



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Ottoland, Lubbertjesweg 1-2’



Toelichting bestemmingsplan

‘Ottoland, Lubbertjesweg 1-2’

Identificatie

NL.IMRO.1978.BPlubbertjeswegOTL-VG01

Datum

22-02-2022

Planstatus

Vastgesteld

Versie

1.0



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader	7
1.3 Maatschappelijk resultaat	9
1.4 Maatschappelijk draagvlak	9
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	9
1.6 Communicatie	9
1.7 Realisatie	10
1.8 Leeswijzer	10
2 Planbeschrijving	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Nieuwe situatie	13
3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Regionaal beleid	21
3.4 Gemeentelijk beleid	23
3.5 Conclusie	26
4 Sectorale aspecten	27
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	27
4.2 Watertoets	28
4.3 Geluid	33
4.4 Luchtkwaliteit	35
4.5 Bedrijven- en milieuhinder	37
4.6 Externe veiligheid	39
4.7 Kabels en leidingen	42
4.8 Ecologie	43
4.9 Bodem	44
4.10 Archeologie	45
4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	47
5 Juridische planbeschrijving	49
5.1 Inleiding	49
5.2 Systematiek van de regels	49
5.3 Bestemmingen	49
5.4 Aanduidingen	50

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20210325-9-25949	25-3-2021
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	20.1475	12-11-2020
3	Verantwoording Externe Veiligheid	DGMR	M.2021.0056.00.N001	01-03-2021

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Aan de Lubbertjesweg 1-2 te Ottoland zijn een burgerwoning met bijbehorend bijgebouw en een autogaragebedrijf gelegen. De burgerwoning wordt bewoond door de eigenaar van het bedrijf. Gezien de leeftijd van de eigenaar en met het oog op de bedrijfsovername door de zoon is de wens ontstaan om nog een woning te realiseren op het bedrijf. Daarmee kan de zoon met zijn gezin bij het bedrijf blijven wonen t.b.v. de bedrijfsovername.

De bestaande woning is juridisch-planologisch niet verbonden met het autogaragebedrijf, waardoor het juridisch-planologisch is toegestaan nog een (bedrijfs)woning te realiseren op het bedrijfsperceel. Hetgeen is echter niet het meest wenselijk voor de initiatiefnemers en de gemeente Molenlanden. Het plan is daarom ontstaan om het bestaande bijgebouw te wijzigen naar een woning voor de zoon.

In overleg is het plan ontstaan om het bijgebouw juridisch-planologisch te wijzigen naar een burgerwoning, de bestaande burgerwoning te wijzigen naar bedrijfswoning en daarbij de mogelijkheid tot een bedrijfswoning bij het autogaragebedrijf weg te nemen. Hiermee kan de zoon met zijn gezin op het bedrijf blijven wonen t.b.v. de bedrijfsovername en wordt hiermee een toekomstbestendige bedrijfs- en woonsituatie gecreëerd ter plaatse. Tevens blijft de ruimtelijke kwaliteit in geheel behouden door deze insteek van het plan, in tegenstelling tot een plan om een geheel nieuwe bedrijfswoning te realiseren.

Het plan is gelegen binnen de contouren van de bestemmingsplannen 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom', 'Parapluherziening Parkeren', Buitengebied Graafstroom 3^e herziening' & 'Buitengebied Graafstroom'. Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' welke door de voormalige gemeente Molenwaard is vastgesteld op 20 februari 2018. Het bestemmingsplan dient te worden gewijzigd om het onderhavige plan juridisch-planologisch mogelijk te maken. Op 28 oktober 2020 is er een principeverzoek ingediend bij de gemeente Molenlanden waarin medewerking wordt gevraagd ten behoeve van het plan. Op 12 januari 2021 heeft de gemeente Molenlanden besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern van Ottoland en ten zuidwesten van de kern van Goudriaan. Direct ten noorden van het plangebied is het water de Dwarsgang gelegen, even ten oosten is de provinciale weg de N216 gelegen. Ten zuiden en westen is het open polderlandschap aanwezig. Het plangebied betreft de volgende kadastrale percelen:

- OTL01 - D - 81;
- OTL01 - D - 84;
- OTL01 - D - 234 (deels);

- OTL01 - D - 235;
- OTL01 - D - 250;
- OTL01 - D - 251.



Afbeelding 1: Indicatie begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan ruimtelijk/planologische ontwikkelingen wanneer het plan bijdraagt aan het behalen van gemeentelijke en/of regionale doelstellingen, een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit (of daar tenminste geen afbreuk aan doet) en overige belangen niet onevenredig nadelig worden beïnvloed.

Het onderhavige plan betreft een juridisch-planologische functiewijziging ten einde een toekomstbestendige en wenselijke bedrijfs- en woonsituatie te creëren ter plaatse van de Lubbertjesweg 1-2 te Ottoland. Het bestaande bijgebouw zal worden gewijzigd naar een burgerwoning, de bestaande burgerwoning naar bedrijfswoning en de mogelijkheid tot een bedrijfswoning op het bedrijf zal worden weggenomen. De ruimtelijke kwaliteit blijft behouden. Dit in tegenstelling tot een plan waarbij een

geheel nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd, hetgeen juridisch-planologisch gezien wel is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan.

De mogelijkheid tot een (extra) bedrijfswoning wordt middels het onderhavige plan weggenomen. De huidige eigenaar en zijn zoon (met zijn gezin) kunnen middels het plan beiden op het bedrijf blijven wonen. Hetgeen wenselijk is t.b.v. een optimaal traject voor de bedrijfsopvolging. Hiermee worden zowel de bewoners als het bedrijf, welke een sterke binding hebben met Ottoland en de omgeving, gefaciliteerd in hun ontwikkeling en woonsituatie. Hetgeen conform het gemeentelijk beleid en visies. Er worden geen individuele, bedrijfs-, maatschappelijke en overige belangen in de directe omgeving geschaad.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het plangebied is gelegen binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 25 januari 2010). Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

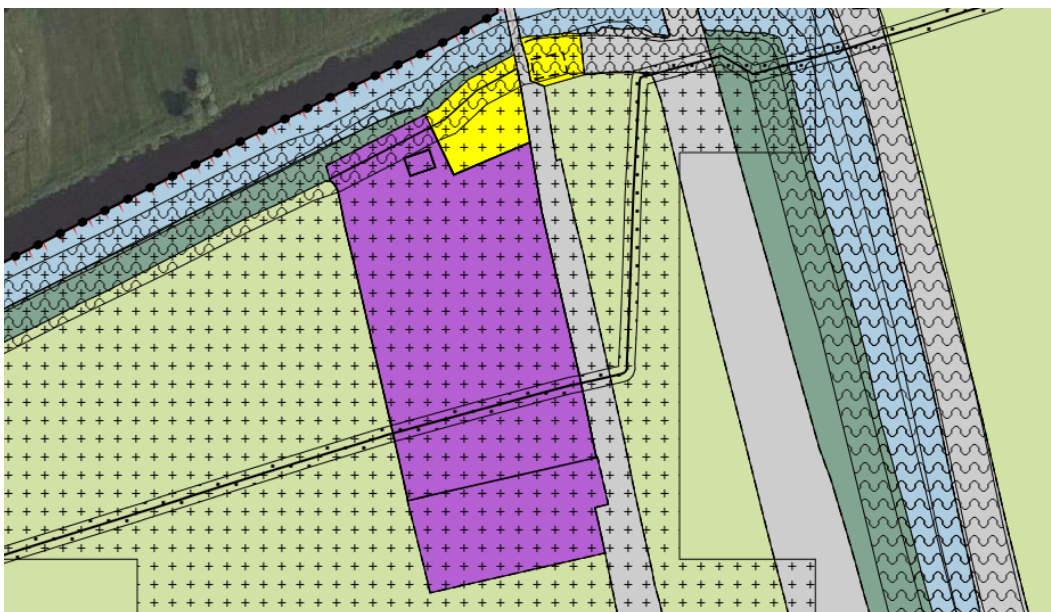
- Bedrijf;
- Wonen;

De dubbelbestemmingen:

- Leiding – Riool;
- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Waterkering;

En de aanduidingen:

- Bouwvlakken;
- Bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – detailhandel en reparatie personenauto's';
- Figuur 'hartlijn leiding – riool'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

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

- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' is toegevoegd;
- De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is gewijzigd.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplankaart 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is de 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de parapluherziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat:

- De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is gewijzigd;
- De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' is toegevoegd.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het nieuwe bestemmingsplan wordt het bestaande bijgebouw gewijzigd naar burgerwoning, de bestaande burgerwoning gewijzigd naar bedrijfswoning en de mogelijkheid tot een bedrijfswoning op het bedrijfsperceel weggenomen.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

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

Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan in concept opgestuurd naar de gemeentelijke overlegpartners, welke het plan positief hebben beoordeeld.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd kon ook een mondelinge zienswijze gegeven worden. Er is geen gebruik gemaakt van deze gelegenheid.

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 beroepstermijn onherroepelijk.

1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten (onderzoeken);
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis Ottoland

Rond de 12e en 13e eeuw is men voor bewoning het uitgestrekte natte veengebied van de Alblasserwaard ingetrokken. Daarbij kwamen de in het veen zichtbare donken en stroomruggen van riviertjes als de Alblas en Goudriaan het eerst voor permanente bewoning in aanmerking. Zo is ook het huidige dorp Ottoland omstreeks 1250 als lintbebouwing ontstaan langs 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 achter weteringen 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 ten noordoosten van de kern van Ottoland en ten zuidwesten van de kern van Goudriaan. Direct ten noorden van het plangebied is het water de Dwarsgang gelegen, even ten oosten is de provinciale weg de N216 gelegen. Ten zuiden en westen is het open polderlandschap aanwezig.

2.1.2 Huidige status/gebruik

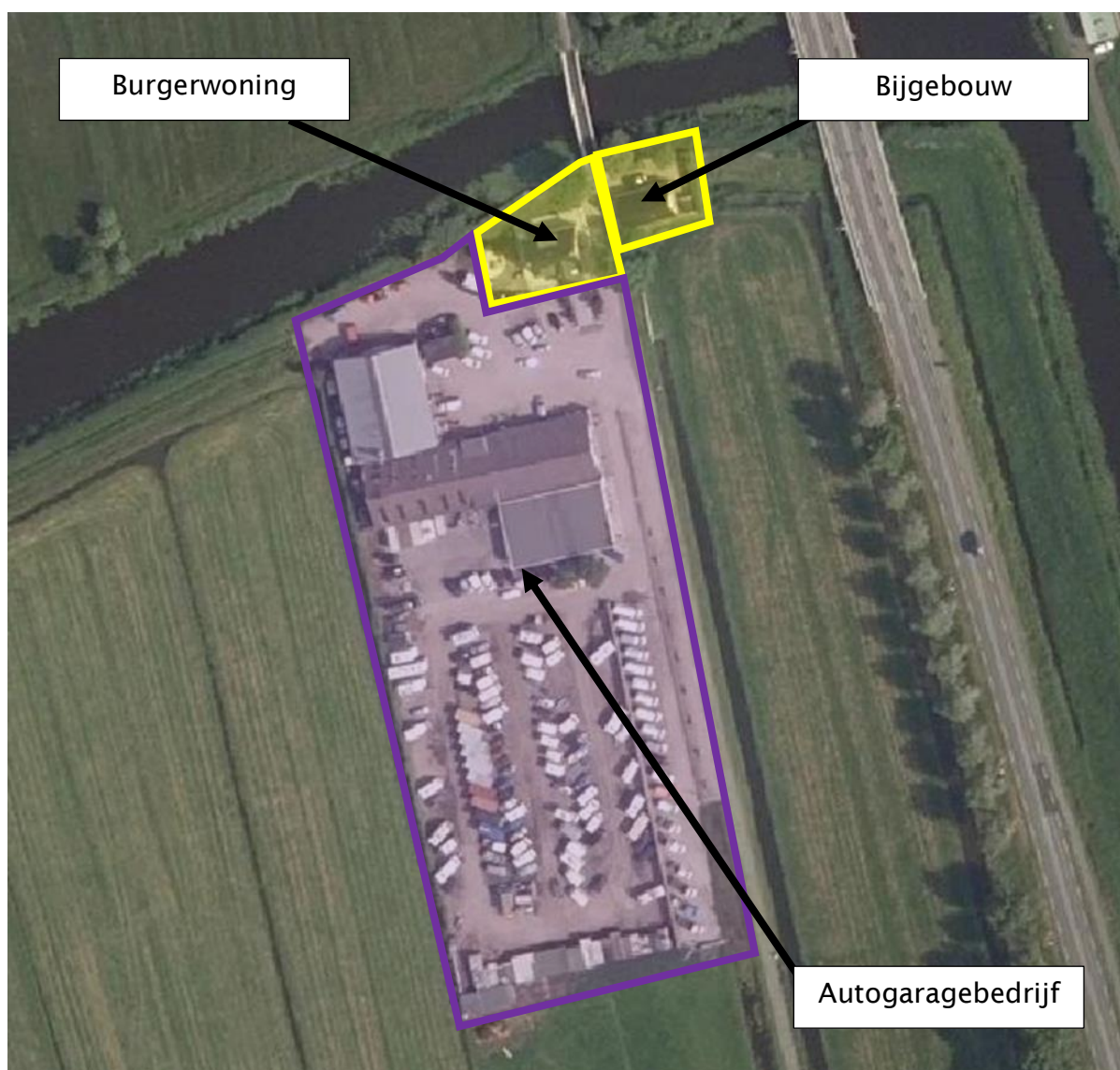
Het perceel Lubbertjesweg 1 te Ottoland betreft een bestaande burgerwoning met bijgebouw. Tussen de woning en het bijgebouw loopt de Lubbertjesweg. Aan de Lubbertjesweg 2, ten zuiden van de burgerwoning, is het autogaragebedrijf gelegen.



Afbeelding 5: Aanzicht autogaragebedrijf



Afbeelding 6: Aanzicht bestaande woning (links), bestaande bijgebouw (rechts), in het midden loopt de Lubbertjesweg



Afbeelding 7: Luchtfoto bestaande situatie

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het plan voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van een drietal zaken aan de Lubbertjesweg 1-2 te Ottoland:

1. Het bestaande bijgebouw wordt gewijzigd naar burgerwoning;
2. De bestaande burgerwoning wordt gewijzigd naar bedrijfswoning;
3. Ter plaatse van het autogaragebedrijf wordt een bedrijfswoning uitgesloten.

Middels het plan wordt een toekomstbestendige bedrijfs- en woonsituatie gecreëerd, waarbij geen extra bebouwing en dus aantasting van de ruimtelijke kwaliteit (openheid) noodzakelijk is. De zoon van de huidige eigenaar van het bedrijf kan middels het plan met zijn gezin op het bedrijf blijven wonen, waarmee het traject van bedrijfsovername in goede banen kan worden geleid.

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het autogaragebedrijf en de toekomstige bedrijfswoning worden ontsloten middels een gezamenlijke in- en uitrit op de Lubbertjesweg (zie afbeelding 5). De toekomstige burgerwoning wordt ontsloten middels een enkele in- en uitrit op de Lubbertjesweg (zie afbeelding 8). Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.



Afbeelding 8: Ontsluiting & voldoende parkeerruimte op eigen terrein bij de nieuwe woning

Parkeren

De parkeersituatie ter plaatse van het autogaragebedrijf en de bestaande woning blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Ter plaatse is en blijft meer dan voldoende ruimte om te voorzien in de huidige en ongewijzigde parkeerbehoefte.

Voor de vaststelling van de parkeernorm van de nieuwe woning in het bijgebouw is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. Uitgaande van het

type 'koop, vrijstaand' liggend in 'het buitengebied' wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen voor de woning (waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoekers). Op het eigen terrein bij de nieuwe woning is meer dan voldoende ruimte om min. 3 auto's te parkeren (zie afbeelding 8). Hiermee voldoet het plan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuwe strategisch beleid. De grote en complexe opgave zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal zowel de boven- als de ondergrond.

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 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 een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over 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 voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie opgenomen: *‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’*

Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt: *‘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 wijzigen van een bijgebouw naar burgerwoning, het wijzigen van een burgerwoning naar bedrijfswoning en het wegnemen van de mogelijkheid om nog een bedrijfswoning te realiseren. In de praktijk wordt hiermee één wooneenheid toegevoegd, gezien er momenteel geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om een bedrijfswoning te realiseren. Planologisch betekent dit dat het aantal mogelijke wooneenheden ter plaatse gelijk blijft. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is er hoe dan ook (aantal wooneenheden ongewijzigd of plus één) geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waarvoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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 kader stellende 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)

Conform het provinciaal beleid van Zuid-Holland vinden nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft echter te worden opgevangen binnen BSD.

Conform het provinciaal beleid kunnen kleinschalige stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten (in de bebouwde ruimte). Onder “bebouwde ruimte” wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Daarbij zet de provincie Zuid-Holland in op het beter benutten van de bebouwde ruimte. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Maar het onderhavige plan voorziet wel in het beter benutten van de bebouwde ruimte en het landschap. Zonder extra bebouwing te realiseren wordt een toekomstbestendige bedrijfs- en woonsituatie gecreëerd ter plaatse. De mogelijkheid om een nieuwe bedrijfswoning te realiseren wordt weggenomen door een bijgebouw om te zetten naar burgerwoning en een burgerwoning naar bedrijfswoning. Hiermee is het in de

praktijk niet noodzakelijk fysiek een nieuwe bedrijfswoning te realiseren met aantasting van de openheid tot gevolg.

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 anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt.

Het plangebied is gelegen in het ‘veenweidelandschap’. De ruimtelijke structuur in het veenweidegebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veenweidelandschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten. 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.

Het onderhavige plan voorziet in het behouden van de ruimtelijke kwaliteit. Het onderhavige plan voorziet in het planologisch beperken van meer bebouwing, door

het wegnemen van de mogelijkheid tot een nieuwe bedrijfswoning. Dit door de functiewijziging van de bestaande bebouwing ter plaatse. Hiermee sluit het plan aan op de richtpunten van de kwaliteitskaart.

3.2.2 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.

Gezien de schaal en aard kan het plan worden geschaard in de categorie ‘inpassen’. Het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en voorziet niet in wijzigingen op structuurniveau. De gebiedsidentiteit, structuur en ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en ook toekomstbestendig gemaakt middels het onderhavige plan.

Stedelijke ontwikkelingen (ladder voor duurzame verstedelijking)

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 onderhavige plan voorziet in het wijzigen van een bijgebouw naar burgerwoning, het wijzigen van een burgerwoning naar bedrijfswoning en het wegnemen van de mogelijkheid om nog een bedrijfswoning te realiseren. In de praktijk wordt hiermee één wooneenheid toegevoegd, gezien er momenteel geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om een bedrijfswoning te realiseren. Planologisch betekent dit dat het aantal mogelijke wooneenheden ter plaatse gelijk blijft. Vanuit jurisprudentie (zie paragraaf 3.1.3) is daarmee hoe dan ook (aantal wooneenheden ongewijzigd of plus één) geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waarvoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio in 2012 de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en bepaalt de beleidskeuzes met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën.

Het onderhavige plan speelt in op de concrete behoefte van het met de regio verbonden familiebedrijf voor een extra woning. Hiermee wordt ingespeeld op de concrete woningbehoefte van echte Ottolanders en kan tegelijkertijd de bedrijfsopvolging in goede banen worden geleid. Middels wijziging van de bestaande bebouwing kan in deze behoefte worden voorzien en is nieuwbouw niet noodzakelijk. Hiermee blijft het open, rustige en authentieke karakter van de regio behouden. Middels het faciliteren van het plan kan de bedrijfs- en woonsituatie ter plaatse toekomstbestendig worden gemaakt.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

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 een dynamische stedelijke zone. 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.

Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

De huidige afspraak is een netto toevoeging van maximaal 3.364 woningen netto in totaal voor de regio voor de periode 2015-2025. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 0,7% huishoudensgroei per jaar.

Ottoland is aangeduid als woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap die gebruik maken van een sterk lokaal sociaal netwerk. Uitbreiding van de woningvoorraad speelt in op de lokale vraag.

Onderhavig plan betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij de mogelijkheid tot een nieuwe bedrijfswoning wordt omgezet naar het wijzigen van een bijgebouw naar burgerwoning. Het aantal planologisch toegestane woningen ter plaatse blijft hiermee ongewijzigd terwijl er toch in de specifieke behoefte kan worden voorzien.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

In oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden de Woonvisie 2020 – 2024 vastgesteld. Relevant voor het plan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van woningbouw. Op het vlak van woningbouw luidt de visie als volgt:

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen.
- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnelt de gemeente de woningproductie, zodat voorkomen wordt dat woningzoekenden naar andere gemeenten uitwijken.
- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG) en aardgasloos.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.
- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop / nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

Daarnaast geldt voor Ottoland het volgende: Het aantal ouderen neemt de komende jaren toe, maar een deel van hen verhuist op termijn naar een geschikte woning in een van de voorzieningskernen. De grootste behoefte is afkomstig van gezinnen die op zoek zijn naar een ruime grondgebonden woning. In beperkte mate is er behoefte aan betaalbare woningen die geschikt zijn voor zowel jong als oud. De totale woningbehoefte voor de periode 2020-2029 komt uit op ongeveer 25 woningen.

Het onderhavige plan speelt in op bovengenoemde opgave binnen de gemeente en Ottoland specifiek. Er wordt een betaalbare woning met de juiste kwaliteit gecreëerd voor de initiatiefnemers, naar de speciale woningbehoefte van de initiatiefnemers. Er wordt een grondgebonden woning gecreëerd voor een jong gezin, waar de grootste behoefte naar is in Ottoland. Dit wordt gedaan zonder de realisatie van extra bebouwing, waarmee gelijktijdig de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en hetgeen gezien enkel de transformatie van een bestaand gebouw tevens betaalbaar is voor de initiatiefnemers.

3.4.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het plangebied is gelegen binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 25 januari 2010). Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

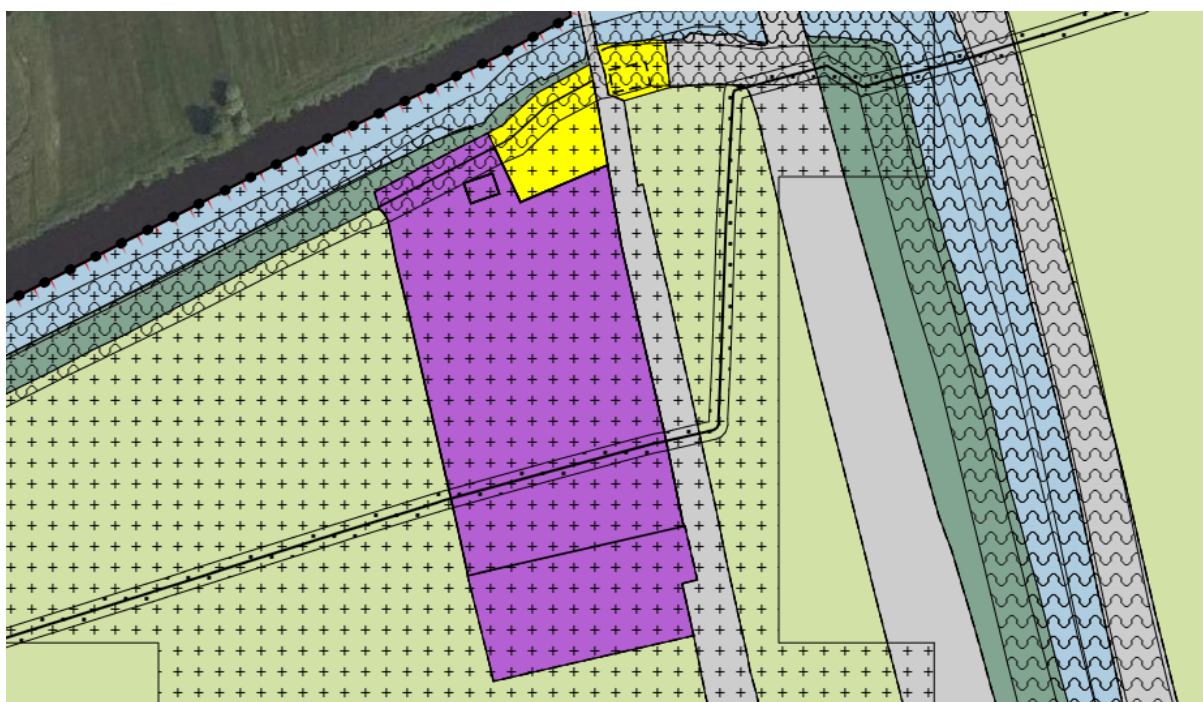
- Bedrijf;
- Wonen;

De dubbelbestemmingen:

- Leiding – Riool;
- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Waterkering;

En de aanduidingen:

- Bouwvlakken;
- Bouwaanduiding ‘bijgebouwen’;
- Gebiedsaanduiding ‘wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied’;
- Functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – detailhandel en reparatie personenauto’s’;
- Figuur ‘hartlijn leiding – riool’.



Afbeelding 9: Uitsnede bestemmingsplankaart ‘Buitengebied Graafstroom’

3.4.3 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom 3^e herziening’

Op 15 september 2015 is de derde herziening van bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom’ vastgesteld. In de derde herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat:

- De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ is toegevoegd;
- De dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ is gewijzigd.



Afbeelding 10: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'



Afbeelding 11: Uitsnede bestemmingsplankaart 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

3.4.4 Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is de 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de parapluherziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat:

- De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is gewijzigd;

- De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' is toegevoegd.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders. Het plan is enkel strijdig met het vigerende bestemmingsplan, welke gewijzigd dient te worden;
- In het plan is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet van toepassing;
- Het plan resulteert in een toekomstbestendige bedrijfs- en woonsituatie, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) 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 milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Het plan betreft het planologisch wijzigen van een bijgebouw naar burgerwoning en burgerwoning naar bedrijfswoning. Het plan betreft geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Er is geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Wel geldt de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk een bijgebouw te wijzigen naar burgerwoning. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. Het aantal motorvoertuigbewegingen kan in voldoende mate worden afgewikkeld via de bestaande wegen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de eventuele toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

Conclusie

In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer. Op basis hiervan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd.

4.2 Watertoets

Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteits-beheerder, 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 ineengeslagen 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 (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

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 verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de wateraan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. 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. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode: 20210325-9-25949). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.



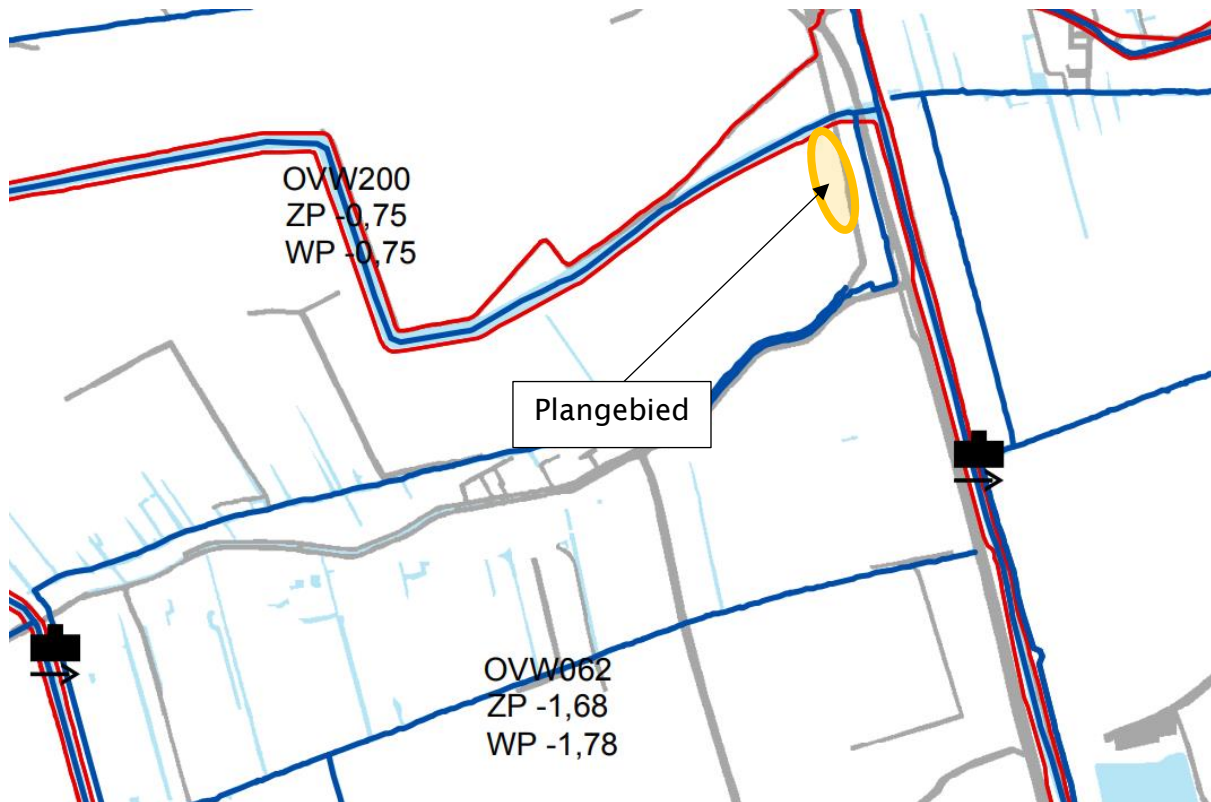
Afbeelding 12: Legger wateren

Watergangen

Aan de randen van het plangebied zijn bovenstaande watergangen gelegen. Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van het bijgebouw naar burgerwoning en de burgerwoning naar bedrijfswoning. Er vinden geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats. Het aanvragen van een watervergunning is niet noodzakelijk.

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW062. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,68 meter NAP en een winterpeil van -1,78 meter NAP.



Afbeelding 13: Peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dien zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m².

Het onderhavige plan betreft geen fysieke werkzaamheden. Het plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van het bijgebouw naar burgerwoning en de burgerwoning naar bedrijfswoning. Op basis hiervan zijn water compenseren 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:

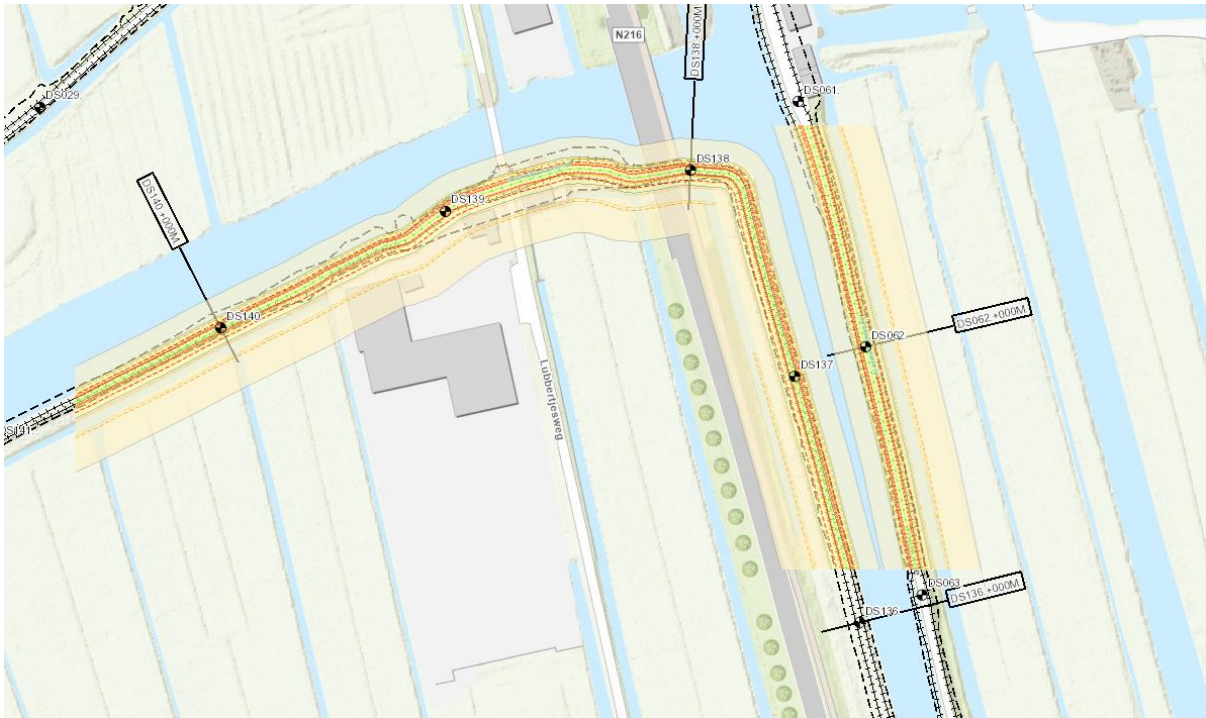
- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater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

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak en wegooppervlakken 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 hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt evenals in de huidige situatie afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. Door het plangebied loopt een rioolwatertransportleiding. Gezien het plan enkel een juridisch-planologische wijziging betreft zonder fysieke werkzaamheden vormt dit geen belemmeringen.

Waterkering

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. Het plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van het bijgebouw naar burgerwoning en de burgerwoning naar bedrijfswoning. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats welke negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor de waterkering ter plaatse. Hiermee vormt de waterkering geen belemmeringen. Indien dit (in de toekomst) wel het geval is, dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap.



Afbeelding 14: Legger waterkeringen

Wegbeheer

Het autogaragebedrijf en de toekomstige bedrijfswoning worden ontsloten middels een gezamenlijke in- en uitrit op de Lubbertjesweg. De toekomstige burgerwoning wordt ontsloten middels een enkele in- en uitrit op de Lubbertjesweg. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse gezien het uitsluitend een juridisch-planologische wijziging betreft.

4.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wgh kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wgh stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies 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.

Cumulatie geluidsbronnen

Wanneer voor een geluidgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrieelawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of gezoneerd industrieterrein, hetgeen dus buiten beschouwing kan worden gelaten. Het plangebied is wel gelegen binnen de invloedssfeer van autowegen.

Onderzoek

Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is geconcludeerd:

- *‘De oostgevel van de woning op voorhand als dove gevel wordt uitgevoerd. Dove gevels worden niet getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de N216 ten hoogste 53 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied van 53 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh;*

- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Lubbertjesweg ten hoogste 42 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 59 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning ter plaatse van de westgevel over geluidluwe gevel beschikt, waarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Een verzoek tot vaststelling voor de in tabel 4.1 weergegeven hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden.

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

Conclusie

De oostgevel dient als dove gevel te worden uitgevoerd en er dient een hogere waarden te worden aangevraagd ten gevolge van wegverkeerslawaaï. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft geluid geen belemmeringen.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). 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 de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 3: Grenswaarden luchtkwaliteit			
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 2020 het volgende overzicht voor het jaar 2020:

- Een stikstofconcentratie van 17,6 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 17,9 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11,0 µg PM^{2,5}/m³.

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan de grenswaarden wordt voldaan.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit 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 Besluit 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 plan is kleinschalig van aard en valt binnen het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient erop toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied).

In de omgeving van het plangebied is sprake van het omgevingstype ‘gemengd gebied’, gezien er sprake is van het buitengebied waarin diverse functies als (agrarische) bedrijven, horeca en wonen in de nabijheid van elkaar zijn gelegen. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor gemengde gebieden mogen één afstandstrap worden verlaagd ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied.

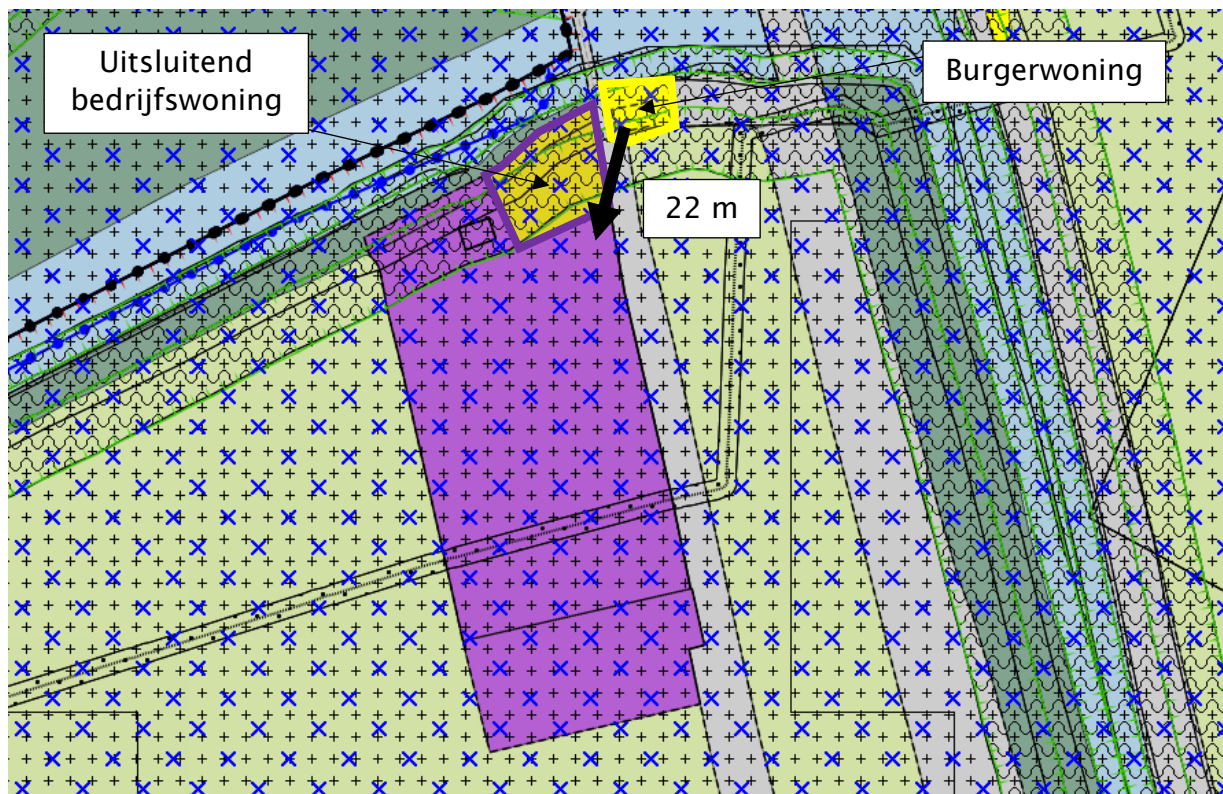
Onderzoek

Het onderhavige plan betreft het wijzigen van een bijgebouw naar burgerwoning en een burgerwoning naar een bedrijfswoning. De nieuwe burgerwoning betreft hiermee de toevoeging van een milieugevoelig object. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven als gevolg van het plan. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handboek bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven en/of milieubelastende functies gelegen, met uitzondering van het autogaragebedrijf zelf. Het autogaragebedrijf en de nieuwe burgerwoning zijn op een afstand van 22 meter van elkaar gelegen (zie afbeelding 15). Met deze afstand tot het autogaragebedrijf wordt aan de VNG-richtafstand van een autobedrijf in gemengd gebied (cat. 2.0; 10 meter) voldaan. De bestaande burgerwoning wordt omgezet naar bedrijfswoning, maar gezien hier geen bedrijfsmatige activiteiten kunnen plaatsvinden heeft deze woning geen negatieve invloed op de burgerwoning. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat het bedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt.

Het onderhavige plan zorgt er zelfs voor dat er sprake is van een verbetering van het woon- en leefklimaat en minder belemmeringen voor het autogaragebedrijf. De huidige burgerwoning welke om 0 meter van het autogaragebedrijf is gelegen wordt gewijzigd naar de bedrijfswoning behorende bij het bedrijf. Waardoor deze woning

geen beperkende werking meer heeft. De afstand van het autogaragebedrijf tot het milieugevoelige object dat het dichtst bij het bedrijf is gelegen (de nieuwe burgerwoning) wordt vergroot van 0 naar 22 meter.



Afbeelding 15: Afstanden woning en bedrijf nieuwe situatie

Conclusie

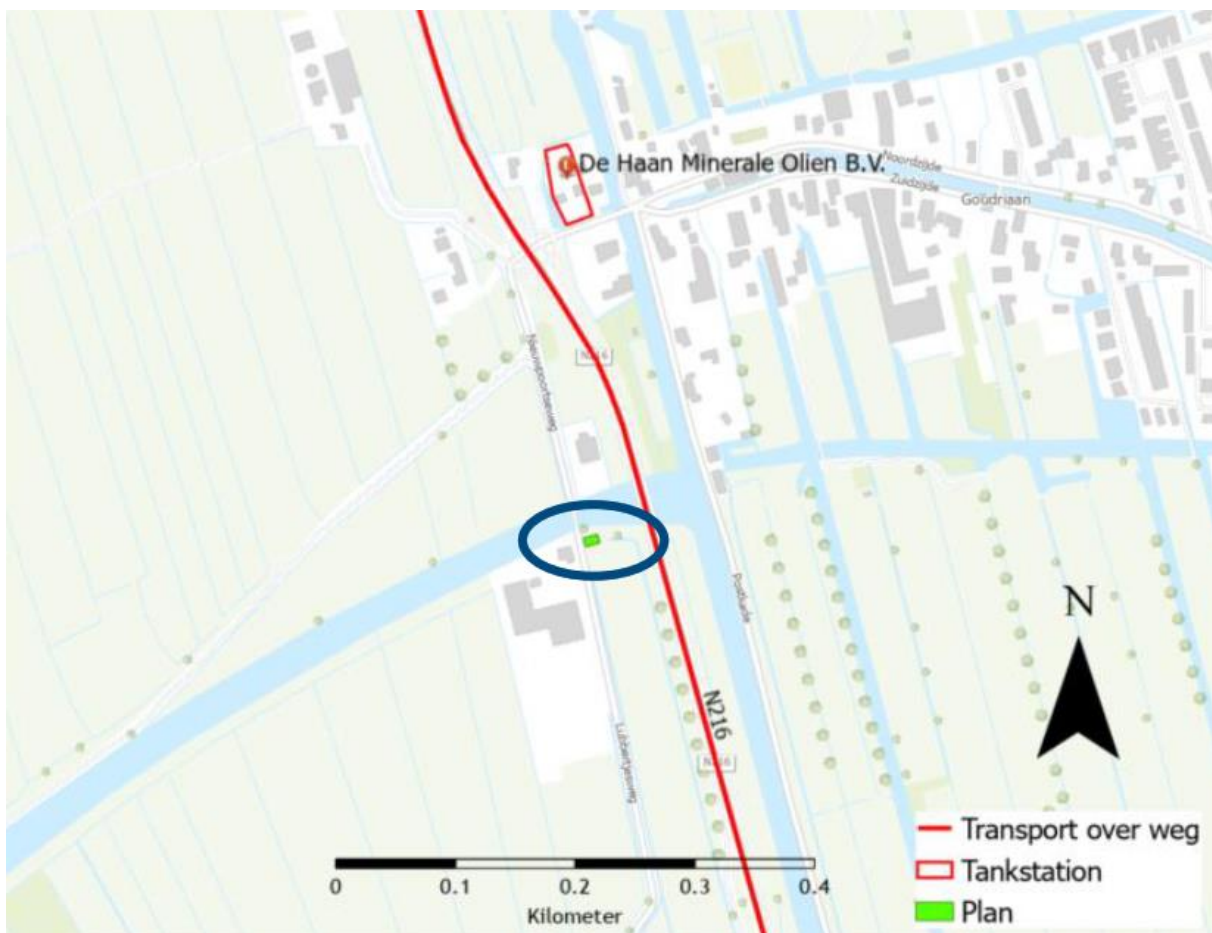
Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geendirecte relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.



Afbeelding 16: Risicokaart externe veiligheid

Onderzoek

Stationaire bronnen/risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart bevindt zich ten noorden van het plangebied een tankstation.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen water en/of spoorwegen gelegen welke in het kader van externe veiligheid relevant zijn. Volgens de risicokaart bevindt zich ten oosten van het plangebied een provinciale weg, de N216, waarover beperkt transport van geklasseerde stoffen plaatsvindt.

Buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen welke in het kader van externe veiligheid relevant zijn.

Verantwoording externe veiligheid

Gezien in de nabijheid van het plangebied een N-weg en tankstation gelegen is, is aan DGMR gevraagd het groepsrisico te verantwoorden. In de bijlage van deze toelichting is deze verantwoording opgenomen en kan wat betreft het tankstation worden geconcludeerd dat:

‘Op de risicokaart staat tankstation de Haan aangegeven. In het verleden was hier sprake van verkoop van LPG, waarvoor de 10^{-6} /jaar contour 25 meter bedraagt en het invloedgebied 150 meter (bestemmingsplan Dorpskernen, onherroepelijk vastgesteld 13 februari 2012). Het tankstation staat op meer dan 150 meter van de planlocatie en hoeft in dit geval zonder meer niet als externe risicobrand te worden beschouwd. Hoewel dit tankstation op de risicokaart nog staat aangegeven als LPG-tankstation, is dit in de praktijk niet meer het geval en wordt alleen nog diesel en benzine verkocht’

En kan wat betreft de N216 worden geconcludeerd dat:

‘Het gebouw staat op 40 meter van de N216. Omdat het aantal transporten over deze weg beperkt is, wordt voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico en is het groepsrisico zeer laag. Daarom volstaat in dit geval een beperkte verantwoording, waarbij alleen wordt ingegaan op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.’

‘Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid van een calamiteit op de N216 verandert niet door de realisatie van het plan. Het plan bestaat uit de transformatie van een bestaand bijgebouw naar een woning waardoor het geen nieuwe belemmering vormt voor de bereikbaarheid van de N216’

‘Zelfredzaamheid

Op de N216 kunnen als gevolg van het transport van geklasseerde stoffen een plasbrand, fakkelbrand, BLEVE of gifwolk optreden. Wat betreft geklasseerde stoffen is de kans op een ongeval op de N216 als gevolg van het transport van brandbare vloeistoffen (bijvoorbeeld benzine) het grootst. Hierdoor kan een plasbrand ontstaan. In deze situatie zal de plas niet tot aan de

woning komen. Wel is er op een afstand van 40 meter sprake van een hoge warmtestraling bij de woning van maximaal 35 KW/m², maar op grotere afstand neemt deze snel af tot onder de 10 KW/m². Bij een warmtestraling van meer dan 10 kW/m², kan het gebouw in brand raken. In dat geval kan men in de schaduw van het gebouw van de weg vandaan vluchten. Bij een warmtestraling kleiner dan 10 kW/m² is de kans op brandoverslag minimaal en kan men inpandig schuilen. Het vervoer van brandbare gassen kan leiden tot een fakkelbrand, waarbij het gas continu uit de tank stroomt of en tot een BLEVE, waarbij het gas in een keer vrijkomt. De kans op deze scenario's is met 17 transporten per jaar zeer klein. In beide gevallen ontstaat in zeer korte tijd een hoge warmtebelasting in de omgeving van het ongeval. Bij een BLEVE ontstaat bovendien een drukgolf. Of men in geval van een fakkel of BLEVE inpandig veilig is, hangt af van de warmtebelasting op deze locatie en daarmee indirect van de afstand tot de ongevalslocatie. Een gifwolk kan ontstaan bij een ongeval met het vervoer van toxische vloeistoffen en gassen. De gevolgen zijn erg afhankelijk van de stof, de afstand tot het ongeval en de weersomstandigheden. In geval van een gifwolk moet men deuren en ramen sluiten en kan men inpandig schuilen.'

'Afweging maatregelen

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de N216 vindt slechts incidenteel plaats. De kans op een calamiteit is hierdoor minimaal. Bovendien gaat het om een bestaand gebouw met mogelijkheden om bij brand van de bron weg te vluchten. Aanvullende maatregelen om de woning veiliger te maken ten aanzien van een extern risico, zoals een hogere brandwerendheid van de gevels of letselvrij glas zijn daarom naar onze mening niet nodig.'

Conclusie

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

4.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Door het plangebied loopt wel een rioolwatertransportleiding van Waterschap Rivierland naar RWZI Groot-Ammers. Gezien het plan enkel een juridisch-planologische wijziging betreft zonder fysieke werkzaamheden vormt dit geen belemmeringen. De beschermingszone van 3 meter aan weerszijde langs het hart van deze leiding (totaal dus 6 meter) wordt overgenomen uit het moederbestemmingsplan.

Conclusie

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

4.8 Ecologie

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van een bijgebouw naar burgerwoning en een burgerwoning naar bedrijfswoning. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats, zoals bouw- en/of sloopwerkzaamheden, dempen van watergangen, kappen van bomen en/of en verwijderen van andere beplanting. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het onderhavige plan in het kader van flora en fauna geen nadelige gevolgen heeft voor de verblijfsplaatsen van beschermde plant- en diersoorten en/of beschermde natuurgebieden. Het uitvoeren van een ecologische quickscan is niet noodzakelijk. Tevens kan gezien het karakter van het plan (enkel juridisch-planologische wijziging) en de ruime afstand tot stikstofgevoelig Natura2000-gebied (4,8km) een stikstofdepositieonderzoek achterwege worden gelaten.

Conclusie

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

4.9 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

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van een bijgebouw naar een burgerwoning en een burgerwoning naar een bedrijfswoning. Gezien er geen fysieke ingrepen in de bodem plaats vinden en het bijgebouw reeds jaren een woonbestemming betreft kan worden gesteld dat de bodem geschikt is om op te wonen. Op basis hiervan is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bodemkwaliteit.

4.10 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

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

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die 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 de 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 hoge verwachting aan of nabij het oppervlak. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging van een bijgebouw naar burgerwoning en een burgerwoning naar bedrijfswoning. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats, zoals bouw-, sloop- en/of graafwerkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem. Op basis hiervan is het uitvoeren van een (verkenkend) archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



Afbeelding 17: Archeologische verwachtings- en beleidskaart

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het onderhavige plan niet in de weg staat. Ter bescherming van de archeologische waarden wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. Het plan speelt hier bewust op in door een bestaand bijgebouw om te zetten naar een woning en deze te isoleren conform de huidige bouweisen van het bouwbesluit. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen (zonnepanelen) en maatregelen in het kader van energiebesparing.

Klimaatadaptatie

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaat adaptatie en toekomstbestendig bouwen. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is artikel 6.50 Risico's van klimaatverandering toegevoegd. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- Wateroverlast door overvloedige neerslag;
- Overstroming;
- Hitte;
- Droogte.

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen omtrent de risico's van deze vier aspecten. Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch planologische wijziging van een bijgebouw naar burgerwoning en burgerwoning naar bedrijfswoning. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats. De bebouwing en verharding ter plaatse blijft daarmee ongewijzigd. Planologisch wordt extra bebouwing in de vorm van een geheel nieuwe bedrijfswoning juist uitgesloten. De huidige situatie is reeds op een verantwoorde wijze ingericht en middels het onderhavige plan wordt een toekomstbestendige en duurzame situatie gecreëerd. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing om extra woonruimte te creëren zonder de ruimtelijke kwaliteit en het landschap ter plaatse aan te tasten. Hiermee wordt op een duurzame wijze omgegaan met het landschap.

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien te kunnen opvangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem. Er is voldoende grasland en waterberging in de directe omgeving van het plangebied aanwezig om zware regenbuien te kunnen opvangen. Het belang van een groene inrichting wordt onder de aandacht gebracht, maar in principe vinden er geen fysieke ingrepen plaats.

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. Doordat de woning relatief hoog is gelegen ten opzichte van de directe omgeving (gelegen op een dijk) is er weinig kans op schade door hoge waterstanden.

Gezien het warmer en droger wordt, wordt bij de uitwerking van de woning rekening gehouden met de accumulatie van warmte en droogte. Het plangebied blijft

ingericht zoals deze is zodat deze bestand blijft tegen intensievere
weersomstandigheden.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Ottoland, Lubbertjesweg 1-2’ bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan ‘Ottoland, Lubbertjesweg 1-2’ 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 bestemmingsplan ‘Ottoland, Lubbertjesweg 1-2’ is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan ‘parapluherziening Buitengebied Graafstroom’. De regels 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

Bedrijf

Ter plaatse van het bestaande bedrijfsperceel blijft de bestemming ongewijzigd. Deze bestemming wordt vergroot ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning. Ten behoeve van de nutsvoorziening wordt er een specifieke aanduiding opgenomen ter plaatse.

Wonen

Ter plaatse van de nieuwe burgerwoning (bestaand bijgebouw) blijft de bestemming wonen behouden. Enkel de aanduiding ‘bijgebouwen’ wordt gewijzigd in een bouwvlak.

Leiding - Riool

Ter plaatse van de rioolwatertransportleiding blijft de dubbelbestemming ‘Leiding – Riool’ behouden.

Waterstaat – Waterkering

Ter plaatse van de regionale waterkering blijft de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ behouden.

Waarde – Archeologie 4

Ter plaatse van het gehele plangebied blijft de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ behouden ter bescherming en veiligstelling van de eventueel archeologische waarden in de bodem.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk – 1’;
- Functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – detailhandel en reparatie personenauto’s’
- Functieaanduiding ‘bedrijfswoning’;
- Functieaanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’;
- Functieaanduiding ‘nutsvoorziening’
- Figuur ‘hartlijn leiding – riool’.