

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Ottolandse Vliet 2' TE OTTOLAND



Naamgeving: 'Ottolandse Vliet 2'

NL.IMRO.1927.BPvliet2OTL-VG01

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

status: vastgesteld
versie: 3.1

Langerak, 21-04-2015

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 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 Europees en rijksbeleid	5
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)	5
3.2 Provinciaal beleid	6
3.2.1 Provinciale structuurvisie.....	6
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte.....	6
3.3 Regionaal Beleid	7
3.3.1 Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden	7
3.3.2 Regionale woonvisie.....	7
3.4 Gemeentelijk beleid	8
3.4.1 Structuurvisie Graafstroom.....	8
3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan “Dorpskernen”	9
3.5 Conclusie	9
4 PLANBESCHRIJVING.....	10
4.1 Plan.....	10
4.2 Ontsluiting en Parkeren	11
4.3 Motivering medewerking.....	11
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	12
5.1 Geluidhinder	12
5.2 Bedrijven en milieuzonering	13
5.3 Bodem	14
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	15
5.5 Watertoets	17
5.6 Flora en fauna	23
5.7 Luchtkwaliteit	25
5.8 Externe veiligheid	26
6 JURIDISCHE PLANOPZET.....	28

6.1 Inleiding	28
6.2 Systematiek van de regels	28
6.3 Bestemmingen	28
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
7.1 Exploitatie	29
8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	29
8.1 Vooroverleg	29
8.2 Zienswijzen	29

Bijlagen:

- | | |
|---|---------------------|
| 1. Akoestisch onderzoek Voortman Ingenieurs | d.d. 15-07-2013 |
| 2. Verkennend bodemonderzoek Bakker | d.d. September 2013 |
| 3. De Digitale Watertoets | d.d. 23-08-2013 |

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De familie Stuij, eigenaar van een perceel grond tussen de Burgemeester Visserwerf en de Ottolandse vliet, is voornemens dit perceel te gaan ontwikkelen tot woningbouw voor twee vrijstaande woningen.

In 2010 is Herkon B.V. begonnen met de ontwikkeling van het plan Ottolandse Vliet. Dit plan in samenwerking met de gemeente Molenwaard ontwikkeld tot een nieuwbouwplan van 11 woningen voor met name starters en senioren. Tijdens de ontwikkeling heeft Herkon B.V. op verzoek van de gemeente geprobeerd een totaal ontwikkeling te realiseren door het onderhavige plangebied te verwerven van de toenmalige eigenaar. Dit is destijds niet geslaagd, waardoor het plan Ottolandse Vliet reeds in procedure is.

Inmiddels is het onderhavige perceel aangekocht door de familie Stuij. Zij zijn een samenwerking met Herkon en de gemeente Molenwaard aangegaan. Hierbij is het uitgangspunt van de familie Stuij twee vrijstaande woningen te realiseren. Met de gemeente en Herkon zijn afspraken gemaakt inzake de fasering zodat het plangebied eerst gebruikt kan worden als bouwplaats / bouwtoegang voor de realisatie van Ottolandse Vliet 1. De onderhavige ontwikkeling van twee vrijstaande woningen kan derhalve gezien worden als 2^{de} fase van het plan Ottolandse Vliet. Omdat de bestemmingsplanprocedure voor fase 1 is afgerond zal er voor onderhavige ontwikkeling een separate bestemmingsplanprocedure moeten worden doorlopen.

Om deze procedure te kunnen doorlopen is er aan Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. gevraagd het bestemmingsplan op te stellen. Deze toelichting maakt deel uit van dit bestemmingplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de bebouwing aan de Burgemeester Visserwerf en de Ottolandse vliet. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Ottoland, sectie C, nummer 175.

De begrenzing wordt aan de noordzijde gevormd door het nieuwbouwplan Ottolandse Vliet (fase 1). Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door het woonperceel B 12. Aan de westzijde grenst de sticht, welke tevens de ontsluiting van de betreffende percelen vormt. Aan de oostzijde grenst het perceel B 8, het woonhuis van de familie Stuij.



Afbeelding 1, projectgebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Dorpskernen" van de voormalige gemeente Graafstroom is op 23 februari 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

- Agrarisch;
- en de dubbelbestemmingen:
- Waarde – Archeologie - 2;
 - Waterstaat – Waterkering;

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot twee vrijstaande woningen past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan dat geheel geen burgerwoningen toestaat.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden middels het doorlopen van een (postzegel)bestemmingsplanprocedure.

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 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.



afbeelding 2, kadastrale kaart

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. De gemeente Molenwaard is per 1 januari 2013 ontstaan door een samenvoeging van de gemeenten Graafstroom, Nieuw-Lekkerland en Liesveld.

De locatie is kadastraal bekend gemeente Ottoland, sectie C, nummer 175 en heeft een oppervlakte van circa 940m².

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 aan de rand van een van de naoorlogse uitbreidingen.

2.2.2 Huidig gebruik

In de huidige situatie wordt het perceel gebruikt voor hobbymatige agrarische doeleinden (grasland en akkerbouw).

2.2.3 Ontsluiting van het plangebied

De ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een inrit op de sticht welke de B met het achter de woonwijk gelegen agrarische land verbind. Deze Sticht is thans half verhard en zal dat ook in de nieuwe situatie blijven

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 bemalinginstallaties, 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.

Zoals op de Leggerkaart (zie hoofdstuk 5.5) is te zien is de Vliet aangemerkt als een A-watergang, waarmee duidelijk wordt dat dit een hoofdafwatering betreft. Het plangebied is gelegen in een beschermingszone van de boezemkade.

3 BELEIDSKADER

3.1 Europees en 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.

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

3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen.

Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 2 juli 2010 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld en aangevuld met een actualisering 2011 op 23-02-2011 en een actualisering 2012 op 29-02-2012.

De provincie wil met “Visie op Zuid-Holland” de samenhang, herkenbaarheid en diversiteit in Zuid-Holland versterken. Het gaat om vijf hoofdpunten:

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 in haar beleid 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 de bebouwingscontouren uit de Verordening Ruimte van toepassing: (het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontour)

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.

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 Oud-Alblas 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.

De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën.

De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

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.

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 in een woondorp, waarmee toevoeging van nieuwbouw mogelijk is, zonder regionale afstemming tot en met 5 woningen en tot een maximale groei van 0,7% tot 2020. Omdat er in Ottoland meerdere plannen in ontwikkeling zijn en het totaal aan geplande nieuwbouw meer bedraagt dan de gestelde 0,7% is het voorliggende plan in het kader van de regionale afstemming voorgelegd en besproken in het regio-overleg:

"In het kader van de regionale woonvisie blijft dit plan ruim onder de gestelde afstemgrens van 5 woningen. Voor de kern Ottoland geldt echter dat de ontwikkeling voor de totale kern boven 0,7% uitkomt, namelijk op 3,1%. Daarom is afstemming in de regio noodzakelijk.

In Ottoland worden in de planperiode 2010-2020 slechts 2 plannen tot ontwikkeling gebracht: Ottolandse Vliet I, dat al ontwikkeld wordt, en dit plan. In totaal gaat het dan om 13 woningen; daarmee blijft de groei van de kern juist onder de grens van 0,7%.

Er is in Ottoland een groter uitbreidingsplan, Het Hart, van 49 woningen. Het is zeer de vraag of dit plan in de planperiode tot ontwikkeling komt; heel waarschijnlijk is dat op dit moment niet. De gemeente is dan ook van mening dat dit plan nu buiten beschouwing gelaten kan worden.

Mocht dit plan binnen de planperiode alsnog aan de orde komen, wordt dit in het overleg met de regio besproken.

Voor dit moment is het voorstel om voor Ottoland uit te gaan van de twee plannen Ottolandse Vliet I en II en te constateren dat het plan geen regionale bespreking nodig heeft omdat voor de kern Ottoland de plannen onder de agendamaat blijven..”

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Graafstroom

Op 29 maart 2011 heeft de voormalige gemeente Graafstroom de ‘Structuurvisie Graafstroom’ vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente een strategische stap zetten naar een vitale gemeente waar het goed wonen, werken en leven is voor jong en oud. De gemeente heeft als motto om ook in de toekomst ‘prettig samen te leven in een groene oase van rust en ruimte’.

De visie is vooral gericht op het behoud van het bestaande. Het karakteristieke landschap, de cultuurhistorisch waardevolle elementen, het relatief grote voorzieningenaanbod dat zo kenmerkend is voor de gemeente en de dynamiek in de kernen en linten.

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.

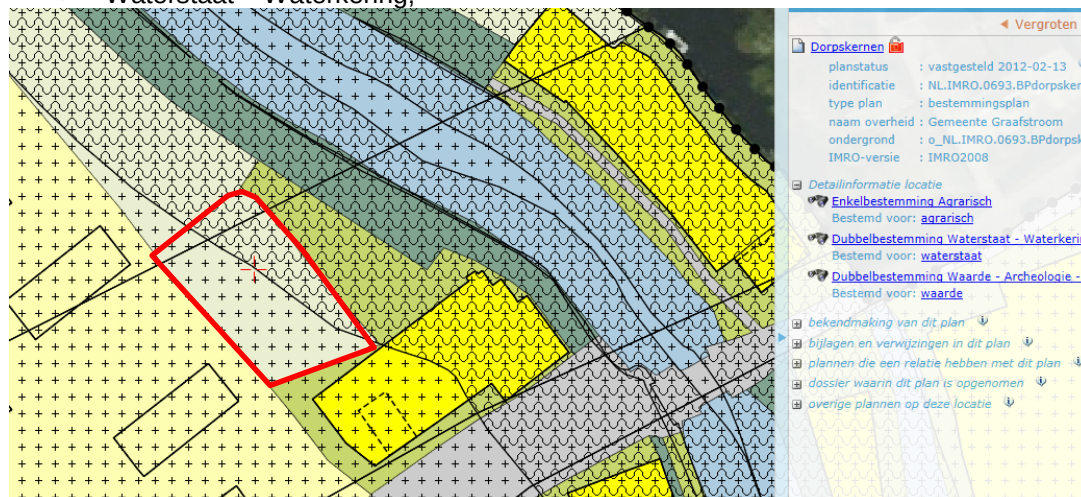
De structuurvisie sluit zich voor wat betreft het woningbouwprogramma aan bij het ‘pact van Bleskensgraaf’. In de visie wordt gekozen voor een demografisch scenario waarin ruimte geboden wordt aan ouderen en jongeren die in Graafstroom willen blijven wonen. Inzet is ‘migratiesaldo nul’.

Ten aanzien van Oud-Alblas 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.

3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan “Dorpskernen”

Het bestemmingsplan “Dorpskernen” (van de voormalige gemeente Graafstroom) is op 13 februari 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen:

- Agrarisch;
- en de dubbelbestemmingen:
- Waarde – Archeologie - 2;
 - Waterstaat – Waterkering;



Afbeelding 3: verbeelding vigerend bestemmingsplan

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot twee vrijstaande woningen past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan dat geheel geen burgerwoningen toestaat.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden middels het doorlopen van een (postzegel)bestemmingsplanprocedure.

3.5 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.

- Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontour van Ottoland en komt daarmee in aanmerking voor stedelijke functies als wonen
- Door het onderhavige bouwplan en het bouwplan Ottolandse Vliet waar het plan onderdeel van uitmaakt worden er woningen gerealiseerd binnen Ottoland. Hierdoor is het mogelijk voor inwoners om binnen het dorp te blijven wonen.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Plan

Het bouwplan bestaat uit de realisatie van twee vrijstaande woningen. De woningen worden gerealiseerd in het verlengde van het nieuwbouwplan Ottolandse Vliet 1. De woningen krijgen ieder de beschikking over een eigen perceel grond van ca. 450m². de woningen worden ontsloten en georiënteerd op de sticht.



Afbeelding 4: situatie nieuwbouwplan



Afbeelding 5: artist impression bouwplan

Qua stedenbouwkundige opzet sluit het plan aan bij de omgeving. Het plangebied is gelegen in een natuurlijk ontstaan gebied langs de Vliet en de B en aan de ander kant tegen een gestructureerde nieuwbouwwijk. Omdat het plangebied meer aansluiting heeft bij het natuurlijk gevormde gebied langs de Vliet zijn er voor het bouwplan een aantal essentiële stedenbouwkundige uitgangspunten bepaald:

- De rooilijn van de woningen verschillen ten opzichten van elkaar.

- De kap heeft een eenduidige hoofdvorm parallel of haaks op de sticht.
- Parkeren voor de woningen is opgelost op eigen terrein;
-

De bouweisen van de nieuwe woningen sluiten aan bij het beleid van de gemeente Molenwaard. Hierdoor krijgen de woningen, inclusief aan- uit- en bijgebouwen een maximale inhoud van 750m³ met de mogelijkheid dit te vergroten naar 1000m³. De maximale goothoogte van de woningen zal worden vastgelegd op 5 meter en de maximale bouwhoogte op 10 meter.

4.2 Ontsluiting en Parkeren

Het plan gaat uit van de realisatie van twee vrijstaande woningen.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen conform de geldende parkeernorm bedraagt:

- 2,0 parkeerplaats per woning

Op het perceel is ruim voldoende parkeergelegenheid om de parkeernorm op eigen terrein te kunnen behalen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

De percelen zijn ontsloten via een enkele uitritconstructie op de sticht. De sticht is ter plaatse van het plangebied ingericht half verhard kavelpad met een maximale snelheid van 30-km/u.

4.3 Motivering medewerking

- Met het onderhavige plan wordt een passende bestemming gevonden voor de planlocatie.
- Door invulling van de planlocatie wordt er een natuurlijke afronding van het project Ottolandse Vliet gerealiseerd.
- Door de fasering van de bouwproductie ontstaat er de mogelijkheid het plangebied te benutten als bouwplaats voor de realisatie Ottolandse Vliet fase 1.
- De geplande vrijstaande woningen vormen een passende aanvulling op het woningprogramma binnen de 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.

Het plan gaat uit van de bestemmingswijziging naar wonen. Hiermee wordt de locatie als geluidsgevoelig aangemerkt en is toetsing noodzakelijk.

De locatie is geluid belast ten gevolge van wegverkeerslawaai van de B-even.

Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op het plangebied in kaart te brengen is er door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

Conclusie:

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- *De berekende geluidsbelasting op de dichtst bij de B gelegen woning ten gevolge van wegverkeerslawaai van de B ten hoogste 46 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, bedraagt;*
- *Deze (30 km/h) weg is niet gezoneerd en wordt derhalve niet getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder;*
- *Voor het bouwen van de 2 woningen zijn er vanuit akoestisch oogpunt geen aanvullende eisen ten aanzien van de karakteristieke geluidwering, die conform het Bouwbesluit minimaal 20 dB(A) dient te bedragen. Algemeen geldt dat zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwmaterialen (standaard dubbel glas, ventilatieroosters, spouwmuren etc.) een minimale geluidwering van 20 dB(A) wordt bereikt.*

Naar aanleiding van het uitgevoerde akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van het wegverkeerslawaai wordt voldaan aan de gestelde normen uit de Wgh. Deze bestemmingswijziging ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen.

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.

Ruimtelijke ordening

Er is sprake van de toevoeging van een nieuw hindergevoelige functie. Op de huidige planlocatie wordt immers de bestaande bestemming gewijzigd in een woonbestemming voor 2 woningen.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn twee bedrijven gevestigd.

		Afstand tot bestemmingsgrens	Richtafstand volgens VNG
A. De Bruin	Aannemersbedrijf	145m	50m (geluid)
Fam. vd Dool	Fokken en houden van rundvee	110m	100m(geur)
Swijnenburg	Goederenwegvervoerbedrijf (zonder tankschoonmaak) b.o. < 1000m ²	55m	50m (geluid)

De VNG-publicatie richtafstanden geeft de richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar. Ten aanzien van de omliggende bedrijven geldt dat de grootste richtafstand welke moet worden aangehouden 50 respectievelijk 100 meter bedraagt. Voor alle drie de bedrijven geldt dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstand. Er kan dus worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bovendien kan ten aanzien van de richtafstanden worden gesteld dat op de afstand tussen het plangebied en de bedrijven meerdere woningen zijn gelegen, er is dus sprake van een gemengd gebied. Doordat de omliggende woningen op dezelfde of kortere afstand van de betreffende bedrijven zijn gelegen kan worden gesteld dat deze woningen reeds bepalend zijn voor de bedrijfsvoeringen. De nieuwe woningen zullen geen verandering brengen in de bedrijfsactiviteiten welke bij voornoemde bedrijven kunnen worden toegelaten in relatie tot de milieuhinder welke mag worden veroorzaakt op omgelegen objecten. Kortom, als gevolg van de nieuwe woning, worden de betreffende bedrijven niet (verder) in hun milieuruimte beperkt.

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 betreft de wijziging van het bestemmingsplan om twee vrijstaande woningen te kunnen ontwikkelen. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is er aan Bakker Milieuadviezen een opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

“Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan voor het onderzochte terreindeel het volgende worden geconcludeerd:

- De bovengrond op het terrein is licht verontreinigd met kwik, koper, lood en molybdeen. De aangetroffen verhogingen komen goed overeen met de resultaten van het onderzoek uit 2011 op het noordelijk aangrenzende graslandperceel. Deze lichte verhogingen hebben geen gevolgen voor de beoogde bestemming wonen;*
- De venige ondergrond is licht verontreinigd met molybdeen. Dergelijke lichte verhogingen komen regelmatig voor in venige bodems.*
- Ter plaatse van de gedempte sloot blijkt de geroerde ondergrond (met lichte bijmengingen van puin en ijzerdraad) licht verontreinigd met lood, zink, molybdeen, kwik en PAK. De aangetroffen gehalten zijn niet significant hoger dan in de bovengrond. Waarschijnlijk is de sloot dan ook gedempt met gebiedseigen grond;*
- In het grondwater overschrijdt het gehalte aan barium de tussenwaarde in lichte mate. Voor barium komt een overschrijding van de streefwaarde standaard voor en soms wordt ook de tussenwaarde overschreden. Meestal en zo ook in dit geval is er geen aanwijsbare oorzaak en kan het gehalte als van nature verhoogd worden beschouwd. Om deze reden wordt aanvullend onderzoek niet nodig geacht.*

Aanbevelingen.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor voor de voorgenomen bestemming wonen.

NB: in geval van afvoer van eventueel overtollige licht verontreinigde bovengrond naar elders dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. Er is overigens geen plicht tot afvoer van licht verontreinigde grond. Verder zal voor onderhavig perceel eerder noodzaak tot ophoging aan de orde zijn vanwege de hoge grondwaterstand.”

Conclusie

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen). De voorgenomen bestemmingswijziging naar twee burgerwoningen ondervindt voor wat betreft het aspect 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 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 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 te zien dat het plangebied een middelmatige verwachtingswaarde heeft voor de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan 100m² en dieper dan 30cm verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In het voorgenomen bouwplan is er sprake van nieuwbouw van twee vrijstaande woningen. Hierbij is het aannemelijk dat de oppervlakte ca. 125 m² per woning zal bedragen. Daarmee is de ingreep groter dan de grens voor onderzoekspllicht van 100m².

Vanwege de lage ligging van het huidige maaiveld en de te behalen drooglegging bij de bouw van de nieuwe woningen zal er een aanzienlijk stuk boven het bestaande maaiveld worden gebouwd. Dit resulteert dat de graafwerkzaamheden voor de fundering minder dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld zullen reiken. Eventuele archeologische sporen worden op grotere diepte verwacht, zodat de graafwerkzaamheden voor de funderingen niet als een bedreiging kunnen worden gezien. De heipalen die voorafgaand aan de bouw van de woningen aangebracht zullen worden vormen naar verwachting geen bedreiging voor een eventueel aanwezige vindplaats aangezien de totale oppervlakte (en daarmee de mate van verstoring) van de heipalen zeer gering is.

Hierdoor blijft de bodemverstoring beperkt en is derhalve geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Conclusie:

Naar aanleiding van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan en daarmee de bestemmingswijziging voor wat betreft archeologie geen belemmeringen ondervindt.

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



Het plangebied is gelegen langs de Vliet in Ottoland en het plangebied wordt vrijwel geheel omringd door een verkavelingssloot met een B-min status.

Watertoets

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. Voor het voorliggende bestemmingsplan is de digitale watertoets doorlopen.

De digitale watertoets

De conclusies voor het bestemmingsplan van het doorlopen van de digitale watertoets, waarvan de uitkomst als bijlage is toegevoegd, luidt:

*“De **kernzone** van de waterkering wordt op de verbeelding opgenomen met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering.*

*De **beschermingszone** van de waterkering wordt op de verbeelding opgenomen met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1'. Deze gebiedsaanduiding beschermt de waterkering door de bouwmogelijkheden van de onderliggende bestemming(en) te beperken. De regeling strekt ertoe dat bouwen voor de onderliggende enkelbestemming(en) vooraf wordt getoetst, doordat een bouwverbod onderdeel is van de regels. Het nieuwe bouwwerk is uitsluitend toelaatbaar na afwijken bij omgevingsvergunning door het college. Het college vraagt bij het toepassen van deze bevoegdheid advies aan het waterschap.*

Het plan heeft een gering effect op de waterhuishouding en wordt hydrologisch als niet relevant gezien. Er is geen compenserende waterberging nodig. 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 B-watgangen is de strook 1 meter breed.

In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

In het bestemmingsplan dienen de ecologische waarden en potenties beschermd te worden door middel van een passende regeling."

Watergangen

Het plangebied is vrijwel geheel omringd door een verkavelingssloot met een B-min status. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Polder Laag-Blokland. In het betreffende peilgebied wordt een zomerpeil van NAP -1,73 m en een winterpeil van NAP -1,83 m gehandhaafd. Ten oosten van het plangebied ligt op enige afstand de Ottolandse Vliet welke wordt aangemerkt als een A-watergang.

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 de stedelijke kern is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 500m².

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.

In de huidige situatie is het plangebied geheel onverhard. In de nieuwe situatie zal het plangebied bebouwd worden met twee vrijstaande woningen en de bijhorende terrein verharding.

Oppervlakteanalyse

	Bestaand	Nieuw	Saldo
Bebouwing			
Woningen (125m ² per woning)	0	250	+250
Verharding			
Erfverharding + Terras (125m ² per woning)	0	250	+250
Totaal	0	500	+500

De totale toename in verhard oppervlak zal maximaal 500m² bedragen (ca. 50% van het totale gebied). Daarmee blijft de toename in verhard oppervlak onder de gestelde compensatienorm, waarmee watercompensatie niet aan de orde is. Er zullen geen waterpeilstijgingen in de omliggende watergangen bij een flinke regenbui optreden.

Waterkering

De kades langs de Vliet, waarbij het plangebied is gelegen, maakt onderdeel uit van de regionale waterkering van de Nederwaard. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de beschermingszone van de waterkering. Voor deze waterkering

gelden de volgende afmetingen en keurzone (uitgaande van de toekomstige dijkverzwaring):

- Kruin 3 meter;
- Talud 1:4 binnenzijde;
- Talud 1:1,5 boezemzijde;
- Kernzone tot ca. 6 meter uit de kruin van de kering
- Beschermingszone tot ca. 12,5 meter uit de kruin van de kering.



Afbeelding 9: uitsnede legger regionale waterkering Nederwaard

In principe geldt dat er geen bebouwing op de waterkering aanwezig mag zijn. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. In de onderstaande afbeelding zijn de invloedslijnen (pvvr) van de waterkering zichtbaar. Zoals op de afbeelding te zien is het plangebied geheel buiten het profiel van vrije ruimte gelegen.

Ontsluiting

Het perceel heeft momenteel een ontsluiting. In de toekomstige situatie zullen twee ontsluitingen moeten worden gerealiseerd. De sticht waarop de woningen zullen ontsluiten is in beheer en onderhoud bij de gemeente Molenwaard, echter zal voor de nieuw te realiseren inrit een dam moeten worden gerealiseerd. Hiervoor zal een watervergunning moeten worden aangevraagd bij het waterschap.

Wegen

Buiten de bebouwde kom is het waterschap in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden de wegbeheerder, niet zijnde rijks- of provinciale wegen.

Conclusie

De voorgenomen wijziging van de bestemming heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Wel zal er voorafgaand aan de aanleg voor de nieuwe ontsluiting en de realisatie van de woningen een watervergunning moeten worden aangevraagd. De nodige bestemmingen en aanduidingen zijn op de verbeelding opgenomen.

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 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 aan de rand van het buurtschap Laag-Blokland in de stedelijke kern van Ottoland en maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

Plangebied

In het onderhavige geval is het plangebied gelegen tussen de sticht achter de Burgemeester Visserswerf en de Ottolandse Vliet te Ottoland. In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd en thans in gebruik als intensief gemaaid grasland. Het onderhavige plan is de 2^{de} fase van het nieuwbouwplan Ottolandse Vliet. Voor het bestemmingsplan voor de 1^{ste} fase is er door Bureau Waardenburg een quickscan flora en fauna uitgevoerd, hierbij is het plangebied ook onderzocht. De resultaten van de uitgevoerde quickscan luiden:

“Het plangebied van het project Ottolandse Vliet te Ottoland is op 9-4-2011 bezocht¹. In deze notitie staan onze bevindingen van het veldbezoek. Het bezochte plangebied ligt langs de Ottolandse Vliet. Het plangebied wordt omgrensd door de Ottolandse vliet aan de oostzijde, bestaande bebouwing langs de Burgermeester Visserwerf aan de westzijde, lintbebouwing van Ottoland aan de zuidzijde en weiland aan de noordzijde. Het plangebied bestaat uit weiland en kleine watergangen.

De inventarisatie is gericht op de aanwezigheid van strikt beschermde vissen en heikikker. Hierbij is gebruik gemaakt van een schepnet. Bij de inventarisatie zijn de volgende soorten waargenomen:

- vissen: aal, baars, bittervoorn, kleine modderkruiper, kroeskarper, pos, rietvoorn, snoek, tiendoornige stekelbaars, zeelt
- amfibieën: bastaardkikker (voorheen middelste groene kikker) en gewone pad

De aanwezigheid van de grote modderkruiper is uit te sluiten. Na intensieve bemonstering is deze niet aangetroffen. De heikikker is niet aanwezig. In het plangebied zijn ook geen eiafzettingen van kikkers of padden aangetroffen. Van de aangetroffen soorten zijn de bittervoorn en klein modderkruiper strikt beschermd. De bittervoorn is beschermd volgens tabel 3 van de Flora- en faunawet en de kleine modderkruiper volgens tabel 2 van de Flora- en faunawet. De kroeskarper wordt op de rode lijst genoemd als kwetsbaar.

Mitigerende maatregelen

In de watergang aan de westkant van het plangebied worden werkzaamheden uitgevoerd (realiseren dam met duiker). Rond en in het plangebied is geschikt habitat voor bittervoorn en kleine modderkruiper. Het realiseren van een dam in de sloot zal geen effect hebben op de hoeveelheid beschikbare habitat. Hierbij dient wel een duiker geplaatst te worden van voldoende diameter om verbinding tussen de verschillende slootdelen te garanderen. Een duiker met een binnen diameter van minimaal 700mm voldoet. Door het wegvangen van de bittervoorn en kleine modderkruiper, op plaatsen waar aan de watergang gewerkt wordt, wordt schade (negatieve effecten) aan de soorten voorkomen.

In het kader van de zorgplicht dient ook zoveel als redelijker wijs mogelijk is negatieve effecten aan niet beschermde soorten te worden voorkomen. Voorkoming van negatieve effecten op aanwezige vis en amfibieën is mogelijk door voorafgaand aan de werkzaamheden aan de watergang de daar voorkomende vissen en amfibieën weg te vangen en te verplaatsen. Het wegvangen en overzetten van aanwezige dieren dient te gebeuren door gekwalificeerd personeel.

Ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet

Het plangebied heeft betekenis voor bittervoorn en kleine modderkruiper. Deze soorten zijn strikt beschermd. De werkzaamheden in het kader van de ingreep leiden niet tot overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet indien gewerkt wordt volgens de voorgestelde mitigerende maatregelen. Voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden langs de Ottolandse Vliet is in dat geval geen ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Overige aanbevelingen

Broedvogels: Bij het bouwrijp maken van het terrein dient verstoring van broedvogels te worden voorkomen. Aanbevolen wordt de bomen en/of beplanting buiten het broedseizoen te verwijderen. Het broedseizoen loopt vanaf half maart tot en met augustus. Indien de werkzaamheden binnen dit seizoen zijn gepland kunnen deze worden uitgevoerd indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord.

Dit kan door voorafgaande aan de uitvoering van de werkzaamheden de bomen en/of beplanting te controleren op nesten.

Door de volgende maatregelen toe te passen kan het broeden van eenden, meerkoeten en fazanten in het plangebied worden voorkomen. De oeverzone waar gewerkt wordt vrij houden van vegetatie, takken en zwerfvuil en het grasland in periode maart-september korter dan 10cm houden.”

Conclusie

Uit het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er in en om het plangebied sprake is van de aanwezigheid van beschermde soorten (in de watergangen). Behoudens het aanleggen van een nieuwe inrit door middel van de realisatie van een dam zijn er geen werkzaamheden gepland die de leefomgeving aan kunnen tasten. Voor de dam geldt dat, indien er een duiker wordt gebruikt van minimaal 700mm diameter, het realiseren van een dam in de sloot zal geen effect hebben op de hoeveelheid beschikbare habitat.

De voorgenen bestemmingswijziging ondervind voor het aspect flora en fauna geen belemmeringen.

5.7 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. 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.

Onderhavig plan betreft de realisatie van twee burgerwoningen. 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 de bestemmingswijziging geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing verder 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.

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland is er in de directe omgeving van het plangebied geen inrichting die een bedreiging kan vormen voor de planontwikkeling.



Afbeelding 7: uitsnede Risicokaart Zuid-Holland

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.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen of om het plangebied bevinden zich geen Bevi inrichtingen.

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 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 onmiddellijke omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Echter zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen 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

Voor zover bekend zijn er binnen de bouwgrenzen van de projectlocatie geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 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).

De SVBP 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 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 “Ottolandse Vliet 2” 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 is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Dorpskernen Graafstroom” van de gemeente Molenwaard. Hier is voor gekozen omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan.

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 de bestemming Wonen opgenomen voor de geplande vrijstaande woningen. Binnen de bestemming zal een bouwvlak worden opgenomen en een aanduiding voor:

- maximaal aantal wooneenheden;
- maximale goot- en nokhoogte;

Waarde – Archeologie 2

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden is er een dubbelbestemming opgenomen.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de regionale waterkering is 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. Er wordt dan ook geen exploitatieplan vastgesteld met het bestemmingsplan, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Conclusie

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

8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

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 het Waterschap Rivierenland en de provincie Zuid-Holland

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Rivierenland.

Geen van de overlegpartners heeft bedenkingen tegen het plan kenbaar gemaakt.

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 hebben vanaf 21 februari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn zowel schriftelijk als mondeling geen zienswijzen ingediend.