

Toelichting

Bestemmingsplan 'Ottoland, B 4'



Gemeente Molenlanden

Toelichting

Bestemmingsplan 'Ottoland, B 4'

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPB4OTL-VG01

Projectnummer:
771986

Planstatus

Datum:
15-12-2020

Status:
Vastgesteld



Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Kader.....	7
1.3	Maatschappelijk resultaat	7
1.4	Maatschappelijk draagvlak	8
1.5	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	8
1.6	Communicatie	8
1.7	Realisatie.....	8
1.8	Leeswijzer.....	9
2	Planbeschrijving	10
2.1	Bestaande situatie.....	10
2.2	Nieuwe situatie	12
3	Samenvatting beleidskader.....	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.5	Conclusie.....	18
4	Samenvatting sectorale aspecten.....	19
4.1	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	19
4.2	Watertoets	19
4.3	Geluid.....	21
4.4	Luchtkwaliteit	21
4.5	Bedrijven- en milieuhinder	22
4.6	Externe veiligheid	22
4.7	Kabels en leidingen.....	23
4.8	Ecologie.....	23
4.9	Bodem	24
4.10	Archeologie	24
5	Juridische planbeschrijving	26
5.1	Inleiding	26
5.2	Systematiek van de regels	26
5.3	Bestemmingen	26
5.4	Aanduidingen	27



6	Verantwoording beleidskader	28
6.1	Rijksbeleid	28
6.2	Provinciaal beleid	31
6.3	Regionaal beleid	37
6.4	Gemeentelijk beleid	39
6.5	Conclusie.....	41
7	Verantwoording sectorale aspecten	42
7.1	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	42
7.2	Watertoets	44
7.3	Geluid.....	50
7.4	Luchtkwaliteit	51
7.5	Bedrijven en milieuhinder	53
7.6	Externe veiligheid	55
7.7	Kabels en leidingen.....	58
7.8	Ecologie.....	59
7.9	Bodem	64
7.10	Archeologie	65

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Situatieschetsen	Architektenburo Korevaar & Den Breejen	2841	20-11-2018
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20190122-9- 19666	22-01-2019
3	Correspondentie waterschap Rivierenland (geanonimiseerd)	-	-	15-08-2019
4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1449	21-06-2019
5	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2019/042	11-02-2019
6	Verkennd bodem- en asbestbodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/2527-2019	April 2019

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Het perceel B 4 betreft een woonperceel waarop een woning is gerealiseerd, welke gezien de uitstraling en positie als karakteristiek aangemerkt kan worden. De woning was verouderd en bevond zich in een slechte bouwkundige staat. Daarnaast is op het perceel een winkelpand gebouwd, welke feitelijk al jaren gebruikt wordt als woning. De gebouwen zijn recentelijk opgeknapt, waardoor ze voldoen aan de huidige eisen. De initiatiefnemer wenst om op termijn de woning en het winkelpand te slopen en twee nieuwe burgerwoningen terug te bouwen. Op korte termijn is het niet wenselijk, gezien de woningen reeds zijn opgeknapt.

Het onderhavige plan is echter strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen', vastgesteld op 13 februari 2012 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen' met de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 5'. Binnen deze maatvoeringsaanduiding zijn reeds al 5 woningen (exclusief het bewoonde winkelpand) aanwezig, waardoor het juridisch-planologisch wijzigen van het winkelpand naar een burgerwoning niet toegestaan is.

Middels een principeverzoek is het voorgenomen plan voorgelegd aan de voormalige gemeente Molenwaard. In een schriftelijke reactie heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het initiatief middels een bestemmingsplanprocedure.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel B 4 te Ottoland, kadastraal bekend onder OTL01 - C - 404. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de openbare weg en in het oosten door een onverhard pad. Ten zuiden wordt het plangebied begrensd door het perceel B 2 en ten westen door het perceel B 14a. Ten oosten is de Ottolandsche Vliet gelegen.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

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

Het onderhavige plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden. Middels het plan wordt de huidige situatie positief bestemd, zodat het perceel voorziet in twee burgerwoningen. Vervolgens zullen de twee woningen, welke reeds zijn opgeknapt, op termijn worden gesaneerd en worden twee nieuwe burgerwoningen gerealiseerd. De nieuwe woningen zullen een passende uitstraling krijgen, passend in de lintbebouwing langs de B-even. Beide woningen worden aan de B-even gerealiseerd. Door het realiseren van de twee nieuwe woningen voorziet het plan in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en wordt aantasting van de ruimtelijke kwaliteit door veroudering/verpaupering voorkomen. Het onderhavige plan is hiermee een passende ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dorpskernen', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 13 februari 2012. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

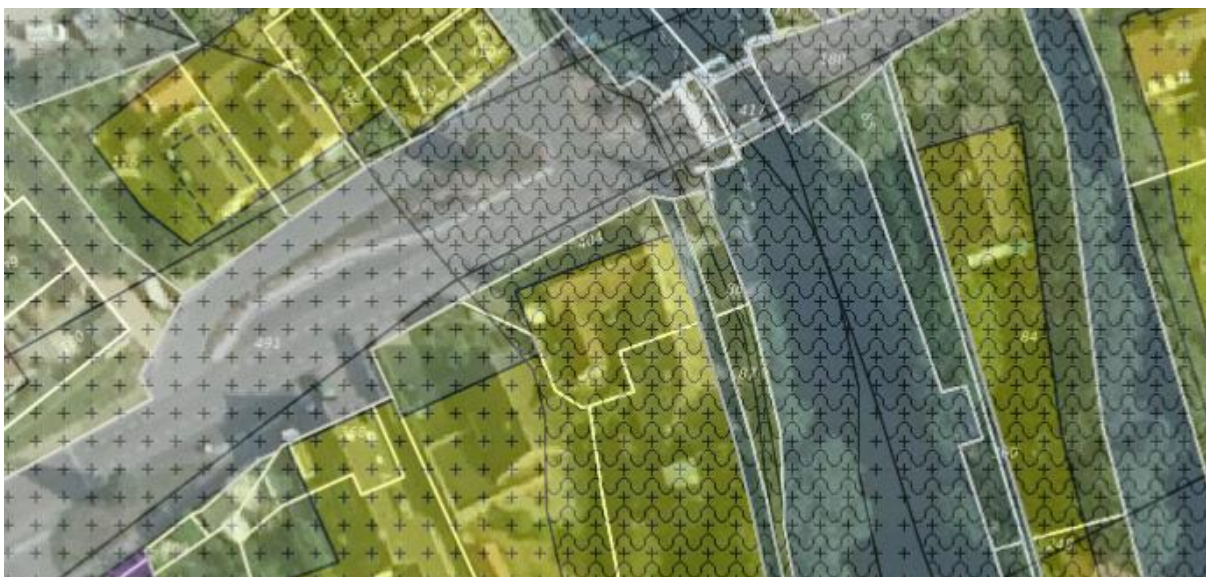
- Tuin;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 2;
- Waterstaat – Waterkering.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maatvoering 'maximum goothoogte: 6m';
- Maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 5'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'

Op 15 september 2015 is een herziening van het bestemmingsplan 'Dorpskernen' vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Ter hoogte van het plangebied heeft dit niet tot aanpassingen geleid in de plankaart.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt ter plaatse van B 4 te Ottoland het aantal woningen juridisch-planologisch gelijk gebracht naar het huidige aantal.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Voorontwerp

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Molenlanden bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland. Verder heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 31 juli 2020 zes weken ter inzage gelegen (Gemeentebblad nr. 192186), waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om een inspraakreactie kenbaar te maken. Er zijn geen reacties ingediend.

Terinzagelegging

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 25 september 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen (Gemeentebblad nr. 241563), waarbij eenieder de mogelijkheid had om een zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via internet en De Staatscourant).

1.7 Realisatie

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

1.8 Leeswijzer

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

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



2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

Rond de 12^e en 13^e 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 de 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 hennepteelt, de daarachter gelegen gronden als weiland en hooiland. Het dorp Ottoland kenmerkt zich oorspronkelijk door een eenvoudige lineaire plattegrond met een plaatselijke verdichting in de omgeving van een brug of de kerk. Vanuit de lintbebouwing is er een buurtschap ontstaan, van waaruit het dorp na de Tweede Wereldoorlog een grote groei heeft gekend. Na de Tweede Wereldoorlog heeft er op twee plaatsen in het historische lint uitbreiding van het dorp plaatsgevonden.

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



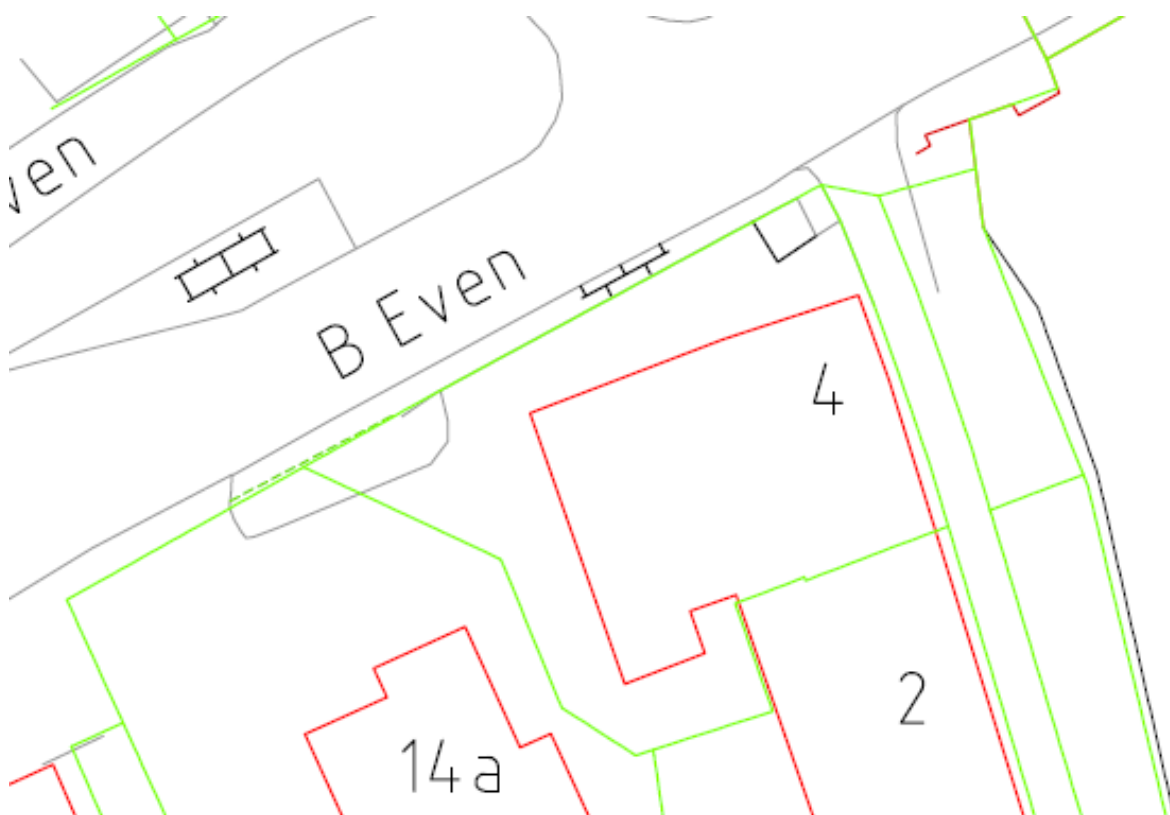
Afbeelding 3: Straatbeeld B-even

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het perceel B 4 te Ottoland betreft een woonperceel waarop een woning is gerealiseerd, welke gezien de uitstraling en positie als karakteristiek aangemerkt kan worden. De woning was verouderd en bevond zich in een slechte bouwkundige staat. Daarnaast is op het perceel een winkelpand gebouwd, welke feitelijk al jaren gebruikt wordt als woning. De gebouwen zijn recentelijk opgeknapt, waardoor ze voldoen aan de huidige eisen.



Afbeelding 4: De destijds nog niet opgeknapte woning en winkelpand



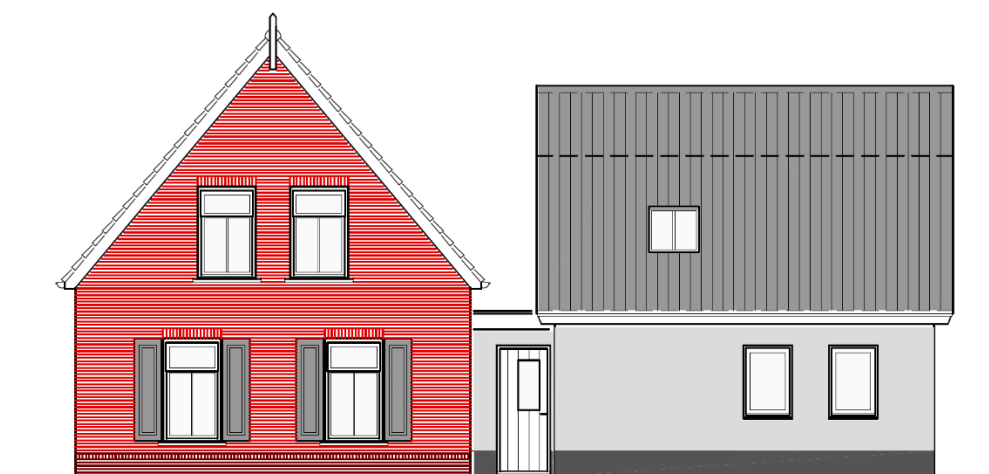
Afbeelding 5: Uitsnede kadastrale kaart

2.2 Nieuwe situatie

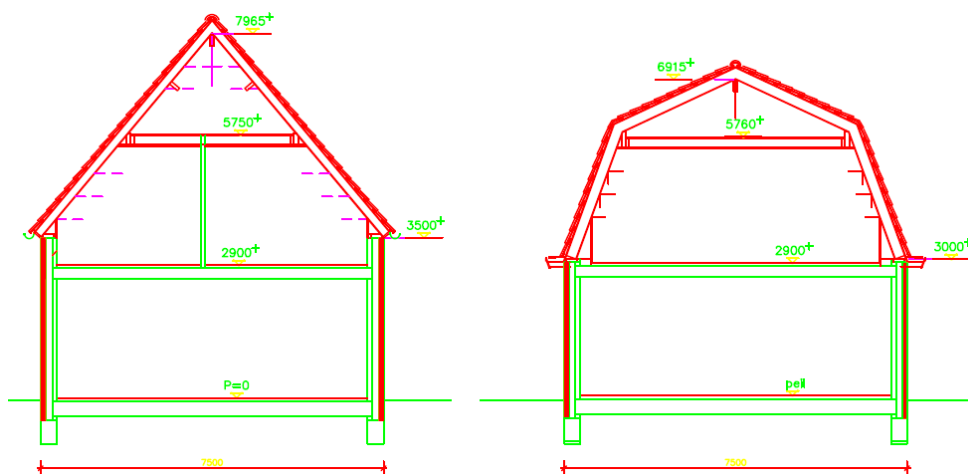
2.2.1 Plan

Het perceel B 4 betreft een woonperceel waarop een woning is gerealiseerd, welke gezien de uitstraling en positie als karakteristiek aangemerkt kan worden. De woning was verouderd en bevond zich in een slechte bouwkundige staat. Daarnaast is op het perceel een winkelpand gebouwd, welke feitelijk al jaren gebruikt wordt als woning. De gebouwen zijn recentelijk opgeknapt, waardoor ze voldoen aan de huidige eisen. De initiatiefnemer wenst om op termijn de woning en het winkelpand te slopen en twee nieuwe burgerwoningen terug te bouwen. Hiermee wordt circa 160 m² aan bebouwing gesloopt en circa 146 m² aan woningen teruggebouwd. De twee woningen zullen een landelijke uitstraling krijgen door de woningen op te trekken uit bakstenen gevels en een dakpannen zadel- en/of mansardedak. De woningen worden voorzien van twee woonlagen en gerealiseerd aan de eerste bouwlijn.

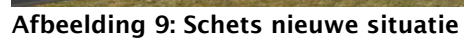
De meest oostelijke woning zal een goothoogte krijgen van ca. 3 meter en een nokhoogte van ca. 7,5 meter. De westelijke woning krijgt een goot- en nokhoogte van respectievelijk ca. 3,5 en 8,5 meter. Doordat de kleinere woning qua uitstraling een ondergeschikte functie krijgt, zal deze woning aandoen als een bijgebouw bij de andere woning.



Afbeelding 6: Vooraanzicht nieuwe woningen



Afbeelding 7: Maatvoeringen nieuwe woningen





Afbeelding 10: Vogelvluchtsituatie nieuwe situatie

Voor wat betreft de regels zal aansluiting worden gezocht bij het vigerend bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'.

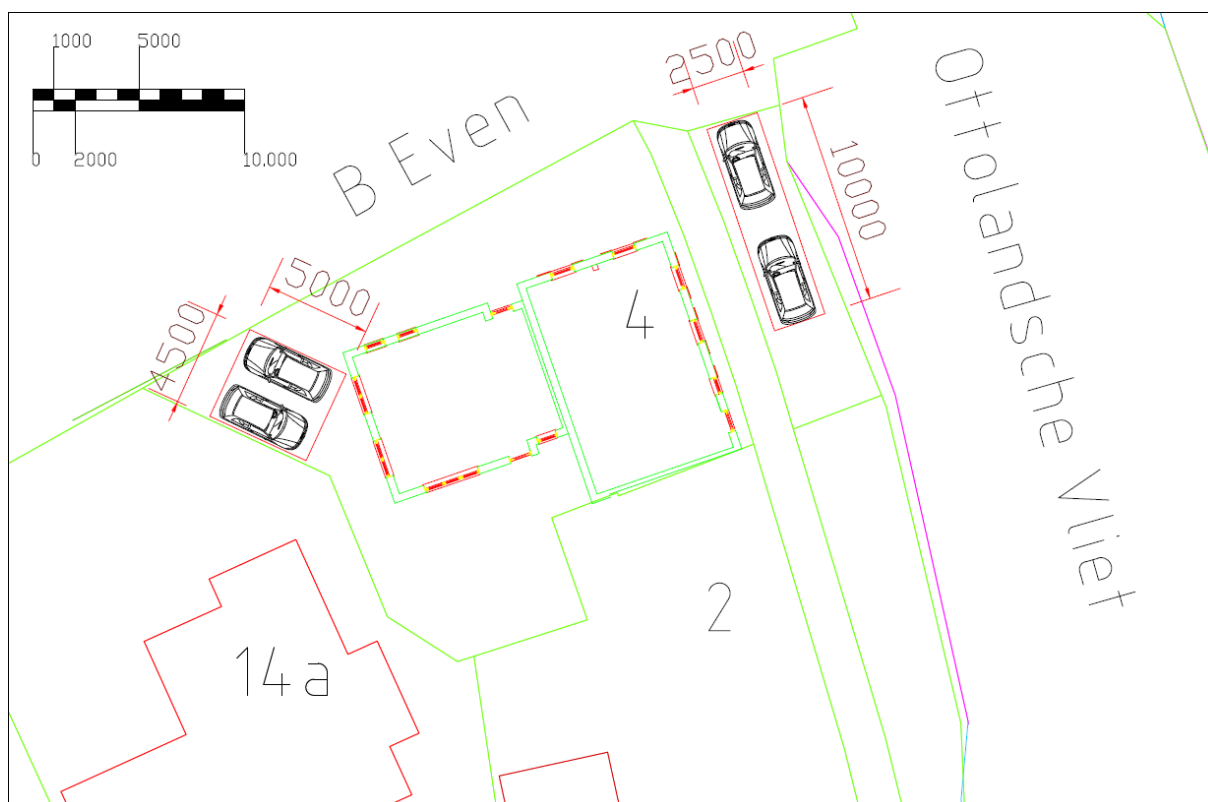
2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied voorziet in het realiseren van een dubbele en een lange inrit. Voor het toevoegen van ontsluitingen op de B-even dient een vergunning aangevraagd te worden bij de gemeente.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. Uitgaande van het type woning 'koop, twee-onder-een-kap' wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers). Per saldo komt het totaal op 4 parkeerplaatsen. In het planontwerp wordt ruimte gecreëerd voor het parkeren van 4 auto's welke voldoen aan de maatvoeringen conform de Nota Parkeernormen.



Afbeelding 11: Nieuwe parkeersituatie

3 Samenvatting beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

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

Vanwege het kleinschalige karakter van het onderhavige plan kan een beschrijving van het Rijksbeleid achterwege worden gelaten.

Toetsing aan ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’

Het onderhavige plan voorziet in het juridisch-planologisch toevoegen van één wooneenheid. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

De panden op het perceel B 4 te Ottoland worden al lange tijd als twee woningen gebruikt. Middels het onderhavige plan wordt het feitelijk gebruik van twee wooneenheden juridisch-planologisch toegestaan. Vervolgens zal op termijn de wat verouderde bebouwing gesloopt worden en worden twee burgerwoningen teruggebouwd. Voor wat betreft de maatvoering en stijl van de nieuwe woningen zal worden aangesloten bij de overige bebouwing aan het cultuurhistorisch lint. Het plan voorziet hiermee in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en in een opwaardering van het plangebied.

Ruimtelijke kwaliteit

Het plan kan worden geschaard binnen de categorie ‘inpassen’. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de schaal en aard van het gebied. Middels het plan is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart.

Stedelijke ontwikkeling

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling (juridisch-planologische toevoeging van één woning) in een bestaand bebouwd perceel welke onderdeel uitmaakt van een bebouwingslint. Middels het plan krijgt het plangebied een passende nieuwe invulling. In dit geval is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet noodzakelijk.



Regionale waterkering

Voor de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan is de legger gebruikt om de kernzone en de beschermingszone te kunnen vaststellen. De kernzone van de regionale waterkering is hierin bestemd met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en de beschermingszone met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1'. Voor het onderhavige plan is advies gevraagd aan het waterschap Rivierenland (zie paragraaf 7.2), welke heeft aangegeven onder voorwaarden in te kunnen stemmen met het plan.

3.3 Regionaal beleid

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

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het authentieke karakter van de regio waar bewoners zich thuis voelen een streven. Middels het onderhavige plan wordt het perceel op een passende en verantwoorde wijze stedenbouwkundig ingericht en worden de nieuwe woningen op een passende wijze vormgegeven. Het onderhavige plan draag daarmee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

Ottoland is in de regionale woonvisie benoemd als woondorp (kleine kern met beperkte voorzieningen). Het meest voorkomende mentality-milieu is 'Traditionele Burgerij'. Om flexibel in te kunnen spelen op de behoefte is van belang dat kleinere plannen tot ontwikkeling te brengen. Dit plan, dat uit slechts juridisch-planologisch één extra woning bestaat, voldoet aan die behoefte en is daarmee passend in de regionale woonvisie. Gezien de hoeveelheid plannen in Ottoland (boven de agendamaat van 0,7%) dient de woning te worden gemeld in het regionaal overleg. De woning wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

Met de ontwikkeling van het onderhavige plan wordt voorzien in de gemeentelijke doelstellingen zoals opgenomen in de structuurvisie Graafstroom, MeerjarenPerspectief Wonen en de Toekomstvisie Molenwaard. Het onderhavige plan zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden. Hiernaast zorgt het ervoor dat plaats wordt geboden aan mensen die reeds in de gemeente wonen, die hier willen blijven en een binding hebben met de gemeente.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen'. Het plangebied is voorzien met de aanduiding 'maximaal aantal



wooneenheden: 5'. Binnen deze aanduiding zijn thans al 5 burgerwoningen aanwezig, waardoor de tweede woning juridisch-planologisch niet gerealiseerd kan worden.

3.5 Conclusie

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



4 Samenvatting sectorale aspecten

In dit hoofdstuk zijn de conclusies van de sectorale aspecten weergegeven. De uitgebreide verantwoording van de sectorale aspecten staan beschreven in hoofdstuk 6.

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

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, er geen sprake is van productiewerkzaamheden, er geen sprake is van (een toename van) onevenredige aantallen verkeersbewegingen, etc. kan – met in achtname van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan 'Ottoland, B 4'.

4.2 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercodes 20190122-9-19666). De uitkomsten van de digitale watertoetsen zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het perceel B 4 te Ottoland is gelegen in het peilgebied NDW001. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,73 meter NAP en een winterpeil van -1,83 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil van een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Watergangen

In de directe omgeving van het plangebied is A-watergang 423983 gelegen. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszones van deze A-watergang. Voor deze werkzaamheden is het

aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland niet vereist dan wel noodzakelijk.

Waterberging en -compensatie

In het onderhavige plan is sprake van een afname aan verharding van 6 m². Hierdoor zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe vrijstaande woning wordt aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. Er ligt geen rioolwater-persleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering

Het plangebied is gelegen binnen de kern- en beschermingszones van een regionale waterkering. Middels het bouwplan zullen het leggerprofiel en het profiel van vrije ruimte (pvvr) worden doorsneden. Hierom zijn met het waterschap maatwerk-afspraken gemaakt, die in het proces om te komen tot een watervergunning verder uitgewerkt dienen te worden. Om de waterkeringsfunctie op peil te houden wordt een nieuwe damwand aangebracht voor de nieuwe woning. Het aanbrengen van een damwand in de regionale waterkering is intern besproken bij het waterschap Rivierenland. Het waterschap ziet voldoende mogelijkheden voor een damwand als waterkering in deze situatie. Het waterschap beschouwt de toepassing van een damwand als een reëel alternatief en acht de haalbaarheid van het bouwplan met damwand als vrij groot indien de damwand en de woning voldoet aan de volgende voorwaarden:

- De damwand moet de waterkerende hoogte kunnen opvangen. De damwand moet hiervoor voldoende sterk en stabiel zijn. In het ontwerp moet het materiaal, dikte en diepte van damwand worden weergegeven.
- De onderkant van de fundering van de woning moet op huidig maaiveldniveau worden aangebracht. Dit betekent dat de woning iets hoger komt te staan ten opzichte van de huidige situatie. Het boven leggerprofiel bouwen is overigens ook goed.
- De damwand mag niet in het stroombed van de Ottolandsche Vliet worden aangebracht. Dit zou namelijk het stroombed doen verkleinen en tot een compensatie eis kunnen gaan leiden.
- Er moet een strook van 4,00 meter breed boven of naast de damwand beschikbaar blijven. Deze strook moet vrij van obstakels blijven.
- Boven de damwand mogen geen bouwwerken en/of andere objecten worden aangebracht.

De geanonimiseerde correspondentie met het waterschap is toegevoegd in de bijlage van deze toelichting. Voor wat betreft de damwand en de woning en de werkzaamheden bij de waterkering dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het waterschap. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' op de kernzone gelegd en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringzone – dijk – 1' op de beschermingszone.

Wegbeheer

De B-even ter hoogte van het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom. De gemeente Molenlanden is hierdoor verantwoordelijk voor het wegbeheer.

Enkele omliggende wegen rondom het plangebied betreffen 15T-wegen, wat wil zeggen dat de weg gesloten is voor verkeer zwaarder dan 15 ton. Indien het voor de werkzaamheden noodzakelijk is om verkeer zwaarder dan 15 ton over deze wegen te laten plaatsvinden, dient een ontheffing te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenlanden.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Een watervergunning dient aangevraagd te worden voor de bouw- en sloopwerkzaamheden aan/nabij de waterkering.

4.3 Geluid

Onderzoek

Middels het onderhavige plan wordt juridisch-planologisch een wooneenheid toegevoegd op het perceel B 4 te Ottoland. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van een geluidsgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

‘Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De gecumuleerde geluidbelasting (L_{CUM}^*) ten gevolge van wegverkeerslawaaï van alle wegen ten hoogste 52 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- 30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidszone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;*
- Conform het gemeentelijk geluidbeleid wordt de geluidbelasting van 30 km/h wegen wel inzichtelijk gemaakt in het kader van de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft geluid;*
- Woning W1 beschikt over een geluidluwe gevel en buitenruimte zodat aan het streven uit het gemeentelijk beleid wordt voldaan;*
- Voor woning W1 geldt dat er ten aanzien van wegverkeerslawaaï sprake is van een goed woon en leefklimaat.*

Voor de onderzochte woningen hoeven geen hogere waarden te worden vastgesteld.’

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen.

4.4 Luchtkwaliteit

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

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Op basis van de afstanden van omliggende relevante bedrijven ten opzichte van het plangebied kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden. Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Invloed van stationaire bronnen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied in onderhavige bestemmingsplan geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of wegen waarover bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen worden vervoerd die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – buisleidingen

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen - transportroutes

Wegverkeer

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

Spoorverkeer

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

Vaarwegen



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

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een KLIC-melding gedaan. Tevens dient met de bouw rekening gehouden te worden met het gemeentelijk riool welke circa 1 meter uit de gevel is gelegen.

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

4.8 Ecologie

Het plan betreft de sloop van de bebouwing en de realisatie van twee burgerwoningen op het perceel B 4 te Ottoland. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

Soortenbescherming

'Het saneren van de bebouwing aan de B 4 te Ottoland ten behoeve van 2 nieuwbouwwoningen leidt, mits er een aanvullend onderzoek ten aanzien van vleermuizen plaatsvindt en er bij het vaststellen van een of meerdere vleermuizenverblijfplaatsen een ontheffing wordt verleend, niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming.'

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 5,2 km ligt het Natura 2000-gebied de Donkse Laagten. Het plangebied ligt op een afstand van circa 4 m ten westen van een ecologische verbinding van het Natuurnetwerk Nederland. De beoogde ontwikkeling betreft de sloop van de huidige bebouwing (woning) en de realisatie van 2 nieuwbouwwoningen, wat leidt tot een zeer beperkte verkeerstoename. De werkzaamheden zullen waarschijnlijk leiden tot een tijdelijke en beperkte toename in stikstofdepositie (projecteffect). In de toekomst zal in geval van nieuwbouw sprake zijn van een relatief lage(re) uitstoot (hogere isolatiewaarden en een hoogrenderende stookinstallatie aangezien deze aan de laatste bouweisen moeten voldoen). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat



het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare blijft. Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Stikstofdepositie

Ten aanzien van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden vanwege de realisatie van de nieuwe woningen (welke gasloos worden gerealiseerd) kan worden gesteld dat het plan zeer kleinschalig is, de afstand tot een Natura2000-gebied te groot is en derhalve geen negatieve effecten te verwachten zijn. Het plangebied is op een afstand gelegen van 5,2 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied 'Donkse Laagten'. Daarbij geldt dat dit gebied niet gevoelig is voor stikstofdepositie. Gesteld kan worden dat het onderhavige plan niet voorziet in negatieve effecten op Natura2000-gebieden ten aanzien van stikstofdepositie. Een stikstofdepositie-onderzoek kan achterwege gelaten worden.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect ecologie geen belemmeringen, mits de voorzorgsmaatregelen getroffen worden en een aanvullend onderzoek naar vleermuis zal worden uitgevoerd. Het aanvullend onderzoek naar vleermuis zal als voorwaarde worden opgenomen bij de omgevingsvergunning.

4.9 Bodem

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) en door Linge Milieu een asbestbodemonderzoek (NEN 5707) uitgevoerd. De conclusie uit het onderzoek luidt:

'Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bouw van een woning na sloop van het huidige pand.'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen.

4.10 Archeologie

Het plan voorziet in bodemingrepen kleiner dan 100 m², waardoor voor het plan geen archeologisch onderzoeksplicht geldt. Een archeologisch onderzoek kan daardoor achterwege gelaten worden.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de

uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' zal worden overgenomen uit het moederplan..



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Ottoland, B 4' bestaat uit drie delen: de verbeelding, de regels en de toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Ottoland, B 4' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Ottoland, B 4' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom', vastgesteld op 15 september 2015. De regels van het bestemmingsplan 'Ottoland, B 4' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Tuin

De bestemming 'Tuin' blijft ongewijzigd.

Wonen

De bestemming 'Wonen' blijft ongewijzigd, enkel wordt ter plaatse de maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 2' toegevoegd.

Waarde – Archeologie – 2

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

Waterstaat – Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' op het perceel B 4 Ottoland is mede bestemd ter bescherming van de waterkering.



5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk – 1;
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximaal aantal wooneenheden: 2’;
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m): 3 en 7,5’.
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m): 3,5 en 8,5’.



6 Verantwoording beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische

hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkelingen van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

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

6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van het ruimtelijk besluit voor nieuwe te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene stedelijke ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader van welke woningbouwontwikkelingen als nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' wordt aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

'De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS: 2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRVS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471).

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in

beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).'

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Het onderhavige plan voorziet in het juridisch-planologisch toevoegen van één wooneenheid. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.



6.2 Provinciaal beleid

6.2.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Per 1 april is het Omgevingsbeleid in werking getreden. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten.

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied, maar betreft een bestaand bebouwd perceel welke onderdeel uitmaakt van de lintbebouwing langs de B. Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling welke qua schaal en aard past binnen het gebied. Het plan sluit hiermee aan bij de verstedelijkingsopgave conform het provinciaal beleid.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

De panden op het perceel B 4 te Ottoland worden al lange tijd als twee woningen gebruikt. Middels het onderhavige plan wordt het feitelijk gebruik van twee wooneenheden juridisch-planologisch toegestaan. Vervolgens zal op termijn de wat verouderde bebouwing gesloopt worden en worden twee burgerwoningen teruggebouwd. Voor wat betreft de maatvoering en stijl van de nieuwe woningen zal worden aangesloten bij de overige bebouwing aan het cultuurhistorisch lint. Het plan voorziet hiermee in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en in een opwaardering van het plangebied.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Omgevingsvisie heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het plangebied is gelegen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'.

Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders;
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Voor ontwikkelingen in de linten heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied;
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst;
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend;
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Het plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en daarmee aan bij richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'.



Afbeelding 12: Uitsnede kaart 'laag van de cultuur- en natuurlandschappen'

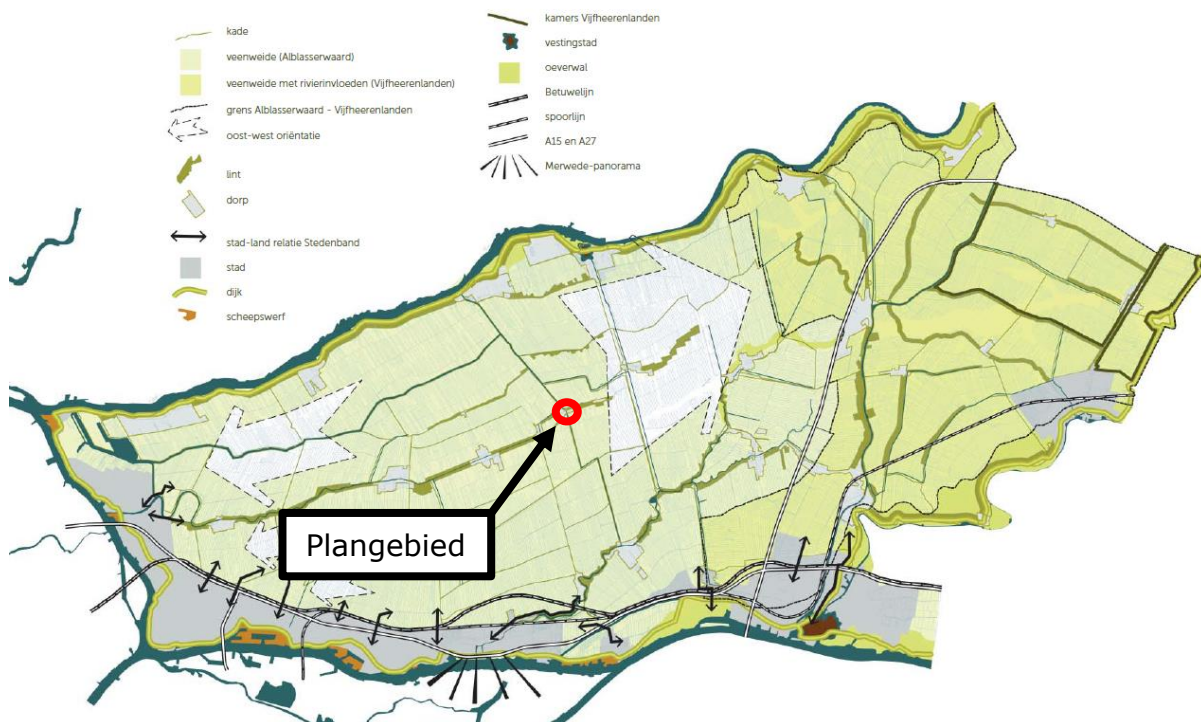
6.2.2 Gebiedsprofiel Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

Als uitwerking van de kwaliteitskaart zijn in het buitengebied van Zuid-Holland voor 17 gebieden een gebiedsprofiel opgesteld. Voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is tevens een gebiedsprofiel opgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van de karakteristieken, de ontwikkelingen, de kwaliteiten en de ambities in het gebied. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om kwaliteit van de plannen en ontwikkelingen te stimuleren. De acht belangrijkste ambities waar het gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden op richt zijn:

1. Het veiligstellen van de oostwest oriëntatie van de open ruimte in de Alblasserwaard;
2. Het veiligstellen en waar mogelijk versterken van het lommerrijke karakter van de Alblasserwaard als contrast met Vijfheerenlanden;
3. Het behoud van de kamerstructuur, door het herkenbaar houden van de middeleeuwse polderkaden en de linten;

4. Het herkenbaar houden en versterken van de differentiatie tussen en binnen de linten;
5. Het herkenbaar houden en versterken van het hoofdwatersysteem;
6. Het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardige dorpsranden bij het bouwen aan de dorpskernen;
7. Het bij de stedenband middels aantrekkelijke routes naar het landelijk gebied kwalitatief versterken van de stad-landrelaties;
8. Het behouden en versterken van het contact met de rivier in de stedenband, met name bij herstructureringen en dijkverbeteringen.

Het onderhavige plan en bijbehorende landschappelijke inpassingsplannen sluiten aan bij de bovenstaande ambities van het gebiedsprofiel.



Afbeelding 19: Ambititebeeld gebiedsprofiel Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

6.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c. Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het plan kan worden geschaard binnen de categorie ‘inpassen’. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de schaal en aard van het gebied. Middels het plan is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling (juridisch-planologische toevoeging van één woning) in een bestaand bebouwd perceel welke onderdeel uitmaakt van een bebouwingslint. Middels het plan krijgt het plangebied een passende nieuwe invulling. In dit geval is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet noodzakelijk.

Regionale waterkering

In paragraaf 6.22 zijn regels opgenomen voor bestemmingsplannen op gronden waarop een regionale waterkering ligt:

1. Een bestemmingsplan voor gronden waarop een regionale waterkering ligt als bedoeld in artikel 2.2, bestemt die waterkering als zodanig.
2. Een bestemmingsplan voor gronden die deel uitmaken van een beschermingszone langs een regionale waterkering, bestemt die beschermingszone als zodanig of duidt die als zodanig aan.
3. Voor het bepalen van de omvang van de gronden, bedoeld in het eerste lid en in het tweede lid, wordt uitgegaan van de door de beheerder van de waterkering vastgestelde legger.
4. Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering.
5. Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het vierde lid wordt advies gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

Voor de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan is de legger gebruikt om de kernzone en de beschermingszone te kunnen vaststellen. De kernzone van de regionale waterkering is hierin bestemd met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en de beschermingszone met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1'. Voor het onderhavige plan is advies gevraagd aan het waterschap Rivierenland (zie paragraaf 7.2), welke heeft aangegeven onder voorwaarden in te kunnen stemmen met het plan.



6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het authentieke karakter van de regio waar bewoners zich thuis voelen een streven. Middels het onderhavige plan wordt het perceel op een passende en verantwoorde wijze stedenbouwkundig ingericht en worden de nieuwe woningen op een passende wijze vormgegeven. Het onderhavige plan draag daarmee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

6.3.2 Regionale woonvisie

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied (vooral Molenwaard, Zederik, Giessenlanden) en een dynamische stedelijke zone (vooral Gorinchem, Leerdam, Hardinxveld-Giessendam). Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau.

Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking gebruikt worden. Er wordt niet in exacte aantallen op de samenstelling van programma's



gestuurd. In plaats daarvan wordt een kwalitatieve leidraad gehanteerd, die gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

Ottoland is in de regionale woonvisie benoemd als woondorp (kleine kern met beperkte voorzieningen). Het meest voorkomende mentality-milieu is 'Traditionele Burgerij'. Om flexibel in te kunnen spelen op de behoefte is van belang dat kleinere plannen tot ontwikkeling te brengen. Dit plan, dat uit slechts juridisch-planologisch één extra woning bestaat, voldoet aan die behoefte en is daarmee passend in de regionale woonvisie. Gezien de hoeveelheid plannen in Ottoland (boven de agendamaat van 0,7%) dient de woning te worden gemeld in het regionaal overleg. De woning wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurvisie Graafstroom

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

Wat betreft dorpsontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de dynamiek in de kernen en linten. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat het gebied dynamisch blijft. Doordat ondernemingen, woningen en voorzieningen elkaar in een snel tempo afwisselen, ontstaat net als in het buitengebied, een mozaïek aan activiteiten die een meerwaarde betekent voor de ruimtelijke structuur en de beleving van het gebied. In de structuurvisie Graafstroom wordt ingezet op kleinschalige woningbouw met passende woningtypen bij voorkeur nabij voorzieningen. Deze opgave vormt, samen met het bouwen in verband met de verdunning van huishoudens, de woningbouw-taakstelling voor de komende jaren. Van een afname van de woningbouwproductie is voorlopig geen sprake.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling bestaande uit het sloop van de twee woningen en de realisatie van twee nieuwe burgerwoningen. Middels het plan worden de twee woningen tevens juridisch-planologisch vastgelegd, waar dit thans niet het geval is en wordt bewoning van de twee woningen verzekerd. Voor wat betreft de stijl en maatvoering zal worden aangesloten bij de overige woningen langs de B. Hiermee blijft het karakteristieke lint behouden en is daarmee in overeenstemming met de Structuurvisie Graafstroom.

6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie van Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen die hier wonen, die hier willen blijven en mensen die een binding hebben met de gemeente. Mensen moeten kunnen wonen waar ze willen, de woonwens en de eigen kern als woonplaats staan centraal. Mensen moeten zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Daarom zet Molenwaard in op levensloopbestendig(e) wonen en zorg aan huis. In mei 2013 heeft de raad de kaders voor verdeling van het woningbouwprogramma vastgesteld. Relevante kaders zijn het aansluiten bij de demografische ontwikkeling, het bouwen in voorzieningendorpen voor senioren en plannen met maatschappelijke urgentie (zoals centrumplannen) voorrang geven.

Het onderhavige plan betreft de juridisch-planologische toevoeging van slechts één woning. Het plan zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden.

6.4.3 MeerjarenPerspectief Wonen

Het MeerjarenPerspectief Wonen van de voormalige gemeente Molenwaard (december 2013) geeft aan dat de vraag en de berekende woningbehoefte in een kern leidende principes zijn. Het plan past binnen de berekende woningbehoefte. Verder beschouwt de gemeente mensen met een binding aan de gemeente/kern als doelgroep. Voor voorzieningenkernen ligt de nadruk op starters en doorstromers en daarnaast ook op senioren.

Het perceel B 4 te Ottoland betreft een woning en een voormalig winkelpand welke feitelijk al jaren wordt gebruikt als woning. Hiermee kan gesteld worden dat er eigenlijk al sprake is van 2 wooneenheden op het perceel. In het vigerend bestemmingsplan is echter één woning toegestaan. Middels het plan komt de juridisch-planologische situatie overeen met de feitelijke situatie door in het bestemmingsplan twee woningen toe te staan. Hiermee wordt juridisch-planologisch een woning toegevoegd, maar wordt in feite geen extra woning aan de woningvoorraad toegevoegd. Op termijn worden de panden vervangen door nieuwbouw. Op korte termijn is dit niet aan de orde omdat recentelijk de panden zijn opgeknapt. Hierdoor voorziet het plan niet in concurrentie met overige plannen in Ottoland en omgeving.

6.4.4 Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dorpskernen', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 13 februari 2012. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

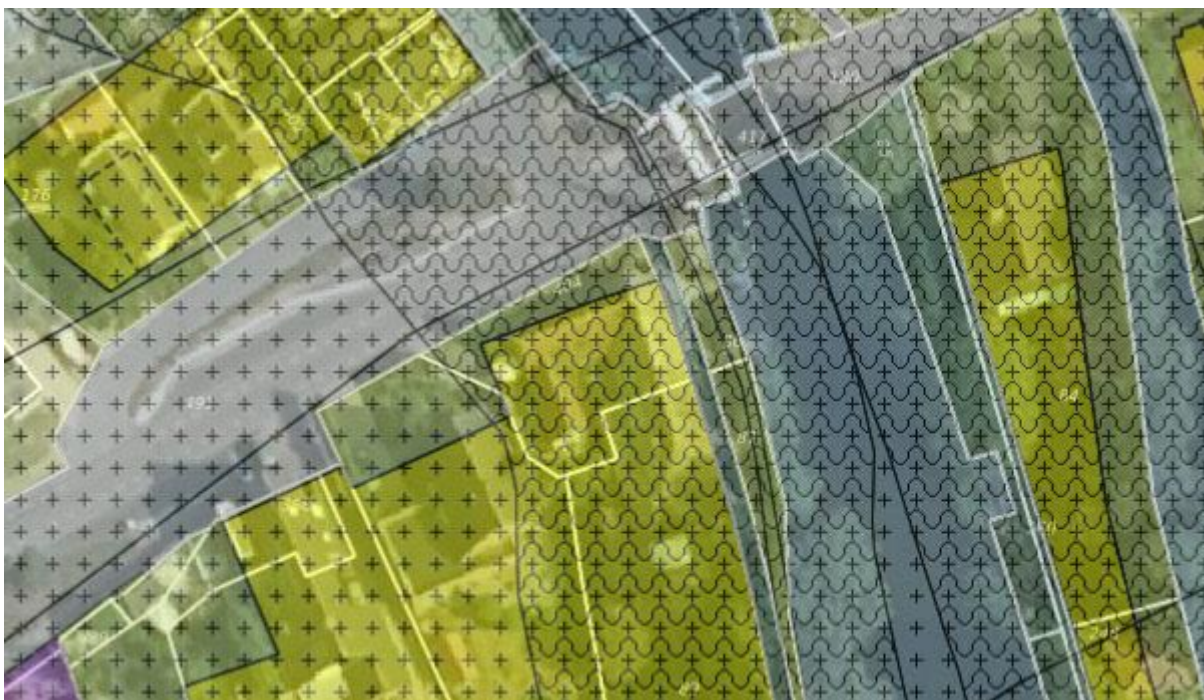
- Tuin;
- Wonen.

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie – 2;
- Waterstaat – Waterkering.

En de gebieds-, functieaanduidingen en maatvoeringen:

- Bouwvlak;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 5';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 6'.



Afbeelding 20: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskernen'

6.4.5 Bestemmingsplan 'Parapluherziening Dorpskernen Graafstroom'

Op 15 september 2015 is een parapluherziening van de bestemmingsplannen van de dorpskernen vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard. In de parapluherziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor de dorpskernen. Voor de onderhavige plangebied betekent dit dat middels een ontheffing een grotere inhoudsmaat voor een woning aangevraagd kan worden.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen'. Het plangebied is voorzien met de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 5'. Binnen deze aanduiding zijn thans al 5 burgerwoningen aanwezig, waardoor de tweede woning juridisch-planologisch niet gerealiseerd kan worden.

6.5 Conclusie

Op basis van de beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het onderhavige plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Dorpskernen';
- In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing;
- Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

7 Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffect-beoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Aan de hand van de bestemmingswijziging ten behoeve van de sloop van de huidige bebouwing en de realisatie van twee burgerwoningen zal hierna de vraag beantwoord worden of een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Voor de beantwoording van de vraag of een m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat voor de ruimtelijke ontwikkeling is allereerst het bepaalde in het Besluit milieueffectrapportage van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer (Wm). Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of er al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Voor het onderhavige plan kan gesteld worden dat geen directe m.e.r.-plicht vanuit de wet milieubeheer en vanuit het besluit m.e.r. geldt op grond van Bijlage C. De activiteiten / bouw welke middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt vallen binnen de in de bijlage D bij het Besluit m.e.r. (D11.2). Het plan betreft uitsluitend het juridisch-planologisch toevoegen van één wooneenheid. Hierdoor worden geen drempels / grenswaarden uit het Besluit milieueffectrapportage worden overschreden.

Kenmerken van het plan

Thans wordt een gebouw bewoond welke niet juridisch-planologisch is vastgelegd als burgerwoning. Het onderhavige plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om een wooneenheid toe te voegen. Er vinden geen productiewerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.



Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000-gebieden, Belangrijk Weidevogelgebied. Het plangebied ligt naast het Natuurnetwerk Nederland.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet toenemen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zal het plan niet leiden tot significante negatieve effecten op het milieu. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaatsgevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken zijn de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat er door de voorgenen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieueffecten.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, geen sprake is van productie-werkzaamheden, geen sprake is van een toename van aantallen verkeersbewegingen, etc. kan – met in achtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan ‘Ottoland, B 4’.



7.2 Watertoets

Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met het duurzaam waterbeheer.

Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen hebben de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom en het waterschap Rivierenland de handen ineen geslagen en het Stedelijk Waterplan Gemeente Liesveld en Graafstroom opgesteld. In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom. De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

- Afkoppelen, meer ruimte voor water creëren en diffuse bronnen aanpakken (duurzaam onkruidbeheer, duurzaam bouwen);
- Belevingswaarde;
- Samenwerking;
- Beheer en onderhoud.

Het beleidsplan moet de gemeenten helpen om een veilig, robuust en duurzaam watersysteem te bereiken in 2025 door optimalisering van het huidige systeem. De gemeenten en het waterschap gaan de komende jaren intensief samenwerken om de gestelde doelen te bereiken. Hierbij wordt, naast het toetsen van nieuwe ontwikkelingen in de ruimtelijke inrichting, ook aandacht besteed aan de gezamenlijke uitvoering en communicatie rond de geplande ingrepen. In het laatste aspect wordt deze samenwerking doorgezet voor het beheer en onderhoud. Dit is een belangrijke pijler voor het op orde houden van het watersysteem.

Waterschapsbeleid

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

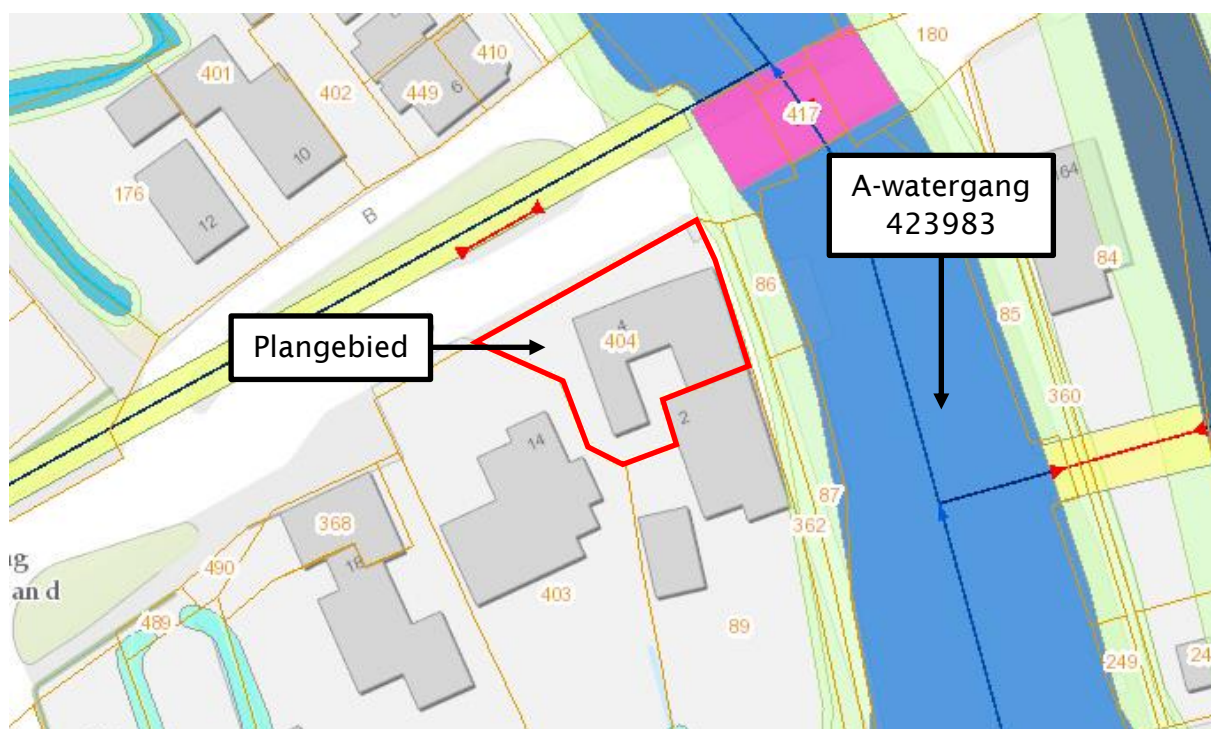
- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijvoorbeeld evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende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



Verordening 'de Keur'

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd. Voor een A- en een B-watergang gelden in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 en 1 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszones zijn vergunnings- en/of meldingsplichtig.

In de directe omgeving van het plangebied is A-watergang 423983 gelegen. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszones van deze A-watergang. Voor deze werkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland niet vereist dan wel noodzakelijk.

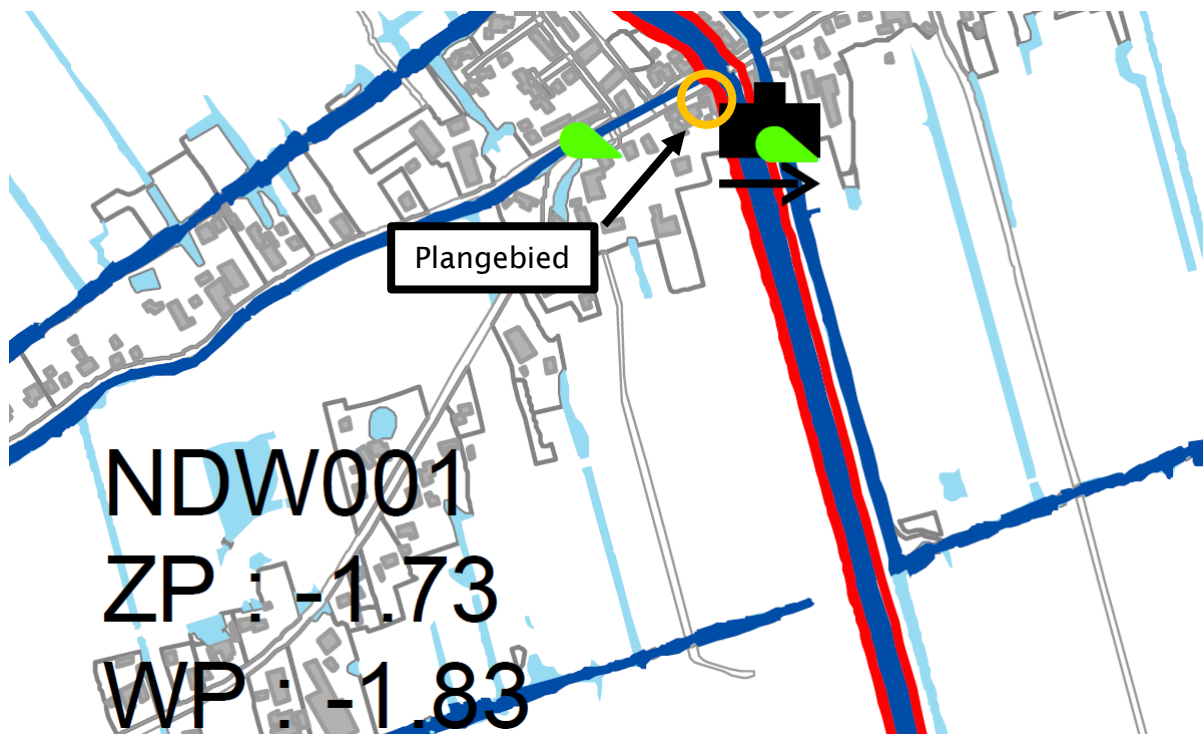


Afbeelding 13: Uitsnede legger wateren

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercodes 20190122-9-19666). De uitkomsten van de digitale watertoetsen zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het perceel B 4 te Ottoland is gelegen in het peilgebied

NDW001. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,73 meter NAP en een winterpeil van -1,83 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil van een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 25: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlakte water afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m².

Tabel 1: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m²)
Woning	154 m ²
Verharding	145 m ²
Totaal bestaande situatie	299 m²
Nieuwe situatie	
Twee woningen	146 m ²
Verharding (70% van kavel minus bebouwing)	147 m ²
Totale nieuwe situatie	293 m²
Vershil	6 m² afname

In het onderhavige plan is sprake van een afname aan verharding van 6 m². Hierdoor zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van daken wegoppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk door het waterschap Rivierenland mogelijk blijven.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe woningen worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. Er ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

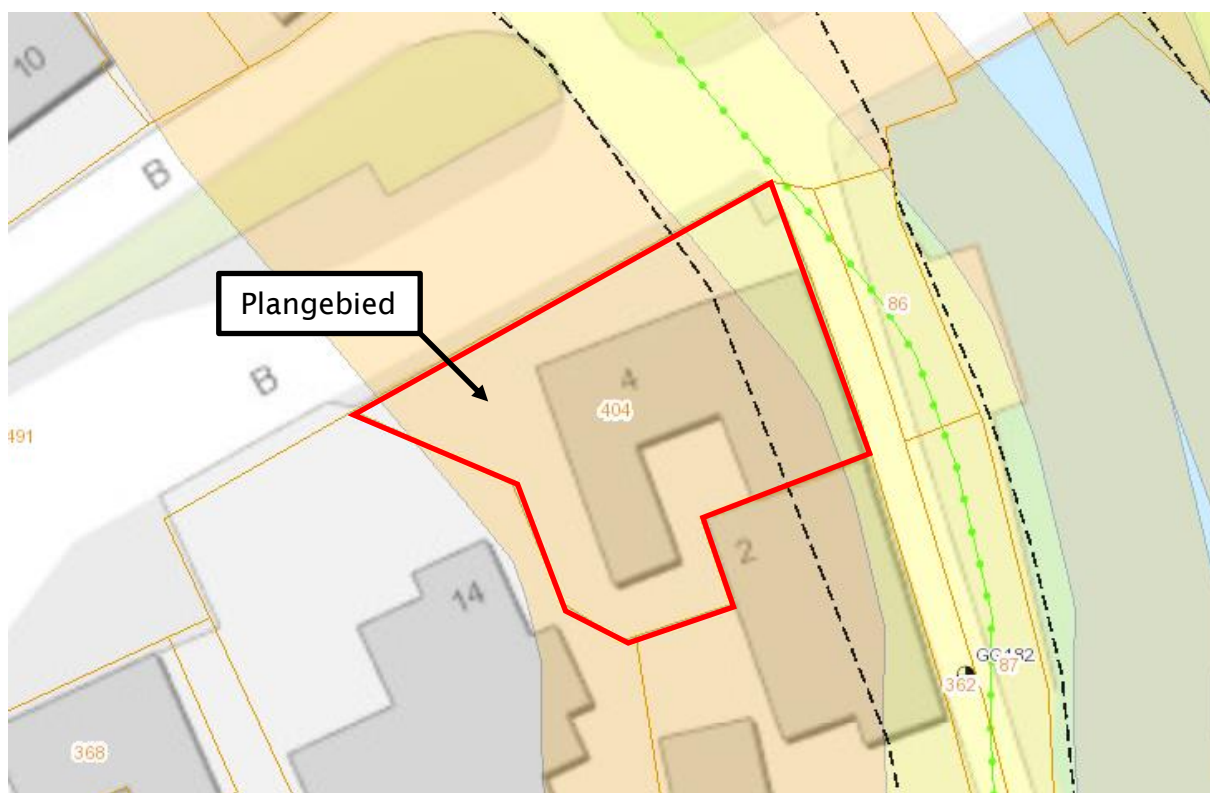
Waterkering

Het plangebied is gelegen binnen de kern- en beschermingszones van een regionale waterkering. Middels het bouwplan zullen het leggerprofiel en het profiel van vrije

ruimte (pvvr) worden doorsneden. Hierom zijn met het waterschap maatwerk-afspraken gemaakt, die in het proces om te komen tot een watervergunning verder uitgewerkt dienen te worden. Om de waterkeringsfunctie op peil te houden wordt een nieuwe damwand aangebracht voor de nieuwe woning. Het aanbrengen van een damwand in de regionale waterkering is intern besproken bij het waterschap Rivierenland. Het waterschap ziet voldoende mogelijkheden voor een damwand als waterkering in deze situatie. Het waterschap beschouwt de toepassing van een damwand als een reëel alternatief en acht de haalbaarheid van het bouwplan met damwand als vrij groot indien de damwand en de woning voldoet aan de volgende voorwaarden:

- De damwand moet de waterkerende hoogte kunnen opvangen. De damwand moet hiervoor voldoende sterk en stabiel zijn. In het ontwerp moet het materiaal, dikte en diepte van damwand worden weergegeven.
- De onderkant van de fundering van de woning moet op huidig maaiveldniveau worden aangebracht. Dit betekent dat de woning iets hoger komt te staan ten opzichte van de huidige situatie. Het boven leggerprofiel bouwen is overigens ook goed.
- De damwand mag niet in het stroombed van de Ottolandsche Vliet worden aangebracht. Dit zou namelijk het stroombed doen verkleinen en tot een compensatie eis kunnen gaan leiden.
- Er moet een strook van 4,00 meter breed boven of naast de damwand beschikbaar blijven. Deze strook moet vrij van obstakels blijven.
- Boven de damwand mogen geen bouwwerken en/of andere objecten worden aangebracht.

De geanonimiseerde correspondentie met het waterschap is toegevoegd in de bijlage van deze toelichting. Voor wat betreft de damwand en de woning en de werkzaamheden bij de waterkering dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het waterschap. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' op de kernzone gelegd en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringzone – dijk – 1' op de beschermingszone.



Afbeelding 14: Uitsnede legger waterkeringen

Wegbeheer

De B-even ter hoogte van het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom. De gemeente Molenlanden is hierdoor verantwoordelijk voor het wegbeheer.

Enkele omliggende wegen rondom het plangebied betreffen 15T-wegen, wat wil zeggen dat de weg gesloten is voor verkeer zwaarder dan 15 ton. Indien het voor de werkzaamheden noodzakelijk is om verkeer zwaarder dan 15 ton over deze wegen te laten plaatsvinden, dient een ontheffing te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenlanden.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Een watervergunning dient aangevraagd te worden voor de bouw- en sloopwerkzaamheden aan/nabij de waterkering.

7.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in het landelijk gebied 58 dB en 63 dB in het stedelijk gebied.

Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van de A en de B. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein en kunnen dus buiten beschouwing worden gelaten.

Onderzoek

Middels het onderhavige plan wordt juridisch-planologisch een wooneenheid toegevoegd op het perceel B 4 te Ottoland. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van een geluidsgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

‘Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De gecumuleerde geluidbelasting (L_{cum}^*) ten gevolge van wegverkeerslawaaï van alle wegen ten hoogste 52 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- 30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidszone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;*
- Conform het gemeentelijk geluidbeleid wordt de geluidbelasting van 30 km/h wegen wel inzichtelijk gemaakt in het kader van de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft geluid;*
- Woning W1 beschikt over een geluidluwe gevel en buitenruimte zodat aan het streven uit het gemeentelijk beleid wordt voldaan;*
- Voor woning W1 geldt dat er ten aanzien van wegverkeerslawaaï sprake is van een goed woon en leefklimaat.*

Voor de onderzochte woningen hoeven geen hogere waarden te worden vastgesteld.’

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen.

7.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 2: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Onderzoek

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

- Een stikstofconcentratie van 17,7 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 18,2 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11,1 µg PM^{2,5}/m³.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan. Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het NIBM vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het NIBM en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM¹⁰;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met



niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

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



7.5 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-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 afstand zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Onderzoek

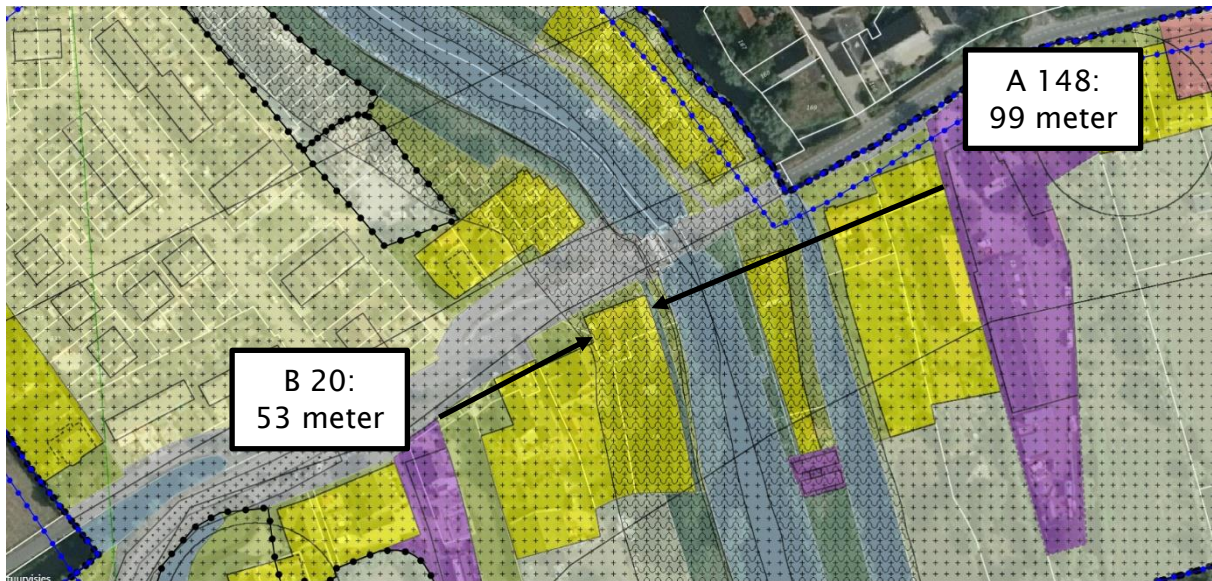
Het onderhavige plan voorziet in het verplaatsen van wooneenheden. Hiermee is sprake van het verplaatsen van milieugevoelige functies. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven/instellingen als gevolg van het onderhavige plan. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009).

Ter plaatse van het plangebied in onderhavig bestemmingsplan is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Het voorgenomen plan betreft het slopen van de huidige gebouwen en het realiseren van twee nieuwe burgerwoningen. In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen.

Tabel 4: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven

Adres	Functie (SBI 1993)	Milieu-categorie	Richtafstand conform VNG (gecorrigeerd)	Werkelijke afstand tot nieuwe woning
B 20	Transportbedrijf	3.2	50 meter	53 meter
A 148	Aannemersbedrijf	3.1	30 meter	99 meter



Afbeelding 15: Afstanden omliggende bedrijven t.o.v. plangebied

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden. Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen. Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon-, werk en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

7.6 Externe veiligheid

Beleidskader

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

Onderzoek

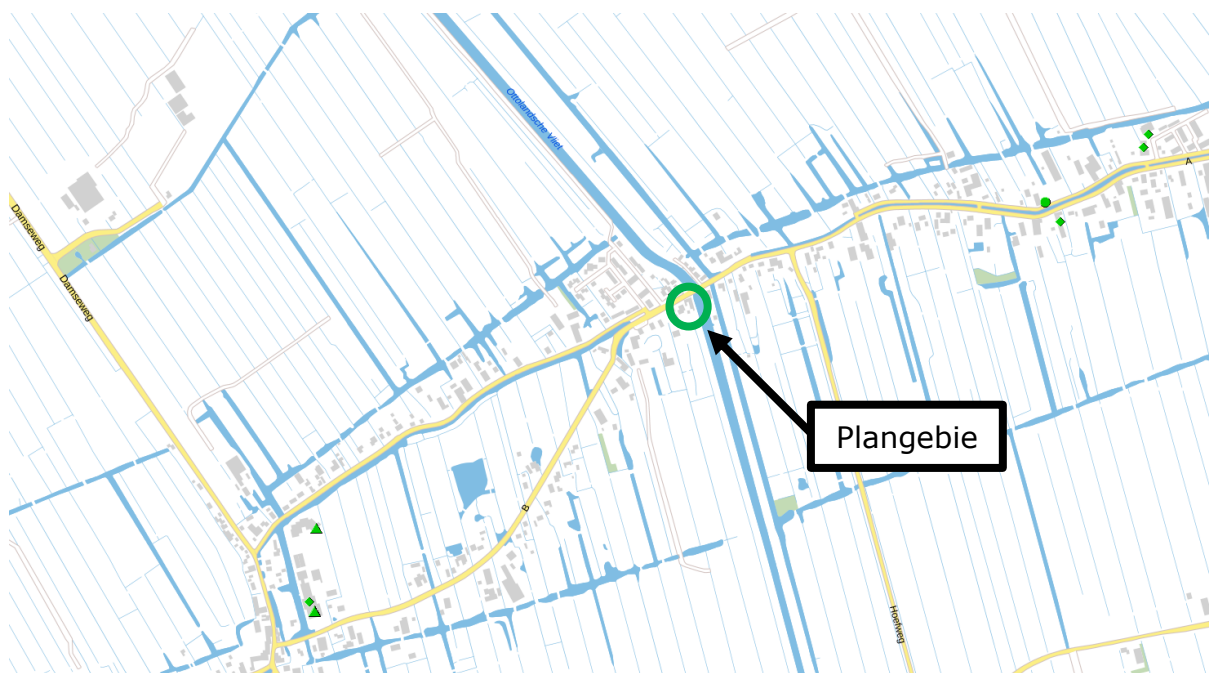
Invloed van stationaire bronnen

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

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

stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of wegen waarover bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen worden vervoerd die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 31: Uitsnede risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen – buisleidingen

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen - transportroutes

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

Wegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied vinden geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te

sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Spoorverkeer

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

Vaarwegen

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

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.



7.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

Planologische relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een KLIC-melding gedaan. Tevens dient met de bouw rekening gehouden te worden met het gemeentelijk riool welke circa 1 meter uit de gevel is gelegen.

Conclusie

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

7.8 Ecologie

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt de 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Het doel van de nieuwe Wet natuurbescherming is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten, Natura2000-gebieden en bossen. Onder de Wet natuurbescherming geldt net als onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat de werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zoveel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. In de Wet natuurbescherming geldt tevens dat onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden (ecologische quickscan).

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

Onderzoek

Het plan betreft de sloop van de bebouwing en de realisatie van twee burgerwoningen op het perceel B 4 te Ottoland. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

Soortenbescherming

'In het plangebied of de directe omgeving hiervan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De te slopen bebouwing heeft, behoudens mogelijk vleermuis, geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke)



aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Tevens dient er tijdens de uitvoering rekening gehouden te worden met het ontstaan van potentieel leefgebied, en daarmee de kans op vestiging van de rugstreeppad op de planlocatie. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, andere soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).

Het saneren van de bebouwing aan de B 4 te Ottoland ten behoeve van 2 nieuwbouwwoningen leidt, mits er een aanvullend onderzoek ten aanzien van vleermuizen plaatsvindt en er bij het vaststellen van een of meerdere vleermuizenverblijfplaatsen een ontheffing wordt verleend, niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming.

Te treffen maatregelen

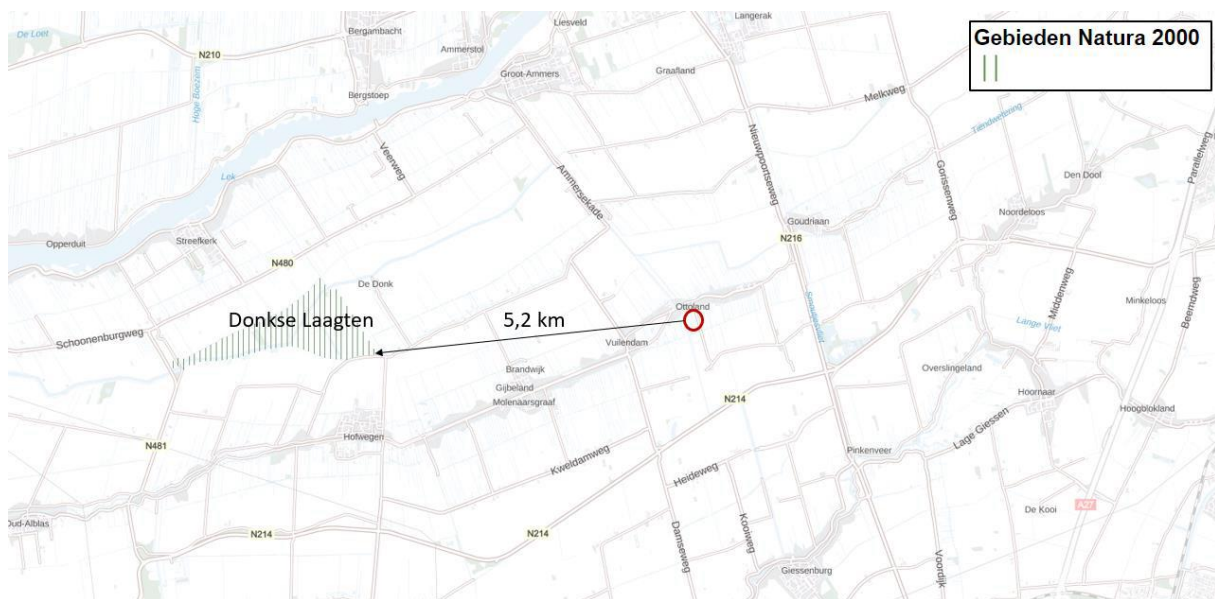
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodem bewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- Ten aanzien van vleermuizen dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de aan- of afwezigheid van verblijfloccaties binnen het plangebied. Het aanvullende onderzoek dient uitgevoerd te worden conform de richtlijnen uit het vleermuisprotocol, met vijf gerichte veldbezoeken in de periode 15 mei t/m 1 oktober. Na uitvoering van eventuele maatregelen dienen de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlicht te worden en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).*
- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.*
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen*



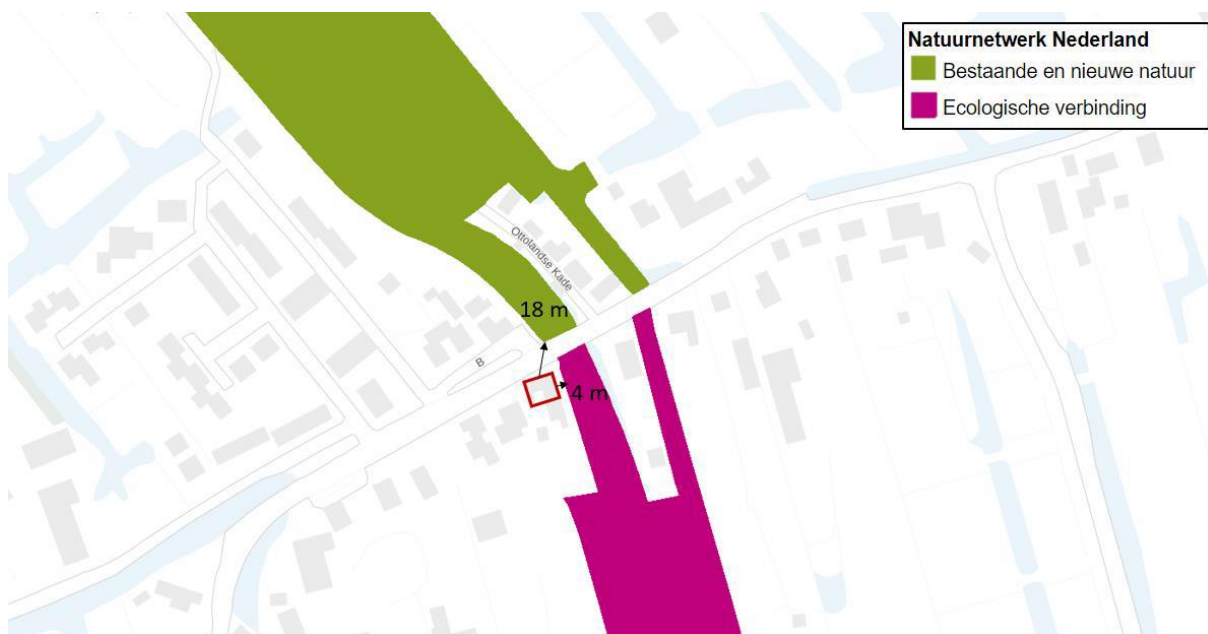
worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.'

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 5,2 km ligt het Natura 2000-gebied de Donkse Laagten. Het plangebied ligt op een afstand van circa 4 m ten westen van een ecologische verbinding van het Natuurnetwerk Nederland. De beoogde ontwikkeling betreft de sloop van de huidige bebouwing (woning) en de realisatie van 2 nieuwbouwwoningen, wat leidt tot een zeer beperkte verkeerstoename. De werkzaamheden zullen waarschijnlijk leiden tot een tijdelijke en beperkte toename in stikstofdepositie (projecteffect). In de toekomst zal in geval van nieuwbouw sprake zijn van een relatief lage(re) uitstoot (hogere isolatiewaarden en een hoogrenderende stookinstallatie aangezien deze aan de laatste bouweisen moeten voldoen). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



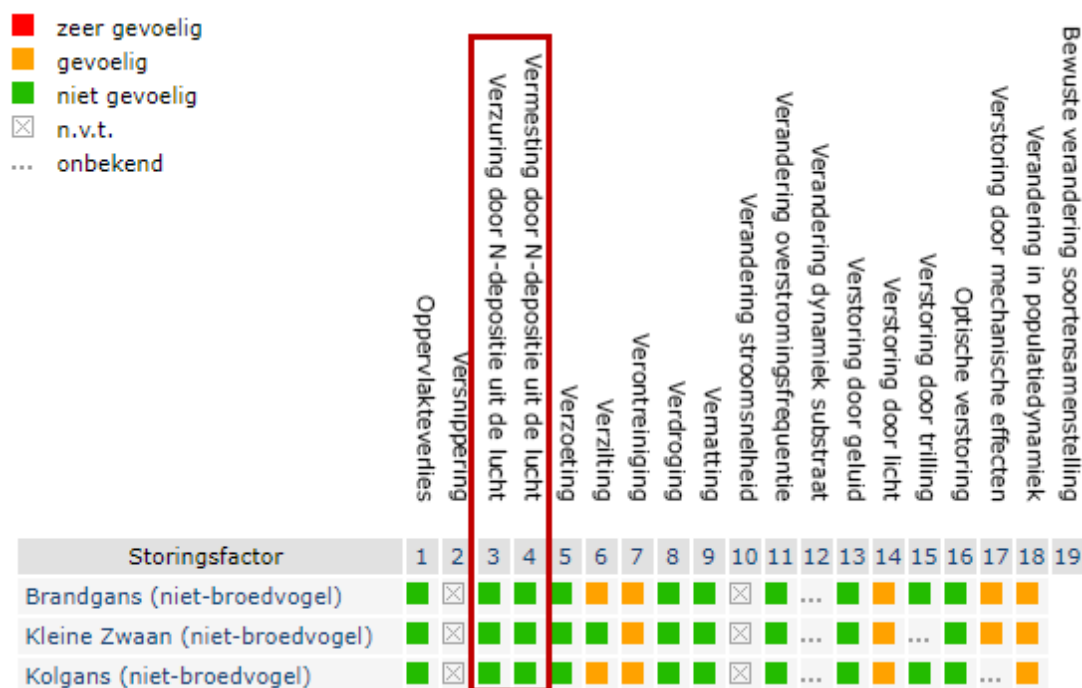
Afbeelding 16: Afstand plangebied t.o.v. Natura2000-gebied



Afbeelding 17: Afstand plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Stikstofdepositie

Ten aanzien van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden vanwege de realisatie van de nieuwe woningen (welke gasloos worden gerealiseerd) kan worden gesteld dat het plan zeer kleinschalig is, de afstand tot een Natura2000-gebied te groot is en derhalve geen negatieve effecten te verwachten zijn. Het plangebied is op een afstand gelegen van 5,2 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied 'Donkse Laagten'. Daarbij geldt dat dit gebied niet gevoelig is voor stikstofdepositie.



Afbeelding 18: Gevoeligheid Natura2000-gebied 'Donkse Laagten'

Gesteld kan worden dat het onderhavige plan niet voorziet in negatieve effecten op Natura2000-gebieden ten aanzien van stikstofdepositie. Een stikstofdepositie-onderzoek kan achterwege gelaten worden.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect ecologie geen belemmeringen, mits de voorzorgsmaatregelen getroffen worden en een aanvullend onderzoek naar vleermuis zal worden uitgevoerd. Het aanvullend onderzoek naar vleermuis zal als voorwaarde worden opgenomen bij de omgevingsvergunning.



7.9 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) en door Linge Milieu een asbestbodemonderzoek (NEN 5707) uitgevoerd. De resultaten uit de onderzoeken luiden:

‘Op basis van het bodemonderzoek kan voor het onderzochte terrein het volgende worden geconcludeerd:

- De bovengrond op het terrein is in twee mengmonsters onderzocht. Op het noordelijke terreindeel is de bovengrond (onder het ophoogzand) licht verontreinigd met alleen kwik en lood. Op het zuidelijke terreindeel zijn meerdere metalen en PAK licht verhoogd en is het loodgehalte net boven de tussenwaarde aangetroffen;*
- Naar aanleiding van de matige loodverhoging is het mengmonster 1+3+5 uitgesplitst op lood. Hierbij bleek de bovengrond bij boring 5 matig verontreinigd met lood. Het gehalte (314 mg) ligt echter ruim onder de interventiewaarde van 530 mg/kgds. Op korte afstand van boring 5 bevinden zich reeds de boringen 1 en 3 met slechts licht verhoogde loodgehalten. Aangezien de bovengrond op het noordelijke terreindeel en de ondiepe ondergrond ook slechts minimaal verhoogde loodgehalten bevatten, kan er op het kleine perceel rondom boring 5 geen sprake zijn van een ernstig geval van bodemverontreiniging met lood. Om deze reden kan gesteld worden dat er voldoende onderzoek verricht is naar lood in de bodem;*
- In een separaat door Adcim BV uitgevoerd asbestonderzoek is gebleken dat de duidelijk puinhoudende bodem geen asbest bevat;*
- In de bovengrond is een PFOA-gehalte bepaald van slechts 0,5 µg/kgds en in de ondergrond is dit 0,6 µg/kgds. Het bovengrondgehalte ligt duidelijk beneden de verwachtingswaarde van 2,5-10 µg/kgds;*
- In het grondwater is barium in een gehalte boven de streefwaarde aangetroffen, hetgeen een niet relevante verhoging is.*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bouw van een woning na sloop van het huidige pand.’

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen.

7.10 Archeologie

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorisch en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleidsnota Archeologie

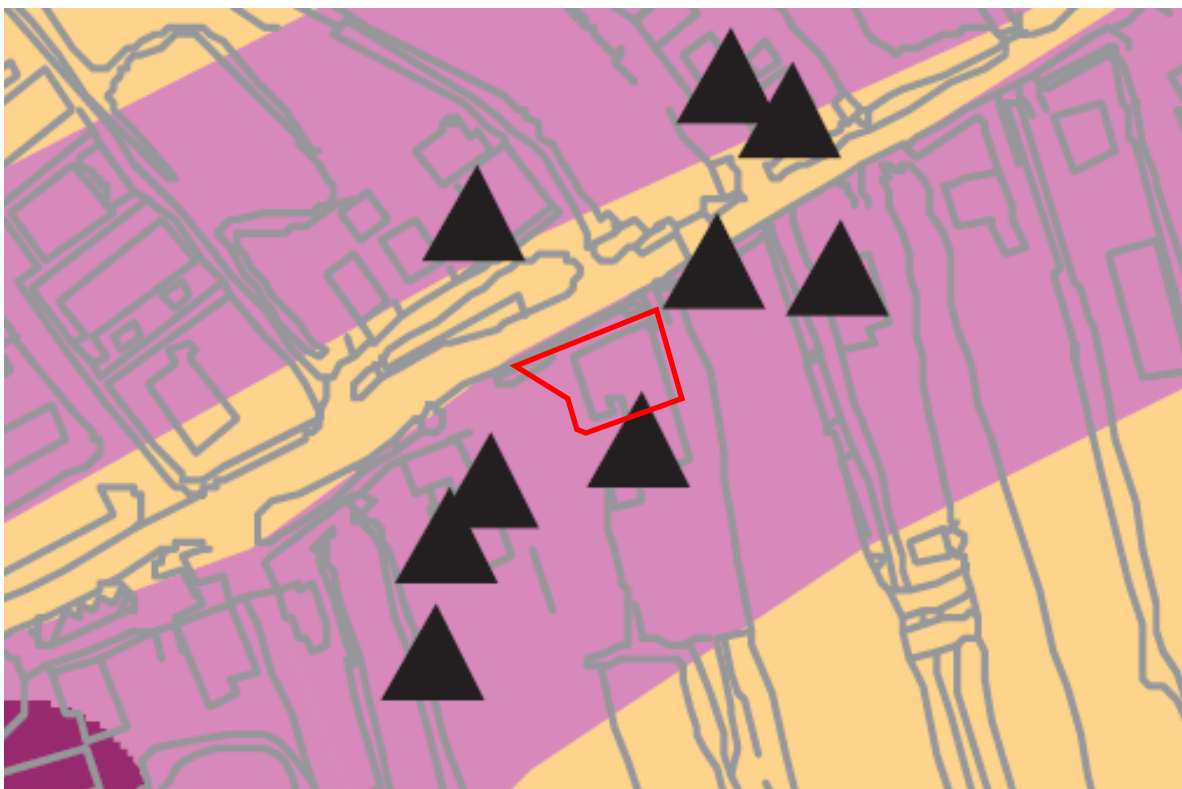
De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, waaronder de voormalige gemeente Molenwaard, hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies,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

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

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteiten specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die erop is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodem verstorende activiteit. Bij verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologie-vriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (roze). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;



Afbeelding: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

Het plan voorziet in bodemingrepen kleiner dan 100 m², waardoor voor het plan geen archeologisch onderzoeksplicht geldt. Een archeologisch onderzoek kan daardoor achterwege gelaten worden.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' zal worden overgenomen uit het moederplan.