

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'NIEUWPOORTSEWEG 12' TE OTTOLAND



- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

NL.IMRO.1927.BPkerkstraat8AMS-VG01

status: vastgesteld
versie: 3.0

Langerak, 05-11-2013


Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Auteur: Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Ing. E. van den Heuvel

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE.....	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Bebouwingsstructuren en –typologieën	4
2.2.2 Huidig gebruik.....	4
2.2.3 Ontsluiting van het plangebied	4
3 BELEIDSKADER	5
3.1 Europees en rijksbeleid	5
3.1.1 Nota Ruimte.....	5
3.1.2 AMvB Ruimte (Barro)	5
3.1.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
3.2 Provinciaal beleid	6
3.2.1 Provinciale structuurvisie.....	6
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte.....	6
3.2.3 Conclusie	8
3.3 Regionaal Beleid	9
3.3.1 Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden	9
3.4 Gemeentelijk beleid	9
3.4.1 Structuurvisie Graafstroom.....	9
3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan “Buitengebied”	9
3.4.3 Conclusie	10
4 PLANBESCHRIJVING.....	11
4.1 Plan.....	11
4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	13
4.3 Ontsluiting en Parkeren	14
4.4 Waterhuishouding.....	14
4.5 Motivering medewerking.....	14
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	15
5.1 Geluidhinder	15
5.2 Bedrijven en milieuzonering	16
5.3 Bodem	17
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	17
5.5 Water	19
5.6 Flora en fauna	22
5.8 Luchtkwaliteit	23

5.9 Externe veiligheid	23
6 JURIDISCHE PLANOPZET	25
6.1 Inleiding	25
6.2 Systematiek van de regels	25
6.3 Bestemmingen	25
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	26
7.1 Exploitatie	26
8 OVERLEG EN INSPRAAK	26
8.1 Vooroverleg	26
8.2 Zienswijzen	27

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï	d.d. 19-06-2013
2. Uitgangspuntennotitie de digitale watertoets.nl	d.d. 17-11-2011
3. Quicksan Flora en Fauna Natuurloket	d.d. 20-02-2012
4. Verkennend bodemonderzoek	d.d. maart 2012
5. Vooroverleg reactie Waterschap Rivierenland	d.d. 10-10-2012

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Nieuwpoortseweg 12 te Ottoland (kadastraal adres is Provincialeweg 38) staat een voormalig pompstation van het drinkwaterbedrijf Alblasserwaard en Vijfheerenlanden (thans Oasen). Dit pompstation is vanwege modernisering van de waterleiding al enige jaren niet meer functioneel in gebruik. Mede hierdoor heeft het drinkwaterbedrijf het object verkocht aan ARJO Bijkerk II B.V. Om een nieuwe functie te kunnen geven aan het pompstation heeft ARJO Bijkerk II B.V. een verzoek tot bestemmingswijzing ingediend bij de gemeente Molenwaard. Hierbij hebben wij twee mogelijke invullingen meegenomen, te weten een kantoorbestemming en een woonbestemming. Beide bestemmingen zijn mogelijk bevonden, echter heeft de gemeente haar voorkeur uitgesproken voor een woonbestemming. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de reeds bestaande vrijstaande woningen langs de N216 ter hoogte van Giessenburg.

Met de toegezegde medewerking de bestemming te wijzigen naar wonen heeft ARJO Bijkerk II B.V. het object verkocht aan fam. M. den Haan. De familie den Haan heeft als huidige eigenaar het plan om binnen het bestaande object een woning te realiseren.

Om de bestemmingswijziging naar wonen mogelijk te maken is aan Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. gevraagd een ruimtelijke onderbouwing op te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

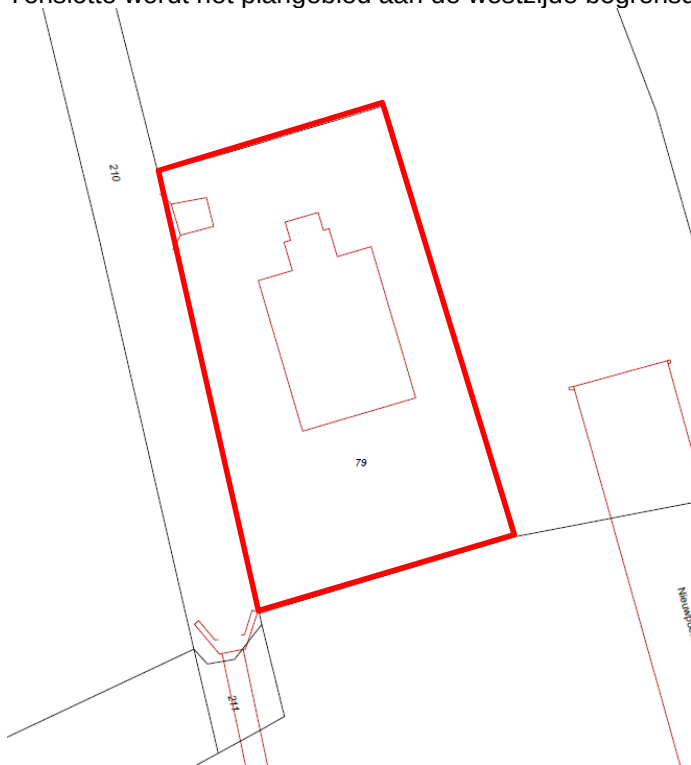
Het plangebied is gelegen tussen de Nieuwpoortseweg (N216) en de Lubbertjesweg te Ottoland., schuin tegenover de entree van Goudriaan. Ondanks dat het perceel genummerd is langs de Nieuwpoortseweg wordt het (mede vanuit reden van verkeersdoorstroming op de N216) ontsloten via de Lubbertjesweg. Het perceel kadastraal bekend gemeente Ottoland, sectie D, nummer 79 wordt als volgt begrensd:

Aan de noordzijde door een perceeltje grasland, eigendom van de provincie Zuid-Holland.

Aan de oostzijde wordt de grens gevormd door de Nieuwpoortseweg

De zuidgrens wordt gevormd door de hoofdwatgang de Vliet.

Tenslotte wordt het plangebied aan de westzijde begrensd door de Lubbertjesweg.



Afbeelding 1, projectgebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 25 januari 2010. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

- Bedrijf - Nutsvoorziening;

En daarbij de dubbelbestemmingen:

- Waterstaat – waterbergingsgebied;
- Waarde – Archeologie;

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot een woning past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. Binnen de vigerende bestemming zijn geen woningen toegestaan. Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

1.4 Leeswijzer

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

- hoofdstuk 2 beschouwing van de bestaande situatie;
- hoofdstuk 3 gaat in op de vigerende beleidskaders;
- hoofdstuk 4 planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten.
- hoofdstuk 5 milieuonderzoeken en nadere verantwoording.
- hoofdstuk 6 juridische planopzet
- hoofdstuk 7 economische uitvoerbaarheid

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 ligt centraal in de Alblasserwaard, langs de Graafstroom.

De locatie betreffende onderhavig bestemmingsplan is kadastraal bekend gemeente Ottoland, sectie D, nummer 79 en heeft een oppervlakte van ca. 1950m².

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 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 zijn er twee buurtschappen 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 langs de N216 en kenmerkt zich in het verleden door voornamelijk natuur en agrarisch gebruik.

2.2.2 Huidig gebruik

In het recente verleden is het object in gebruik geweest bij het drinkwaterbedrijf Alblasserwaard – Vijfheerenlanden (Oasen). Door modernisering van het leidingnet is het voormalige pompstation echter buiten gebruik geraakt. Tegenwoordig staat het voormalige pompstation leeg en wordt vanwege de bestemming ook niet voor andere doeleinden gebruikt.

Om verloedering en het gevaar op kraak tegen te gaan is deze bestemmingswijziging in werking gezet om te komen tot een nieuwe passende invulling.

2.2.3 Ontsluiting van het plangebied

De ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een traditionele perceelontsluiting op de Lubbertjesweg.

Vanaf de Lubbertjesweg kan men in noordelijke richting de Nieuwpoortseweg bereiken (N216) en zo via de provinciale weg de rijksweg bereiken.

3 BELEIDSKADER

3.1 Europees en rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

Op 17 januari 2006 heeft de Eerste Kamer haar instemming gegeven aan de Nota Ruimte. De basis voor deze nota is te vinden in het beleid als genoemd in de tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. In de nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie, bevordering krachtige steden en vitaal platteland en de borging van ruimtelijke waarden en veiligheid. Hiermee komt de nadruk t.a.v. de Vijfde Nota meer te liggen op de economische ontwikkeling. De Nota Ruimte creëert meer dan voorheen de ruimte om decentraal te werken. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincies en de gemeenten aangaande het sturen van ruimtelijke ordening.

Het uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

De Randstad onderscheidt zich onder andere van andere grote verstedelijkte gebieden in Europa door de aanwezigheid van het Groene Hart met zijn unieke recreatieve, landschappelijke en natuurkwaliteiten.

Voor het plangebied kenmerkend is het rijksbeleid met betrekking tot het Groene Hart, waar Ottoland deel van uitmaakt. Uit dit beleid komen twee belangrijke uitgangspunten voor het Groene Hart naar voren, namelijk:

- De open gebieden moeten zoveel mogelijk open gehouden worden teneinde te zorgen voor voldoende aantrekkelijke mogelijkheden voor natuur en recreatie op korte afstand van de grote steden.
- Het ruimtebeslag ten gevolge van woningen en bedrijfsterreinen wordt gebundeld in de Randstadring.

Het Groene Hart wordt vaak gezien als “het stille oog van een orkaan”. Toch is dat beeld van verstilde rust eenzijdig. Het is ook een economisch vitaal gebied dat, om die vitaliteit te behouden, enige ontwikkelingsruimte nodig heeft.

3.1.2 AMvB Ruimte (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 ontwerp AMvB Ruimte is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen.

De AMvB Ruimte 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 de AMvB Ruimte maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

3.1.3 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.

Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 2 juli 2010 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt de vier streekplannen. De provincie wil met “Visie op Zuid-Holland” de samenhang, herkenbaarheid en diversiteit in Zuid-Holland versterken. Het gaat om vijf hoofdopgaven:

1. Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
2. Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
5. Stad en land verbonden

De provinciale structuurvisie loopt tot 2020, met een doorkijk naar 2040. Veel van het bestaande beleid wordt voortgezet. Daarnaast zijn er nieuwe accenten, zoals:

- Kwaliteit van steden, dorpen en landschap versterken;
- Stedelijke ontwikkeling en investeringen in infrastructuur combineren;
- Landschap (rust en ruimte) dichterbij mensen brengen;
- Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering.

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie haar beleid vanuit het streekplan-oost in grote mate voorzet en blijft streven naar een vitaal platteland met een strikte handhaving van de bebouwingscontouren. De provincie zet haar beleid voort om de woningbehoefte op te lossen binnen de rode contouren.

Voor de verankering en uitvoering van het provinciaal belang is een gedragslijn opgesteld, gebaseerd op de nota Ruimte, de Wro en het uitgangspunt decentraal wat kan: 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. Deze gedragslijn sluit aan bij de uitgangspunten van de Wro en is bepalend voor de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

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

De verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, zoals onder andere is opgenomen in de provinciale structuurvisie en nota Regels voor Ruimte, 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. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan. In de Verordening Ruimte is onder andere geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Voor dit bestemmingsplan zijn twee artikelen uit de Verordening Ruimte van toepassing:

Artikel 2 Contouren

Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Om dit te bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland voorzien van bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en kernen, rekening houdend met de reeds vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie reeds mee heeft ingestemd.

Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. Voor deze gebieden buiten de contour geldt voor bebouwing een nee, tenzij beleid. Nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies is niet mogelijk. Voor recreatieve functies en bebouwing zijn enkele specifieke bepalingen opgenomen.

Artikel 2 lid 2 a. ruimte voor ruimte

Om versterking van het buitengebied tegen te gaan en de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te stimuleren heeft de provincie een ruimte voor ruimte regeling. Binnen deze regeling is het mogelijk om voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen te slopen om zo de bouw van één of meer compensatiewoningen ter plekke of in de directe omgeving van de gesloopte bebouwing of in aansluiting op bestaande bebouwingsclusters mogelijk te maken.

Hierbij moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden:

- de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd;
- voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, iedere 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- het aantal compensatiewoningen bedraagt maximaal drie;
- de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003;

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is bedoeld om de kwaliteit van het landschap in Zuid-Holland te vergroten

Artikel 2 lid 2 c. vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing

Verder stelt de provincie dat vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing moet worden kunnen herbestemd mits de nieuwe functies geen belemmeringen met zich meebrengen voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven en weinig verkeer aantrekken. Hierbij stelt de provincie dat gedacht kan worden aan een woonfunctie, zorgfunctie of een lichte bedrijfsfunctie. Uitgangspunt is dat de functie moet worden gehuisvest binnen de bestaande bebouwing.

Artikel 3 Regels voor het gebied buiten de bebouwingscontouren, uitzonderingen:

Artikel 3 lid 3 van de verordening ruimte geeft richtlijnen voor de bestaande stedelijke functies buiten de bebouwingscontouren. Hierbij geeft punt e van dit lid

aan dat functiewijziging van bestaande bebouwing mogelijk is overeenkomstig de voorwaarden als genoemd in artikel 3 lid 2 onder c (regels voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing):

Niet-agrarische functies (waaronder woningen) zijn mogelijk in vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de nieuwe functie brengt uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- de nieuwe functie heeft niet meer dan een potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- de nieuwe functie wordt gehuisvest in de bestaande bebouwing (uitgezonderd in kassen);
- indien sprake is van een zorgfunctie is gehele of gedeeltelijke herbouw en beperkte uitbreiding van de bebouwing binnen het voormalige bouwperceel toegestaan én v bedrijfsfuncties worden beperkt tot de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of categorie 3 als de activiteit voor wat betreft aard en schaal is gelijk te stellen aan categorie 2.

3.2.3 Conclusie

Gezien het onderhavige plan een specifieke vrijkomende bedrijfsfunctie is kan aansluiting worden gezocht bij artikel 3 lid 3 en gelden de regels voor vrijkomende agrarische gebouwen (art. 2, lid 2c.). Aan de gestelde voorwaarden in dit artikel wordt voldaan met de wijziging naar een woning. Hierdoor past het plan binnen de gestelde regels van de provincie.

Gezien de kwaliteitswinst van de ontwikkeling heeft de provincie te kennen gegeven medewerking aan het plan te willen verlenen.

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden

In de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden van RBOI, wordt een groot belang gehecht aan de leefbaarheid van de kleine kernen en het behoud van een basisvoorzieningsniveau. De kernenprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofilering wordt de kern Ottoland aangeduid als kleine woonkern gericht op vernieuwing binnen de huidige streekplancontour. De structuurvisie zegt hierover dat de basisvoorzieningenfunctie van vooral de verzorgingskernen moet worden versterkt. Ottoland zelf is geen verzorgingskern en is voor de voorziening aangewezen op o.a. Brandwijk samen met Molenaarsgraaf.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Graafstroom

De voormalige gemeente Graafstroom heeft de 'Structuurvisie Graafstroom' opgesteld. 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 Molenwaard 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 Molenwaard willen blijven wonen. Inzet is 'migratiesaldo nul'.

Ten aanzien van Ottoland wordt gesproken over: "de nadruk ligt in de kleine kernen op inbreiding en herontwikkeling. Uitbreiding buiten de bebouwingscontour is in principe niet wenselijk."

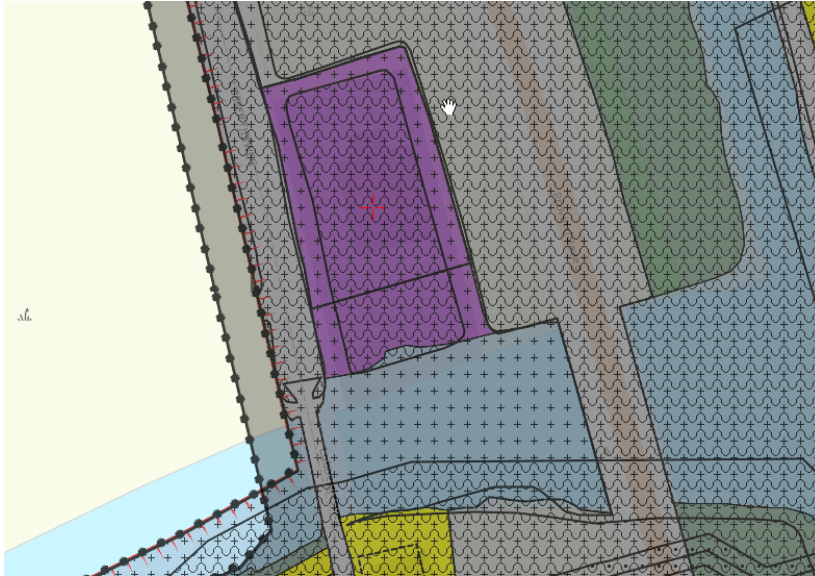
3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan "Buitengebied"

Op het projectgebied is het bestemmingsplan "Buitengebied Graafstroom" van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 25 januari 2010. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

- Bedrijf - Nutsvoorziening;

En daarbij de dubbelbestemmingen:

- Waterstaat – waterbergingsgebied;
- Waarde – Archeologie;



Afbeelding 2: verbeelding vigerend bestemmingsplan

De planontwikkeling voor de nieuwbouw van een woning en de sloop van het voormalige pompstation past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan, omdat op de bestemming “Bedrijf - Nutsvoorziening” geen woningen zijn toegestaan.

3.4.3 Conclusie

Ondanks dat de planontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan past het plan binnen het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie, regio en gemeente.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Plan

Onderhavige planontwikkeling is opgestart om een passende invulling te vinden voor het vrijgekomen pompstation van het drinkwaterbedrijf Alblasserwaard – Vijfheerenlanden (Oasen). Door modernisering van het leidingnet is het pompstation buiten gebruik geraakt en daardoor recentelijk verkocht aan ARJO Bijkerk II B.V.

Tijdens het zoeken naar een passende invulling is door ARJO en de gemeente Molenwaard geconcludeerd dat een bestemmingswijziging naar wonen (eventueel met bedrijf / kantoor aan huis) de best passende invulling zou zijn.

Vanwege het specifieke karakter van het object (voormalige nutsvoorziening) heeft de provincie geen specifieke beleid voor het geval dergelijke bebouwing vrij komt. Echter door aansluiting te zoeken bij de beleidslijnen van vrijkomende bedrijfsbebouwing kan een planontwikkeling worden ingezet om te komen tot een bestemmingswijziging naar wonen.

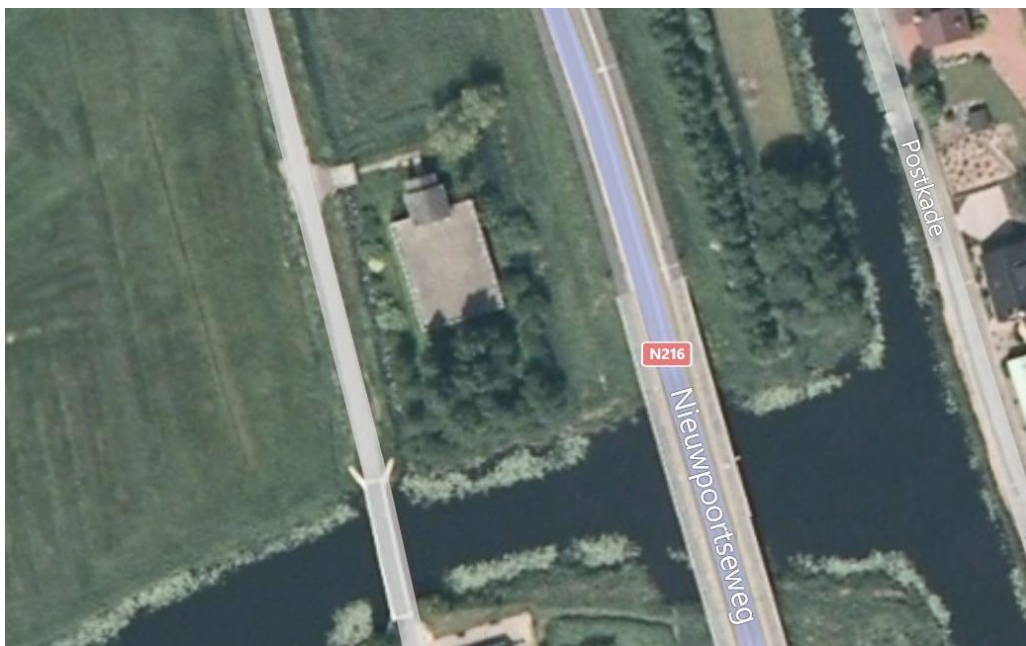
op 7 november 2011 heeft Arjo Bijkerk II B.V. aan de gemeente een officieel principeverzoek gedaan betreffende bovengenoemde ontwikkeling. De gemeente heeft hier per brief laten weten positief te staan tegenover de ontwikkeling en onder voorbehoud goedkeuring provincie mee te willen werken aan de bestemmingswijziging op basis van de volgende ruimtelijke voorwaarden:

- Toename van het verharde oppervlak of het bebouwde oppervlak is niet toelaatbaar vanwege verstening buitengebied;
- De maximale bouwhoogte van de nieuwe bebouwing mag niet meer bedragen dan de huidige maximale bouwhoogte, zodat geen toename van bouwmassa plaatsvindt;
- De nieuw te realiseren hoofdbebouwing moet worden geconcentreerd op of direct aan de locatie van de huidige bebouwing;
- Benodigde parkeerplaatsen worden op het terrein zelf gerealiseerd;
- Voldoende afstand van bebouwing tot omliggende watergangen moet worden aangehouden in overleg met het waterschap;
- Een goede laadschappelijke inpassing moet worden aangetoond.

Het eerste idee was dat het voormalige pompstation zal worden gesloopt, zodat op het perceel van het pompstation een nieuwe woning kan worden gerealiseerd.

Echter is er, zoals in de aanleiding aangegeven, tussen het voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan de familie den Haan als koper in beeld gekomen welke de huidige opstallen (deels) wil handhaven. En in de bestaande opstallen een woning wil realiseren.

Daarbij wil met een deel van het bestaande object slopen om een binnentuin te creëren, zodat er een geluidsluwe buitenruimte wordt gerealiseerd. Op deze manier ontstaat er een woning met een inhoud van 1000m³.



Afbeelding 3: Bestaande situatie



Afbeelding 4: Huidige situatie (3d)



Afbeelding 5: Nieuwe situatie (3d)

Inmiddels is er via de gebiedscommissie contact geweest met de provincie Zuid-Holland en is besproken dat het plan gerealiseerd kan worden mits voldaan wordt aan de eisen als gesteld in de provinciale verordening ruimte, waarin staat dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen mogen ontstaan.

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- 1) Ruimtelijke patronen. Er is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande patronen in de ruimtelijke inrichting (met name de lintbebouwing oriëntatie).
- 2) De woning zal gerealiseerd worden binnen het bestaande gebouw. Een gedeelte zal gesloopt worden.
- 3) Door een gedeelte te slopen zal er een binnentuin worden gerealiseerd. Op deze manier ontstaat er een geluidsluwe buitenruimte en wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidsbeleid.
- 4) De karakteristieke muren van het bestaande pompstation blijven in hoofdopzet gehandhaafd.
- 5) Verkeer en parkeren. Het perceel blijft ontsloten op de Lubbertjesweg en parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden
- 6) Water. De oevers van de omliggende watergangen zullen naar bestaand profiel gehandhaafd blijven. Het waterbergend vermogen op de locatie zal worden gehandhaafd.
- 7) Landschappelijke inpassing. Om het plan goed landschappelijk in te passen dient er aan de noord-, oost- en zuidzijde een groene gordel aangelegd worden met hoog opgaande streekeigen beplanting. Tevens zal er een strook van 3 meter langs de omliggende watergangen worden opgenomen welke vrij zal moeten blijven van bebouwing ook bouwwerken geen gebouw zijnde.

4.3 Ontsluiting en Parkeren

Het bouwplan gaat uit van de realisatie van een woonbestemming binnen het bestaande gebouw. Hierbij is voldoende ruimte voor parkeren op eigen erf. Parkeren voor bezoekers kan eveneens plaats vinden op eigen terrein.

Het aantal parkeerplaatsen voor de woning op perceel Ottoland D 79 bedraagt 3 en is gebaseerd op een parkeernorm van:

- 2,0 parkeerplaats per woning, welke worden voorzien op eigen terrein.
- 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers eveneens op eigen terrein.

Het erf zal worden ontsloten via een uitritconstructie op de Lubbertjesweg. De Lubbertjesweg is ter plaatse van het projectgebied ingericht als 30-kilometerzone.

4.4 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in het beschermingszone van de boezem, daarmee is voor het plaatsen van bouwwerken verplicht een watervergunning aan te vragen bij het waterschap Rivierenland.

In het onderhavige plan betreft het een bestemmingswijziging, waarbij het bestaande opstal zal worden gehandhaafd en zelfs deels gesloopt. Met het waterschap Rivierenland is afgesproken dat het waterbergend vermogen niet zal worden beperkt. De nieuwbouw zal geen invloed hebben op het waterbergend vermogen.

4.5 Motivering medewerking

Met de voorgenomen bestemmingswijziging naar woningbouw kan een passende invulling worden gevonden voor de locatie van het leegstaande voormalige pompstation.

Het voorgenomen bouwplan voldoet aan de gestelde ruimtelijke voorwaarden van de gemeente Molenwaard.

Het voorgenomen bouwplan voldoet aan de eisen uit de provinciale verordening ruimte.

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.

Het plan gaat uit van de bestemmingswijziging naar wonen. Hiermee wordt de locatie als geluidsgevoelig aangemerkt en is toetsing noodzakelijk. De nieuw te realiseren woning is geluid belast door wegverkeer op de volgende wegen:

Nieuwpoortseweg en Lubbertjesweg.

Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op het perceel in kaart te brengen is er door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De conclusie van dit onderzoek luidt:

“In opdracht van Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer bv is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de realisatie van een woning ter plaatse van het voormalig pompgebouw aan de Nieuwpoortseweg 12 te Ottoland in de gemeente Molenwaard.

Het plangebied is ten aanzien van wegverkeerslawaai gelegen binnen de geluidszone van de Provinciale weg N-216, de Nieuwpoortseweg, de Postkade en de invloedssfeer van de Smoutjesweg (30 km/h).

Doel van het onderzoek is om in het kader van de ruimtelijke onderbouwing de geluidsbelasting op de woning te bepalen en te toetsen aan de Wet geluidhinder.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidsbelasting op de woning ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Provincialeweg N-216, 53 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, bedraagt. De geluidsbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nog niet geprojecteerde woningen in buitenstedelijk gebied;*
- Een deel van de gevel als zogenaamde dove gevel uitgevoerd moet worden zoals aangegeven in de plattegronden in bijlage 4;*
- Door de gemeente Molenwaard is aangegeven dat de verkeersintensiteit van de Nieuwpoortseweg, de Postkade en de Smoutjesweg dermate gering is dat de geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen niet relevant is. Deze wegen zijn derhalve in het akoestisch onderzoek verder buiten beschouwing gelaten;*
- Maatregelen om de geluidbelasting ter plaatse van de woning terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde zijn conform het beleid van de gemeente voor deze kleinschalige ontwikkeling niet verder onderzocht;*
- Aangezien de geluidbelasting ten hoogste 53 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh bedraagt, is het realiseren van een geluidluwe gevel of buitenruimte een streven. Uit de berekeningen blijkt de westgevel als een geluidluwe gevel beschouwd kan worden.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaai

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenwaard dient de in tabel 5.1 volgende hogere waarde vast te stellen.

Tabel 5.1: aan te vragen hogere grenswaarden t.g.v. wegverkeerslawaai;

beoordelingspunt	hoogte [m]	bouwnummer	wegvak	hogere waarde ¹⁾ [dB]
01_A	1,5	Nieuwpoortseweg 12	N-216	53

¹⁾ inclusief aftrek artikel 110g Wgh

Geluidwering van de gevel

Voor een woning waarvoor een hogere grenswaarde wordt aangevraagd dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.”

De voorgenomen ontwikkeling ondervindt belemmeringen voor wat betreft wegverkeerslawaaï. De te verwachten geluidsbelasting blijft echter onder de maximaal te ontheffen waarde van 53dB. Het is daarom mogelijk om met een verleend verzoek tot hogere waarden de ontwikkeling alsnog te realiseren. De aanvraag tot bestemmingswijziging zal daarom tevens dienen als aanvraag Verzoek hogere waarden.

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.

De afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van het VNG (herziene versie, 2007). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

In de directe omgeving zijn gelegen:

- Garagebedrijf Lubbertjesweg te Ottoland;
- Garagebedrijf aan de Postkade te Goudriaan;
- Agrarisch bedrijf aan de Nieuwpoortseweg te Groot-Ammers;
- Restaurant aan de Smoutjesweg te Goudriaan;
- Tankstation aan de Smoutjesweg te Goudriaan.

De afstand tussen deze bedrijven en de nieuwe woonbestemming is zodanig dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden uit de publicatie Bedrijven en Milieuzonering.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Er wordt voldaan aan de eerder genoemde richtafstanden, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er is geen sprake van de toevoeging van een nieuw hindergevoelige functie. Op de huidige planlocatie wordt immers een (nuts)bedrijfsbestemming vervangen door een woonbestemming.

In de nabije omgeving van de locatie zijn enkele bedrijven, hierbij wordt voldaan aan de eerder genoemde richtafstanden, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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.

Gezien het historische gebruik van het perceel, zijnde natuur / agrarische en aansluitend het pompstation voor schoon drinkwater kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging. De gemeente Molenwaard heeft echter te kennen gegeven dat zij met het oog op de functiewijziging een verkennend bodemonderzoek wensen. Daarom is aan Bakker Milieuadviezen de opdracht gegeven een verkennend bodemonderzoek NEN 5470 uit te voeren. De conclusie van dit onderzoek luidt:

Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- *In de 2 onderzochte bovengrondmengmonsters zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;*
- *In de ondergrond zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;*
- *In het grondwater is het gehalte aan barium licht verhoogd aangetroffen. Voor barium is dit een gangbare overschrijding.*

Op grond van het onderzoek vormt de kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van een woning na sloop van het gemaal.

Conclusie

Uit het historische gebruik van het perceel kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft de bodemgesteldheid van het perceel Ottoland D 79 geen reden is om aan te nemen dat deze niet geschikt zal zijn voor het beoogde gebruik. Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek bevestigt dit. De voorgenomen bestemmingswijziging ondervindt voor wat betreft bodem geen belemmeringen

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

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

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die 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 6: uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Op archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Molenwaard is ter plaatse van het plangebied aangegeven dat er een hoge verwachtingswaarde is voor de prehistorie tot middeleeuwen. Hierdoor is een verkennend archeologisch veldonderzoek noodzakelijk bij ingrepen groter dan 250m² en dieper dan 30cm.

Conclusie:

Het onderhavige plan betreft een bestemmingswijziging naar Wonen, waarbij het bestaande pompstation deels zal worden gehandhaafd. Er is geen sprake van nieuwbouw van een woning en derhalve ook niet van een bodemverstoring. Hiermee is het niet noodzakelijk verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren. Wel zal op het perceel de dubbelbestemming waarde-archeologie uit het vigerende plan worden overgenomen. Zodat het beleid, indien de bouwmogelijkheden minder zijn dan 250 m² is geen archeologisch onderzoek nodig, van kracht blijft.

5.5 Water

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. Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing heeft in het voortraject overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland. Mede op basis van dit overleg is deze waterparagraaf opgesteld. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

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. Omdat deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

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 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. Het onderhoud van veel watergangen in de stedelijke kern van Ottoland is overgedragen van de gemeente naar het Waterschap.

Legenda

- Brug
- ↔ Duiker
- Duiker
- ⬇ Gemaal
- Gemaal
- Sifon
- Sluis
- ★ Stuw

A Watergangen

- Kernzone Boezem
- Kernzone
- Beschermingszone

B watergangen

- Kernzone
- Beschermingszone

C Watergangen

- Kernzone
- Bmin

Een onderhoudsstrook is een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor A-watergangen is die strook 4 meter breed, gemeten uit de insteek. C-watergangen hebben geen beschermingszone.

Van den Heuvel

Nieuwbouweffecten

Het onderhavige bouwplan voorziet in de gedeeltelijk sloop van het bestaande pompstation ca. XXXm². Hierdoor is er sprake van een afname van het bebouwd en verhard oppervlak. Omdat het plan gelegen is in de beschermingszone van de boezem met de dubbelbestemming waterberging zal iedere ophoging welke het waterbergend vermogen vermindert één op één moeten worden gecompenseerd. 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.

Watersysteem

Het plangebied is gelegen op boezemland van de Dwarsgang. De Dwarsgang behoort tot de Boezem van de Overwaard en heeft een boezempeil (streefpeil) van -1,00 mNAP en een maalpeil (maximumpeil) van -0,25 mNAP. Het plangebied grenst aan de Dwarsgang. De bebouwing dient ten minste 0,25 m boven het maximumpeil te staan, dus dat is op +0,00 mNAP-hoogte. Ophogingen en andere wijzigingen beneden dit niveau dienen gecompenseerd te worden. Als het plangebied wordt opgehoogd, moeten alle kuubs die door de ophoging beneden NAP hoogte worden aangebracht worden gecompenseerd. Bij de aanvraag voor een watervergunning zal worden berekend welke hoeveelheid kuubs zal moeten worden gecompenseerd. De benodigde compensatie zal plaatsvinden aan de oever van de Dwarsgang ter plaatse van het plangebied.

Riolering

Het vuilwater wordt, evenals in de bestaande situatie, afgevoerd via de riolering. Hiervoor wordt aangesloten op het bestaande rioleringssysteem. Bij nieuwbouw wordt ingezet op het niet-aankoppelen van schone oppervlakken. 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 uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt. In de nabije omgeving van het bouwplan is oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater (op eenvoudige wijze) kan afwateren.

Wegen

Buiten de bebouwde kom is het waterschap in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden de wegbeheerder, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. Voor een nieuwe oprit/ afrit naar de Lubbertjesweg is een ontheffing van het waterschap vereist. Het onderhavige bouwplan gaat echter uit van een vervanging van een pompstation door een woning, waarbij gebruik zal worden gemaakt van de bestaande oprit/afrit.

Grondwaterbeschermingszone

De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermingszone als bedoeld in Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland.

Conclusie

De voorgenomen bestemmingswijziging 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.

EHS

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (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 projectgebied is gelegen langs de provinciale weg N216 ter hoogte van Ottoland en is onderdeel van het Groene Hart. Het maakt geen deel uit van de PEHS of EHS. De aan het plangebied grenzende Dwarsgang is wel opgenomen in de PEHS, met als status bestaande natuur en prioritaire nieuwe natuur. De voorgenomen bouwontwikkeling laat de Dwarsgang ongemoeid en wordt daarmee geen bedreiging voor de PEHS.

Plangebied

In het onderhavige geval is het plangebied gelegen langs de Nieuwpoorsteweg (N216). De locatie is bebouwd met het voormalige pompstation met daaromheen gedeeltelijk verharding en grasland. De locatie wordt niet meer gebruikt als pompstation en het gebouw staat daarmee leeg. De omliggende gronden worden wel onderhouden.

Onderzoek via het Natuurloket leert ons dat er binnen het kilometervak 120-434 enkele beschermde soorten zijn aangetroffen. Echter gezien de ligging van het plangebied binnen dit kilometerhok kan worden gesteld dat de geïnventariseerde soorten zich bevinden in het poldergebied en niet op de planlocatie.

Gezien het kleinschalige karakter van de voorgenomen ontwikkeling, het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, waarbij binnen de bestaande opstallen een woning zal worden gerealiseerd (geen nieuwbouw), zorgen ervoor dat de bedreiging van het project voor eventuele flora en fauna als nihil kan worden geschat. Bovendien zijn er door de ligging van het plangebied, aan de rand van het poldergebied, voldoende uitwijkmogelijkheden voor eventueel toch in het plangebied aanwezige soorten.

Zorgplicht

Uiteraard zal er tijdens eventuele terreinwerkzaamheden moeten worden gelet op de aanwezigheid van beschermde soorten en indien deze worden geconstateerd zullen de werkzaamheden moeten worden stilgelegd in afwachting van verder onderzoek.

5.8 Luchtkwaliteit

Algemeen

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 (Wlk). 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.

Onderhavig plan betreft een bestemmingswijziging naar wonen. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (het aantal woningen blijft onder het genoemde aantal, zodat het project derhalve in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing van de grenswaarden valt), waardoor kan worden gesteld dat de bouwmogelijkheid geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing verder niet noodzakelijk wordt geacht.

Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoering van het project niet in de weg.

5.9 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. Naast het plaatsgebonden risico wordt ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

Invloed van stationaire bronnen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die gevaarlijke stoffen aanwezig hebben en gebruiken. Daarnaast zijn er geen inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die anderzijds als risicovol zijn aan te merken.

Het plangebied ligt buiten de risicocontour van het Lpg-station aan de Smoutjesweg.

Derhalve zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door stationaire bronnen te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Het kabinet heeft op 9 februari 2007 ingestemd met een nieuwe aanpak van het buisleidingen. Zo komt er een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Buisleidingen. Daarin werkt de regering de wet verder uit. Deze AMvB zal regels gaan stellen 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. Het ontwerpbesluit van de AMvB is 19 augustus 2009 naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd.

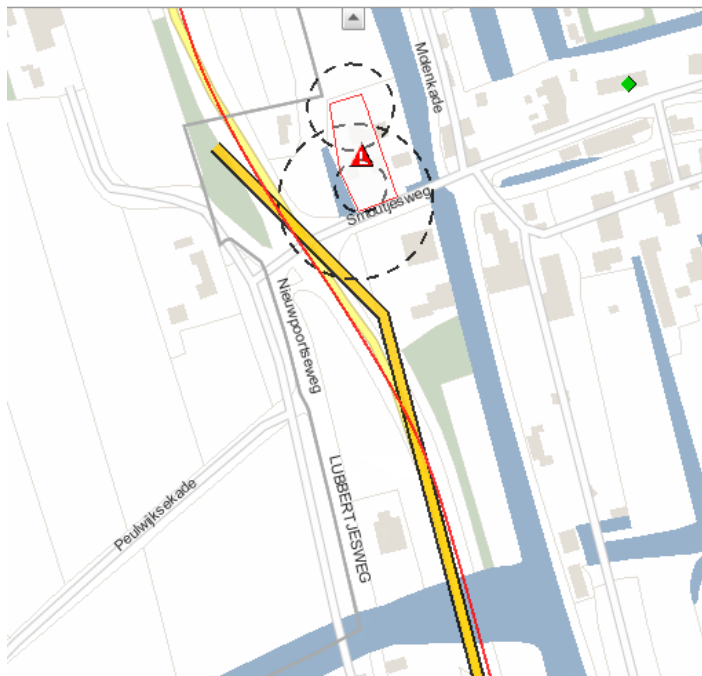
In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Na bestudering van de "risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen" d.d. 24 maart 2003 opgesteld door Adviesgroep AVIV, in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, blijkt dat alleen voor rijkswegen de externe veiligheidsrisico's zijn beschouwd. Voor gevaarlijk wegtransport 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 onmiddellijke omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat dit project niet binnen een risicocontour van een weg valt. Echter zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen (met name over de N216) niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Kabels en Leidingen

Er zijn er binnen de bouwgrenzen van de projectlocatie geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig. Wel zal een Klic-melding worden gedaan voordat wordt gegraven.



Uitsnede risicokaart Provincie Zuid-Holland

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit twee 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 2008 (SVBP 2008).

De SVBP2008 is op 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010. Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht (ter visie worden gelegd) digitaal gemaakt en beschikbaar gesteld moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan “Nieuwpoortseweg 12 Ottoland” is conform de landelijke RO-standaarden (2008) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

Tevens is het voorliggende bestemmingsplan aangepast als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010. Concreet betekent dit dat de terminologie in de regels van het bestemmingsplan is afgestemd op de Wabo-terminologie. Zo is de term ‘ontheffing’ vervangen door ‘afwijken van’ en is de term ‘aanlegvergunning’ vervangen door ‘omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden’.

Verder zijn geen procedureregels voor een afwijking (ontheffing) meer opgenomen, omdat de afwijking meeloopt met de procedure voor de omgevingsvergunning.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Molenwaard. Hier is voor gekozen omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van het plan Buitengebied.

De regels van het bestemmingsplan 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

Binnen het plangebied is slechts één bestemming opgenomen, te weten Wonen. Deze bestemming sluit qua regels aan bij de regels voor het bestemmingsplan Buitengebied. Echter in afwijking van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied is er bepaald dat er voor de nieuwe woning een maximale inhoud is

toegestaan van 1000m³. Om dit in het bestemmingsplan juridisch te verankeren is een nadere regel opgenomen, waardoor dit wordt vastgelegd.

Waarde Archeologie

Ter bescherming van de archeologische waarde in het perceel is een dubbelbestemming opgenomen. Hierdoor wordt het bij een bebouwing van meer dan 250m² verplicht om een verkennend onderzoek uit te laten voeren.

Waterstaat Waterberging

Ter bescherming van het waterbergend vermogen van het boezemgebied, waarbinnen het plan is gelegen wordt er een dubbelbestemming opgenomen.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen nieuwbouw, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke hierbij aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid van de gemeente zal er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer worden getekend, waarin o.a. 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 de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het kader van het vooroverleg is het plan worden besproken met volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Rivierenland;

Reactie Provincie Zuid-Holland:

"Beste Folkert,

dank voor de toezending van de huidige en mogelijke nieuwe situatie van het waterpompstation Nieuwpoortseweg 12.

Ik wijs je artikel 3 van de provinciale verordening ruimte:

Artikel 3 Regels voor het gebied buiten de bebouwingscontouren, uitzonderingen:

lid 2.c) vrijkomende agrarische bebouwing

Niet-agrarische functies (waaronder woningen) in vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

i de nieuwe functie brengt uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;

ii de nieuwe functie heeft niet meer dan een potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;

iii de nieuwe functie wordt gehuisvest in de bestaande bebouwing (uitgezonderd in kassen);

iv indien sprake is van een zorgfunctie is gehele of gedeeltelijke herbouw en beperkte uitbreiding van de bebouwing binnen het voormalige bouwperceel toegestaan én v bedrijfsfuncties worden beperkt tot de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of categorie 3 als de activiteit voor wat betreft aard en schaal is gelijk te stellen aan categorie 2.

*Lid 3 bestaande stedelijke functies buiten de bebouwingscontouren
In afwijking van en in aanvulling op het bepaalde in lid 1 dienen bestemmingsplannen die betrekking hebben op bestaande stedelijke functies in het gebied buiten de bebouwingscontouren (aangegeven op kaart 1) bepalingen te bevatten die voorzien in of in overeenstemming zijn met de volgende regels:*

*.....
e) functiewijziging van bestaande bebouwing is mogelijk overeenkomstig de voorwaarden genoemd in artikel 3 lid 2 onder c;*

Als er verder geen bebouwing bijkomt is er volgens mij geen probleem. Voor de wijziging van de bestemming moet uiteraard wel een planologische procedure worden doorlopen.”

Reactie Waterschap Rivierenland

“Uw toegezonden voorontwerp bestemmingsplan Nieuwpoortseweg 12 te Ottoland geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Deze reactie is aan de merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

Het plan is conform de eisen en wensen van ons waterschap.

Voor de uitvoering van het plan is een watervergunning van het waterschap vereist. In deze watervergunning kunnen nadere technische eisen aan uw plan gesteld worden.”

Conclusie

De ingekomen vooroverleg reacties geven geen aanleiding tot planaanpassing.

8.2 Zienswijzen

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

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen kenbaar gemeente. Het plan is ongewijzigd vastgesteld.