwe woning is in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter wel een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van de A-even en de A-oneven ten hoogste respectievelijk 42 en 34 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;
Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van de 30 km/h wegen (A-even en A-oneven) ten hoogste 48 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;
30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidszone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 49 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte, waarmee aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

Voor deze woning hoeft geen hogere grenswaarde te worden aangevraagd.

Geluidwering van de gevel

Conform het Bouwbesluit dient de karakteristieke geluidwering van de (voor)gevel van deze woning ten hoogste 21 dB te bedragen. Als onderdeel van de bouw aanvraag dient onderzoek te worden gedaan naar de geluidwering van de gevel en zullen de benodigde gevelmaatregelen bepaald moeten worden teneinde het vereiste binnenniveau van 33 dB in de woning te garanderen. Gelet op de geringe geluidbelasting worden geen relevante aanvullende geluidwerende voorzieningen verwacht.'

7.2.3 Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) geen belemmeringen.

7.3 Luchtkwaliteit

7.3.1 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.

7.3.2 Onderzoek

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

- Een roetconcentratie tussen 0,8 – 0,9 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 18 - 20 µg NO²/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 21 – 22 µg pm¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 14 – 14,5 µg pm^{2,5}/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.

7.3.3 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

7.4.1 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-boekje 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.

7.4.2 Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de herbouw van een bestaande boerderij en een bijgebouw. Vanuit het oogpunt van bedrijf- en milieuhinder is hiermee geen sprake van een toevoeging van een hindergevoelig object. De nieuwe gebouwen worden op exact dezelfde locatie herbouwd. Derhalve zorgt het plan niet voor een beperking van de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven en is nader onderzoek niet noodzakelijk danwel vereist.

7.4.3 Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

7.5 Externe veiligheid

7.5.1 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.

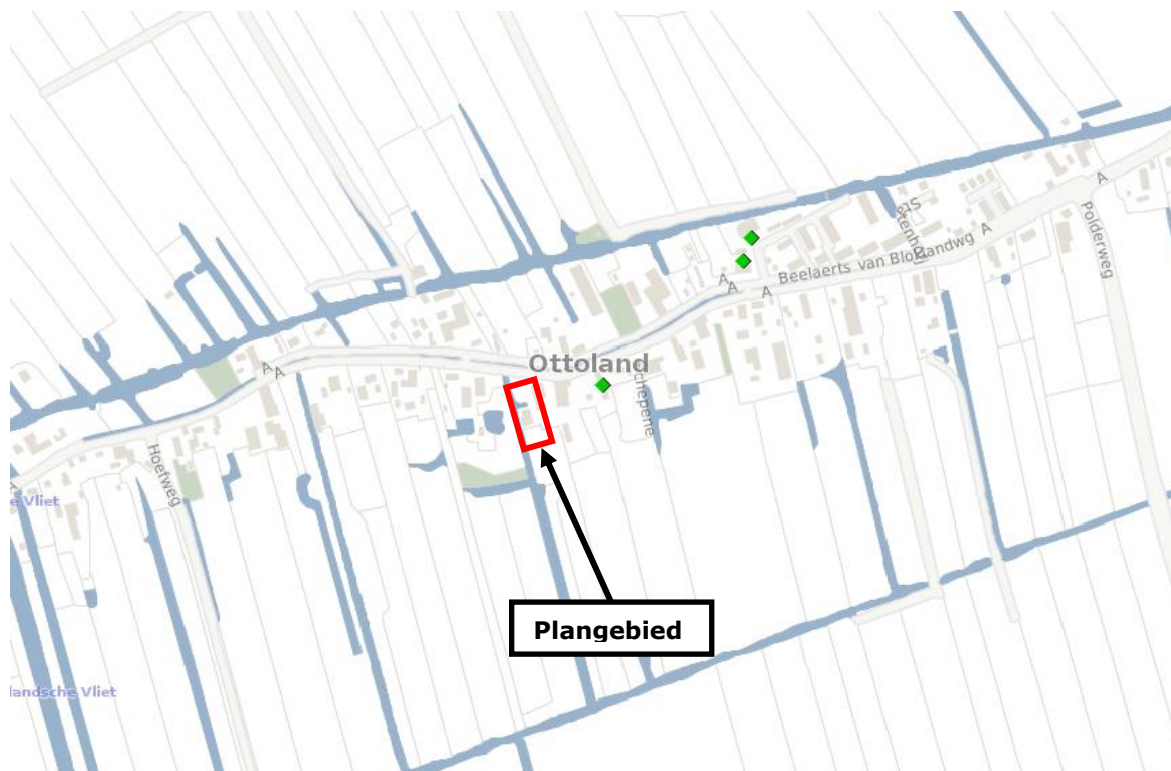
7.5.2 Onderzoek

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 dat 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 van de provincie Zuid-Holland bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 12: 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.

7.5.3 Conclusie

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

7.6 Kabels en leidingen

7.6.1 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.

7.6.2 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.

7.6.3 Conclusie

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

7.7 Ecologie

7.7.1 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 bosopstanden (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 ondermeer 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. Kadasters 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.

7.7.2 Onderzoek

Soortenbescherming

In het onderhavige plan wordt de bestaande boerderij en een bijgebouw herbouwd. In het kader van de Wet Natuurbescherming is hiermee sprake van werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor verblijfplaatsen van beschermde flora en fauna. Om de invloed van de geplande werkzaamheden op de aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'De herbouw van het boeren erf aan de A 96 te Ottoland is uitvoerbaar.

Vaatplanten

Zwaarder beschermde vaatplanten en/of sporen en delen hiervan zijn niet aangetroffen op de planlocatie (Ff-wet; tabel 2 & 3). Op de muren van de woningen en de schuren is geen (beschermde) muurvegetatie aangetroffen. In de voortuin zijn enkele tuinplanten aanwezig en een ligusterhaag. In de noordwesthoek van het perceel zijn de restanten van een boomgaard aanwezig. Op het terrein en langs de gebouwen is algemeen kruidachtige vegetatie aangetroffen. Langs de oostgrens si sprake van een korte rij knotwilgen. De weide achter de schuren bestaat hoofdzakelijk uit raaigras. De waargenomen soorten betreffen onder andere: ridderzuring, harig wilgenroosje, els, appelboom, hortensia, buxus, liguster, sint-janskruid, paardenboel, perzikkruid, melkdistel, brandnetel, scherpe boterbloem, gewone berenklaauw en akkerdistel. Gelet op de functie, ligging en het gebruik van de weide in relatie tot de habitatpreferentie van kwetsbare en zeldzame soorten wordt de aanwezigheid hiervan

tevens niet verwacht. Negatieve effecten ten aanzien van beschermde vaatplanten kunnen derhalve worden uitgesloten.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen aangetroffen van (beschermde) zoogdieren. De locatie is ongeschikt voor in het wild levende grote zoogdieren. Zoogdieren prefereren een leefomgeving waarin voldoende voedsel, rust, voortplantingsmogelijkheden en dergelijke aanwezig zijn. Op de locatie is beperkt vegetatie aanwezig, de locatie is gelegen tussen andere woonpercelen en langs een drukke weg waardoor er sprake is van een hoge mate van verstoring door aanwezigheid van mensen op en rond de planlocatie. Op de locatie zijn voor de meeste grondgebonden zoogdiersoorten geen essentiële functies te benoemen. Overhoekjes, rommelige delen en oude schuren zijn mogelijk onderdeel van het leefgebied van met name algemene kleine grondgebonden zoogdieren zoals: muizen, bunzing en egel. De beoogde herinrichting van het terrein leidt echter niet tot een noemenswaardige afname van het leefgebied van vorengenoemde (tabel 1) soorten. Alle soorten die mogelijk gebruik maken van de planlocatie betreffen licht beschermde soorten (Ff-wet, tab. 1). Voor deze soorten geldt vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Een groot gedeelte van de planlocatie is na de herinrichting weer geschikt leefgebied voor een aantal soorten. Tevens is in de directe omgeving voldoende vergelijkbaar habitat waar potentieel aanwezige zoogdieren zich al dan niet tijdelijk kunnen ophouden.

Vleermuizen

Laanvormige bomenrijen, oude bomen met gaten en scheuren, (oude) gebouwen met kieren, oppervlaktewater en spleten en/of andere structuurrijke groenelementen kunnen een functioneel onderdeel zijn van een vleermuishabitat (Limpens et al., 1997; Dietz et al., 2011). Op de planlocatie zijn geen grote bomen met holtes of scheuren aanwezig. De woningen en de schuren zijn geïnspecteerd op de aanwezigheid van openingen in de gevel, langs de dakrand of andere plaatsen waardoor vleermuizen naar binnen of achter kunnen kruipen. De schuren zijn toegankelijk. Er is echter sprake van een onstabiel microklimaat, beperkte invlieghoogte, regelmatig gebruik en tevens ontbreken (gebruiks)sporen. De woning heeft een rietenkap die op alle plaatsen goed aansluit op de gevels en muren. De zolders zijn geïnspecteerd op de aanwezigheid van toegangsmogelijkheden, eventuele gebruikssporen en/of individuen. De zolder van de woning is niet in gebruik als vaste rust- en verblijfplaats van vleermuizen. De vegetatie op de planlocatie is matig geschikt als leefgebied voor algemene insecten en derhalve beperkt geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Vleermuizen foerageren opportunistisch waarbij het actuele voedselaanbod bepalend is voor de tijdsduur van foerageren op een bepaalde locatie. De meeste soorten gebruiken een fijnmazig netwerk van ruimtelijke structuren. Het tijdelijk (tijdens ontwikkeling) ongeschikt raken van een klein deel van het foerageernetwerk heeft geen significante effecten mits het geen belangrijke verbindingroute betreft. Mogelijk kunnen (tijdelijk) foeragerende en passerende vleermuizen verstoord worden als gevolg van bouw- en gebruiksverlichting. Zowel tijdens de ontwikkeling als in de gebruiksfase dient derhalve op voorhand een vleermuisvriendelijke wijze te worden toegepast.

Amfibieën en reptielen

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën en reptielen en/of sporen daarvan aangetroffen in het plangebied. In de directe omgeving is de aanwezigheid bekend van: kleine watersalamander, bruine kikker, gewone pad, rugstreeppad, en groene kikker (Creemers en Van Delft, 2009; raven, ndff). De aanwezigheid van reptielen is uitgesloten. Op waarneming.nl zijn behoudens gewone pad, rugstreeppad, kleine watersalamander en bruine kikker geen waarnemingen van reptielen en amfibieën ingevoerd voor het telgebied waar de planlocatie in is gelegen. De waarnemingen van rugstreeppad (25 dieren in periode 2010-2014) betreffen alle individuen die ten noorden van de A voorkomen. De aanwezigheid van reptielen is uitgesloten op de planlocatie. Amfibieën leven in een terrestrisch (m.n. herfst/winter) en

aquatisch (m.n. lente/zomer) habitat. Beide habitatonderdelen dienen op korte afstand van elkaar te liggen. Op de planlocatie is geen geschikt oppervlaktewater aanwezig. Op de planlocatie is nauwelijks geschikt landhabitat aanwezig. De rugstreeppad is een lastige soort ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen omdat tijdens de werkzaamheden geschikt habitat kan ontstaan en de soort plotseling op kan duiken. De rugstreeppad (Ff-wet tabel 3) is een typische pionierssoort. Het optimale habitat bestaat uit een dynamische zandig gebied met een natuurlijk of door de mens veroorzaakt pionierkarakter (Creemers & Van Delft, 2009). De huidige situatie van het plangebied is ongeschikt voor de soort. Gedurende de sloop- en bouwwerkzaamheden kan het door de rugstreeppad geprefereerde habitat ontstaan. In de omgeving van Ottoland komt de rugstreeppad algemeen voor. De beoogde ontwikkeling (herbouw van bestaande bebouwing en aanleg paardenbak) leidt niet tot de afname van geschikt leefgebied. Tijdens de werkzaamheden kunnen foeragerende en migrerende rugstreeppadden worden gedood. De soort plant zich bij voorkeur voor in tijdelijke wateren zoals regenplassen maar ook in kavelsloten. De overwinteringslocatie bestaat uit steenhopen, muizen holen en andere vorstvrije ruimtes. Gedurende de migratie in het voorjaar (april-mei) en najaar (september-oktober) dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van (migrerende) rugstreeppadden. Tevens dient het ontstaan van geschikte voortplantingswateren en overwinterlocaties gedurende de ontwikkeling te worden voorkomen. Voor de meer algemene en licht beschermde amfibieën geldt vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Mits maatregelen worden getroffen ten aanzien van rugstreeppad zijn negatieve effecten op zwaardere en strikt beschermde amfibieën en reptielen uitgesloten.

Vissen

Er zijn geen ingrepen voorzien aan of nabij oppervlaktewater. Effecten op (beschermde) vissen zijn uitgesloten.

Insecten, libellen en ongewervelde

In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen (sporen en/of delen van) beschermde vlinders, libellen of overige ongewervelden aangetroffen. Op de locatie en in de directe omgeving zijn slechts enkele algemene of aangeplante vegetatie aangetroffen. Op de ontwikkellocatie of binnen de invloedssfeer is geen (geschikt) oppervlaktewater aanwezig, voor veel insecten maakt dit een essentieel onderdeel uit van de levenscyclus. Tevens zijn op de planlocatie geen specifieke planten soorten aangetroffen die specifiek voor een bepaalde soort een waardplant vormen. Tevens is er geen sprake van oud hout, zure vennetjes of andere specifieke omstandigheden die duiden op de mogelijke aanwezigheid van beschermde terrestrische insecten. Een essentiële functie voor zwaardere en strikt beschermde soorten is uitgesloten. Significant negatieve effecten op de soortgroep zijn uitgesloten.

Vogels

In het plangebied en de directe omgeving hiervan zijn tijdens het veldbezoek zijn foeragerende, overvliegende en rustende vogels waargenomen. De waargenomen soorten betreffen: zwarte kraai, boerenwaluw, kauw, merel, spreeuw, wilde eend, zilvereiger en vink. Er zijn geen nesten van algemene en jaarrond beschermde soorten aangetroffen. De te slopen bebouwing heeft geen functie voor gebouwbewonende vogelsoorten zoals huismus, gierwaluw en steenuil. Tevens zijn er geen sporen aangetroffen van uilen of roofvogels die duiden op het gebruik van de weide als foerageergebied (o.a. braakballen, prooiresten, geplukte vogels, zitplaatsen met uitwerpselen/krijtsporen). De (kruidachtige) vegetatie op de locatie en binnen de invloedssfeer hiervan bieden voor algemene broedvogels beperkt geschikte nestgelegenheid. Vogels prefereren een (broed)locatie waar sprake is van voldoende rust, voedsel en beschutting. Bij het verwijderen van de vegetatie dient derhalve rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedgevallen. De werkzaamheden dienen bij voorkeur buiten het broedseizoen te worden opgestart of, indien dit niet mogelijk is, dient de locatie voorafgaand aan de werkzaamheden

geïnspecteerd te worden door een ter zake deskundige. Het broedseizoen vangt aan onder bepaalde klimatologische omstandigheden maar betreft indicatief de periode medio maart - medio juli.

Aanbevelingen

- *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, te vluchten of 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 hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).*
- *Het terrein wordt ongeschikt gehouden voor rugstreeppadden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (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

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 5,7 km en meer liggen enkele Natura2000- gebieden. Het plangebied ligt op een afstand van 450 m tot het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 5,7km ligt het Natura200-gebied Donkse Laagten. De ontwikkeling leidt niet tot een verkeersaantrekkende werking. De sloop en nieuwbouw van de woning, schuur, hooischelf en paardenbak leidt tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). In de toekomst zal er echter sprake zijn van een lagere uitstoot (hoogrendement stookinstallatie). 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 blijft. Tevens geldt voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt 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.

7.7.3 Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt, mits wordt voldaan aan bovenstaande aanbevelingen, geen belemmeringen voor wat betreft het aspect ecologie.

7.8 Bodem

7.8.1 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.

7.8.2 Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de herbouw van een boerderij en een bijgebouw. Het perceel heeft thans de bestemming 'wonen' en is daarmee geschikt om te wonen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De geroerde humeuze kleiige bovengrond onder en rondom het pand is licht verontreinigd met koper, lood, kwik en molybdeen. De bovengrond ter plaatse van het westelijke grasland is licht verontreinigd met dezelfde metalen en tevens met PAK. Deze verhogingen komen overeen met de verwachting vooraf omdat dergelijke percelen in deze regio nagenoeg standaard licht verontreinigd zijn met metalen en PAK. De verhogingen zijn deels toe te schrijven aan de aangetroffen bijmengingen van puin- en kooldeeltjes;*
- *De geroerde grond ter plaatse van het gedempte slootje ten westen van de boerderij is licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, zink en PAK. Ten aanzien van de gedempte zijtak van de westelijke perceelsgrenssloot is bevestigd dat deze demping is uitgevoerd met van elders aangeleverd schoon zand. Op dit zand is vervolgens terreineigen kleiige grond aangebracht;*
- *De ongeroerde ondergrond (sterk kleiig veen) bevat alleen een lichte verhoging aan molybdeen. Dit is in enige bodems een regelmatig voorkomende verhoging, die geen enkele consequentie heeft;*
- *In het grondwater zijn de gehalten aan barium, nikkel, zink en molybdeen boven de streefwaarden aangetroffen. Dit zijn geen relevante verhogingen.*

Aanbevelingen:

Op grond van uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit algemeen geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van een woning met bijgebouw.

NB: Bij afvoer van mogelijk overtollige licht verontreinigde grond naar elders dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. Er bestaat overigens geen enkele plicht tot afvoer van licht verontreinigde grond.'

7.8.3 Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bodemkwaliteit.

7.9 Archeologie

7.9.1 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

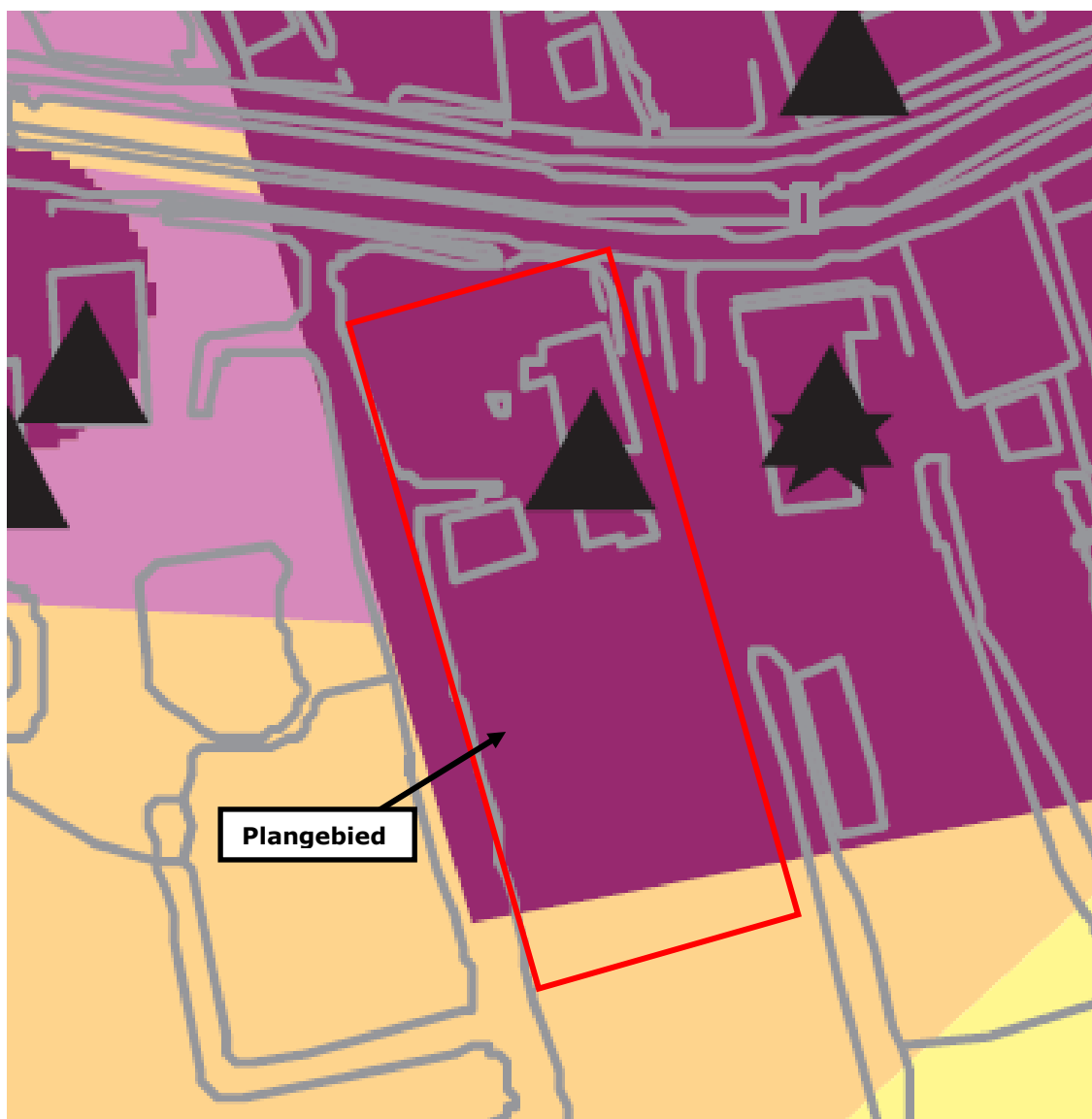
De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, waaronder de gemeente Molenwaard hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld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

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

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

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat:

- Het plangebied heeft een zeer hoge verwachting voor de late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Paars).
- Het plangebied heeft een hoge verwachting voor prehistorie tot middeleeuwen dieper dan 5 meter beneden maaiveld. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 500 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Oranje).
- De woning is aangemerkt als historisch element (driehoek).



Afbeelding 13: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

7.9.2 Onderzoek

Het onderhavige plan gaat uit van de herbouw van een boerderij en een bijgebouw. De herbouw van deze gebouwen vindt plaats op gronden met een zeer hoge verwachting voor de late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Voor deze archeologische verwachtingszones geldt een vrijstellingsgrens van 30 m². In het onderhavige plan wordt deze vrijstellingsgrens overschreden en is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ten behoeve van het plan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'Op basis van bureau-onderzoek en het inventariserend veldonderzoek blijkt dat binnen het plangebied sprake is van een vindplaats uit de Nieuwe Tijd en mogelijk de Late Middeleeuwen. Deze vindplaats wordt direct bedreigd door de voorgenomen ontwikkelingen. De bestaande boerderij wordt gesloopt en de vervangende nieuwbouw wordt tot 3,1 m -mv onderkelderd. Hiermee wordt de hele woonheuvel ontgraven.

Het overige deel van het plangebied heeft een zeer hoge archeologische verwachting voor off-siteresten en sporen erf-gebruik uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

In de ondergrond (beneden 5 m –mv) zijn mogelijk nog vroeg holocene rivierafzettingen aanwezig met een hoge verwachting voor resten uit het Mesolithicum en eventueel het Neolithicum. Mogelijk aanwezige waarden worden in beperkte mate bedreigd door het aanbrengen van heipalen.

Advies

Ten aanzien van de ontwikkelingen binnen het plangebied adviseren wij om de sloop van de ondergrondse delen (kelders, funderingen) van de bestaande bebouwing uit te voeren onder archeologische begeleiding. Ook eventuele ontgravingen ten behoeve van de nieuwbouw dienen te worden uitgevoerd onder archeologische begeleiding. Ten aanzien van de eventueel aanwezige vroeg holocene afzettingen wordt geadviseerd om geen verdere actie te ondernemen.

Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Molenwaard, om op basis van dit advies een te bepalen of en in welke vorm vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd. Als wordt besloten tot een archeologische begeleiding, dan dient eerst een Programma van Eisen te worden opgesteld dat door de bevoegde overheid moet worden goedgekeurd.

Kanttekening

Onderhavig onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke methoden en inzichten en is erop gericht om de kans op het onverwacht aantreffen dan wel het ongezien vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische resten niet gegarandeerd worden. Wanneer bij graafwerkzaamheden toch onverhoopt waardevolle resten worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet te worden gemeld.'

7.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de sloop van de ondergrondse delen van (kelders, funderingen) van de bestaande bebouwing en de ontgravingen ten behoeve van de nieuwbouw dient te worden uitgevoerd onder archeologische begeleiding. Voorafgaand aan de fysieke werkzaamheden dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld dat door de bevoegde overheid moet worden goedgekeurd. Ter bescherming van de archeologische waarde wordt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 1' en 'Waarde Archeologie 6' uit de derde herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' overgenomen in dit bestemmingsplan. Conform de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.