

Toelichting bestemmingsplan

'Ottoland, A 81'



Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Ottoland, A 81’

Identificatiecode

NL.IMRO.1978.BPa81OTL-VG02

Datum

15-12-2020

Planstatus

Vastgesteld

Projectnummer

1064285

Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader.....	7
1.3 Maatschappelijk resultaat	8
1.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	11
1.6 Communicatie	11
1.7 Realisatie.....	11
1.8 Leeswijzer.....	11
2. Planbeschrijving	12
2.1 Bestaande situatie.....	12
2.2 Nieuwe situatie	15
3. Samenvatting beleidskader.....	22
3.1 Rijksbeleid	22
3.2 Provinciaal beleid.....	23
3.3 Regionaal beleid	24
3.4 Gemeentelijk beleid	25
3.5 Conclusie.....	25
4. Samenvatting sectorale aspecten.....	26
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	26
4.2 Watertoets	26
4.3 Geluid.....	28
4.4 Luchtkwaliteit	28
4.5 Bedrijven en milieuhinder	29
4.6 Externe veiligheid	30
4.7 Kabels en leidingen.....	30
4.8 Ecologie.....	30
4.9 Bodem	31
4.10 Archeologie.....	31
5. Juridische planbeschrijving.....	32
5.1 Inleiding	32
5.2 Systematiek van de regels	32
5.3 Bestemmingen	32
5.4 Aanduidingen	33
6. Verantwoording beleidskader.....	34

6.1	Rijksbeleid	34
6.2	Provinciaal beleid	37
6.3	Regionaal beleid	43
6.4	Gemeentelijk beleid	45
6.5	Conclusie	47
7.	Verantwoording sectorale aspecten	48
7.1	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	48
7.2	Watertoets	50
7.3	Geluid	58
7.4	Luchtkwaliteit	60
7.5	Bedrijven en milieuhinder	62
7.6	Externe veiligheid	67
7.7	Kabels en leidingen	68
7.8	Ecologie	69
7.9	Bodem	72
7.10	Archeologie	74

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inrichtingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21108-01	13-03-2020
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20180925-9-18830	25-09-2018
3	Stikstofdepositie onderzoek	De Roever Omgevingsadvies	20191143.v01	06-11-2019
4	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 4754	05-11-2019
5	Verkennd bodem- en asbestonderzoek	Linge Milieu bv	18-2148	07-11-2018
6	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1384	27-12-2018
7	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2018/506 /r.2	16-01-2019
8	Nota Inspraak en overleg	Gemeente Molenlanden	-	31-03-2020
9	Verkeersonderzoek	DTV Consultants	-	27-08-2019
10	Verhardingsbalans en tekening(en) watercompensatie	Adcim B.V.	20190163	27-02-2020
11	Akoestisch onderzoek Schaapskooi Ottoland	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1478	21-02-2020
12	Agrarisch advies	Stichting Abc	20 010 ml	04-02-2020
13	Nota Zienswijzen	Gemeente Molenlanden	-	16-06-2020

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Aanleiding

Op het perceel A 81 te Ottoland is de boerderij 'de Notenhoeve' gelegen. Het perceel betreft een agrarische bedrijfslocatie (melkveehouderij). De boerderij is opgedeeld in twee bedrijfswoningen.

In het dorp Ottoland is sprake van een concrete woningbehoefte. In het dorp hebben lange tijd, mede vanwege de beperkte beschikbare bouwgrond, geen woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden. Om in te spelen op deze concrete woningbehoefte is de voormalige gemeente Molenwaard op zoek gegaan naar geschikte woningbouwlocaties. Hierbij is de gemeente terecht gekomen bij onder andere het perceel A 81 te Ottoland. Uit het participatietraject, de gesprekken tussen de gemeente en diverse grondeigenaren, is uiteindelijk besloten dat het perceel A 81 te Ottoland van alle locaties het meest geschikt is voor woningbouw.

Het plan is om voor de wetering 3 vrijstaande woningen en 15 geschakelde woningen te realiseren. De huidige agrarische bedrijfsactiviteiten voor de wetering (incl. nevenactiviteiten) worden verplaatst over de wetering. Alle agrarische bebouwing voor de wetering, behoudens de boerderij, worden gesloopt. De functie van de boerderij 'de Notenhoeve' wordt gewijzigd, waardoor de boerderij na de bedrijfsverplaatsing, bewoond kan blijven als twee burgerwoningen (thans twee bedrijfswoningen) en daarmee instandhouding/onderhoud van de beeldbepalende boerderij is gewaarborgd. In overleg met de wethouders van de voormalige gemeente Molenwaard is besloten om vanwege de zeer slechte bouwkundige staat het achterhuis van de boerderij te slopen.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'parapluperziening Buitengebied Graafstroom'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' is het realiseren van burgerwoningen niet toegestaan.

Op 17 januari 2018 is een principeverzoek ingediend bij de voormalige gemeente Molenwaard. In een schriftelijke reactie (d.d. 29 maart 2018) heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.

Per 1 januari 2019 is de gemeente Molenwaard gefuseerd met de gemeente Giessenlanden tot de gemeente Molenlanden. De gemeente Molenlanden heeft aangegeven nog altijd bereid te zijn medewerking te verlenen aan het plan.

Plangebied

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de A-oneven. Ten oosten en westen van het plangebied wordt het plangebied begrensd door watergangen. Het open slagenlandschap zorgt voor de noordelijke begrenzing van het plangebied. Het plangebied betreft de kadastrale percelen OTL01 - D - 215 / OTL01 - D - 216, het agrarisch bouwvlak op het perceel OTL01 - D - 129 en de watergang op het perceel OTL01 - D - 313.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

Belang

Inspelen op woningbehoefte Ottoland

In het dorp Ottoland is sprake van een concrete woningbehoefte. Om in te spelen op deze concrete woningbehoefte is de voormalige gemeente Molenwaard op zoek gegaan naar geschikte woningbouwlocaties. Hierbij is de gemeente terecht gekomen bij onder andere het perceel A 81 te Ottoland. Uit het participatietraject, de gesprekken tussen de gemeente en diverse grondeigenaren, is uiteindelijk besloten dat het perceel A 81 te Ottoland van alle locaties het meest geschikt is voor woningbouw. Het perceel A 81 te Ottoland ligt in de lintbebouwing, op korte afstand van de kern, en de gehele ontwikkeling vindt plaats op een al bebouwd perceel. Voor het plan is een landschapsarchitect benaderd om de woningen op een passende wijze landschappelijk in te passen.

Toekomstbestendige situatie agrarisch bedrijf

Middels dit plan wordt daarnaast een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor het agrarisch bedrijf. Met de inkomsten van de nieuwbouwwoningen is de noodzakelijke bedrijfsverplaatsing financieel haalbaar.

Instandhouding boerderij 'de Notenhoeve'

Middels de functiewijziging van de boerderij 'de Notenhoeve' kan de waardevolle boerderij bewoond blijven en is instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij gewaarborgd.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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

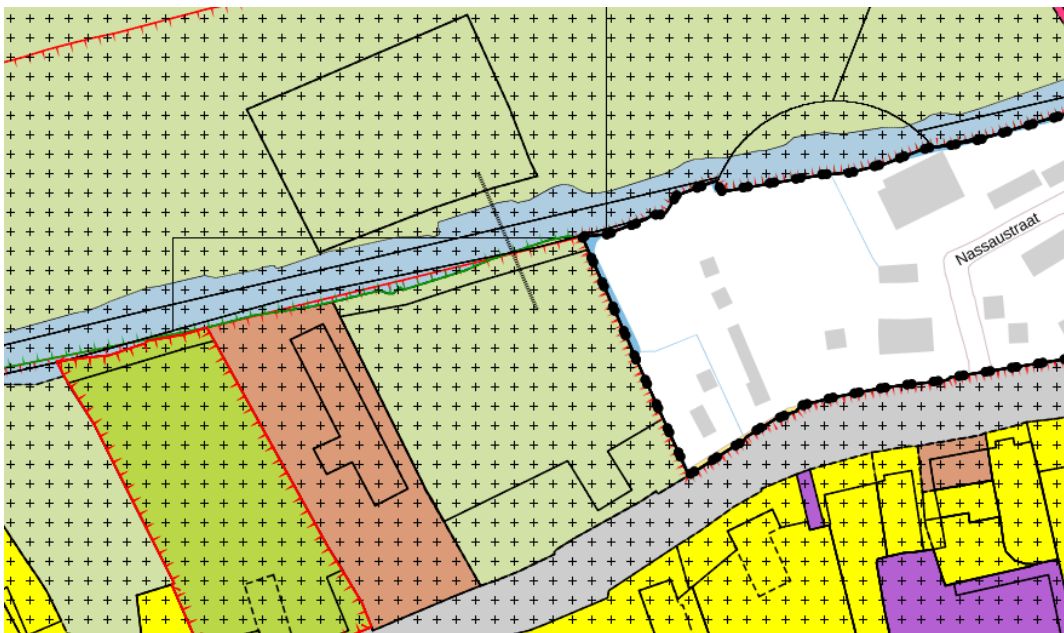
- Agrarisch met waarden.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Figuur 'relatie';
- Functieaanduiding 'archeologische waarden';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - outdooractiviteiten';
- Gebiedsaanduiding 'stiltegebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning gevoelige bodem';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied dorpslint'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom 3e herziening

Op 15 september 2015 is de 3e herziening van bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom’ vastgesteld. In de 3e 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’ en functieaanduiding ‘archeologische waarden’ zijn gewijzigd in de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1, 2 en 6’;
- De gebiedsaanduiding ‘wro-zone’ is gewijzigd naar ‘wetgevingszone’:
 - ‘wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem’;
 - ‘wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied’;
 - ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint’.

Bestemmingsplan ‘parapluherziening Buitengebied Graafstroom’

Op 20 februari 2018 is een volgende herziening van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom’, het bestemmingsplan ‘parapluherziening Buitengebied Graafstroom’ vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving. De herziening heeft geen gevolgen voor de verbeelding van het bestemmingsplan.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om voor de wetering, naast de twee bestaande woningen in de boerderij ‘de Notenhoeve’ waarvan de functie wordt gewijzigd naar burgerwoningen, 3 vrijstaande woningen en 15 geschakelde woningen te realiseren. Tevens voorziet dit bestemmingsplan in de verplaatsing van het agrarisch bedrijf (incl. nevenactiviteiten) over de wetering.

1.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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 opgestuurd naar de Provincie Zuid-Holland en Waterschap Rivierenland.

De provincie Zuid-Holland heeft per mail de onderstaande reactie gegeven: “*Het voorontwerp-bestemmingsplan “Ottoland, A 81” geeft géén aanleiding tot het maken van opmerkingen ex artikel 3.1.1 Bro. De provincie stemt met het plan in.*”

Het waterschap Rivierenland heeft per mail een reactie gegeven op het plan. De overlegreactie is inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien in hoofdstuk 3 van de in de bijlage gevoegde ‘Nota Inspraak en Overleg’.

De overlegreactie van het waterschap Rivierenland heeft geleid tot enkele tekstuele aanpassingen in hoofdstuk 4.2/7.2 'Watertoets' van de toelichting van het bestemmingsplan en in artikel 4.1 van de regels van het bestemmingsplan.

Inspraak

Het college van de gemeente Molenlanden heeft op 19 april 2019 bekend gemaakt (Gemeenteblad nr. 96018) dat het voorontwerp-bestemmingsplan 'Ottoland, A 81' (NL.IMRO.1978.BPa81OTL-VO01) vanaf dinsdag 23 april 2019 voor zes weken ter inzage ligt. Tijdens de inspraakprocedure kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn reactie omtrent het voorontwerp-bestemmingsplan kenbaar maken.

Tijdens de inspraakprocedure zijn er twee schriftelijke inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend en zijn ontvankelijk.

Medio maart 2020 hebben er mondelinge gesprekken plaatsgevonden met beide indieners van de inspraakreacties. In deze gesprekken zijn de plannen besproken en zijn nadere afspraken gemaakt.

In hoofdstuk 2 van de in de bijlage gevoegde 'Nota Inspraak en Overleg' worden de inspraakreacties inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien. De inspraakreacties hebben in hoofdlijnen geleid tot de volgende aanpassingen/toevoegingen:

1. Nader onderzoek schaapskooi. Om er zeker van te zijn dat de naastgelegen schaapskooi niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt is door een deskundig bureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit is geconcludeerd dat de schaapskooi niet wordt belemmerd.
2. Verkeerskundig onderzoek. Om er zeker van te zijn dat in de nieuwe situatie, wat betreft de verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling, verkeerveiligheid en de parkeersituatie sprake is van een aanvaardbare situatie, is door een deskundig bureau een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd, waaruit is geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbare situatie.
3. Agrarisch advies. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de Agrarische beoordelingscommissie (Stichting ABC te Woerden) gevraagd een advies uit te brengen inzake de bedrijfseconomische noodzaak van de bouw van de jongveestal en de uitbreiding van het bouwvlak. De commissie adviseert medewerking te verlenen aan het plan.
4. Outdoor-activiteiten. De nevenactiviteit 'outdooractiviteiten' is specifiek bestemd door de aanduiding te verkleinen tot het voorste deel over de wetering (tot aan de kuilplaten).
5. Overige nevenactiviteiten. De regels voor de toegestane nevenactiviteit 'bouw en installatiebedrijf' zijn gewijzigd. De nevenactiviteit 'bouw en installatiebedrijf' is toegestaan voor een oppervlak van ten hoogste 200 m² en uitsluitend inpandig.
6. Wijzigingsbevoegdheden bestemming 'Agrarisch met waarden'. De in de regels voor de bestemming 'Agrarisch met waarden' opgenomen wijzigingsbevoegdheden (artikelen 3.7.1 t/m 3.7.7) zijn geschrapt.
7. Ontheffing kleinschalige windenergievoorzieningen. De binnenplanse ontheffingsmogelijkheid in de bestemming 'Agrarisch met waarden' (Artikel 3.3.5) is geschrapt.

Naar aanleiding van bovenstaande punten en actualisatie van het beleid de hoofdstukken 2 'Planbeschrijving', 3.2/6.2 'Provinciaal beleid', 6.1.3 'Besluit ruimtelijke ordening (Bro)' en 4.5/7.5 'Bedrijven- en milieuhinder' van de toelichting van het bestemmingsplan geactualiseerd.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 14 april 2020 voor zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerp-bestemmingsplan kenbaar maken.

Na de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan (d.d. 22 april 2020) heeft er nog een mondeling gesprek plaatsgevonden met één van de indieners van de inspraakreacties. Hierin is besloten om de nevenactiviteit 'outdoor-activiteiten' te schrappen.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is er 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de daarvoor geldende termijn ingediend en is ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 van de in de bijlage gevoegde 'Nota Zienswijzen' is de zienswijze inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien. De zienswijze en het latere gesprek met één van de indieners van de inspraakreacties hebben geleid tot één ambtshalve wijziging:

De functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - outdooractiviteiten' is verwijderd van de verbeelding en uit de regels van de bestemming 'Agrarisch met waarden', waarmee deze nevenactiviteit is uitgesloten.

Beroep

Het bestemmingsplan 'Ottoland, A 81' (kenmerk: NL.IMRO.1978.BPa81OTL-VG01) is op 16 juli 2020 door de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 24 juli 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon schriftelijk beroep instellen tegen het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan. Tijdens de beroepstermijn van het bestemmingsplan is er één beroepschrift ingediend.

Medio november 2020 hebben er mondelinge gesprekken plaatsgevonden tussen de indieners van het beroepschrift, de gemeente Molenlanden en de initiatiefnemer van het plan. Hierin is afgesproken om twee wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waarna het beroepschrift binnen korte termijn ingetrokken zal worden.

Wijzigingen

1. Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt op het agrarisch bouwvlak een zone van 35 meter, gemeten vanaf de noordgrens van het agrarisch bouwvlak, de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten' gelegd, waarbinnen het realiseren van gebouwen is uitgesloten;

2. In artikel 3.2.1 van het bestemmingsplan 'Ottoland, A 81' wordt de volgende regel toegevoegd: *'d. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten' is het realiseren van gebouwen uitgesloten.'*

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

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het gewijzigde bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor de realisatie van 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 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 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 cultuurhistorische lintbebouwing langs de A-oneven. De cultuurhistorische lintbebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders-/knechtenhuisjes. Hier en daar is de traditionele bebouwing vervangen door nieuwbouw (vrijstaande woningen) en hebben de bestaande boerderijen de agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. De traditionele bebouwing is overwegend haaks in de eerste bebouwingslijn op de A-oneven gesitueerd. De vervangende nieuwbouw is zowel haaks als parallel aan de A-oneven gebouwd. De hoofdvolumes (zowel traditioneel als nieuwbouw) zijn hoofdzakelijk rechthoekig opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. De vervangende nieuwbouwwoningen hebben doorgaans een modernere bouwstijl dan de traditionele (woon)boerderijen en de arbeidershuisjes welke meer klassiek zijn vormgegeven. De gebruikte materialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de nieuwbouw overwegend traditioneel (streekeigen). De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het omliggende slagenlandschap.

Het gebied ten noorden van het plangebied kenmerkt zich door het open karakter, de karakteristieke slagenverkaveling omringd or sloten en (achter)weteringen en incidenteel ruimtelijke elementen in de vorm van bomenlanen, elzenhakhout akkers en (gerief) bouselementen.



Afbeelding 3: Straatbeeld A-oneven te Ottoland



Afbeelding 4: Straatbeeld A-oneven ter hoogte van het plangebied

2.1.2 Huidige status/gebruik

Op het perceel A 81 te Ottoland is de cultuurhistorisch waardevolle boerderij 'de Notenhoeve' gelegen. Het perceel betreft een agrarische bedrijfslocatie (melkveehouderij). De boerderij is opgedeeld in twee (bedrijfs)woningen. Naast de volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten vinden er nevenactiviteiten plaats in de vorm van een bouw- en installatiebedrijf en outdoor-activiteiten (poldersporten/ zeskamp/ survival). Bij de Notenhoeve kunnen nu groepen mensen kanoën, boogschieten, koemelken, touwtrekken, et cetera. Dit komt in de nieuwe situatie te vervallen. Een klein deel van de huidige loods wordt gebruikt voor de nevenactiviteit 'bouw en installatiebedrijf'. Dit betreft hoofdzakelijk opslag van goederen, waardoor geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking. Het agrarisch bedrijf is hiermee een voorbeeld van hoe de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden de verbreding van activiteiten in de agrarische sector ziet.



Afbeelding 5: Luchtfoto bestaande situatie



Afbeelding 6: Cultuurhistorisch waardevolle boerderij 'de Notenhoeve'

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

In het dorp Ottoland is sprake van een concrete woningbehoefte. In het dorp hebben lange tijd, mede vanwege de beperkte beschikbare bouwgrond, geen woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden. Om in te spelen op deze concrete woningbehoefte is de voormalige gemeente Molenwaard op zoek gegaan naar geschikte woningbouwlocaties. Hierbij is de gemeente terecht gekomen bij onder andere het perceel A 81 te Ottoland. Uit het participatietraject, de gesprekken tussen de gemeente en diverse grondeigenaren, is uiteindelijk besloten dat het perceel A 81 te Ottoland van alle locaties het meest geschikt is voor woningbouw.

Het plan betreft de nieuwbouw van 3 vrijstaande woningen en 15 geschakelde woningen voor de wetering. Alle agrarische bedrijfsactiviteiten voor de wetering (incl. nevenactiviteiten) worden over de wetering verplaatst. Alle agrarische bebouwing voor de wetering, behoudens de boerderij, worden gesloopt. De functie van de boerderij 'de Notenhoeve' wordt gewijzigd, waardoor de boerderij na de bedrijfsverplaatsing, bewoond kan blijven als twee burgerwoningen (thans twee bedrijfswoningen) en daarmee instandhouding/onderhoud van de beeldbepalende boerderij is gewaarborgd. In overleg met de gemeente is besloten om vanwege de zeer slechte bouwkundige staat het achterhuis van de boerderij te slopen.

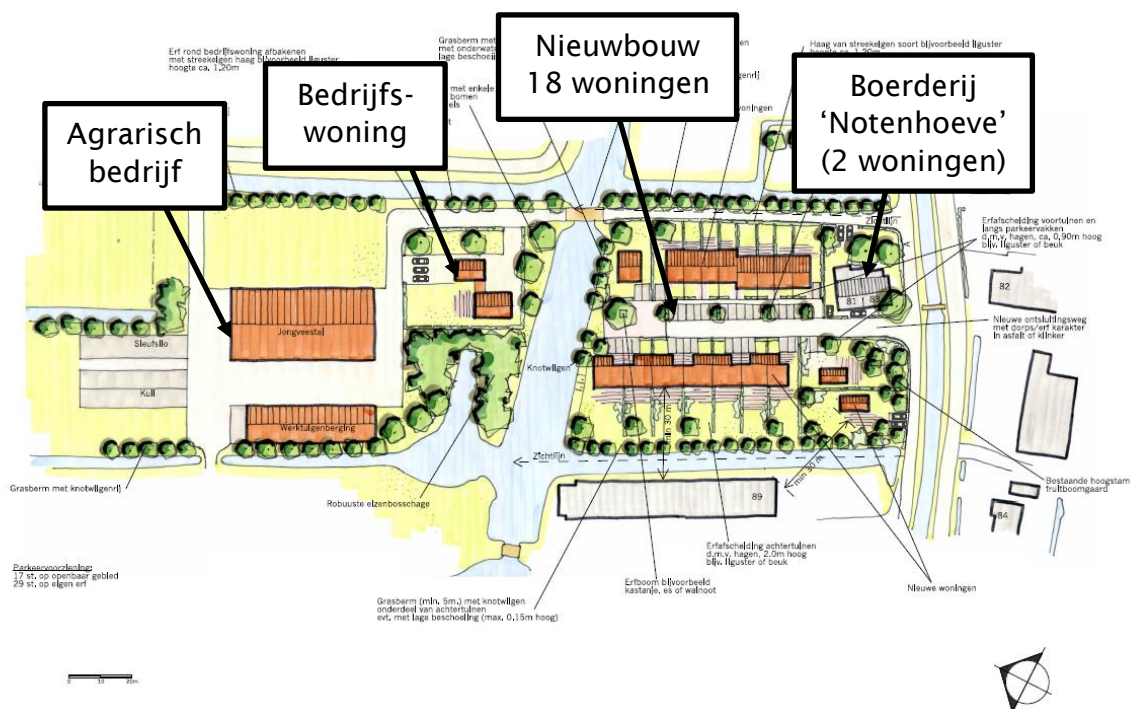
Het agrarisch bedrijf is in de nieuwe situatie volledig over de wetering gelegen. In het kader van een goede bedrijfsvoering wordt bij het agrarisch bedrijf een bedrijfswoning gerealiseerd. Deze bedrijfswoning is noodzakelijk omdat de agrariër bij het agrarisch bedrijf dient te wonen. Op deze manier kan de agrariër dag en nacht toezicht houden op het bedrijf en kan de agrariër eventueel 's nachts werken wanneer bijvoorbeeld jongvee ziek is. Voor het agrarisch bedrijf wordt een jongveestal, een werktuigenberging en overige voorzieningen zoals kuilplaten, mestopslag en sleufsilos gerealiseerd. De mogelijkheid tot het uitvoeren van de nevenactiviteit 'bouw- en installatiebedrijf' wordt tevens voortgezet over de wetering. De nevenactiviteit 'outdoor-activiteiten' komt te vervallen. De nevenactiviteit 'bouw en installatiebedrijf' is toegestaan voor een oppervlak van ten hoogste 200 m² en uitsluitend inpandig.

Agrarisch advies

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de bedrijfseconomische noodzaak van de bouw van de jongveestal en de uitbreiding van het bouwvlak beoordeeld door de Agrarische beoordelingscommissie (Stichting ABC te Woerden). De agrarische beoordelingscommissie heeft het geconcludeerd/geadviseerd:

'Om de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering op voornoemde locatie voor de toekomst veilig te stellen is huisvesting van het vee op voldoende afstand (circa 75 meter) van de bestaande en de nieuw beoogde burgerbebouwing noodzakelijk. In dit kader is de bouw van de jongveestal (ca. 47 x 23,4 meter) bedrijfseconomisch noodzakelijk en doelmatig voor de beoogde bedrijfsvoering en afgestemd op de aard, inrichting en omvang van het bedrijf. Onze commissie adviseert derhalve medewerking te verlenen aan voornoemde bouwaanvraag, waarbij verlenging van het bouwvlak (oppervlakte van de vergroting is circa 600 m²) noodzakelijk is.'

Het volledig advies is toegevoegd in de bijlage.



Afbeelding 7: Nieuwe situatie

2.2.2 Verkeer en parkeren

Om er zeker van te zijn dat in de nieuwe situatie wat betreft de verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling, verkeerveiligheid en de parkeersituatie sprake is van een aanvaardbare situatie is door DTV Consultants een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek zijn in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het uitgebreide verkeerskundig onderzoek is toegevoegd in de bijlage.

Verkeersgeneratie

Voor de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimaal tot een maximaal kengetal. In de berekening is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad “niet stedelijk” en het gebiedstype “buitengebied”.

De extra verkeersgeneratie van dit plan is in tabel 1 uiteengezet. De twee woningen in de boerderij zijn niet in de berekening meegenomen, omdat dit bestaande woningen betreffen. Ook het agrarisch bedrijf (inclusief nevenactiviteiten) zijn niet meegenomen, omdat deze reeds op het perceel zijn gevestigd. De verplaatsing hiervan heeft geen invloed op de verkeersgeneratie. In tabel 1 is te zien dat de extra verkeersgeneratie ten gevolge van het plan tussen circa 135 en 155 motorvoertuigen (mvt) per etmaal ligt. Dit betreft een gemiddelde weekdag. Een weekdag kan worden omgerekend naar een gemiddelde werkdag door de kencijfers te vermenigvuldigen met 1,11 (CROW, 2018). Dit betekent zo'n 150 à 175 mvt per gemiddelde werkdag. Als vuistregel voor het drukste uur in een etmaal, wordt gehanteerd dat dit zo'n 10% van de totale dag bedraagt. Dat betekent dat er in het drukste uur van een werkdag ongeveer 15-18 extra motorvoertuigbewegingen plaats zullen vinden. Dit is ongeveer één motorvoertuig per vier minuten.

Tabel 1: Verkeersgeneratie

Categorie	Generatie min. (per woning)	Generatie max. (per woning)	Aantal	Min. generatie	Max. generatie
Ten noorden van wetering					
koop, vrijstaand (bedrijfswoning)	7,8	8,6	1	7,8	8,6
Ten zuiden van wetering					
koop, vrijstaand	7,8	8,6	3	23,4	25,8
koop, tussen/hoek	7,0	7,8	15	105	117
Totaal:				137	152

De huidige etmaalintensiteit op A-oneven bedraagt 300 mvt en circa 1.500 op A-even (Regionale VerkeersMilieuKaart Alblasserwaard/Vijfheerenlanden 2017 voor het prognosejaar 2030). De extra verkeersgeneratie van het plan zal leiden tot circa 430-450 mvt per etmaal op A-oneven. Dit betekent circa 45 mvt in het drukste uur, wat neerkomt op ongeveer iedere anderhalve minuut een motorvoertuig. Een dergelijke toekomstige verkeersintensiteit is verkeerskundig gezien niet hoog voor een erftoegangsweg.

Verkeersafwikkeling

De extra intensiteiten als gevolg van dit plan zijn dermate laag, dat het niet aannemelijk is dat de verkeersafwikkeling buitenproportioneel wordt benadeeld. Verder is het aantal ontmoetingen tussen auto's bij een dergelijke intensiteit gering. Bovendien zullen de meeste auto's in de ochtendspits het plangebied uitrijden en in de avondspits het plangebied weer inrijden, en dus dezelfde richting volgen. De toename van het verkeer zal de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid niet buitenproportioneel benadelen. Zoals uit de berekening van de verkeersgeneratie blijkt, zal de toekomstige intensiteit verkeerskundig gezien niet hoog liggen (ongeveer 450 mvt per dag).

Ontsluiting

Het perceel A 81 te Ottoland wordt in de huidige situatie ontsloten door een enkele in- en uitrit op de A-oneven. De bestaande ontsluiting zal in de nieuwe situatie worden gebruikt door de toekomstige bewoners van de woningen voor de wetering. Deze ontsluitingsweg krijgt een dorps/erf karakter en wordt uitgevoerd in asfalt of gebakken klinker, de rijbaanbreedte van deze weg is momenteel nog onbekend. Voor het agrarisch bedrijf (en de nevenactiviteiten) wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd. Dit zorgt er voor dat het landbouwverkeer niet in conflict komt met het verkeer van en naar de woningen op de ontsluitingsweg van het plangebied. De landbouwwerktuigen van het agrarisch bedrijf zullen incidenteel gebruik maken van deze nieuwe ontsluiting, omdat het achtergelegen weiland bereikbaar is vanaf het agrarische bedrijfsperceel.

Parkeren

Voor de berekening van parkeerbehoefte is tevens uitgegaan van CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimale tot een maximale parkeernorm. In de berekening is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad "niet stedelijk" en het gebiedstype "buitengebied". In tabel 2 is te zien dat de parkeerbehoefte ten noorden van de wetering tussen 7 en 9 parkeerplaatsen ligt. Ten zuiden van de wetering ligt de parkeerbehoefte tussen 34 en 50 plaatsen. De totale parkeerbehoefte komt daarmee uit op 41-59 plaatsen.

Tabel 2: Parkeren

Categorie	P-norm min.	P-norm max.	Aantal	Min. P-vraag	Max. P-vraag	Waarvan bezoekers
Ten noorden van wetering						
koop, vrijstaand (bedrijfswoning)	2	2,8	1 (woning)	2,0	2,8	0,6 – 0,8
sportzaal (outdooractiviteiten)	3,3	3,8	1,5 (100 m ²)	5,0	5,7	4,7 – 5,4
<i>Subtotaal:</i>				7	9	6 – 7
Ten zuiden van wetering						
koop, vrijstaand	1,9	2,7	3 (woningen)	5,7	8,1	1,7 – 2,4
koop, twee-onder-een-kap	1,8	2,6	2 (woningen)	3,6	5,2	1,1 – 1,6
koop, tussen/hoek	1,6	2,4	15 (woningen)	24,0	36,0	7,2 – 10,8
<i>Subtotaal:</i>				34	50	10 – 15
Totaal:				41	59	16 – 22

Op het gedeelte ten zuiden van de wetering worden in totaal 44 parkeerplaatsen gerealiseerd (zie afbeelding 8). Hiervan zijn 17 parkeervakken openbaar toegankelijk. Wanneer uitgegaan van een gemiddelde parkeervraag (42 plaatsen), wordt de parkeerbehoefte van dit deel van het plan gefaciliteerd. De parkeerbehoefte voor bezoekers bedraagt 10 - 15 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte kan gefaciliteerd worden op de openbare parkeerplaatsen. Op het gedeelte ten noorden van de wetering worden in totaal 3 parkeerplaatsen gerealiseerd ter hoogte van de bedrijfswoning. Daarnaast is er op het agrarisch bedrijf voldoende ruimte om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.



Afbeelding 8: Parkeren nieuwe situatie

2.2.3 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken is het bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wenselijk zorg te dragen voor een passende inrichting van het plangebied (landschappelijke inpassing).

Landschapsarchitect Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten is benaderd om voor het plan een landschappelijk inrichtingsplan op te stellen. Aan de hand van het ruimtelijk kwaliteitskader van de gemeente, het 'Molenwaards Kookboek', is een ruimtelijke analyse uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in de onderstaande kwaliteiten en ontwerppunten.

Kwaliteiten omgeving, lint en erf

- Plangebied is gelegen in het cultuurhistorisch lint aan het open veenweidegebied;
- Karakteristieke en beeldbepalende boerderij;
- Duidelijk onderscheid karakter van het lint in kern Ottoland en daarbuiten;
- Aanwezigheid water en erfbepanting;
- Agrarische identiteit;
- Aantrekkelijke groene boeren voortuin.

Ontwerppunten

- Behouden karakteristieke en beeldbepalende boerderij;
- Behouden/versterken aanwezig slotenpatroon;
- Pas de maat, schaal en vormgeving aan op het lint en de kavel;
- Nieuwbouw heeft een rechthoekige opzet en opgetrokken uit baksteen en voorzien van een gebakken pan (of een afgeleide daarvan);
- Woningen situeren met de nokrichting parallel aan de slagenverkaveling;
- Bebouwing ondergeschikt maken aan de boerderijen in het lint;
- Parkeren aan het zicht onttrekken.

Op basis van de ontwerpuitgangspunten is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Het landschappelijk inrichtingsplan is uitvergroot toegevoegd in de bijlage. Er is vastgelegd dat de initiatiefnemer verplicht is om de op afbeelding 9 met rood omkaderde landschappelijke inpassing te realiseren. Het overige groen is indicatief. Bij een eventuele uitbreiding of nieuwbouw van bedrijfsgebouwen voor het agrarisch bedrijf dient de op afbeelding 9 aangegeven landschappelijke inpassing (knotwilgenrijen) te worden doorgetrokken, teneinde een goede landschappelijke inpassing van het agrarisch bedrijf in het landschap te behouden.



Afbeelding 9: Landschappelijk inrichtingsplan

2.2.4 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. Het plan speelt hier bewust op in door de woningen gasloos op te leveren. De woningen worden geïsoleerd conform de huidige bouwweisen van het bouwbesluit. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen (zonnepanelen) en maatregelen in het kader van energiebesparing. In het kader van de klimaatverandering (voorkomen hittestress), biodiversiteit, wateropvang is een groene inrichting sprake van een betere situatie dan in geval er veel terreinverharding wordt gerealiseerd. Het plangebied worden groen ingericht.

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Concrete woningbehoefte Ottoland

Het plan betreft een kleinschalige nieuwbouwontwikkeling dat inspeelt op de concrete woningbehoefte in Ottoland. Het plan voorziet in een gedifferentieerd woningaanbod bestaande uit 18 woningen, waarvan 3 vrijstaande en 15 geschakelde woningen. Het woningbouwprogramma van het plan is zorgvuldig afgewogen. Het plan sluit aan bij de vier strategieën van de woonvisie om starters mogelijkheden bieden, doorgroeiers te binden, senioren te bedienen en nieuwkomers aan te trekken. De geschakelde woningen zijn geschikt voor de doelgroepen starters en senioren. Daarnaast voorziet het plan in de realisatie van een bedrijfswoning over de wetering. Deze bedrijfswoning is vanuit bedrijfsmatig oogpunt noodzakelijk. Op deze manier kan de agrariër dag en nacht toezicht houden op het bedrijf en kan de agrariër eventueel 's nachts werken wanneer bijvoorbeeld jongvee ziek is.

Alternatieven binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

Het plangebied ligt buiten BSD. De woningbehoefte in Ottoland kan niet in de bestaande woningvoorraad worden opgevangen. Mede vanwege de beperkte beschikbare bouwgrond hebben er in het dorp lange tijd geen woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden. Om in te spelen op deze concrete woningbehoefte is de voormalige gemeente Molenwaard op zoek gegaan naar geschikte woningbouwlocaties. Hierbij is de gemeente terecht gekomen bij onder andere het perceel A 81 te Ottoland. Uit het participatietraject, de gesprekken tussen de gemeente en diverse grondeigenaren, is uiteindelijk besloten dat het perceel A 81 te Ottoland van alle locaties het meest geschikt is voor woningbouw. Het perceel A 81 te Ottoland ligt in de lintbebouwing en de gehele ontwikkeling vindt plaats op een al bebouwd perceel. In die zin is er sprake van een inbreidingslocatie. Er is geen sprake van extra ruimtebeslag.

Conclusie

Het plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

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

Het plangebied ligt buiten BSD. Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling dat inspeelt op de concrete woningbehoefte in Ottoland. De woningbehoefte in Ottoland kan niet in de bestaande woningvoorraad worden opgevangen. Mede vanwege de beperkte beschikbare bouwgrond hebben er in het dorp lange tijd geen woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden. Om in te spelen op deze concrete woningbehoefte is de voormalige gemeente Molenwaard op zoek gegaan naar geschikte woningbouwlocaties. Hierbij is de gemeente terecht gekomen bij onder andere het perceel A 81 te Ottoland. Uit het participatietraject, de gesprekken tussen de gemeente en diverse grondeigenaren, is uiteindelijk besloten dat het perceel A 81 te Ottoland van alle locaties het meest geschikt is voor woningbouw. Het perceel A 81 te Ottoland ligt in de lintbebouwing en de gehele ontwikkeling vindt plaats op een al bebouwd perceel. In die zin is er sprake van een inbreidingslocatie. Er is geen sprake van extra ruimtebeslag.

Tevens wordt middels dit plan een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor het agrarisch bedrijf. Met de inkomsten van de nieuwbouwwoningen is de noodzakelijke bedrijfsverplaatsing financieel haalbaar.

Tenslotte wordt kan middels de functiewijziging van de boerderij 'de Notenhoeve' de cultuurhistorisch waardevolle boerderij bewoond blijven en is instandhouding van de boerderij gewaarborgd.

Ruimtelijke kwaliteit

Gezien de schaal en aard kan het plan worden geschaard in de categorie 'inpassen'. Het plan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van woningen in het lint. Hierbij is geen sprake van wijzigingen op structuurniveau. De bestaande gebiedsidentiteit blijft ongewijzigd. Het plan is qua aard en schaal passend is in dit gebied.

Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied met beschermingscategorie 1 of 2, zoals verbeeld op kaart 14 in bijlage II van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Bovendien zijn er in de bestaande planologische situatie al (agrarische) activiteiten toegestaan voor en over de wetering van dit plangebied.

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

Voor het plan is een landschapsarchitect benaderd. Aan de hand van de richtpunten van de kwaliteitskaart is een ruimtelijke analyse uitgevoerd en een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. De woningen worden op een passende wijze landschappelijk ingepast, waarmee de bestaande landschapselementen in stand

worden gehouden dan wel worden versterkt. De woningen krijgen een passende landelijke uitstraling.

Het agrarisch bedrijf wordt verplaatst over de wetering. Hiermee is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat voor de omgeving en daarmee de ruimtelijke kwaliteit. Het agrarisch bedrijf wordt tevens op een passende wijze groen omzoomd met streekeigen beplanting.

De functie van de boerderij 'de Notenhoeve' wordt gewijzigd, waardoor de boerderij, na de bedrijfsverplaatsing, bewoond kan blijven als en daarmee instandhouding/onderhoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij is gewaarborgd. Leegstand, verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen.

Stedelijke ontwikkelingen

Het plan is getoetst en voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Stiltegebied

Het plan voorziet in een verplaatsing van een agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf en de nieuwe woningen kunnen worden geschaard onder gebiedseigen geluiden en zijn niet in strijd met het provinciale beleid voor het beheer van stiltegebieden.

Conclusie

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. De provincie Zuid-Holland heeft het plan getoetst aan het provinciaal beleid en aangegeven akkoord te zijn met het plan.

3.3 Regionaal beleid

Op regionaal niveau is 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.

Het plan speelt in op de concrete woningbehoefte in Ottoland. De woningen worden op een passende wijze in het landschap ingepast. Het plan draagt bij aan het behoud van de leefbaarheid in de kern Ottoland. Middels dit plan kan de cultuurhistorisch waardevolle boerderij 'de Notenhoeve' bewoond blijven en is instandhouding/onderhoud van deze beeldbepalende boerderij gewaarborgd. Tenslotte wordt middels dit plan een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor een bestaand agrarisch bedrijf. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid. De woningen zijn regionaal afgestemd en meegenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

Met de ontwikkeling wordt voorzien in de gemeentelijke doelstellingen zoals opgenomen in de Toekomstvisie Molenwaard en het MeerjarenPerspectief Wonen (MPW) van de gemeente Molenlanden.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' is het realiseren van burgerwoningen niet toegestaan.

3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan, maar is wel in overeenstemming met het ruimtelijk beleid.

4. Samenvatting sectorale aspecten

In dit hoofdstuk komen de sectorale aspecten aan bod. Hierin zijn per paragraaf de milieuaspecten kort verantwoord. Voor een uitgebreidere toelichting op de milieuaspecten wordt doorverwezen naar hoofdstuk 7.

Sectoraal aspect:	Extern onderzoek uitgevoerd:	Belemmering:	Nadere voorwaarden:
4.1 Milieueffectrapportage	Nee	Nee	Nee
4.2 Watertoets	Ja	Nee	Nee
4.3 Geluid	Ja	Nee	Nee
4.4 Luchtkwaliteit	Ja	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	Nee	Nee
4.9 Bodem	Ja	Nee	Nee
4.10 Archeologie	Ja	Nee	Nee

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. 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.

4.2 Watertoets

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20180925-9-18830).

Watergangen

Binnen en in de omgeving het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen. Ten behoeve van de uitvoering van dit plan zal de C-watergang 063231 worden gedempt. Ter compensatie hiervan wordt de C-watergang 062001 verbreed. Voor het dempen en vergraven van de watergangen dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland. Bij het eventueel aanplanten van bomen langs de A-watergang 426586 wordt rekening gehouden met de regels in het Keur. Indien hier sprake van is, dient dit te worden meegenomen in de aanvraag voor watervergunning.

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. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Waterberging en -compensatie

Om de eventuele benodigde watercompensatie te bepalen is door Adcim B.V. een verhardingsbalans opgesteld. De verhardingsbalans is toegevoegd in de bijlage. Gezien het plan in twee fases tot uitvoering wordt gebracht is de verhardingsbalans in twee fases opgesplitst.

Fase 1 van het plan resulteert, met gebruik van de eenmalige vrijstelling, in een toename aan verharding met 1.813 m². De benodigde waterberging bedraagt 1.813 m² * 0,0436 m³/ha = 79 m³. Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,2 meter betekent dit een te realiseren oppervlaktewater van 395 m². De afdeling vergunningen van het Waterschap Rivierenland zal beoordelen of er nog gebruik gemaakt kan worden van de eenmalige vrijstelling. Indien deze al eerder is gebruikt, kan in overleg met het waterschap besloten worden waar de extra watercompensatie aangelegd wordt.

Ten behoeve van fase 1 van het plan wordt 391 m² aan oppervlaktewater gedempt. Het dempen van watergangen dient voor 100% gecompenseerd te worden. In totaal dient daarmee 786 m² aan watercompensatie te worden gerealiseerd.

Fase 2 van het plan resulteert in een toename aan verharding met 3.079 m². De benodigde waterberging bedraagt 3.079 m² * 0,0436 m³/ha = 134 m³. Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,2 meter betekent dit een te realiseren oppervlaktewater van 671 m².

Ten behoeve van fase 2 van het plan wordt 251 m² aan oppervlaktewater gedempt. Het dempen van watergangen dient voor 100% gecompenseerd te worden. In totaal dient daarmee 922 m² aan watercompensatie te worden gerealiseerd.

Totaal benodigde watercompensatie

Voor het totale plan dient 1.708 m² aan watercompensatie te worden gerealiseerd.

Om aan deze compensatieverplichting te voldoen wordt de C-watergang 062001 in twee fases verbreed. Het waterschap Rivierenland heeft aangegeven akkoord te zijn met de wijze waarop de watercompensatie wordt gerealiseerd.

Over de watercompensatie voor de demping van watergangen zal nog afstemming plaatsvinden met het Waterschap Rivierenland. Vanwege een lopend project van het waterschap kan deze compensatie niet direct worden aangelegd.

Voor het verbreden van de watergang dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

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 woningen worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Primaire of regionale waterkering

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en/of beschermingszone van een regionale of primaire waterkering.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor het dempen en graven van oppervlaktewater dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

4.3 Geluid

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

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

- De gecumuleerde geluidbelasting (L_{CUM}) ten gevolge van wegverkeerslawaai van alle wegen ten hoogste 45 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;
- 30 km/h wegen hebben rechtswege geen geluidszone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;
- Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel zodat aan het streven uit het gemeentelijk beleid wordt voldaan;
- Voor alle woningen geldt dat er ten aanzien van wegverkeerslawaai sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaai

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

Geluidwering van de gevel

Voor verblijfsruimten in woningen met een geluidsbelasting van ten hoogste 53 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh worden normaliter geen berekeningen uitgevoerd. Algemeen geldt dat zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwmaterialen (standaard dubbel glas, enkele kierdichting, ventilatieroosters, spouwmuren etc.) een minimale geluidwering van 20 dB wordt bereikt. Een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft geluid geen belemmeringen.

4.4 Luchtkwaliteit

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

Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Gemengd gebied

In de omgeving van het plangebied 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 worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd. In de omgeving van het plangebied zijn de volgende milieubelastende activiteiten gelegen.

Nieuwe woningen ten opzichte van omliggende bedrijven

Uit de toetsing aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is geconcludeerd dat geen bedrijven in de bedrijfsvoering worden beperkt (als gevolg van dit plan) en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen.

Nader onderzoek Schaapskooi Ottoland (A 89 Ottoland)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening, en er zeker van te zijn dat de schaapskooi niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt (als gevolg van dit plan), is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling van de schaapskooi. Hieruit is geconcludeerd dat de schaapskooi niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt (als gevolg van dit plan).

Agrarisch bedrijf ten opzichte van omliggende woningen

Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie) geldt voor een agrarisch bedrijf binnen de categorie 'fokken en houden van rundvee' in een gemengd gebied een grootste richtafstand van 50 meter.

De dichtstbijzijnde woningen ten opzichte van het agrarisch bedrijf betreffen de nieuwe woningen van dit plan (voor de wetering). De nieuwe woningen worden op minimaal 50 meter van het agrarische bouwvlak (waarbinnen de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan) gerealiseerd. Ter plaatse van de agrarische bedrijfswoning wordt de functieaanduiding 'bedrijfswoning' gelegd. Ter plaatse van deze functieaanduiding is uitsluitend een bedrijfswoning (incl. aan-, uit- en bijgebouwen) toegestaan. De overige woningen in de omgeving liggen op een grotere afstand van het agrarisch bouwvlak.

Geconcludeerd kan worden dat het agrarisch bedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het plan ondervindt 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. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

4.8 Ecologie

Om de invloed van het plan op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aan de A 81 te Ottoland is, na toepassing van maatregelen, uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied of locatie betreffende: Natura 2000, Nationaal Park of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 5,9 km en meer liggen enkele Natura2000-gebieden. Het plangebied ligt op een afstand van ca. 100 m tot het Natuurnetwerk Nederland. Beschermd weidevogelgebied bevindt zich op circa 230 m ten noorden van het plangebied. De beoogde ruimtelijke ontwikkelingen leiden niet tot aantasting van het weidevogelgebied.

Voor negatieve effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) is de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied per definitie te groot. Gebieden van het Natuurnetwerk Nederland, betreffende ecologische verbindingzones en bestaande en nieuwe natuur, liggen op respectievelijk 275 en 325 m ten noorden van de woningbouw. Het bestemmingsplan biedt daarnaast de juridisch-planologische mogelijkheid om het agrarisch bedrijf te verplaatsen over de wetering. Het agrarisch bouwvlak, waarbinnen alle agrarische bedrijfsactiviteiten dienen plaats te vinden, ligt op een afstand van circa 100 m van het Natuurnetwerk Nederland. Dit betreft met name de wetering de Dwarsgang. De beoogde ontwikkeling in het plangebied leidt niet tot aantasting van de waarden van het natuurnetwerk. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Stikstofdepositieonderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan.

Conclusie

Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het plan ondervindt, mits de in het ecologisch rapport gestelde maatregelen worden getroffen, wat betreft ecologie geen belemmeringen.

4.9 Bodem

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen voor het beoogde gebruik is door Linge Milieu B.V. een verkennend onderzoek (incl. asbest en PFOA) uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'De algemene bodemkwaliteit van het terrein aan de A is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.'

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.10 Archeologie

Voor het plan is door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom de aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.'

Conclusie

Het plan ondervindt 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.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Ottoland, A 81' bestaat uit drie delen de verbeelding en de regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Ottoland, A 81' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Wat betreft de regels voor de geplande woningbouw voor de wetering wordt aangesloten bij de regels voor de bestemming 'Woongebied' in het bestemmingsplan 'Dorpskernen Graafstroom'. Voor het agrarisch bedrijf over de wetering wordt wat betreft de regels aangesloten bij de regels voor de bestemming 'Agrarisch met waarden' in het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. De regels van het bestemmingsplan 'Ottoland, A 81' 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

Agrarisch met waarden

Over de wetering blijft de bestemming 'Agrarisch met waarden' ongewijzigd. Ter plaatse van het bouwvlak en het bestemmingsvlak worden de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' opgenomen. De bedrijfswoning dient te worden gerealiseerd ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

Water

Ter plaatse van de A-watergang, de wetering, blijft de bestemming 'Water' ongewijzigd.

Woongebied

Voor de wetering wordt ten behoeve van de woningbouw de bestemming gewijzigd naar 'Woongebied'. De woningbouw dient plaats te vinden binnen de opgenomen bouwvlakken. Per bouwvlak is maximaal toegestane aantal wooneenheden aangeven.

Waarde – Archeologie 1, 2 en 6

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1, 2 en 6' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – stiltegebied';
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem';
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

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 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, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het 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 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

Het plan voorziet in de realisatie van 19 woningen (waarvan één bedrijfswoning). Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk is.

Concrete woningbehoefte Ottoland

Het plan betreft een kleinschalige nieuwbouwontwikkeling dat inspeelt op de concrete woningbehoefte in Ottoland. Het plan voorziet in een gedifferentieerd woningaanbod bestaande uit 18 woningen, waarvan 3 vrijstaande en 15 geschakelde woningen. Het woningbouwprogramma van het plan is zorgvuldig afgewogen. Het plan sluit aan bij de vier strategieën van de woonvisie om starters mogelijkheden bieden, doorgroeiërs te binden, senioren te bedienen en nieuwkomers aan te trekken. De geschakelde woningen zijn geschikt voor de doelgroepen starters en senioren. Daarnaast voorziet het plan in de realisatie van een bedrijfswoning over de wetering. Deze bedrijfswoning is vanuit bedrijfsmatig oogpunt noodzakelijk. Op deze manier kan de agrariër dag en nacht toezicht houden op het bedrijf en kan de agrariër eventueel 's nachts werken wanneer bijvoorbeeld jongvee ziek is.

Marktanalyse

Een regionale makelaar is gevraagd een marktanalyse uit te voeren. Uit de lokale marktanalyse blijkt dat er momenteel sprake is van een positieve ontwikkeling van de woningmarkt. De afgelopen tijd is de woningmarkt sterk aangetrokken. Een regionale makelaar heeft aangegeven dat er thans veel vraag is naar kleinschalige nieuwbouwprojecten in de kern Ottoland. Om de bewoners van het dorp te informeren is een inloopavond georganiseerd. Ook op deze inloopavond is naar voren gekomen dat er behoefte is naar nieuwe woningen in Ottoland. Tijdens de inloopavond hebben 29 mensen aangegeven geïnteresseerd te zijn in een woning. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan op positieve wijze bijdraagt aan de woningvoorraad van Ottoland en dat er een behoefte is aan woningen.

Het woningbouwprogramma speelt concreet in op de behoefte aan woningen in het midden en goedkopere prijssegment en is daarmee een gewenste aanvulling op

het aanbod in de bestaande voorraad. Het plan richt zich op een brede doelgroep. Het plan is zeer aantrekkelijk voor starters die op deze wijze in Ottoland kunnen blijven wonen. Het project is tevens bijzonder aantrekkelijk voor mensen die vanuit hun eerste woning of huurwoning een stap willen maken in hun wooncarrière. Hierdoor komen weer huurwoningen en goedkope koopwoningen beschikbaar voor starters.

In de kern Ottoland lopen meerdere kleinschalige woningbouwprojecten. Deze woningbouwontwikkelingen zijn veelal voor eigen gebruik, waardoor er geen sprake is van projecten die concurreren met het voorliggende plan. In juni/juli dit jaar is het woningbouwplan 'Het Hooge Huys' besproken in de regio. Dit plan voorziet in de splitsing van een boerderijvolume in zes wooneenheden (thans twee woningen) en de nieuwbouw van vijf vrijstaande woningen. Dit betreft een ander woningbouwprogramma dan op de locatie 'de Notenhoeve'. Beide woningbouwprojecten zullen elkaar hierdoor niet beconcurreren, maar elkaar juist aanvullen. Concurrentie met de omliggende dorpen zal ook beperkt zijn. Mensen kiezen er bewust voor om in Ottoland te blijven of zich (opnieuw) te vestigen. De vraag naar de woningen komt hoofdzakelijk uit het lokale netwerk.

Alternatieven binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

Het plangebied ligt buiten BSD. De woningbehoefte in Ottoland kan niet in de bestaande woningvoorraad worden opgevangen. Mede vanwege de beperkte beschikbare bouwgrond hebben er in het dorp lange tijd geen woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden. Om in te spelen op deze concrete woningbehoefte is de voormalige gemeente Molenwaard op zoek gegaan naar geschikte woningbouwlocaties. Hierbij is de gemeente terecht gekomen bij onder andere het perceel A 81 te Ottoland. Uit het participatietraject, de gesprekken tussen de gemeente en diverse grondeigenaren, is uiteindelijk besloten dat het perceel A 81 te Ottoland van alle locaties het meest geschikt is voor woningbouw. Het perceel A 81 te Ottoland ligt in de lintbebouwing en de gehele ontwikkeling vindt plaats op een al bebouwd perceel. In die zin is er sprake van een inbreidingslocatie. Er is geen sprake van extra ruimtebeslag.



Afbeelding 10: Ligging plangebied t.o.v. BSD

Conclusie

Het plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. 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

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). 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 leef kwaliteit van de bebouwde ruimte te verbeteren.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied ligt buiten BSD. Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling dat inspeelt op de concrete woningbehoefte in Ottoland. De woningbehoefte in Ottoland kan niet in de bestaande woningvoorraad worden opgevangen. Mede vanwege de beperkte beschikbare bouwgrond hebben er in het dorp lange tijd geen woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden. Om in te spelen op deze concrete woningbehoefte is de voormalige gemeente Molenwaard op zoek gegaan naar geschikte woningbouwlocaties. Hierbij is de gemeente terecht gekomen

bij onder andere het perceel A 81 te Ottoland. Uit het participatietraject, de gesprekken tussen de gemeente en diverse grondeigenaren, is uiteindelijk besloten dat het perceel A 81 te Ottoland van alle locaties het meest geschikt is voor woningbouw. Het perceel A 81 te Ottoland ligt in de lintbebouwing en de gehele ontwikkeling vindt plaats op een al bebouwd perceel. In die zin is er sprake van een inbreidingslocatie. Er is geen sprake van extra ruimtebeslag.

Tevens wordt middels dit plan een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor het agrarisch bedrijf. Met de inkomsten van de nieuwbouwwoningen is de noodzakelijke bedrijfsverplaatsing financieel haalbaar.

Tenslotte wordt kan middels de functiewijziging van de boerderij 'de Notenhoeve' de cultuurhistorisch waardevolle boerderij bewoond blijven en is instandhouding van de boerderij gewaarborgd.

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.

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' en de 'linten'.

Veenweidegebied

De ruimtelijke structuur in het veen(weide)gebied 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 veen(weide)landschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten. Voor ontwikkelingen in het veen(weide)landschap 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

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.



Afbeelding 11: Provinciale kwaliteitskaart

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken is het bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wenselijk zorg te dragen voor een passende

inrichting van het plangebied. Een landschapsarchitect is benaderd om voor het plan een landschappelijk inrichtingsplan op te stellen. Aan de hand van de richtpunten van de kwaliteitskaart is een ruimtelijke analyse uitgevoerd en een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. De woningen worden op een passende wijze landschappelijk ingepast, waarmee de bestaande landschapselementen in stand worden gehouden dan wel worden versterkt. De woningen krijgen een passende landelijke uitstraling.

Het agrarische bedrijf wordt verplaatst over de wetering. Hiermee is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat voor de omgeving en daarmee de ruimtelijke kwaliteit. Het agrarisch bedrijf wordt tevens op een passende wijze groen omzoomd met streekeigen beplanting.

De functie van de boerderij 'de Notenhoeve' wordt gewijzigd, waardoor de boerderij, na de bedrijfsverplaatsing, bewoond kan blijven als en daarmee instandhouding/ onderhoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij is gewaarborgd. Leegstand, verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen.

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

6.2.2 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 (artikel 6.9). 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 voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van woningen in het lint. Hierbij is geen sprake van wijzigingen op structuurniveau. De bestaande gebiedsidentiteit blijft ongewijzigd. Het plan is qua aard en schaal passend is in dit gebied.

Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied met beschermingscategorie 1 of 2, zoals verbeeld op kaart 14 in bijlage II van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Bovendien zijn er in de bestaande planologische situatie al (agrarische) activiteiten toegestaan voor en over de wetering van dit plangebied.

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:

- 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;
- 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 is getoetst en voldoet aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Stiltegebied

Gronden welke zijn aangewezen als stiltegebied dienen zo stil mogelijk gehouden te worden. Gebiedseigen geluiden zijn toegestaan. De Omgevingsverordening Zuid-Holland bevat regels ter bescherming van stiltegebieden (paragraaf 3.4.3 ‘Stiltegebieden’). Op grond van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is het verboden:

- Een toestel te gebruiken waardoor de ervaring van de natuurlijke geluiden in een stiltegebied kan worden verstoord;
- In een stiltegebied met een motorrijtuig te rijden buiten de openbare weg of buiten andere voor bestemmingsverkeer openstaande wegen of terreinen;
- In een stiltegebied met een waterscooter te varen;
- In een stiltegebied met een snelle motorboot sneller te varen dan 9 km/h.

Het plan voorziet in een verplaatsing van een agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf en de nieuwe woningen kunnen worden geschaard onder gebiedseigen geluiden en zijn niet in strijd met het provinciale beleid voor het beheer van stiltegebieden.

Conclusie

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. De provincie Zuid-Holland heeft het plan getoetst aan het provinciaal beleid en aangegeven akkoord te zijn met het plan.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

Het plan speelt in op de concrete woningbehoefte in Ottoland. De woningen worden op een passende wijze in het landschap ingepast. Het plan draagt bij aan het behoud van de leefbaarheid in de kern Ottoland. Middels dit plan kan de cultuurhistorisch waardevolle boerderij 'de Notenhoeve' bewoond blijven en is instandhouding/onderhoud van deze beeldbepalende boerderij gewaarborgd. Tenslotte wordt middels dit plan een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor een bestaand agrarisch bedrijf. Het plan is 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 en een dynamische stedelijke zone. 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. We sturen niet in exacte aantallen op de samenstelling van programma's. In plaats daarvan hanteren we een kwalitatieve leidraad, die gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

Ottoland is aangeduid als woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte

gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. Uitbreiding van de woningvoorraad speelt in op de lokale vraag.

Het plan betreft een kleinschalige nieuwbouwontwikkeling dat inspeelt op de concrete woningbehoefte in Ottoland. Het plan voorziet in een gedifferentieerd woningaanbod bestaande uit 18 woningen, waarvan 3 vrijstaande en 15 geschakelde woningen. Het woningbouwprogramma van het plan is zorgvuldig afgewogen. Het plan sluit aan bij de vier strategieën van de woonvisie om starters mogelijkheden bieden, doorgroeiers te binden, senioren te bedienen en nieuwkomers aan te trekken. De geschakelde woningen zijn geschikt voor de doelgroepen starters en senioren. Daarnaast voorziet het plan in de realisatie van een bedrijfswoning over de wetering. Deze bedrijfswoning is vanuit bedrijfsmatig oogpunt noodzakelijk. Op deze manier kan de agrariër dag en nacht toezicht houden op het bedrijf en kan de agrariër eventueel 's nachts werken wanneer bijvoorbeeld jongvee ziek is.

Een regionale makelaar is gevraagd een marktanalyse uit te voeren. Uit de lokale marktanalyse blijkt dat er momenteel sprake is van een positieve ontwikkeling van de woningmarkt. De afgelopen tijd is de woningmarkt sterk aangetrokken. Een regionale makelaar heeft aangegeven dat er thans veel vraag is naar kleinschalige nieuwbouwprojecten in de kern Ottoland. Om de bewoners van het dorp te informeren is een inloopavond georganiseerd. Ook op deze inloopavond is naar voren gekomen dat er behoefte is naar nieuwe woningen in Ottoland. Tijdens de inloopavond hebben 29 mensen aangegeven geïnteresseerd te zijn in een woning. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan op positieve wijze bijdraagt aan de woningvoorraad van Ottoland en dat er een behoefte is aan woningen.

Het woningbouwprogramma speelt concreet in op de behoefte aan woningen in het midden en goedkopere prijssegment en is daarmee een gewenste aanvulling op het aanbod in de bestaande voorraad. Het plan richt zich op een brede doelgroep. Het plan is zeer aantrekkelijk voor starters die op deze wijze in Ottoland kunnen blijven wonen. Het project is tevens bijzonder aantrekkelijk voor mensen die vanuit hun eerste woning of huurwoning een stap willen maken in hun wooncarrière. Hierdoor komen weer huurwoningen en goedkope koopwoningen beschikbaar voor starters.

In de kern Ottoland lopen meerdere kleinschalige woningbouwprojecten. Deze woningbouwontwikkelingen zijn veelal voor eigen gebruik, waardoor er geen sprake is van projecten die concurreren met het voorliggende plan. In juni/juli dit jaar is het woningbouwplan 'Het Hooge Huys' besproken in de regio. Dit plan voorziet in de splitsing van een boerderijvolume in zes wooneenheden (thans twee woningen) en de nieuwbouw van vijf vrijstaande woningen. Dit betreft een ander woningbouwprogramma dan op de locatie 'de Notenhoeve'. Beide woningbouwprojecten zullen elkaar hierdoor niet beconcurreren, maar elkaar juist aanvullen. Concurrentie met de omliggende dorpen zal ook beperkt zijn. Mensen kiezen er bewust voor om in Ottoland te blijven of zich (opnieuw) te vestigen. De vraag naar de woningen komt hoofdzakelijk uit het lokale netwerk.

De woningen zijn regionaal afgestemd en meegenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Toekomstvisie Molenwaard

De toekomstvisie van de voormalige gemeente 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 staat centraal. Mensen moeten zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Daarom zet ook Molenlanden in op levensloopbestendig 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.

Middels het plan wordt ingespeeld op een concrete woningbehoefte in Ottoland. Uit het woningmarktonderzoek is naar voren gekomen dat het woningbouwprogramma aansluit bij de woningbehoefte. Het plan levert een positieve bijdrage aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt en de leefbaarheid van Ottoland. Het plan zorgt voor een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden.

6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen (MPW)

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. Verder beschouwt de gemeente mensen met een binding aan de gemeente/kern als doelgroep.

Het plan speelt in op een concrete lokale woningbehoefte in Ottoland. Het plan levert een positieve bijdrage aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt. Het plan zorgt voor een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden.

6.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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

- Agrarisch met waarden.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Figuur 'relatie';
- Functieaanduiding 'archeologische waarden';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - outdooractiviteiten';
- Gebiedsaanduiding 'stiltegebied';

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



Afbeelding 12: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3e herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de 3e 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' en functieaanduiding 'archeologische waarden' zijn gesplitst in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1, 2 en 6';
- De gebiedsaanduiding 'wro-zone' is gewijzigd naar 'wetgevingszone':
 - 'wetgevingszone - omgevingsvergunning gevoelige bodem';
 - 'wetgevingszone - omgevingsvergunning overgangsgebied';
 - 'wetgevingszone - wijzigingsgebied dorpslint'.



Afbeelding 13: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

6.4.5 Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' 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. Voor het onderhavige plangebied betekent dit de aanpassing/ actualisatie van de regelgeving. De herziening heeft geen gevolgen voor de plankaart.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' is het realiseren van burgerwoningen niet toegestaan

6.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het plan speelt in op een concrete woningbehoefte in Ottoland;
- Het plan levert een positieve bijdrage aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt en de leefbaarheid van Ottoland.
- Het plan zorgt voor een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden;
- Middels dit plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor het agrarisch bedrijf. Met de inkomsten van de nieuwbouwwoningen is de noodzakelijke bedrijfsverplaatsing financieel haalbaar;
- Middels dit plan kan de waardevolle boerderij 'de Notenhoeve' bewoond blijven en is instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle boerderij gewaarborgd.

7. Verantwoording sectorale aspecten

7.1 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

De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling bestaande uit 19 woningen. Er is daarmee geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel 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 om een 19 kwalitatief hoogwaardige en duurzame woningen te realiseren. Behoudens de agrarische activiteiten en nevenactiviteiten (reeds toegestaan) en 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. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

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

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. 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.

7.2 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.

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 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.

Onderzoek

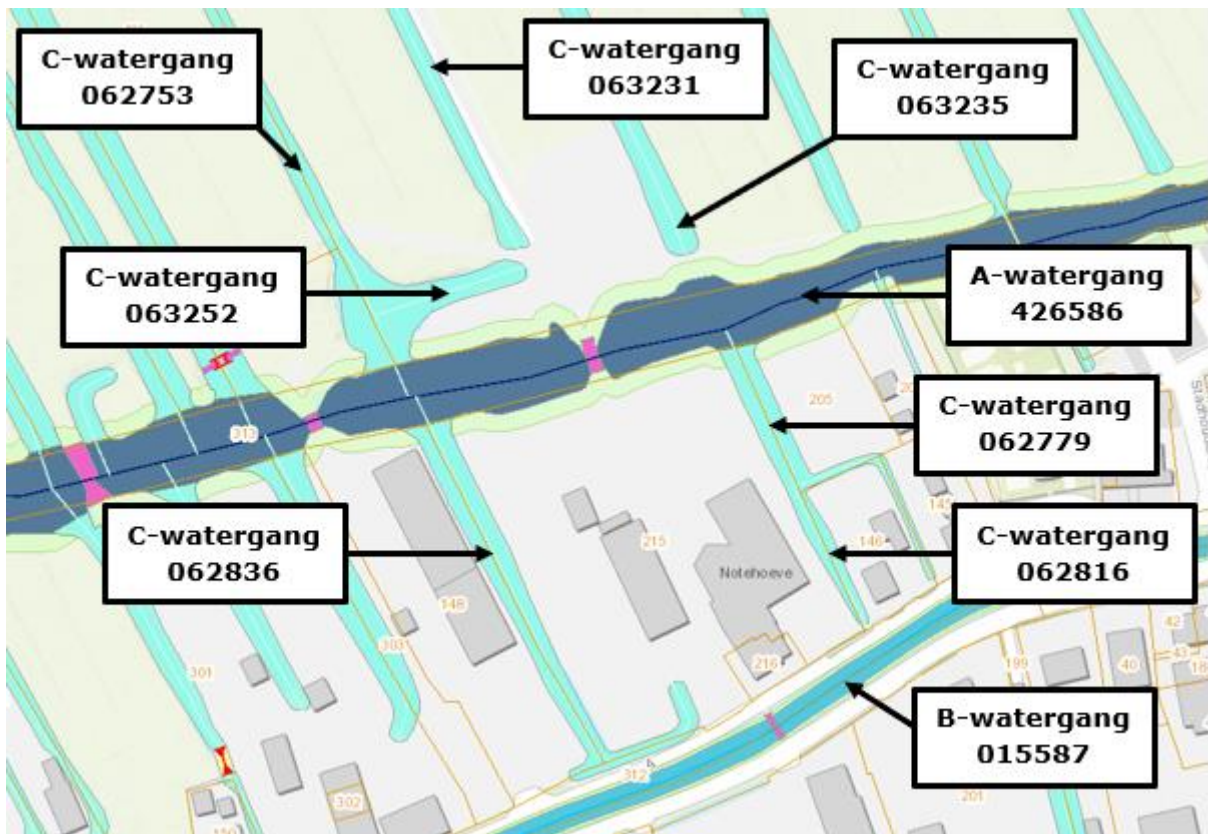
Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20180925-9-18830). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Watergangen

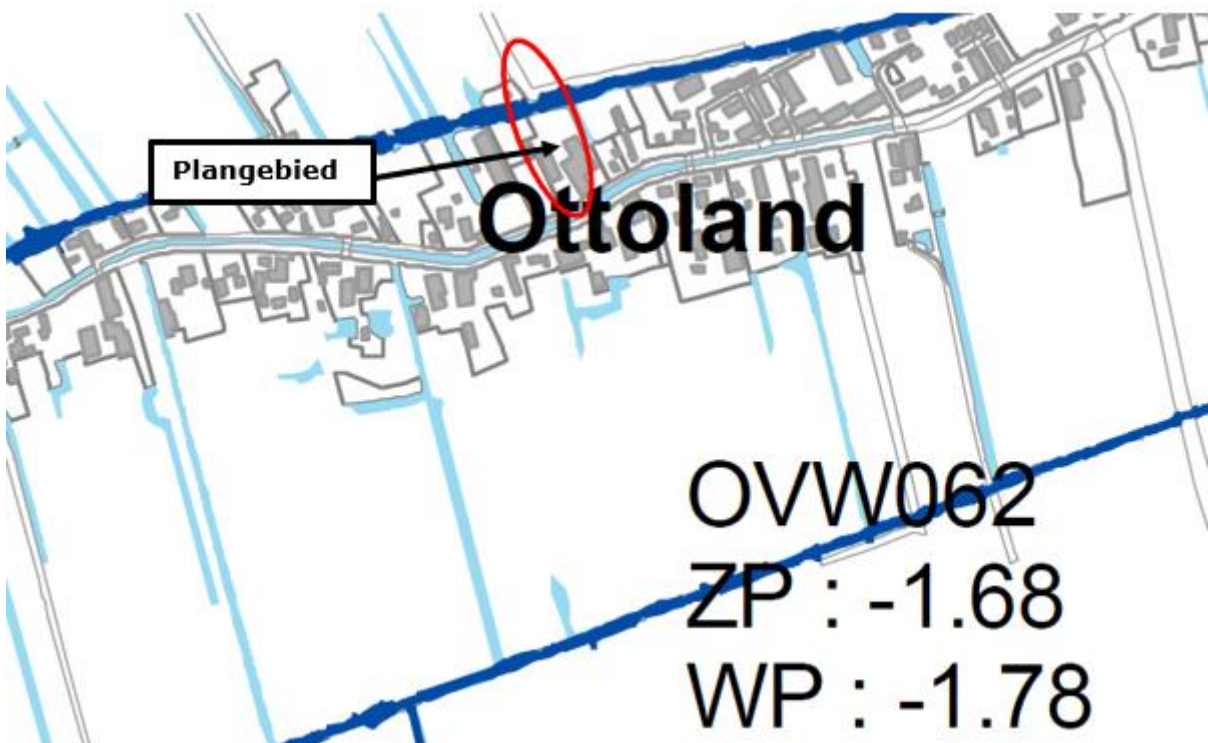
Binnen en in de omgeving het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen (zie afbeelding 14). Ten behoeve van de uitvoering van dit plan zal de C-watergang 063231 worden gedempt. Ter compensatie hiervan wordt de C-watergang 062001 verbreed. Voor het dempen en vergraven van de watergangen dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland. Bij het eventueel aanplanten van bomen langs de A-watergang 426586 wordt rekening gehouden met de regels in het Keur. Indien hier sprake van is, dient dit te worden meegenomen in de aanvraag voor watervergunning.

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. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil 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 14: Uitsnede legger wateren



Afbeelding 15: 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 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.

Verhardingsbalans

Om de eventuele benodigde watercompensatie te bepalen is door Adcim B.V. een verhardingsbalans opgesteld. De verhardingsbalans is toegevoegd in de bijlage. Gezien het plan in twee fases tot uitvoering wordt gebracht is de verhardingsbalans in twee fases opgesplitst.

Tabel 3: Verhardingsbalans fase 1			
Onderdeel	Verhard oppervlak (m ²)	Percentage (%)	Meetlend verhard oppervlak (m ²)
Bestaande situatie			
Bebouwing	632	100	632
Verharding	509	100	509
Groen	11.055	0	0
Water	1.846	0	0
Totaal	14.042	TOTAAL	1.141
Nieuwe situatie			
Bebouwing overig	1.666	100	1.666
Verharding	2.788	100	2.788
Groen	8.133	0	0
Water	1.455	0	0
Totaal	14.042	TOTAAL	4.454
		VRIJSTELLING	1.500
		TOENAME	1.813

Fase 1 van het plan resulteert, met gebruik van de eenmalige vrijstelling, in een toename aan verharding met 1.813 m². De benodigde waterberging bedraagt 1.813 m² * 0,0436 m³/ha = 79 m³. Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,2 meter betekent dit een te realiseren oppervlaktewater van 395 m². De afdeling vergunningen van het Waterschap Rivierenland zal beoordelen of er nog gebruik gemaakt kan worden van de eenmalige vrijstelling. Indien deze al eerder is gebruikt, kan in overleg met het waterschap besloten worden waar de extra watercompensatie aangelegd wordt.

Ten behoeve van fase 1 van het plan wordt 391 m² aan oppervlaktewater gedempt. Het dempen van watergangen dient voor 100% gecompenseerd te worden. In totaal dient daarmee 786 m² aan watercompensatie te worden gerealiseerd.

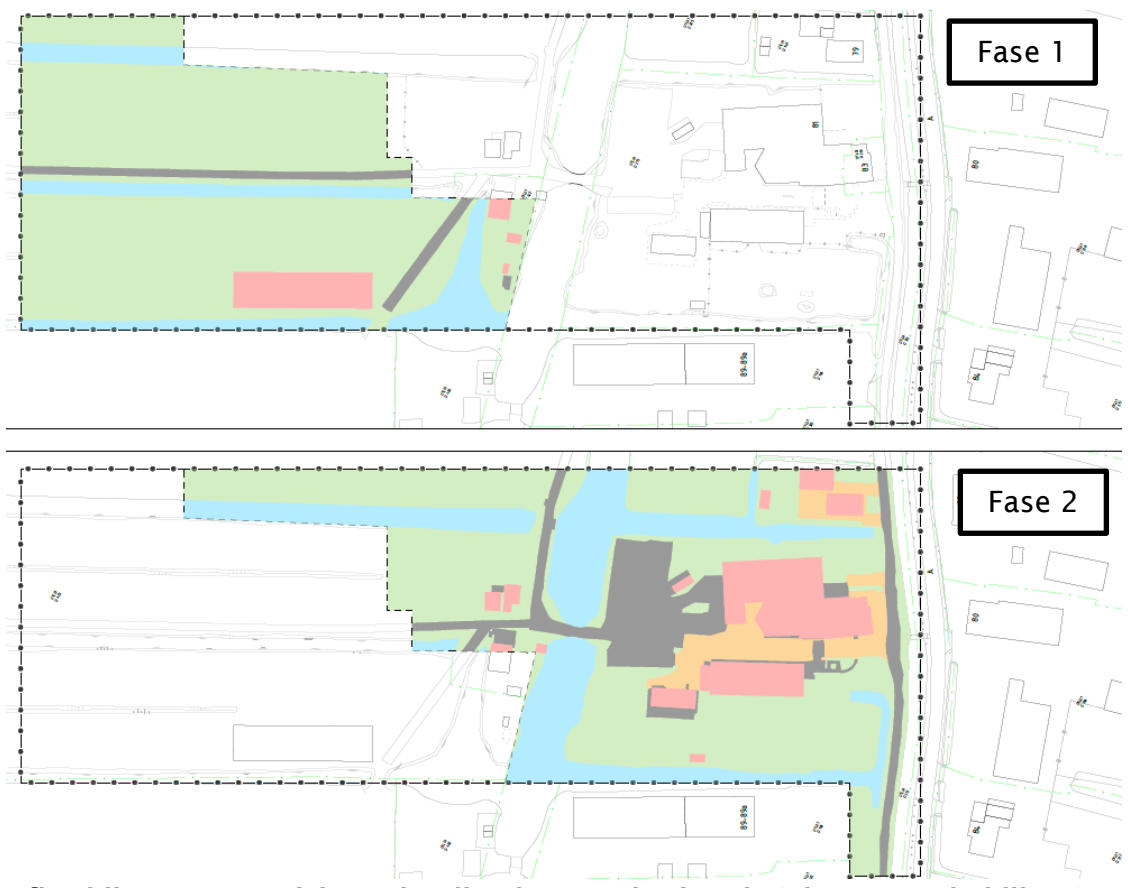
Tabel 4: Verhardingsbalans fase 2			
Onderdeel	Verhard oppervlak (m²)	Percentage (%)	Meetlend verhard oppervlak (m²)
Bestaande situatie			
Bebouwing	1.787	100	1.787
Verharding	2.348	100	2.348
Groen	10.005	0	0
Halfverharding	1.060	50	530
Water	3.840	0	0
Totaal	19.040	TOTAAL	4.665
Nieuwe situatie			
Bebouwing overig	188	100	188
Verharding	2.240	100	2.240
Kavels A (vrijstaand)	3.138	50	1.569
Kavels B (boerderij)	66	75	500
Kavels C (geschakeld)	2.616	75	1.962
Kavels D (geschakeld)	1.390	85	1.182
Groen	5.006	0	0
Halfverharding	207	50	104
Water	3.589	0	0
Totaal	19.040	TOTAAL	7.745
		VRIJSTELLING	n.v.t.
		TOENAME	3.079

Fase 2 van het plan resulteert in een toename aan verharding met 3.079 m². De benodigde waterberging bedraagt 3.080 m² * 0,0436 m³/ha = 134,29 m³. Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,2 meter betekent dit een te realiseren oppervlaktewater van 671 m².

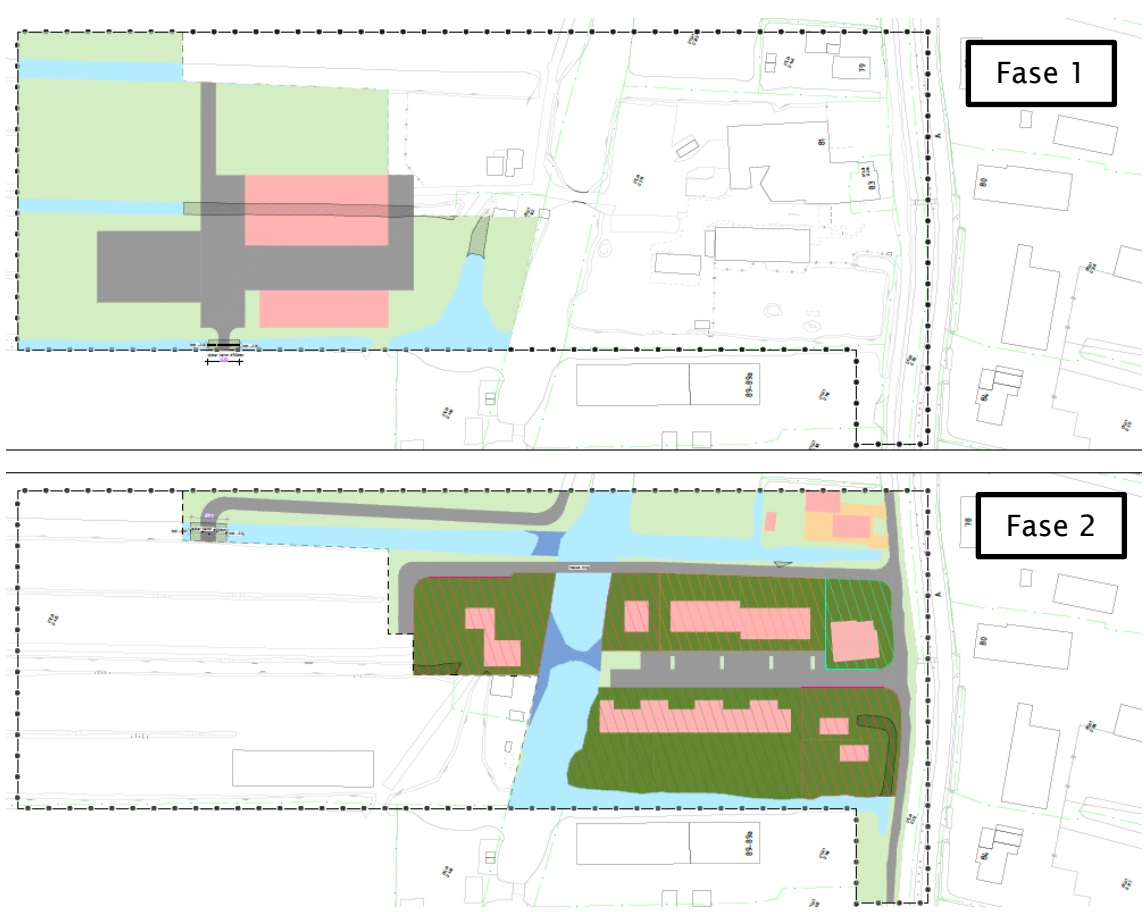
Ten behoeve van fase 2 van het plan wordt 251 m² aan oppervlaktewater gedempt. Het dempen van watergangen dient voor 100% gecompenseerd te worden. In totaal dient daarmee 922 m² aan watercompensatie te worden gerealiseerd.

Totaal benodigde watercompensatie

Voor het totale plan dient 1.708 m² aan watercompensatie te worden gerealiseerd.



Afbeelding 16: Overzicht verharding bestaande situatie (uitver groot in bijlage)



Afbeelding 17: Overzicht verharding nieuwe situatie (uitver groot in bijlage)

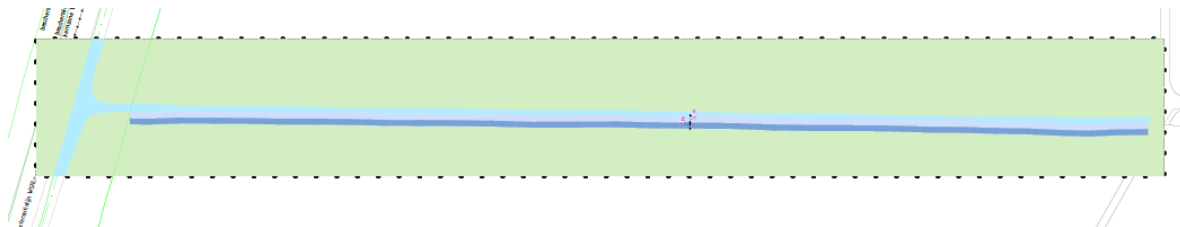
Locatie watercompensatie

Het Waterschap Rivierenland geeft aan dat watercompensatie kan worden gerealiseerd door het verbreden van watergangen of het realiseren van nieuw oppervlaktewater, mits dit in directe verbinding staat met het polderpeil.

Om aan deze compensatieverplichting te voldoen wordt de C-watergang 062001 in twee fases verbreed (zie afbeelding 18). Het waterschap Rivierenland heeft aangegeven akkoord te zijn met de wijze waarop de watercompensatie wordt gerealiseerd.

Over de watercompensatie voor de demping van watergangen zal nog afstemming plaatsvinden met het Waterschap Rivierenland. Vanwege een lopend project van het waterschap kan deze compensatie niet direct worden aangelegd.

De tekening is uitvergroot toegevoegd in de bijlage. Voor het verbreden van de watergang dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.



Afbeelding 18: Verbreding watergang

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 weggoppervlakken 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 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. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Primaire of regionale waterkering

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en/of beschermingszone van een regionale of primaire waterkering.

Wegbeheer

Het perceel A 81 te Ottoland wordt in de huidige situatie ontsloten door een enkele in- en uitrit op de A-oneven. De bestaande ontsluiting zal in de nieuwe situatie worden gebruikt door de toekomstige bewoners van de woningen voor de wetering. Voor het agrarisch bedrijf (en de nevenactiviteiten) wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd. Dit zorgt er voor dat het landbouwverkeer niet in conflict komt met het verkeer van en naar de woningen op de ontsluitingsweg van het plangebied. De landbouwwerktuigen van het agrarisch bedrijf zullen incidenteel gebruik maken van deze nieuwe ontsluiting, omdat het achtergelegen weiland bereikbaar is vanaf het agrarische bedrijfsperceel.



Afbeelding 19: Ontsluiting nieuwe situatie

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor het dempen en graven van oppervlaktewater dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

7.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder 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 Wet geluidhinder 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 Wet Geluidhinder (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 industrielawaai) 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 een gezoneerd industrieterrein, dus kan buiten beschouwing worden gelaten.

Onderzoek

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

- De gecumuleerde geluidbelasting (L_{CUM}) ten gevolge van wegverkeerslawaai van alle wegen ten hoogste 45 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;
- 30 km/h wegen hebben rechtswege geen geluidszone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;
- Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel zodat aan het streven uit het gemeentelijk beleid wordt voldaan;
- Voor alle woningen geldt dat er ten aanzien van wegverkeerslawaai sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaai

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

Geluidwering van de gevel

Voor verblijfsruimten in woningen met een geluidsbelasting van ten hoogste 53 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh worden normaliter geen berekeningen uitgevoerd. Algemeen geldt dat zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwmaterialen (standaard dubbel glas, enkele kierdichting, ventilatieroosters, spouwmuren etc.) een minimale geluidwering van 20 dB wordt bereikt. Een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft geluid geen belemmeringen.

7.4 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:

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 (2018) het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 17,6 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 18,2 µg/m³ PM₁₀;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11,1 µg/m³ PM_{2,5}.

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

Besluit Niet In Betekenende Mate

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende 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.

7.5 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 er op 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 tabel 6 zijn de afstanden weergegeven.

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient getoetst te worden of dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen en/of dat omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden beperkt. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Gemengd gebied

In de omgeving van het plangebied 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 worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Nieuwe woningen ten opzichte van omliggende bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere milieubelastende activiteiten gelegen. De milieubelastende activiteiten zijn op voldoende afstand van het plangebied gelegen, waardoor geen bedrijven in de bedrijfsvoering worden beperkt (als gevolg van dit plan) en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen.

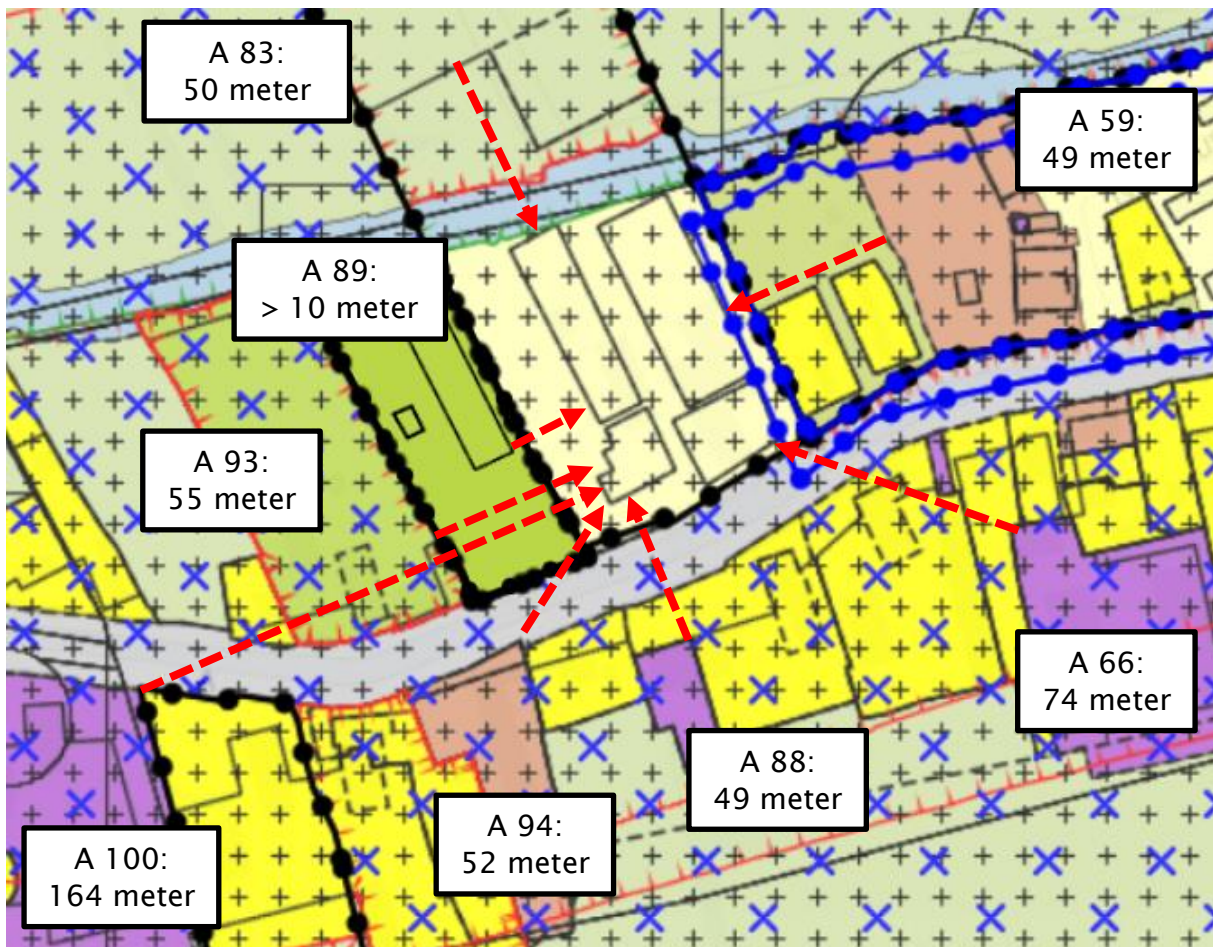
Tabel 7: Omliggende milieubelastende activiteiten				
Adres	Functie (SBI 1993)	Milieu-cat.	Richtafstand conform VNG (gemengd gebied)	Werkelijke afstand tot nieuwe woningen
A 59	Kerkgebouw	1	0 meter	57 meter
A 59	Klokkentoren	3.1	30 meter	57 meter
A 66	Autodealer	2	10 meter	78 meter
A 83	Veehouderij	3.2	50 meter	50 meter
A 88	Reparatie	1	0 meter	49 meter
A 89	Schaapskooi*	2.0	10 meter	> 10 meter
A 93	Camping	3.1	30 meter	55 meter
A 94	Kerkgebouw	1	0 meter	52 meter
A 100	Constructie-bedrijf	3.2	50 meter	164 meter

* Voor een schaapskooi is geen aparte SBI-code opgenomen in het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarom gekeken naar de werkelijke en planologische situatie.

Het perceel A 89 te Ottoland heeft in het vigerend bestemmingsplan 'Schaapskooi A 89 Ottoland' de bestemming 'Recreatie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - schaapskooi'. Ter plaatse zijn de volgende activiteiten toegestaan:

- Natuureducatie en schapenhouderij in het kader van educatieve doeleinden;
- Bezoekerscentrum voor streekinformatie;
- Bed & Breakfast (4 kamers met maximaal 2 personen per kamer);
- Uitbaten van een hooiberg als groepsaccommodatie (max. 6 personen);
- Workshops en cursussen;
- Theeschenkerij en aanverwante ondersteunende horeca (geen alcoholische dranken);
- Winkel met streekproducten.
- Voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- Parkeervoorzieningen;
- Speelvoorzieningen;
- Groenvoorzieningen;
- Water en waterhuiskundige voorzieningen.

Op het perceel worden uitsluitend in de winterperiode (november t/m maart) schapen gehouden (géén volwaardige schapenhouderij). Buiten de winterperiode grazen de schapen elders in een weiland. Verder vinden er recreatieve activiteiten plaats. Op basis van de toegestane (recreatieve) activiteiten kan worden gesteld dat de schaapskooi valt onder milieucategorie 2.0, waarvoor in gemengd gebied een zwaarste richtafstand geldt van 10 meter. Gezien de aard van de toegestane activiteiten is voor de schaapskooi de geluidsuitstraling de bepalende factor.



Afbeelding 20: Omliggende bedrijven

Nader onderzoek Schaapskooi Ottoland (A 89 Ottoland)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening, en er zeker van te zijn dat de schaapskooi niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt (als gevolg van dit plan), is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluids-uitstraling van de schaapskooi. De resultaten van dit akoestisch onderzoek zijn:

Langtijd gemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT):

- *In de representatieve bedrijfssituatie (situatie 1) wordt voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) voldaan aan de normstelling;*
- *In de regelmatige afwijking representatieve bedrijfssituatie (situatie 2) wordt voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) voldaan aan de normstelling;*
- *Ook de gecumuleerde combinatie van situatie 1 en 2 voldoet aan de normstelling en kan derhalve als representatieve situatie worden vergund;*
- *In de incidentele bedrijfssituatie (situatie 3) wordt de grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) overschreden ter plaatse van de nieuwe en bestaande woningen.*
- *Omdat deze incidentele situatie slechts 1 dag per jaar in maart/april voorkomt, kan deze situatie onder het zogenaamde 12 dagen criterium vallen en kunnen voor de incidentele bedrijfssituatie hogere grenswaarden vastgesteld worden.*

Maximaal geluidniveau (L_{Amax}):

- *In de representatieve bedrijfssituatie (situatie 1) wordt voor de maximale geluidsniveaus (L_{Amax}) voldaan worden aan de normstelling;*
- *In de regelmatige afwijking representatieve bedrijfssituatie (situatie 2) wordt voor de maximale geluidsniveaus (L_{Amax}) voldaan aan de normstelling;*
- *In de incidentele bedrijfssituatie de etmaalwaarde van het maximale geluidsniveaus (L_{Amax}) ten gevolge van de passerende shovel maximaal 70 dB(A) bedraagt ter plaatse van beoordelingspunt 05 (nieuwe woning) waarmee ter plaatse van de nieuwbouwwoning wordt voldaan aan de normstelling;*
- *De etmaalwaarde van het maximale geluidsniveaus (L_{Amax}) ten gevolge van de passerende shovel maximaal 73 dB(A) ter plaatse van beoordelingspunt 07 (woning A 84), waarmee de normstelling met 3 dB(A) wordt overschreden;*
- *Opgemerkt wordt dat maximale geluidsniveaus (L_{Amax}) vanuit het Activiteitenbesluit in de dagperiode niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten (inclusief aanverwante activiteiten zoals dichtslaan van deuren, starten, manoeuvreren en aan- of afrijden van voertuigen);*
- *In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de maximale geluidsniveaus wel beoordeeld worden, maar omdat het een bestaande woning betreft, staat het de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling niet in de weg.*
- *Omdat deze incidentele situatie slechts 1 dag per jaar in maart/april voorkomt, kan deze situatie onder het zogenaamde 12 dagen criterium vallen en kunnen voor de incidentele bedrijfssituatie hogere grenswaarden vastgesteld worden.*

Toetsing indirecte hinder

- *Ten aanzien van indirecte hinder (als gevolg van de verkeersbewegingen op de openbare weg van en naar de inrichting) bedraagt de hoogst berekende etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau door inrichtingsgebonden verkeer 41 dB(A) en wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor wegverkeerslawaai voldaan.*

Hoewel 'geluid' de bepalende factor is, is gezien de bijzondere bedrijfssituatie van de schaapskooi, waarbij in de winterperiode ook schapen worden gehouden, tevens rekening gehouden met het aspect geur. Voor het 'fokken en houden van graas-dieren: overige graasdieren' (SBI-2008 0145) geldt conform VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) in gemengd gebied een richtafstand voor geur van 30 meter. Hierdoor is in het plan een afstand van minimaal 30 meter aangehouden tussen de schapenstal en de gevels van de nieuwe woningen.

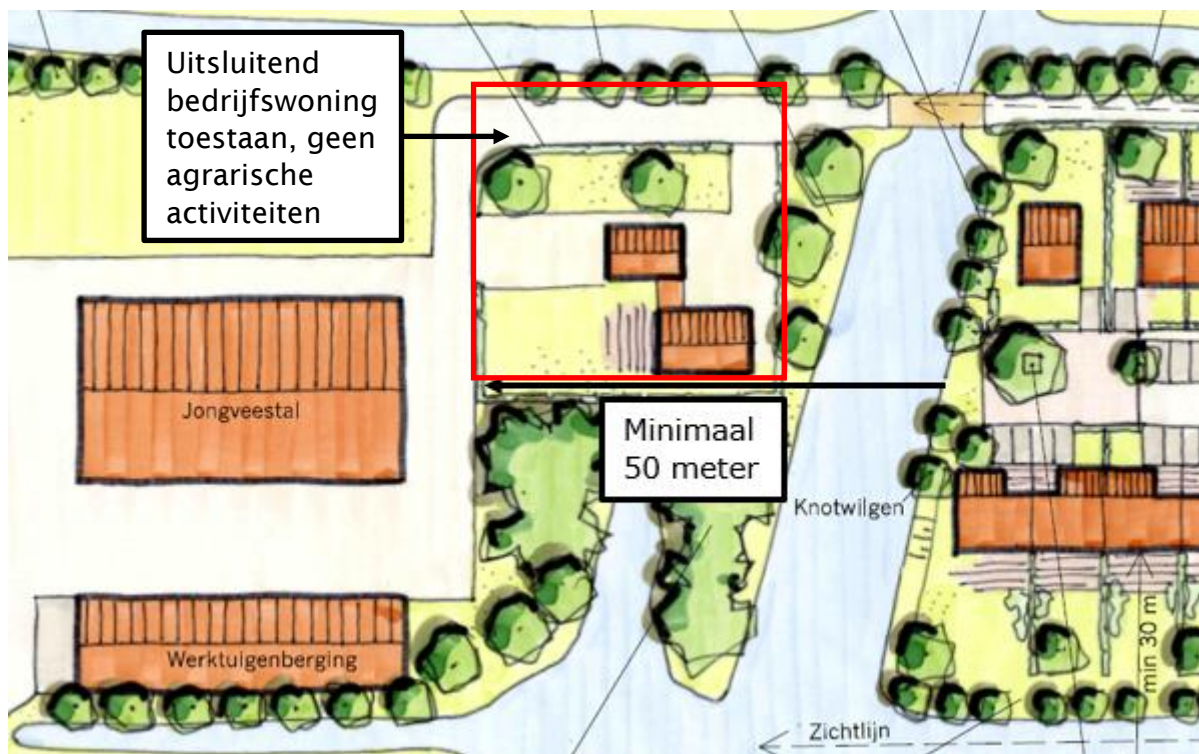
Kortom, op basis van het akoestisch onderzoek en de toetsing aan het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen en de schaapskooi niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt (als gevolg van dit plan).

Agrarisch bedrijf ten opzichte van omliggende woningen

Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie) geldt voor een agrarisch bedrijf binnen de categorie 'fokken en houden van rundvee' in een gemengd gebied een grootste richtafstand van 50 meter.

De dichtstbijzijnde woningen ten opzichte van het agrarisch bedrijf betreffen de nieuwe woningen van dit plan (voor de wetering). De nieuwe woningen worden op minimaal 50 meter van het agrarische bouwvlak (waarbinnen de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan) gerealiseerd. Ter plaatse van de agrarische bedrijfswoning wordt de functieaanduiding 'bedrijfswoning' gelegd. Ter plaatse van deze functieaanduiding is uitsluitend een bedrijfswoning (incl. aan-, uit- en bijgebouwen) toegestaan. De overige woningen in de omgeving liggen op een grotere afstand van het agrarisch bouwvlak.

Geconcludeerd kan worden dat het agrarisch bedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen.



Afbeelding 21: Afstand burgerwoningen tot agrarisch bedrijf

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

7.6 Externe veiligheid

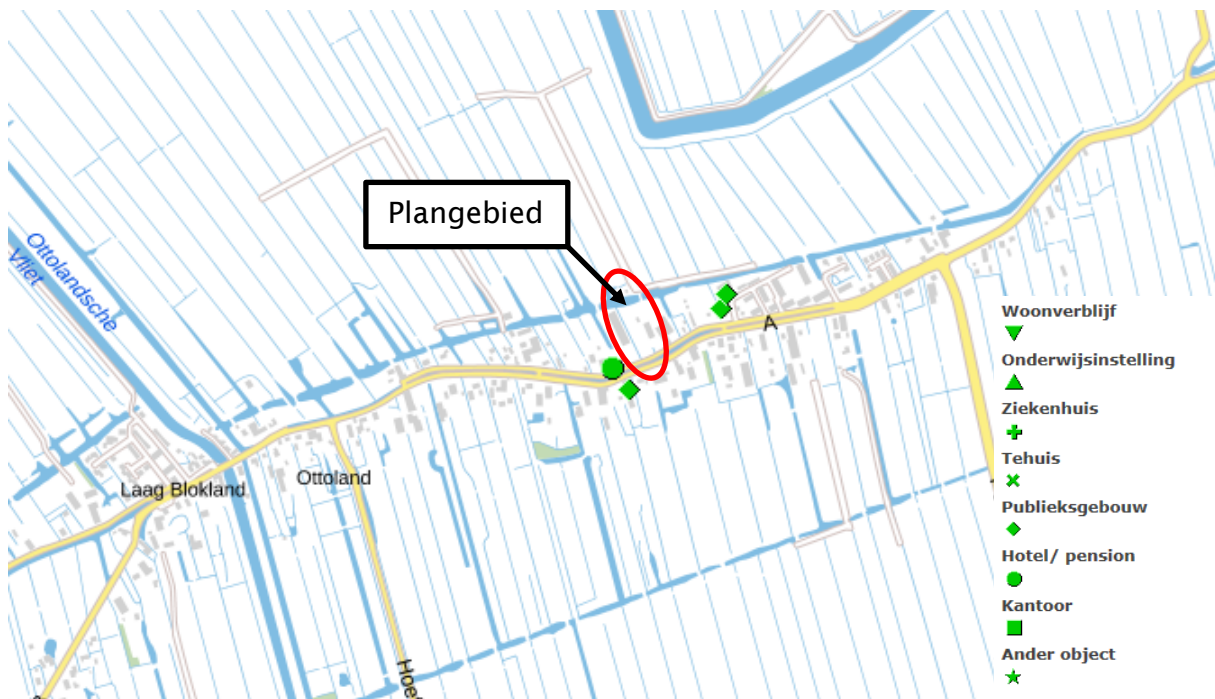
Beleidskader

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 ruimtelijke 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.

Onderzoek

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen.



Afbeelding 22: Uitsnede Riscokaart

Conclusie

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

7.7 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 leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

Conclusie

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

7.8 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

Om de invloed van het plan op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd.

De conclusies uit dit onderzoek luiden:

Soortenbescherming

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen mogelijk beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft echter aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrictlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. De aanwezigheid van beschermde vaatplanten op of nabij het plangebied is uitgesloten door het ontbreken van geschikte standplaatsen en dispersiemogelijkheden. Voor grondgebonden zoogdieren biedt de planlocatie enkel geschikt leefgebied voor diverse muisachtigen en overige soorten die vallen onder de vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen of buiten de bescherming van Wet natuurbescherming. Vleermuizen maken mogelijk gebruik van de planlocatie als foerageergebied en tijdens de vlieg- en migratieroute. Er is geen sprake van de aantasting van de kwaliteit van het plangebied aangaande deze functies. In de omgeving van het plangebied komen beschermde amfibieën van de habitatrictlijn voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen functionele betekenis voor deze soorten door het ontbreken van geschikt leefgebied. De structuurrijke groenelementen binnen het plangebied en de agrarische opstallen die vrij toegankelijk zijn voor algemene broedvogels vormen potentieel geschikte nestlocaties van algemene broedvogels tijdens het broedseizoen. Om mogelijke verstoring van (nesten van) algemene broedvogels gedurende het broedseizoen te voorkomen dienen de sloopwerkzaamheden en de verwijdering van de structuurrijke groenelementen plaats te vinden buiten het broedseizoen om.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aan de A 81 te Ottoland is, na toepassing van maatregelen, uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

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 geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De verwijdering van de groenelementen en de sanering van de agrarische opstallen en overige terreininrichting dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen (afhankelijk van klimatologische omstandigheden, indicatief 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.
- Ten aanzien van vleermuizen dient de planlocatie bij voorkeur minimaal verlicht te worden waarbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast wordt (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel). Tevens dienden de overige werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uit gevoerd te worden (buiten schemerperiodes). In de toekomstige situatie dient er bij voorkeur geen sprake te zijn van een significante toename in uitgestraald licht naar de directe omgeving.'

Gebiedsbescherming

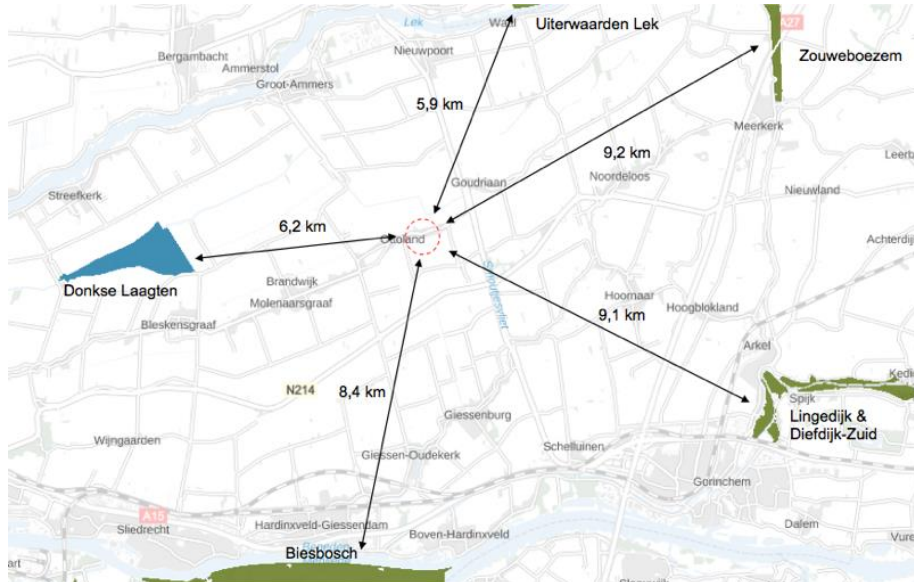
Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied of locatie betreffende: Natura 2000, Nationaal Park of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 5,9 km en meer liggen enkele Natura2000-gebieden. Het plangebied ligt op een afstand van ca. 100 m tot het Natuurnetwerk Nederland. Beschermd weidevogelgebied bevindt zich op circa 230 m ten noorden van het plangebied. De beoogde ruimtelijke ontwikkelingen leiden niet tot aantasting van het weidevogelgebied.

Voor negatieve effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) is de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied per definitie te groot. Gebieden van het Natuurnetwerk Nederland, betreffende ecologische verbindingzones en bestaande en nieuwe natuur, liggen op respectievelijk 275 en 325 m ten noorden van de woningbouw. Het bestemmingsplan biedt daarnaast de juridisch-planologische mogelijkheid om het agrarisch bedrijf te verplaatsen over de wetering. Het agrarisch bouwvlak, waarbinnen alle agrarische bedrijfsactiviteiten dienen plaats te vinden, ligt op een afstand van circa 100 m van het Natuurnetwerk Nederland. Dit betreft met name de wetering de Dwarsgang. De beoogde ontwikkeling in het plangebied leidt niet tot aantasting van de waarden van het natuurnetwerk. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Stikstofdepositieonderzoek

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Van de Natura2000-gebieden in de omgeving van het plangebied is het gebied 'Uiterwaarden Lek' (op 5,9 km) het dichtstbij gelegen gebied met kwetsbare en gevoelige habitattypen (pas.natura2000.nl).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan.



Afbeelding 23: Plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden



Afbeelding 24: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland

Conclusie

Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het plan ondervindt, mits de in het ecologisch rapport gestelde maatregelen worden getroffen, wat betreft ecologie geen belemmeringen.

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 dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen voor het beoogde gebruik is door Linge Milieu B.V. een verkennend onderzoek (incl. asbest en PFOA) uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

De bodem ter plaatse bestaat uit donkere en licht humeuze klei, overgaand in veen op 0.5 á 1.0 m-mv. De bovengrond rond de boerderij is plaatselijk zandig. In acht van de 24 boringen is licht puin waargenomen tot een diepte van 1.0 m-mv. Dit bestaat uit steenachtig materiaal zoals baksteen en metselwerk. In twee boringen rond de boerderij zijn naast steenpuin ook kooltjes aangetroffen in de zandige bovengrond. Asbestverdachte materialen zoals plaatjes of scherven zijn nergens aangetroffen.

Grond

De boven- en ondergrond van het terrein zijn met één uitzondering licht verontreinigd. Lichte verontreiniging is gangbaar ter plaatse van de lintbebouwing langs de A. De uitzondering is een bovengrondmengmonster van twee boringen aan de achterzijde van de boerderij. PAK en zink zijn daarin boven de interventie- en tussenwaarde verhoogd.

Naar aanleiding van de overschrijding zijn de twee betrokken grondmonsters op zink en PAK geanalyseerd. In de separate analyses is één tussenwaarde-overschrijding vastgesteld. Dit betreft zink in de bovengrond van een boring langs de achterzijde van de locatie. De overige gehalten PAK en zink zijn licht verhoogd. Conclusie van het onderzoek is dat sterk verhoogde gehalten aan PAK in de bovengrond rond de boerderij niet uitgesloten kunnen worden, maar dat er van een daadwerkelijk geval van verontreiniging geen sprake is. Het criterium daarvoor is een volume aan sterk verontreinigde grond van tenminste 25 m³.

Bestrijdingsmiddelen

Van de bestrijdingsmiddelen is er niet één boven de achtergrondwaarde verhoogd.

PFOA

De hoogst gemeten gehalte aan PFOA is met 7,9 µg/kg ds boven het criterium voor hergebruik in zone A (buiten de pluim, 2,5 µg/kg ds) verhoogd. Voor toepassing van grond in de pluim, zone B, is dat maximaal 10 µg/kg ds.

Asbest

Er zijn voor het asbest-onderzoek totaal vijf mengmonsters grond en puin op asbest geanalyseerd. Visueel is nergens asbestverdacht (plaat)materiaal gevonden in of op de grond op het terrein aan de A. Analytisch is door het lab in het mengmonster van de onverharde gootlijn onder het asbestdak van de stal achter de boerderij asbest kleiner dan 20 mm aangetoond.

Het gaat om drie stukjes hecht-gebonden plaatmateriaal met een grootte tussen 4 en 8 mm. Deze resulteren in een gewogen asbestgehalte van 9.7 mg/kg ds. De stukjes bestaan uit niet-hechtgebonden chrysotiel en crocidoliet. De interventiewaarde voor asbest in grond is 100 mg/kg ds. Het gewogen gehalte ligt daar ruim onder.

Grondwater

Het grondwater is niet verontreinigd; voor geen van de stoffen uit het NEN-5740-pakket wordt een streefwaarde overschreden, zelfs niet voor barium.

Conclusie bodemonderzoek

De algemene bodemkwaliteit van het terrein aan de A is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

7.10 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, archeologievriendelijk 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 zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (paars). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- 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;
- Een hoge verwachting dieper dan 5 meter beneden maaiveld (oranje). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 500 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Archeologische verwachting

specifieke verwachting late middeleeuwen en nieuwe tijd

- zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd
- middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd

zeer hoge verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

- zeer hoge verwachting
- hoge verwachting dieper dan 5 meter beneden maaiveld

lage verwachting (alle perioden)

- lage verwachting

Overig

- historisch element

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 50 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 500 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Afbeelding 25: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart

Onderzoek

Voor het plan is door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

- **Wat is de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?**
Het plangebied bevindt zich in een komgebied. De ondergrond van het plangebied bestaat uit mineraalarm veen. In het zuidoostelijke deel van het plangebied is boven de veenlaag een ophogingspakket aanwezig bestaande uit humeuze klei met onder meer puinresten. Dit is vermoedelijk te relateren aan de ten noorden van het oostelijke deelgebied aanwezige huisterp.
- **In hoeverre is deze opbouw nog intact?**
In de boringen zijn geen aanwijzingen voor recente bodemverstoringen.

- **Zijn er lagen aanwezig die te relateren zijn aan de verwachte huisterp? Zo ja, wat is de samenstelling van deze lagen en in hoeverre zijn deze intact?**
 In het zuidoostelijke deel van het plangebied is inderdaad een humeus, zandig kleipakket met baksteenfragmenten aangetroffen, vermoedelijk te relateren aan de aldaar aanwezige huisterp. Het betreft een pakket met een dikte tot ca. 155 cm (boring 1). Omdat tijdens het booronderzoek geen dateerbare indicatoren zijn gevonden, kan het pakket niet nader gedateerd worden dan Late Middeleeuwen - Nieuwe tijd. Daarbij wordt echter wel opgemerkt dat op basis van de aanwezigheid van de mestkelders kan worden geconcludeerd dat de huisterp voor een aanzienlijk deel zal zijn aangetast.
- **Zijn er mogelijk andere archeologisch relevante afzettingen of pakketten in het plangebied?**
 Tijdens het booronderzoek zijn behalve het ophogingspakket geen andere archeologisch relevante afzettingen of lagen aangetroffen.
- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?**
 Niet van toepassing.
- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
 Nee.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
 De archeologische verwachting kan vooralsnog worden onderschreven.
- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**
 Hoewel details omtrent funderingsconstructies van de geplande bebouwing op dit moment nog niet bekend zijn, is wel duidelijk geworden dat het relevante archeologische niveau zich zeer ondiep ten opzichte van het maaiveld bevindt en dat een geringe bodemverstoring leidt tot aantasting van eventueel aanwezige archeologische resten.
- **Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?**
 De meeste archeologische resten worden in het zuidoostelijke deel van het plangebied verwacht. Het betreft resten van de vermoedelijke huisterp. Opgemerkt wordt echter dat op basis van de aanwezigheid van de mestkelders kan worden geconcludeerd dat de huisterp voor een aanzienlijk deel zal zijn aangetast. De geplande nieuwbouw zal voor een belangrijk deel ter plaatse van de huidige mestkelders worden aangelegd. Het risico op aantasting van intacte archeologische resten is hierdoor minimaal. Het plangebied wordt dan ook als voldoende onderzocht beschouwd.

Advies

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom de aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Het plan ondervindt 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.