

**TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN
'Ottoland, B 130'**



NL.IMRO.1927.BPb130OTL-VG01

Status: Vastgesteld
Versie: 3.0

Langerak, 15-09-2015

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, Bebouwingsstructuren en –typologieën	4
2.2.2 Huidig gebruik	4
2.2.3 Ontsluiting van het plangebied	4
2.2.4 Waterstructuur	4
3 BELEIDSKADER	5
3.1 Rijksbeleid	5
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
3.1.2 Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)	5
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	6
3.1.4 Conclusie	6
3.2 Provinciaal beleid	7
3.2.1 Provinciale structuurvisie	7
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	8
3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020	8
3.3 Regionaal beleid	9
3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030, open voor elkaar	9
3.3.2 Regionale woonvisie	9
3.4 Gemeentelijk beleid	10
3.4.1 Structuurplan Graafstroom	10
3.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen	10
3.4.3 Vastgesteld bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'	10
3.4.4 Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3 ^{de} Herziening'	11
3.5 Conclusie	12
4 PLANBESCHRIJVING	13
4.1 Plan	13
4.2 Ontsluiting en Parkeren	13
4.3 Motivering medewerking	13
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	14
5.1 Geluidhinder	14
5.2 Bedrijven en milieuzonering	15
5.3 Bodem	17
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	18

5.5 Watertoets	20
5.6 Flora en fauna.....	23
5.7 Luchtkwaliteit	24
5.8 Externe veiligheid	25
6 JURIDISCHE PLANOPZET	27
6.1 Inleiding	27
6.2 Systematiek van de regels	27
6.3 Bestemmingen	27
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	28
7.1 Exploitatie	28
8 OVERLEG EN INSPRAAK	28
8.1 Vooroverleg	28
8.2 Zienswijzen	28

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Verkennd Bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/2113-2015	Feb. 2015
2	Positief wateradvies voorontwerp- bestemmingsplan	Waterschap Rivierenland	201506930/317410	29-05-2015

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De familie Bieshaar is een aantal jaar geleden gestart met de renovatie van het pand B 130 te Ottoland, beter bekend als 'de Buitenschuur' om het vervolgens te gebruiken als museum met theetuin. Het succes van deze activiteiten heeft er al snel toe geleid dat de Buitenschuur gebruikt wordt voor (bedrijfs)vergaderingen, besloten bijeenkomsten, verjaardagen, trainingen, dagopvang, workshops, de keerkring en overige ontspanning gerelateerde bezigheden. Deze activiteiten passen echter niet binnen de vigerende bestemming en na een verzoek vanuit de buurt heeft de gemeente Molenwaard handhavend moeten optreden. In het kader van het recreatieve en toeristische beleid van de gemeente heeft de gemeente Molenwaard aangegeven de bestemming van de Buitenschuur toereikend te maken voor de eerder genoemde activiteiten. Vanwege de termijn van een dergelijke procedure, de leeftijd van de initiatiefnemers en de overlast die door de burens wordt ervaren, is gezocht naar een meer passende oplossing voor de ontstane situatie. De familie Bieshaar is voornemens de functie van het pand B 130, de 'Buitenschuur', te wijzigen naar burgerwoning met aan-huis-gebonden kantoorruimte.

Het beoogde gebruik is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. Om het onderhavige plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient de bestemming 'Cultuur en ontspanning' gewijzigd te worden naar een bestemming 'Wonen'.

In opdracht van de familie Bieshaar heeft Van den Heuvel Ontwikkeling en Beheer B.V. een principeverzoek (dd. 22 december 2014) ingediend bij de gemeente Molenwaard om medewerking te verlenen aan de beoogde bestemmingswijziging. Op 29 januari 2015 heeft de gemeente in een schriftelijke beantwoording (zaaknummer 204267) goedkeuring gegeven voor de bestemmingswijziging. Het omzetten naar een woonbestemming is beoordeeld als een goede en passende ontwikkeling. In de omgeving van het perceel zijn uitsluitend woningen aanwezig, de overlast, welke door de omgeving wordt ervaren, wordt beëindigd en aantasting door leegstand van het cultuurhistorisch waardevolle pand B 130 wordt voorkomen. Voor de bestemmingswijziging zal een bestemmingsplan procedure moeten worden doorlopen. Aan Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. is gevraagd het nieuwe bestemmingsplan op te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel B 130 is gelegen in de lintbebouwing tussen het buurtschap Vuilendam en de dorpskern Ottoland. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de openbare weg B-even. Het plangebied wordt zowel aan de oost als de westzijde begrensd door omliggende woonbebouwing (afbeelding 1).



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', dat door de gemeente Molenwaard is vastgesteld op 25 januari 2010. Het perceel heeft de enkelbestemming:

- Cultuur en ontspanning;
- Agrarisch met waarden.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie;
- Leiding – Riool.

De functieaanduiding:

- Museum.

En de gebiedsaanduidingen:

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

1.4 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2 Beschouwing van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3 Vigerende beleidskaders;
- Hoofdstuk 4 Planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- Hoofdstuk 5 Milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- Hoofdstuk 6 Juridische planopzet
- Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8 Overleg en zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Ottoland is één van de kernen van de gemeente Molenwaard. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en beslaat het midden en noorden van de Alblasserwaard. Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van kern Ottoland.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, Bebouwingsstructuren en –typologieën

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 nabij het buurtschap Vuilendam. De 'Buitenschuur' is in het verleden gebruikt als veestal met daarboven een hooizolder. Ongeveer 40 jaar geleden heeft de 'Buitenschuur' zijn agrarische functie verloren. De 'Buitenschuur' is vervolgens gebruikt als museum met theetuin.

2.2.2 Huidig gebruik

In de eerste jaren na de renovatie van het pand B130, 'de Buitenschuur', was het in gebruik als museum met theetuin. Daarna werd het pand gebruikt voor verhuur ten behoeve van (bedrijfs)vergaderingen, besloten bijeenkomsten, verjaardagen voor ouderen, trainingen, dagopvang, workshops, de keerkring en overige ontspanning gerelateerde bezigheden. De laatste jaren heeft de schuur eveneens gediend als opslagschuur voor het nabij gelegen Wellantcollege. Thans heeft de gemeente Molenwaard op verzoek vanuit de omgeving handhavend moeten optreden, waardoor het pand niet actief meer wordt gebruikt.

2.2.3 Ontsluiting van het plangebied

De ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een uitrit op de openbare weg B-even. Via de B-even kan men op de A, de provinciale weg N216 bereiken.

2.2.4 Waterstructuur

De waterstructuur van de Alblasserwaard is kenmerkend voor een ontginningsgebied. De afwatering van het gebied begint bij sloten, welke hun water via de weteringen en grotere stromen afvoeren. Deze grotere stromen verzamelen het water en leiden dit naar de bemaling installaties, vanwaar uit het water via de rivieren naar zee wordt afgevoerd. Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Het beleid van het Waterschap Rivierenland ten aanzien van haar waterbeheer is vastgelegd in de Legger, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen A, B en C watergangen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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.

In het onderhavige bestemmingsplan worden geen rijksbelangen geschaad. Het pand B130, 'de Buitenschuur' is geen Rijksmonument. De desondanks cultuurhistorisch waardevolle 'Buitenschuur' heeft met de beëindiging van de culturele en recreatieve activiteiten zijn functie verloren. De bestemmingswijziging maakt het mogelijk het pand als burgerwoning in gebruik te nemen, waardoor instandhouding van het pand is verzekerd.

3.1.2 Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

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 het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening), welke 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.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (duurzaamheidsladder) opgenomen. Gemeenten en provincies zijn verplicht 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 drie punten van deze ladder.

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag.
2. Indien stap 1 kan worden beantwoord met een concrete vraag zal moeten worden getoetst of aan de vraag kan worden voldaan met de bestaande voorraad / binnen het bestaand stedelijk gebied (inbreiding boven uitbreiding)
3. Indien de vraag niet binnen bestaande voorraad / bestaand stedelijk gebied is op te lossen kan worden ontwikkeld voor uitbreiding maar uitsluitend indien deze locaties passend multimodaal kunnen worden ontsloten.

De familie Bieshaar is voornemens 'de Buitenschuur' te wijzigen naar een burgerwoning. Dit resulteert in de toevoeging van een extra woning aan het woningenbestand van de gemeente Molenwaard. Deze woning is gepland voor eigen gebruik, waardoor sprake is van een concrete vraag. De gemeente Molenwaard heeft, conform regionale afspraak, de toevoeging van de extra woning in het regionale overleg gemeld en de woning is opgenomen in de woningbouwmonitor 2020-2030. Daarnaast vindt de stedelijke ontwikkeling plaats binnen de gerenoveerde 'Buitenschuur' (binnen bestaande bebouwing). Het onderhavige plan voldoet hiermee aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking', waarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

3.1.4 Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan is in overeenstemming met het door het Rijk geformuleerde beleid en er worden geen Rijksbelangen geschaad. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen het nationale beleidskader.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 9 juli 2014 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is de opvolger van de provinciale Visie op Zuid-Holland. In de structuurvisie legt de provincie haar beleidslijnen ten aanzien van ruimtelijke ordening en mobiliteit vast. Middels de visie geeft de provincie op hoofdlijnen sturing aan ruimtelijke plannen.

Het hoofddoel van de VRM is om de juiste voorwaarden te scheppen voor een economisch krachtige regio met: ruimte voor ondernemen, goede infrastructuur en een aantrekkelijke leefomgeving. Met de VRM streeft de provincie, anders dan in de voorgaande visie, naar een nieuwe sturingsfilosofie op het gebied van ruimtelijke plannen. Deze nieuwe sturingsfilosofie wordt gekenmerkt door:

- 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.

De structuurvisie geeft een doorkijk naar 2030. Het bestaande beleid wordt in veel gevallen verder doorgezet en uitgewerkt. De VRM is opgezet rondom 4 hoofdthema's:

1. Beter benutten en opwaarderen, hiermee geeft de provincie de voorkeur voor inbreiding en herontwikkeling boven uitbreiding. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vindt regionale afstemming plaats in het kader van aanbod en behoefte.
2. Versterken stedelijk gebied, de provincie streeft naar concentratie en specialisatie van locaties. Hiermee wil de provincie op nationaal en internationaal niveau mee blijven tellen. Een goede infrastructuur is hiervoor een voorwaarde.
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit, de karakteristieken van de verschillende Zuid-Hollandse landschappen moeten worden beschermd en versterkt. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen is een aantoonbare maatschappelijke behoefte en een aantoonbare behoud en / of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. (onder ruimtelijke kwaliteit verstaat de provincie een integrale benadering van de aspecten, bruikbaarheid, duurzaamheid en belevingswaarde).
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving, de provincie streeft er naar een voorloper te worden op het gebied van duurzame energieopwerking en verbruik.

Voor het plangebied 'B130 te Ottoland' komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaats vinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het onderhavige bestemmingsplan gaat uit van de bestemmingswijziging van het perceel B 130 te Ottoland. Sinds de culturele en recreatieve activiteiten in en om 'de Buitenschuur' zijn beëindigd, heeft het gerenoveerde cultuurhistorisch waardevolle pand zijn functie verloren. Door de bestemming 'Cultuur en ontspanning' te wijzigen naar een woonbestemming kan het pand worden gebruikt als burgerwoning. Een woonbestemming is passend in de omliggende omgeving en voorkomt eventuele aantasting van de ruimtelijke kwaliteit door leegstand en verpaupering. Door de woonfunctie is instandhouding van het cultuurhistorisch waardevolle pand verzekerd.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

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

De 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 verankerend.

In de Verordening Ruimte zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De Verordening Ruimte heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij 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.

3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020

De Woonvisie Zuid-Holland 2011 - 2020 is op 12 oktober 2011 vastgesteld door de Provinciale Staten. In deze woonvisie wordt geconcludeerd dat de crisis op de woningmarkt niet geheel is te wijten aan de economische recessie, maar ook door een structurele verandering van de woningmarkt: aan de vraagkant is kwaliteit belangrijker geworden en in sommige landelijke regio's in Zuid-Holland daalt de bevolkingsomvang. Dit vraagt om anticiperend beleid, waarbij de focus niet alleen gericht moet zijn op het bouwen van woningen, maar ook op het verbeteren van de leefomgeving.

In de provinciale woonvisie zijn daartoe vijf ambities geformuleerd:

- Regionale verscheidenheid behouden en benutten;
- Provincie stelt kaders voor de lange termijn, regionaal vindt uitwerking plaats;
- Voldoende passend woningaanbod voor iedereen;
- niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
- Toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

Voor het plangebied liggend in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden komt dit erop neer dat er beperkt kan worden gebouwd. In dit geval is sprake van toevoeging van één extra woning aan het woningenbestand van de gemeente Molenwaard. De gemeente Molenwaard heeft, conform regionale afspraak, de toevoeging van de extra woning in het regionale overleg gemeld en de woning is opgenomen in de woningbouwmonitor 2020-2030.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 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 kernenprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofilering wordt de kern Ottoland aangeduid als woondorp.

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 visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

3.3.2 Regionale woonvisie

In antwoord op de door de provincie opgestelde woonvisie 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.

Deel I van de regionale woonvisie schetst een beeld van de regio als woongebied in 2012. Deel II geeft een visie op 2020 en over het 'wie en waar' van het wonen in de regio. In dit deel III is de visie verder uitgewerkt: 'wat doen we, en hoe komen we van 2012 naar het wensbeeld voor 2020?

Het 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 een woondorp, waarmee toevoeging van nieuwbouw mogelijk is tot een maximale groei van 0.7% tot 2020. Omdat er in Ottoland meerdere plannen zijn gerealiseerd en in ontwikkeling zijn blijft de jaarlijkse planning in deze kern niet binnen de 0,7%-norm en is, ondanks dat het onderhavige bestemmingsplan ruim onder de gestelde afstemgrens van 5 woningen blijft, regionale afstemming noodzakelijk. De gemeente Molenwaard heeft, conform regionale afspraak, de toevoeging van de extra woning in het regionale overleg gemeld en de woning is opgenomen in de woningbouwmonitor 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan 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.

Het realiseren van nieuwe routestructuren en recreatieve voorzieningen op 'knopen' betekent een meerwaarde voor de recreant en biedt tevens een economische basis voor de instandhouding van het waardevolle landschap. 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. Dit is één van de elementen dat Graafstroom uniek maakt in Nederland.

De structuurvisie sluit zich voor wat betreft het woningbouwprogramma aan bij het 'pact van Bleskensgraaf'. In de visie wordt gekozen voor een demografisch scenario waarin ruimte geboden wordt aan ouderen en jongeren die in Graafstroom willen blijven wonen. Inzet is 'migratiesaldo nul'. Ten aanzien van Ottoland wordt gesproken over een kleine woonkern. De nadruk ligt in de kleine kernen op inbreiding en herontwikkeling. Uitbreiding buiten de bebouwingscontour is in principe niet toegestaan.

De onderhavige bestemmingsplanwijziging betreft een herbestemming van een bestaand object en voldoet daarmee aan de voorkeursvolgorde.

3.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen

Het MeerjarenPerspectief Wonen van de gemeente Molenwaard (december 2013) geeft aan dat de vraag en de berekende woningbehoefte in een kern leidende principes zijn. De gemeente Molenwaard beschouwt de mensen met een binding aan de gemeente/kern als doelgroep. Voor voorzieningenkernen ligt de nadruk op starters en doorstromers en daarnaast ook op senioren. De gemeente Molenwaard heeft in haar beantwoording van het principeverzoek het plan vanuit volkshuisvestelijk oogpunt goedgekeurd.

3.4.3 Vastgesteld bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Graafstroom", dat door de gemeenteraad van de gemeente Molenwaard is vastgesteld op 25 januari 2010. Het perceel heeft de enkelbestemming:

- Cultuur en ontspanning;
- Agrarisch met waarden.

Met de dubbelbestemmingen:

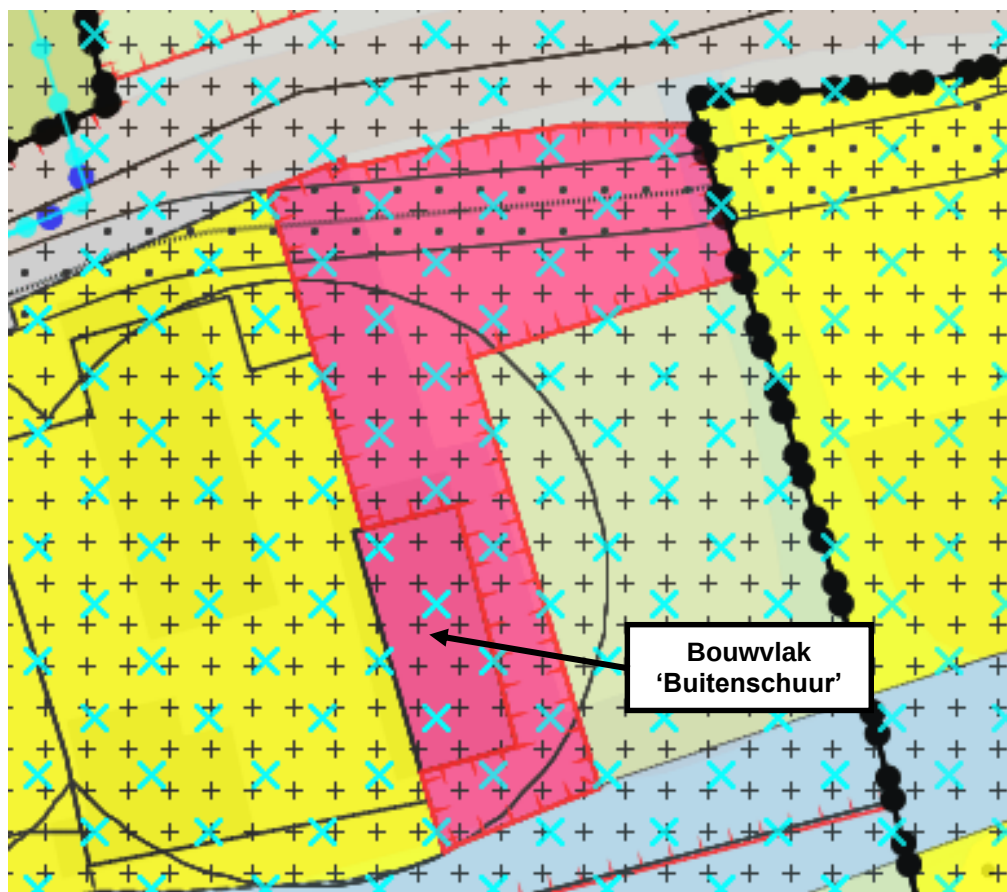
- Waarde – Archeologie;
- Leiding – Riool.

De functieaanduiding:

- Museum.

En de gebiedsaanduidingen:

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



Afbeelding 2: Uitsnede Verbeelding Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het beoogde gebruik van de 'Buitenschuur' is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom':

- Op verzoek van de omgeving heeft de gemeente Molenwaard handhavend moeten optreden. De beëindiging van de culturele en recreatieve activiteiten heeft tot gevolg dat het pand zijn functie heeft verloren. Om het gerenoveerde cultuurhistorisch waardevolle pand te bewonen als burgerwoning dient de bestemming 'Cultuur en ontspanning' te worden gewijzigd naar een woonbestemming.

3.4.4 Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^{de} Herziening'

Op 28 augustus 2014 is de 3^{de} herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' gepubliceerd. 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 plangebied 'B 130 te Ottoland' betekent het dat:

- De enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' komt te vervallen;
- De dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' wordt opgesplitst in 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4';
- Het bouwvlak op het perceel krijgt de functieaanduidingen 'parkeerterrein' en 'ontsluiting'. De functieaanduiding 'museum' komt te vervallen;
- De gebiedsaanduidingen 'Wro-zones' wijzigen naar 'wetgevingszones':
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint;

Het beoogde gebruik van de 'Buitenschuur' als burgerwoning is eveneens strijdig met het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^{de} Herziening'.

3.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 3 'Beleidskaders' kan worden geconcludeerd dat:

- Er is sprake van strijdig gebruik van 'de Buitenschuur' binnen de bestemmingsregels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'.
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.
- De burgerwoning is in het regionaal overleg gemeld en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard 2020-2030.
- De woonbestemming is passend in de omliggende omgeving en voorkomt eventuele aantasting van de ruimtelijke kwaliteit door leegstand en verpaupering van 'de Buitenschuur'.
- De bestemmingswijziging maakt het mogelijk de gerenoveerde cultuurhistorisch waardevolle 'Buitenschuur' als burgerwoning te gebruiken, waardoor instandhouding van het waardevolle pand is verzekerd.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Plan

Zoals in hoofdstuk 2 beschreven was het perceel B 130 met 'Buitenschuur' te Ottoland in eerste instantie in gebruik als museum met theetuin. Het succes van deze activiteiten en de mogelijkheden in het gebouw hebben er echter al snel voor gezorgd dat 'de Buitenschuur' werd gebruikt voor (bedrijfs)vergaderingen, besloten bijeenkomsten, verjaardagen voor ouderen, trainingen, dagopvang, workshops, de keerring en overige ontspanning gerelateerde bezigheden.

Deze activiteiten hebben op weerstand gestuit bij de directe omgeving. Naar aanleiding van een verzoek uit de omgeving heeft de gemeente Molenwaard handhavend moeten optreden. Vanwege de investeringen in het cultuurhistorisch waardevolle pand, de leeftijd van de initiatiefnemers en de weerstand in de omgeving, is gezocht naar een nieuwe passende oplossing voor de ontstane situatie op het perceel B130 te Ottoland. Dit heeft geresulteerd in het plan om het binnen het huidige pand B 130, de 'Buitenschuur', een burgerwoning met aan-huis-gebonden kantoorruimte te realiseren. Hierbij gaat het uitsluitend om een inpassende verbouwing van het pand. De karakteristieke uitstraling van de 'Buitenschuur' blijft ongewijzigd.

Om het voorliggende plan mogelijk te maken worden de vigerende enkelbestemmingen op het perceel gewijzigd naar een woonbestemming. Hiermee is het beoogde gebruik toegestaan en wordt overig gebruik uitgesloten. Door de bestemmingswijziging kan 'de Buitenschuur' worden gebruikt als burgerwoning en behoudt het vanwege de cultuurhistorische waarde de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Voor de bestemmingsregels van de nieuwe woonbestemming wordt aansluiting gezocht bij het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. Binnen de regels van de bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' zijn aan-huis-gebonden beroepen, waaronder het beoogde kantoor aan huis, toegestaan.

4.2 Ontsluiting en Parkeren

De huidige ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een uitrit op de openbare weg B-even. Via de B-even kan men op de A, de provinciale weg N216 bereiken. In de nieuwe situatie blijft de ontsluiting ongewijzigd.

In het onderhavige plan wordt de functie van 'de Buitenschuur' omgezet naar burgerwoning. Hierdoor is sprake van toevoeging van één extra woning aan het woningenbestand van de gemeente Molenwaard. De CROW-publicatie 317 voor het woontype 'koop, vrijstaand' liggend in het buitengebied van Ottoland, stelt voor het perceel B 130 een maximale parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen. Op het perceel B 130 is meer dan voldoende ruimte voor minimaal 3 parkeerplaatsen, waardoor het parkeren op eigen terrein wordt opgelost.

4.3 Motivering medewerking

- Met de bestemmingswijziging komt een definitief einde aan de door de omgeving ervaren overlast.
- De woonbestemming is passend in de karakteristieke lintbebouwing. Aan weerszijde van het perceel B 130 te Ottoland bevindt zich een woonbestemming.
- Eventuele aantasting van de ruimtelijke kwaliteit door leegstand en verpaupering van 'de Buitenschuur' wordt voorkomen.
- De cultuurhistorisch waardevolle 'Buitenschuur' blijft door de bestemmingswijziging bewoond, beschermd en instandhouding is verzekerd.
- Het plan past binnen de gestelde beleidskaders van het Rijk, provincie, regio en gemeente.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder

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. 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 'B130 te Ottoland' liggen de volgende wegen:

- De B-even (Erftoegangsweg 30 km/h);
- De B-oneven (Erftoegangsweg 30 km/h);
- De Damseweg (Erftoegangsweg 30 km/h);
- De Gijbelandsedijk (Erftoegangsweg 30 km/h);
- De Graafdijk Oost (Erftoegangsweg 30 km/h).

Conclusie:

In het onderhavige bestemmingsplan wordt de bestaande 'Buitenschuur' omgezet naar burgerwoning. In het kader van de Wgh is hierdoor sprake van een toevoeging van een geluidsgevoelig object, waardoor een beschouwing van de akoestische situatie noodzakelijk is. Gezien het relatief lage aantal verkeersbewegingen en de ligging van 'de Buitenschuur' op circa 30 meter van de openbare weg (een grotere afstand dan de omliggende woningen) zal de geluidshinder zeer beperkt zijn en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft wegverkeerslawaaï.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

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.

Conclusie

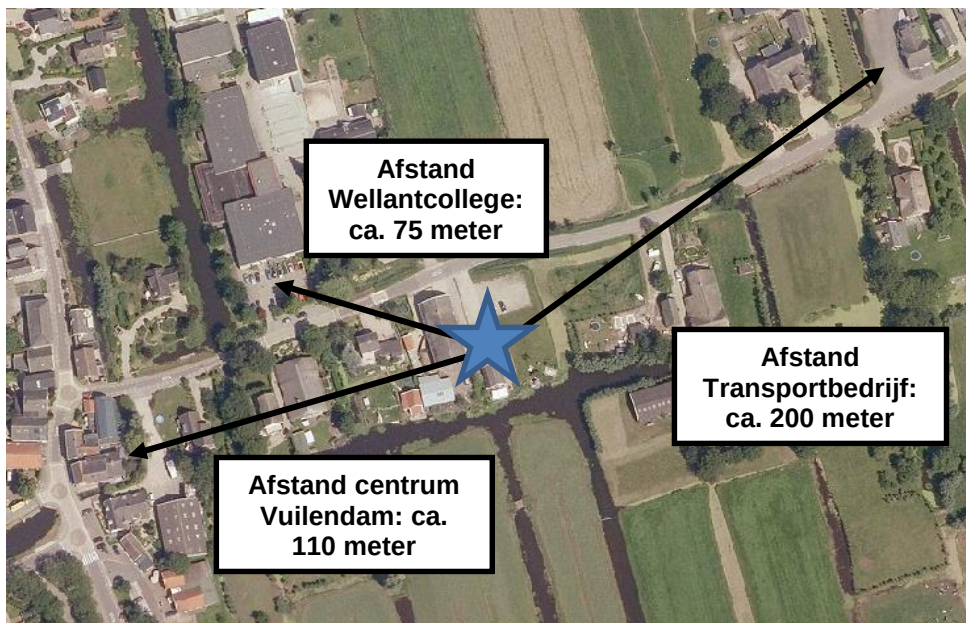
In het onderhavige plan is sprake van een functiewijziging van 'de Buitenschuur' als cultureel en ontspanningscentrum naar een burgerwoning. Er is daarmee sprake van toevoeging van een hindergevoelig object (een woning), waardoor toetsing in het kader van de bedrijven en milieuhinder noodzakelijk is.

Het plangebied B130 is gelegen ten oosten van het buurtschap Vuilendam en ten westen van de dorpskern Ottoland. Het plangebied is gelegen in een gemengd bebouwingslint.

Ten noordwesten van het plangebied ligt het Wellantcollege de Bossekamp. Voor scholen van basis- en algemeen voortgezet onderwijs wordt vanuit het activiteitenbesluit (en de richtafstanden VNG) een grootste richtafstand gehanteerd voor geluid van 30 meter. Gezien het plangebied in een gemengd gebied is gelegen wordt de richtafstand verlaagd naar 10 meter. De afstand tot het Wellantcollege de Bossekamp bedraagt ca. 75 meter.

Ten noordoosten van het plangebied is een kleinschalig transportbedrijf gevestigd. Voor goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) met een bruto oppervlak kleiner of gelijk aan 1000 m² wordt vanuit het activiteitenbesluit (en de richtafstanden VNG) een grootste richtafstand gehanteerd voor geluid van 50 meter. Gezien het plangebied in een gemengd gebied is gelegen wordt de richtafstand verlaagd naar 30 meter. De afstand tot het transportbedrijf bedraagt ca. 200 meter.

Ten zuidwesten van het plangebied ligt het kleine centrum van het buurtschap Vuilendam. Hierin zijn verschillende bedrijven gevestigd, waaronder een veevoerhandel en een groothandel in granen. Vanuit het activiteitenbesluit (en de richtafstanden VNG) wordt voor de veevoerhandel en de groothandel in granen de grootste richtafstand gehanteerd van 50 meter (voor geluid). De afstand tot beide bedrijven bedraagt minimaal 110 meter.



Afbeelding 3: Afstanden tot omliggende bedrijven

Hiermee wordt ruimschoots aan de gestelde richtafstanden voldaan en kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmeringen.

5.3 Bodem

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.

Het onderhavige plan voorziet in een functiewijziging van 'de Buitenschuur' als cultureel en ontspanningscentrum naar een burgerwoning. Om de geschiktheid en de kwaliteit van de bodem voor de beoogde functie wonen in kaart te brengen is er aan Bakker Milieuadviezen uit Waalwijk een opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. De conclusie uit dit onderzoek luidt: |

- *'De bovengrond op het terrein is onderzocht in twee mengmonsters en blijkt licht verontreinigd met lood, zink, koper, kwik, molybdeen en PAK. Deze verhogingen komen overeen met de verwachting vooraf daar dergelijke percelen (in deze regio) standaard licht verontreinigd zijn met zware metalen en PAK. De verhogingen zijn deels toe te schrijven aan de aangetroffen bijmengingen van puin- en kooldeeltjes. De lichte verhogingen hebben geen gevolgen voor de bestemming wonen;*
- *In de kleiige ondergrond zijn dezelfde parameters (diverse metalen en PAK) boven de AW 2000 aangetroffen;*
- *In het grondwater uit peilbus 1 overschrijden de gehalten aan barium en zink de streefwaarden. Dit zijn gangbare verhogingen.*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging naar woonbestemming.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bodemkwaliteit.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

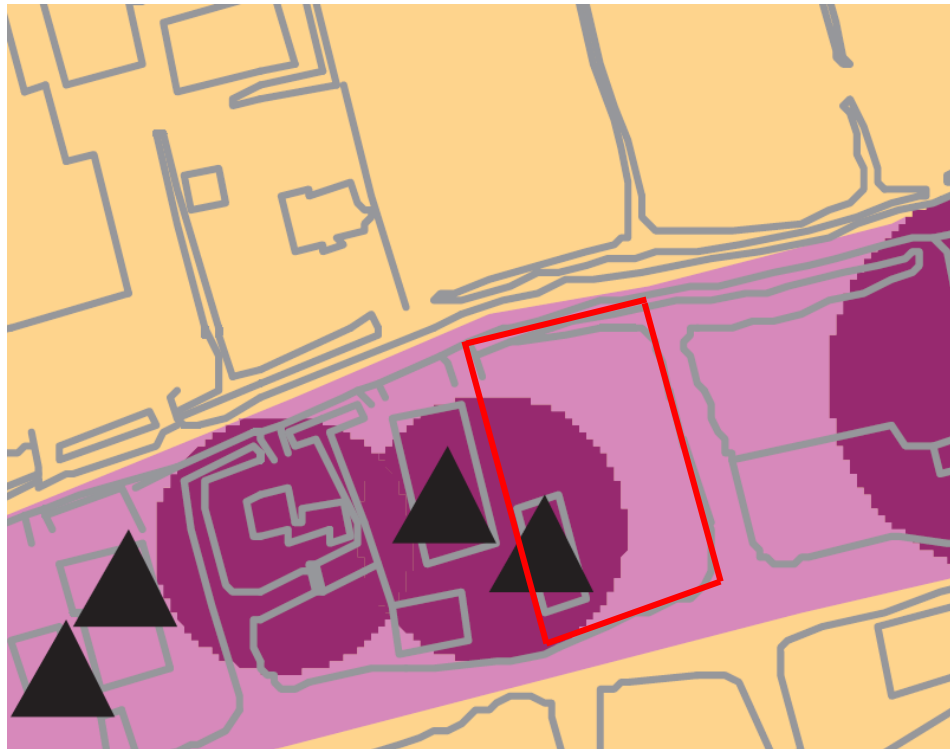
Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziende Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W. Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Beleidsnota Archeologie

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

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

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodemverstorende 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.



Afbeelding 4: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

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

- Het plangebied heeft een zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30m² en dieper dan 30cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Paars).
- Het plangebied heeft een middelmatige verwachting aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100m² en dieper dan 30cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Roze).
- De 'Buitenschuur' is aangemerkt als historische element (Driehoek).

In het onderhavige bestemmingsplan wordt het planologisch mogelijk gemaakt om de bestaande 'Buitenschuur' als burgerwoning te gebruiken. In deze bestemmingswijziging is geen nieuwbouw en/of sloop voorzien, waardoor er geen bodemverstorende activiteiten plaatsvinden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarmee niet aan de orde. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Archeologie – 3 en 4' opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

5.5 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met het duurzaam waterbeheer te voorkomen wordt een watertoets uitgevoerd.

Waterschapsbeleid

Door het waterschap Rivierenland is het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Dit beleidsplan heeft een integraal en strategisch karakter. De beleidslijnen tot 2015 zijn hierin vastgelegd:

- Het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- Het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1);
- Het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- Het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- Het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Met het Waterbeheerplan 2010-2015 zet het waterschap haar beleid uit de voorliggende periode voort en waar noodzakelijk is het beleid verder geïntensiveerd. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn voor het eerst de nationale, de provinciale en Waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld.

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 onkruid beheer, 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.

Keur

Het Waterschap heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging.

Nieuwbouweffecten

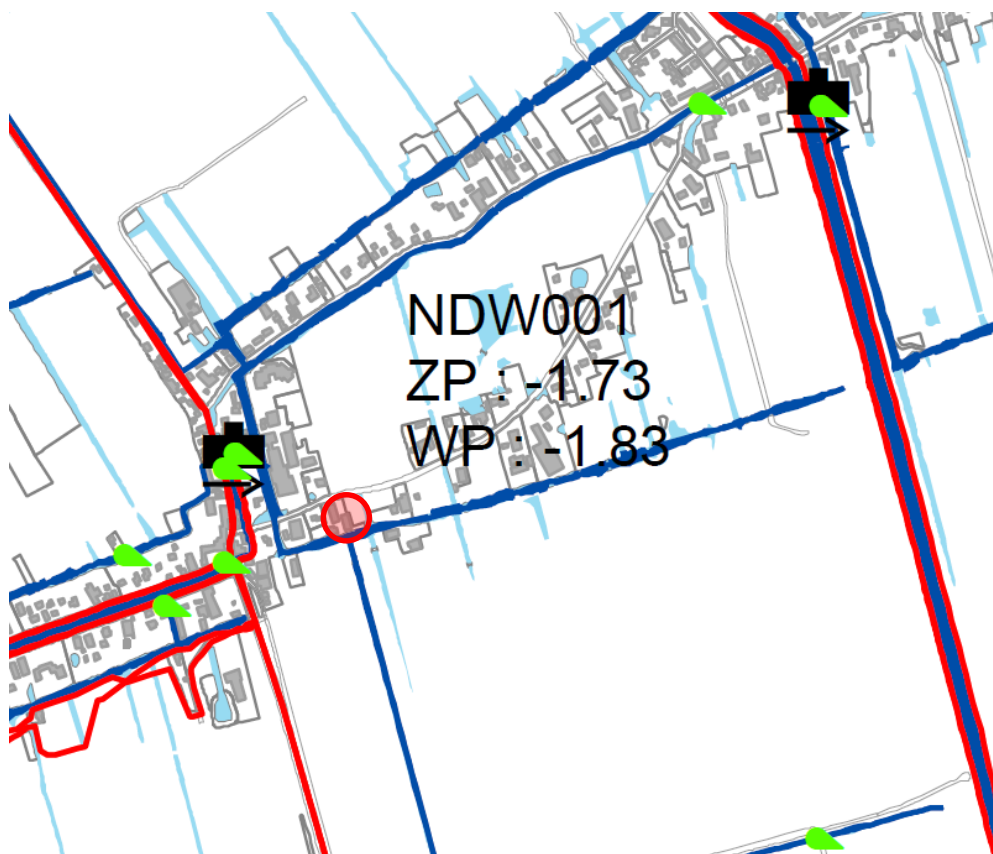
Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen.

Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 1500m². 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.

Het onderhavige plan gaat uitsluitend om functiewijziging van de bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassingen aan de omgeving. Er is geen sprake van nieuwbouw en/of andere stedelijke ontwikkeling, waardoor een watercompensatieplicht niet aan de orde is.

Peilgebied

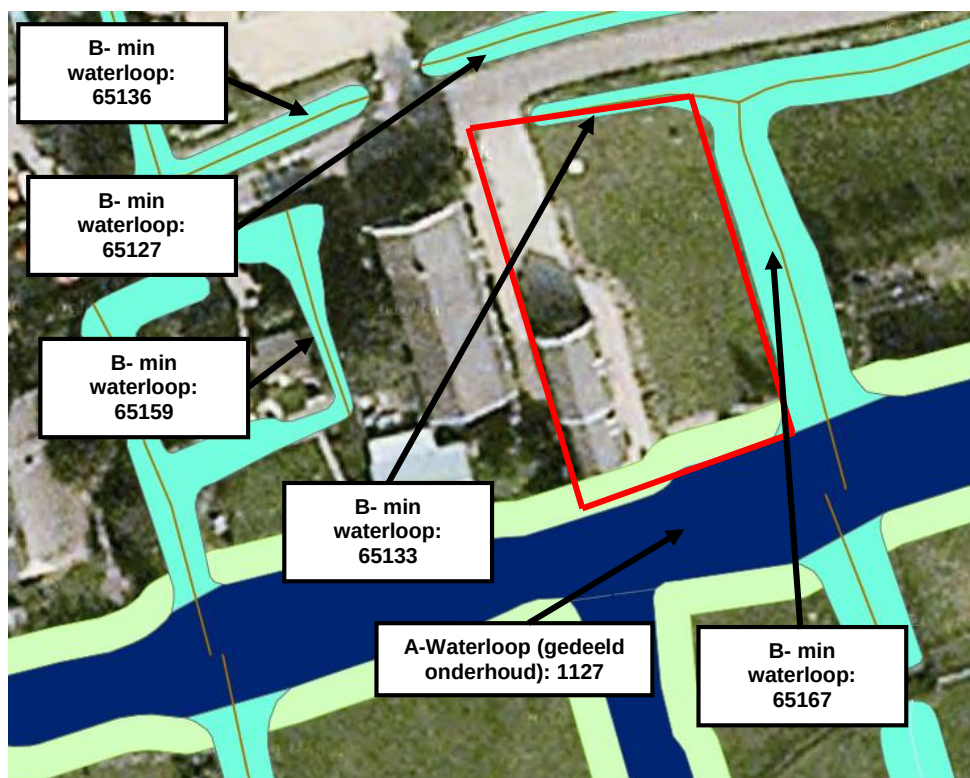
Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied van de Nederwaard, gebied NDW001. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,73 m NAP en een winterpeil van -1,83 m NAP.



Afbeelding 5: Uitsnede peilgebiedenkaart Alblasterwaard

Legger wateren

Zoals op de legger wateren van het waterschap is te zien is het plangebied aan de zuidzijde is begrensd door de A-waterloop (gedeeld onderhoud) 1127. Ten westen en ten oosten van het plangebied liggen de B-min waterlopen 65167 en 65159. Ten noorden van het plangebied liggen de B-min waterlopen 65133, 65127 en 65136 (afbeelding 6). In het onderhavige bestemmingsplan worden geen wijzigingen in de waterlopen aangebracht.



Afbeelding 6: Uitsnede Legger Wateren

Riolering

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt. In het plangebied wordt hemel- en terreinwater gescheiden opgevangen en afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel of rechtstreeks geïnfiltreerd in de bodem. 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 infiltreren van hemelwater in de bodem toegestaan.

In het onderhavige plan is uitsluitend sprake van een functiewijziging van de 'Buitenschuur'. De bestaande riolering blijft ongewijzigd.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming 'Leiding – Riool', mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een rioolpersleiding, overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'.

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een uitrit op de openbare weg B-even. Via de B-even kan men op de A, de provinciale weg N216 bereiken. Parkeervoorzieningen voor de middels onderhavige plan toegevoegde woning worden op eigen terrein opgelost.

Wegen

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden. In het onderhavige plan vinden geen wijzigingen plaats die in het kader wegen van belang zijn.

Conclusie

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

5.6 Flora en fauna

Algemeen

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats op basis van de Natuurbeschermingswet, welke op 1 oktober 2005 in werking getreden. In deze wet is het gebiedsbeschermende deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Natuurbeschermingswet zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn definitief in nationale wetten verankerd. Het soorten beschermende deel is vastgelegd in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet. Het doel van de Flora- en Faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. In deze wet wordt uitgegaan van het “nee, tenzij principe”. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten zijn in principe verboden. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal, indien zich omstandigheden voordoen, een ontheffing ex art. 75 vierde lid, onderdeel C (ontheffing voor ruimtelijke ingreep) moeten worden aangevraagd.

Flora- en faunawet

Voor bestemmingsplannen die een toekomstige ontwikkeling mogelijk maken en daarmee een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur, dient een onderzoek naar flora en fauna te worden uitgevoerd. De verantwoordelijkheid van het nagaan van de effecten op de flora en fauna ligt bij de initiatiefnemer. De wet schrijft voor:

- 1 *Eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving*
- 2 *De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.*

EHS

De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de PEHS. Het plangebied B 130 te Ottoland is gelegen aan de openbare weg B-even in het buitengebied van de gemeente Molenwaard en maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

Plangebied

Het onderhavige plan gaat uit van een bestemmingswijziging van het perceel B 130 te Ottoland. Hierbij zijn geen bouwwerkzaamheden of overige activiteiten gepland die kunnen leiden tot aantasting van flora en fauna (zoals kappen van bomen en het dempen van sloten). Het verharde oppervlak in het plangebied, zowel bedrijfsbebouwing als terreinverharding, blijft gelijk. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is hierdoor niet aan de orde.

5.7 Luchtkwaliteit

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 met de inwerkingtreding van de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' Vanaf dit moment zijn de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit verankerd in de wet milieubeheer. Doel van deze wet is dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals gesteld in de wet (o.a. voor stikstofdioxide en fijn stof) niet worden overschreden. De gestelde grenswaarden in de wet zijn overgenomen uit het Blk 2005.

In het Besluit Niet in Betekenende 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.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Om de bestaande 'Buitenschuur' te bewonen als burgerwoning wordt de bestemming 'Cultuur en ontspanning' op het perceel B 130 gewijzigd naar een woonbestemming. 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.

5.8 Externe veiligheid

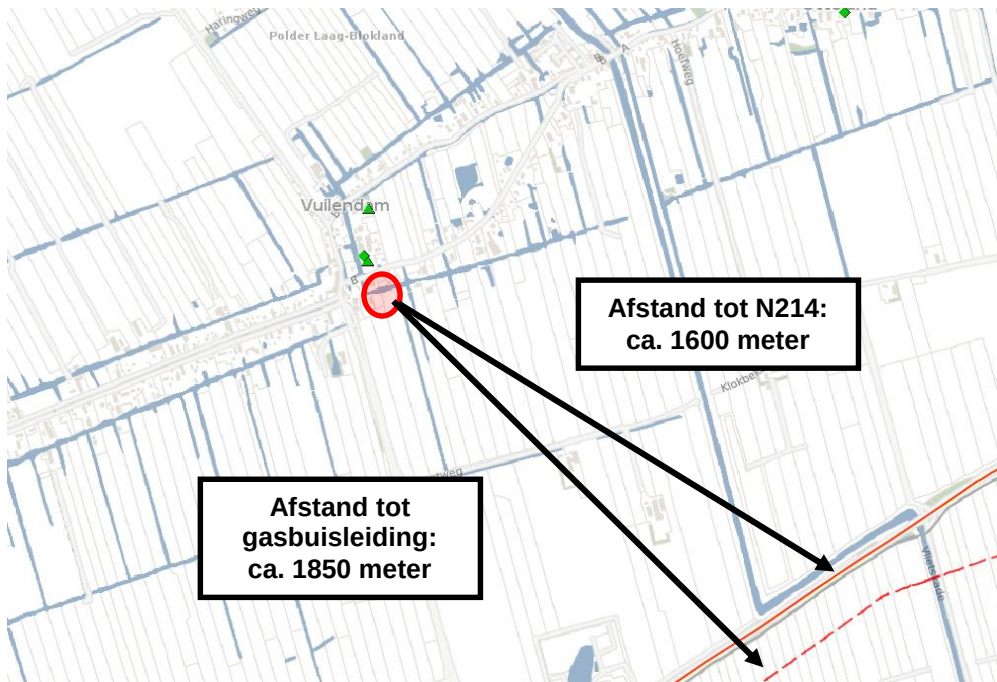
Algemeen

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.

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} 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} /jr contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan. Wanneer zich binnen de 10^{-6} /jr contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} /jr. 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 geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen of om het plangebied bevinden zich eveneens geen Bevi-inrichtingen.



Afbeelding 7: Uitsnede Risicokaart Zuid-Holland

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. Op de risicokaart is te zien dat ten zuiden van het plangebied een buisleiding is gelegen. Deze buisleiding betreft een gas-transportleiding van de Nederlandse Gasunie. De gasbuis ligt op circa 1850 meter. Het plangebied ligt daarmee ruimschoots buiten het invloedsgebied van de buisleiding.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Na bestudering van de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" d.d. 10 juli 2012 opgesteld door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, blijkt dat alleen voor rijkswegen de externe veiligheidsrisico's zijn beschouwd. Voor gevaarlijk wegtansport binnen gemeentelijke en provinciale wegen is de gemeente c.q. De provincie bevoegd een routing vast te leggen. Om een extern risico van enige omvang aan te kunnen tonen is een relevante vervoersstroom van bulktransport nodig.

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. De afstand van het plangebied tot de provinciale weg N214 bedraagt circa 1850 meter. Echter zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de erftoegangswegen rond het plangebied niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Kabels en Leidingen

Aan de noordzijde van het perceel bevindt zich een rioolpersleiding. In het onderhavige bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' overgenomen uit het moederplan. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken ten dienste van de leidingen zoals meet- en regelkasten en afsluiterputten toegestaan. De 'Buitenschuur' ligt op circa 20 meter van de rioolpersleiding, waardoor de uitvoering van het onderhavige plan niet op bijzondere aandachtspunten stuit. Verder liggen in de nabijheid van het plangebied de gebruikelijke kabels en leidingen van de nutsbedrijven, zoals KPN, elektriciteit en gas.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Ottoland – B 130' 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 bouwmogelijkheden 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 – B 130' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Ottoland – B 130' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Graafstroom", vastgesteld op 25 januari 2010, van de gemeente Molenwaard. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de vigerende enkelbestemmingen 'Cultuur en ontspanning' en 'Agrarisch met waarden' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Hierin worden de bestemmingsregels van 'Wonen' overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' van toepassing. De regels van het bestemmingsplan 'Ottoland – B 130' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Wonen

In het plangebied worden de enkelbestemmingen 'Cultuur en ontspanning' en 'Agrarisch met waarden' gewijzigd naar een woonbestemming. Hierdoor kan de 'Buitenschuur' worden gebruikt als burgerwoning.

Waarde – Archeologie 3 en 4

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie – 3 en 4' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Leiding – Riool

Een deel van het plangebied krijgt de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' ter bescherming van de aanwezige rioolpersleiding.

Aanduiding:

- 'Cultuurhistorische waarden', ter bescherming van de cultuurhistorische waarde van de 'Buitenschuur'.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is er een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin is geregeld dat planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

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

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners.

Het waterschap heeft in een schriftelijke reactie d.d. 29-05-2015, met kenmerk 201506930/317410 aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorliggende bestemmingsplan.

De provincie Zuid-Holland heeft geen mondelinge dan wel schriftelijke reactie gegeven, waarmee kan worden gesteld dat de provincie Zuid-Holland instemt met het onderhavige bestemmingsplan.

8.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke planprocedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken zijn zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.