

Molenlanden



Toelichting bestemmingsplan

‘Ottoland, Het Hooge Huys’



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Molenlanden

Toelichting bestemmingsplan

‘Ottoland, Het Hooge Huys’

Identificatiecode:

NL.IMRO.1978.BPb3236OTL-VG01

Planstatus:

Vastgesteld

Projectnummer:

721813

Datum:

28-01-2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	7
1.3	Belang	7
1.4	Kader	8
1.5	Maatschappelijk resultaat	9
1.6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
1.7	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	10
1.8	Communicatie	10
1.9	Realisatie	10
1.10	Leeswijzer	10
2	Planbeschrijving	11
2.1	Bestaande situatie	11
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis Ottoland	11
2.1.2	Huidige status/gebruik	12
2.2	Nieuwe situatie	15
2.2.1	Plan	15
2.2.2	Verkeer en parkeren	17
2.2.3	Beeldkwaliteit / Landschappelijk inpassing	18
3	Beleidskader	22
3.1	Rijksbeleid	22
3.2	Provinciaal beleid	22
3.3	Regionaal beleid	23
3.4	Gemeentelijk beleid	24
3.5	Conclusie	24
4	Sectorale aspecten	25
4.1	Watertoets	25
4.2	Geluid	26
4.3	Luchtkwaliteit	27
4.4	Bedrijven- en milieuhinder	27
4.5	Externe veiligheid	27
4.6	Kabels en leidingen	27
4.7	Ecologie	28
4.8	Bodem	28
4.9	Archeologie	29
5	Juridische planbeschrijving	30
5.1	Inleiding	30
5.2	Systematiek van de regels	30

5.3 Bestemmingen	30
5.4 Aanduidingen	30
6 Verantwoording beleidskader.....	31
6.1 Rijksbeleid	31
6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	31
6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	31
6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	32
6.2 Provinciaal beleid.....	33
6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	33
6.2.2 Gebiedsprofiel Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	36
6.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland	37
6.3 Regionaal beleid	39
6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open, voor elkaar'	39
6.3.2 Regionale woonvisie.....	39
6.4 Gemeentelijk beleid	41
6.4.1 Structuurvisie Graafstroom	41
6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen	41
6.4.3 Toekomstvisie Molenwaard.....	42
6.4.4 Bestemmingsplan 'Dorpskernen'	42
6.4.5 Bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'	43
6.5 Conclusie	43
7 Verantwoording sectorale aspecten	44
7.1 Watertoets.....	44
7.2 Geluid	50
7.3 Luchtkwaliteit.....	52
7.4 Bedrijven en milieuhinder	53
7.5 Externe veiligheid	56
7.6 Kabels en leidingen.....	57
7.7 Ecologie	58
7.8 Bodem.....	61
7.9 Archeologie.....	65

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Bestaande situatietekening	Lakerveld ingenieurs- & architectuurbureau	16201	23-09-2016
2	Initiatiefplan	Lakerveld ingenieurs- & architectuurbureau	16201	29-05-2018
3	Watertoets	ADCIM B.V.	20170483-C-WA-2.0	18-05-2018
4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1244	18-12-2017
5	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2017/469/r	06-12-2017
6	Verkendend bodemen asbestbodemonderzoek (voorterrein)	Bakker Milieuadviezen / Linge Milieu bv	BM/23179-2017	Dec. 2017
7	Verkendend bodemonderzoek (achterterrein)	Bakker Milieuadviezen	BM/2238-2016	Maart 2016
8	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 4483	14-11-2017
9	Asbestbodemonderzoek (achterterrein)	Linge Milieu bv	17-2203A	Apr. 2018
10	Nader bodemonderzoek (achterterrein)	Bakker Milieuadviezen	BM/2238-2016	10-05-2018
11	Advies Monumentencommissie	Gemeente Molenwaard	721813/ 851250	13-03-2018
12	Advies Monumentencommissie	Gemeente Molenwaard	721813/ 851250 / 886352	29-05-2018
13	Nota Zienswijzen	Gemeente Molenlanden	-	20-12-2019

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de percelen B 32-36 te Ottoland is de Rijksmonumentale boerderij 'Het Hooge Huys' gelegen. De percelen B 32-36 te Ottoland betreffen een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Sinds de algehele bedrijfsbeëindiging is de functie van de boerderij gewijzigd naar woonboerderij. De Rijksmonumentale boerderij wordt echter slechts deels bewoond. Het overgrote deel bestaat uit een ongebruikte stal. Het voorhuis bestaat uit twee burgerwoningen. De omvang en het Rijksmonumentale karakter van het boerderijvolume maken de onderhoudskosten bijzonder hoog voor de huidige eigenaren.

Om het onderhoud van de boerderij en het behoud voor de toekomst zeker te stellen is men voornemens een toekomstbestendige situatie te creëren. Door Lakerveld ingenieurs- & architectuurbureau B.V. is een plan opgesteld voor het boerderijvolume en het achterterrein. Het plan bestaat uit de splitsing van de boerderij in zes wooneenheden en het realiseren van vijf vrijstaande woningen op het achterterrein. Middels de splitsing van het boerderijvolume en het toevoegen van extra wooneenheden wordt draagvlak gecreëerd voor het onderhoud en daarmee instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'. Middels de splitsing van de boerderij en de realisatie van twee woningen op het erf wordt het maximum aantal toegestane wooneenheden binnen het bouwvlak overschreden. Daarnaast zijn drie vrijstaande woningen achterop het perceel gepland op gronden met de bestemming 'Agrarisch'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn geen burgerwoningen toegestaan.

In het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom' is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van cultuurhistorische bebouwing. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het aantal toegestane wooneenheden, uitsluitend voor zover de gronden zijn voorzien van de bouwaanduiding 'karakteristiek', teneinde ten behoeve van het behoud van deze panden, splitsing in meerdere woningen toe te staan. Het boerderijvolume B 32-36 bezit de bouwaanduiding 'karakteristiek' en komt daarmee in aanmerking voor splitsing.

Op 5 oktober 2017 heeft de gemeente voormalige Molenwaard aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeente Molenlanden.

1.2 Plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de B en de naastgelegen percelen B 22, 24, 28 en 30. Ten oosten wordt het plangebied begrensd door het perceel B 20, waartussen een watergang is gelegen. Ten zuiden bevindt zich het open slagenlandschap en ten westen wordt het gebied begrensd door het perceel B 38.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Belang

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

Middels het plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor het onderhoud van de Rijksmonumentale boerderij 'Het Hooge Huys'. Middels de splitsing van het boerderijvolume en het toevoegen van extra wooneenheden op het achterterrein wordt draagvlak gecreëerd voor het onderhoud en daarmee instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij en het achterterrein. Hiermee wordt verpaupering van de Rijksmonumentale boerderij en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. De vijf vrijstaande woningen worden op een vanuit stedenbouwkundig en landschappelijke oogpunt passende wijze vormgegeven (landelijke verschijningsvorm, passend in het bebouwingsensemble) en ingepast. Hiermee is sprake van één bebouwingsensemble in de vorm van een traditioneel boerenerf. Het plangebied wordt verder op een passende en verantwoorde wijze, aan de hand van het 'Molenwaards Kookboek', landschappelijk ingericht. Er worden geen bedrijfs-, individuele, maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving geschaad.

1.4 Kader

Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dorpskernen', (vastgesteld op 13 februari 2012). Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

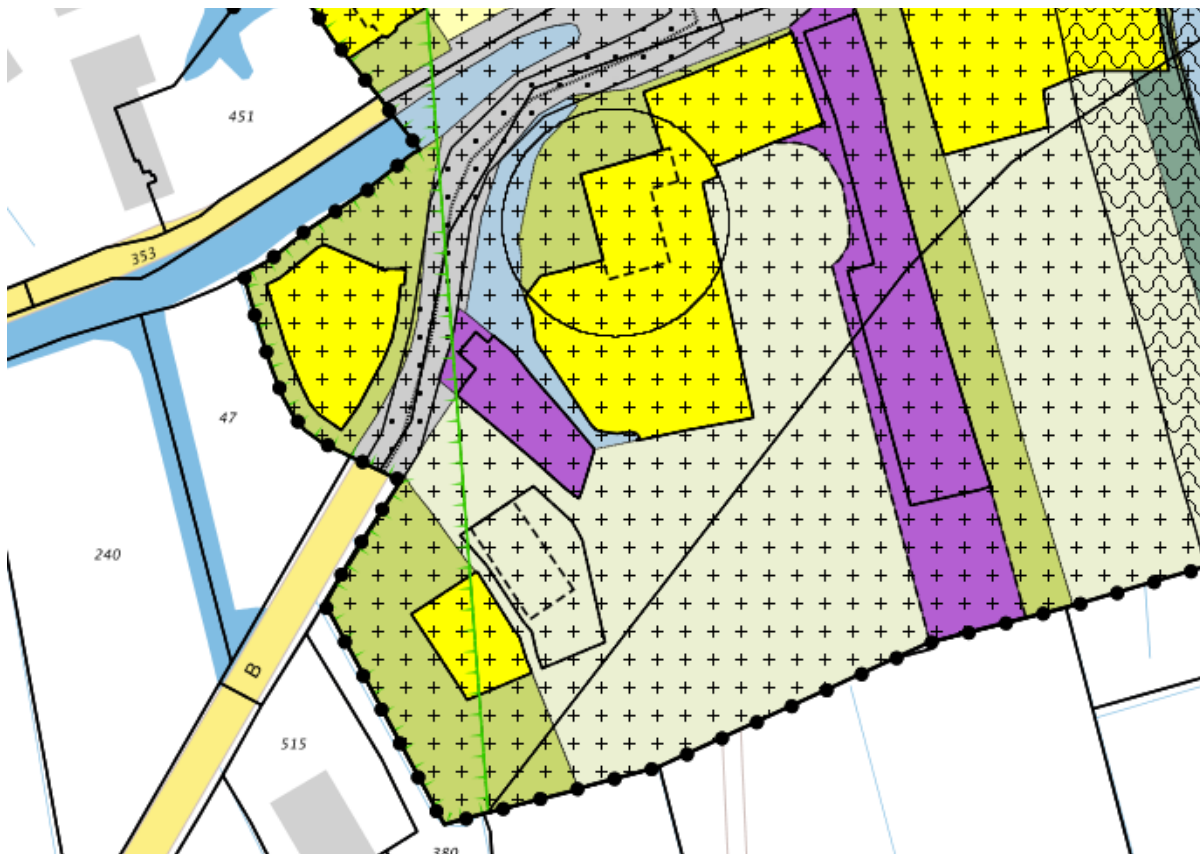
- Agrarisch;
- Tuin;
- Verkeer;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Leiding – Riool;
- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 6.

En de gebieds-, maatvoerings- en overige aanduidingen:

- Bouwaanduiding 'karakteristiek';
- Bouwvlak;
- Maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 7'
- Maatvoering 'maximum goothoogte (m): 6'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'

Op 15 september 2015 is een herziening van het bestemmingsplan 'Dorpskernen' vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor de dorpskernen, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dit uitsluitend de aanpassing/actualisatie van de regelgeving.

1.5 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels dit bestemmingsplan kan de boerderij worden gesplitst in zes wooneenheden en kunnen vijf vrijstaande woningen op het achterterrein worden gerealiseerd.

1.6 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 overlegpartners.

Gezien de schaal en aard van het plan hoeft het plan niet te worden toegestuurd naar de provincie Zuid-Holland. Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Het waterschap Rivierenland heeft een positief advies gegeven op het plan. De overlegreactie van het waterschap Rivierenland heeft geleid tot enkele tekstuele aanpassingen in hoofdstuk 4.1/7.1 'Watertoets' van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Verder heeft het waterschap enkele aandachtspunten gegeven inzake de watervergunningaanvraag.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft aangegeven dat voorontwerpbestemmingsplan géén aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) stemt met het plan in.

Zienswijzen

Het college van de voormalige gemeente Molenwaard heeft op 15 november 2018 bekend gemaakt (Staatscourant 2018, 244493) dat het ontwerpbestemmingsplan 'Ottoland, B 32-36 (Het Hooge Huys)' (imro-codering: NL.IMRO.1927.BPb3236OTL-OW01) vanaf 16 november 2018 voor zes weken ter inzage heeft gelegen, tot en met 28 december 2018.

Tijdens de terinzagelegging zijn er acht zienswijzen ingediend, waarvan zeven zienswijzen van de familie van het nabijgelegen transportbedrijf.

In de periode daarna hebben meerdere overleggen en gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente Molenlanden, de initiatiefnemer van het plan, het transportbedrijf en de adviseurs van beide partijen. In goed overleg zijn een aantal afspraken gemaakt, waarmee het beoogde plan kan worden gerealiseerd en het nabijgelegen transportbedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd.

De zienswijzen zijn inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien in een 'Nota Zienswijzen'. De 'Nota Zienswijzen' is toegevoegd in de bijlage van dit bestemmingsplan. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

1.7 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 gesloten, 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.

1.8 Communicatie

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

1.9 Realisatie

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

1.10 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskaders;
- 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 Ottoland

Rond de 12^e en 13^e eeuw is men voor bewoning het uitgestrekte natte veengebied van de Alblasserwaard ingetrokken. Daarbij kwamen de in het veen zichtbare donken en stroomruggen van riviertjes als de Alblas en Goudriaan het eerst voor permanente bewoning in aanmerking. Zo is ook het huidige dorp Ottoland omstreeks 1250 als lintbebouwing ontstaan langs de natuurlijke waterloop de Graafstroom. Vanaf de stroomruggen langs de Graafstroom werden haaks op deze stroomruggen sloten gegraven. Ook ging men over tot de aanleg van min of meer parallel aan de riviertjes gelegen voor- en achterweteringen en kaden. Deze kaden dienden onder meer om wateroverlast vanuit het achterliggende nog onontgonnen veengebied te voorkomen. De gronden die het dichtst bij de woningen lagen werden aanvankelijk gebruikt voor akkerbouw en hennepeteelt, de daarachter gelegen gronden als weiland en hooiland. Het dorp Ottoland kenmerkt zich oorspronkelijk door een eenvoudige lineaire plattegrond met een plaatselijke verdichting in de omgeving van een brug of de kerk. Vanuit de lintbebouwing is er een buurtschap ontstaan, van waaruit het dorp na de Tweede Wereldoorlog een grote groei heeft gekend. Na de Tweede Wereldoorlog heeft er op twee plaatsen in het historische lint uitbreiding van het dorp plaatsgevonden.

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



Afbeelding 3: Straatbeeld ter hoogte van het plangebied

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het perceel B32-36 te Ottoland betreft een voormalig agrarisch perceel waarop een Rijksmonumentale boerderij, een dierenverblijf, drie bijgebouwen, silo, mestkuil en een tuinhuisje zijn gelegen. In het voorhuis van de boerderij zijn thans twee burgerwoningen geïntegreerd. De stal in het achterhuis wordt niet gebruikt.

Tabel 1: Bebouwing/verharding bestaande situatie	
Opstal	Oppervlakte (m ²)
Boerderij	400 m ²
Klein bijgebouw	40 m ²
Rijtuigendoors	267 m ²
Jongveestal	145 m ²
Kippenhok	20 m ²
Tuinhuisje	10 m ²
Silo	18 m ²
Terreinverharding incl. mestkuil	1.572 m ²
Totaal oppervlak bebouwing/verharding	2.472 m²



Afbeelding 4: Schets bestaande situatie



Afbeelding 5: Het Rijksmonumentale boerderij 'Het Hooge Huys'



Afbeelding 6: Erf en bijgebouwen



Afbeelding 7: Achterzijde boerderij



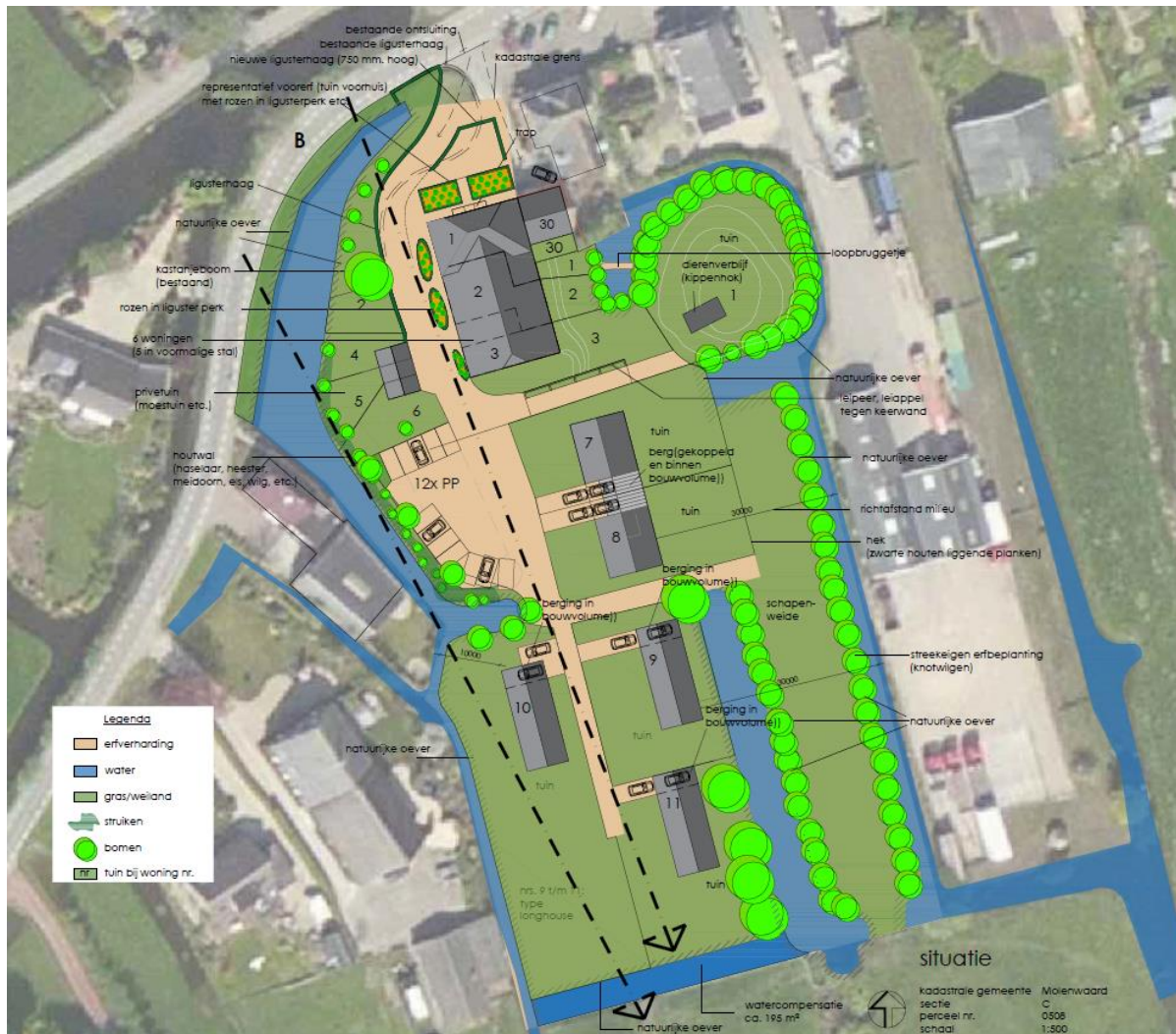
Afbeelding 8: Het ongebruikte achterhuis/stal

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Op de percelen B 32-36 te Ottoland is de Rijksmonumentale boerderij 'Het Hooge Huys' gelegen. De percelen B 32-36 te Ottoland betreffen een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Sinds de algehele bedrijfsbeëindiging is de functie van de boerderij gewijzigd naar woonboerderij. De Rijksmonumentale boerderij wordt echter slechts deels bewoond. Het overgrote deel bestaat uit een ongebruikte stal. Het voorhuis bestaat uit twee burgerwoningen. De omvang en het Rijksmonumentale karakter van het boerderijvolume maken de onderhoudskosten bijzonder hoog voor de huidige eigenaren.

Om het onderhoud van de boerderij en het behoud voor de toekomst zeker te stellen is men voornemens een toekomstbestendige situatie te creëren. Door Lakerveld ingenieurs- & architectuurbureau B.V. is een plan opgesteld voor het boerderijvolume en het achterterrein. Het plan bestaat uit de splitsing van de boerderij in zes wooneenheden en het realiseren van vijf vrijstaande woningen op het achterterrein. De bestaande opstallen, behoudens de boerderij, zullen worden gesaneerd. Aan de westzijde wordt een parkeerterrein gerealiseerd (mandelig terrein). Het plan is d.d. 29 mei 2018 beoordeeld en akkoord bevonden door de Monumentencommissie. De adviezen van Monumentencommissie zijn toegevoegd in de bijlage.



Afbeelding 9: Nieuwe situatie

Tabel 2: Bebouwing/verharding nieuwe situatie	
Gebouw	Oppervlak
Boerderij	400 m ²
Vrijstaande woningen 7 t/m 11 incl. aan- uit en bijgebouwen en overkappingen	850 m ²
Bijgebouwen studiowoningen	45 m ²
Kippenhok	20 m ²
Terreinverharding	1.352 m ²
Totaal	2.667 m²

Splitsing boerderij 'Het Hooge Huys'

De boerderij 'Het Hooge Huys' wordt gesplitst in zes wooneenheden. Op de begane grond worden drie wooneenheden gerealiseerd met een tuin. De begane grond woningen 1 en 3 hebben een verdieping. Woning 2 bevindt zich uitsluitend op de begane grond. Op de bovenverdieping worden drie bovenwoningen (studio's) gerealiseerd. De drie studiowoningen zijn bereikbaar middels een trappenhuis in de vide. De studiowoningen worden voorzien van een privétuin met berging aan de overzijde van de weg (ten westen van de boerderij). Wat betreft de maatvoering van de bergingen wordt aangesloten bij de bouwregels voor de bestemming 'Wonen' in de bestemmingsplannen 'Dorpskernen' en 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'.

Vrijstaande woningen achterterrein

Op het achterterrein worden vijf vrijstaande woningen gerealiseerd (landelijke verschijningsvorm, passend in het bebouwingsensemble). Wat betreft de maatvoering van de vrijstaande woningen wordt aangesloten bij de bouwregels voor de bestemming 'Wonen' in de bestemmingsplannen 'Dorpskernen' en 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'.

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

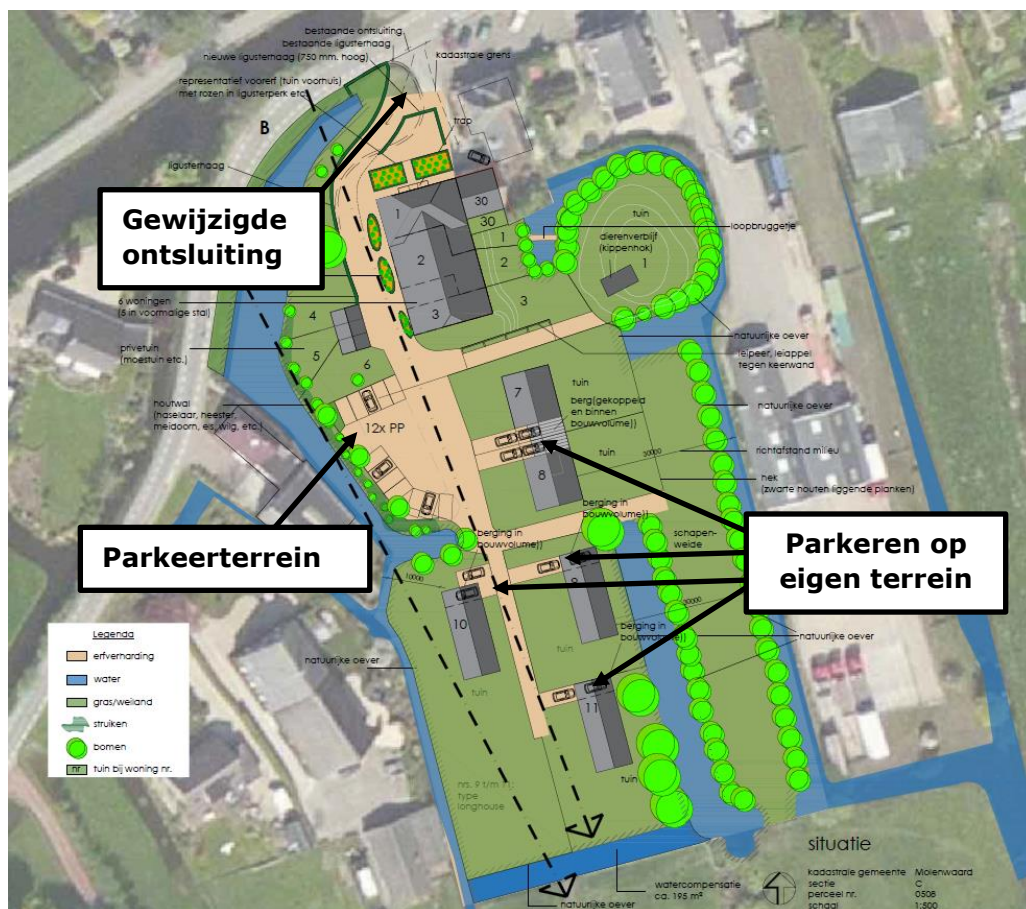
Het perceel B 32-36 wordt thans ontsloten middels een enkele in- en uitrit op de B-even. Om verkeersonveilige situaties en/of negatieve effecten op het gebied van verkeer-
doorstroming te voorkomen wordt de bestaande inrit verbreed en wordt de haag
verwijderd om het zicht op de openbare weg te vergroten.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie
317. Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' en 'koop etage goedkoop' liggend in 'de
rest bebouwde kom' in een weinig stedelijk gebied wordt uitgegaan van een gemiddelde
parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per vrijstaande woning en 1,6 per boerderijwoning
(waarvan 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers).

In de nieuwe situatie bevinden zich in het plangebied zes boerderijwoningen en vijf
vrijstaande woningen. Dit betekent dat met 22 parkeerplaatsen wordt voldaan
aan de parkeernorm (12,0 parkeerplaatsen voor de vrijstaande woningen en
9,6 parkeerplaatsen voor de boerderijwoningen).

De benodigde parkeerbehoefte wordt volledig opgelost op eigen terrein. Op het terrein
wordt een parkeerterrein, bestaande uit 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast zijn
de vrijstaande woningen voorzien van twee parkeerplaatsen op het eigen terrein.
Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. Het parkeerterrein zal groen
worden ingepast waarmee de geparkeerde auto's aan het zicht worden onttrokken.



Afbeelding 10: Parkeersituatie en ontsluiting

2.2.3 Beeldkwaliteit / Landschappelijk inpassing

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

Het plan zorgt met de splitsing en bewoning van de boerderij dat de karakteristiek van het bebouwingslint aan de B en daarmee de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. Verder worden de vijf vrijstaande burgerwoningen op het achterliggende terrein op een passende wijze vormgegeven (landelijke verschijningsvorm, passend in het bebouwings-ensemble), zodat de woningen ondergeschikt aan de boerderij worden gemaakt. Verder wordt het geheel landschappelijk ingericht, waardoor het erfensemble wordt gecompleteerd. Tenslotte voorziet het plan in het saneren van verouderde opstallen en het opruimen van onnodige terreinverharding, waardoor het plan verrommeling/verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit te niet doet. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken heeft men op grond van het ruimtelijke kwaliteitskader van de gemeente, 'het Molenwaards Kookboek', een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld.

Geschiedenis



1900

De lintbebouwing is al duidelijk zichtbaar. Ten westen van 't Hooge Huys is de bebouwingsdichtheid aanzienlijk groter dan ten oosten. De ontginningsstructuur is goed zichtbaar.



1950

De bebouwing langs het lint is met name direct ten oosten van 't Hooge Huys toegenomen. Er zijn kleine verschillen in het verkavelingsstructuur ten opzichte van 1900 zichtbaar.



2000

Tussen 1950 en 2000 is het centrumdeel van Ottoland aan de B-eneven uitgebreid, ten noorden van het plangebied. Ook de lintbebouwing is verder toegenomen, zowel aan de B-even als de B-eneven. Grotendeels is het verkavelingspatroon onveranderd, op enkele slootdempingen na, waardoor een aantal slagen zijn verbreed. Op de planlocatie zijn ook veranderingen in het waterstructuur zichtbaar.



2016

Ten opzichte van 2000 zijn er weinig veranderingen zichtbaar. Er is kleinschalige woningbouw in één van de twee dorpskernen gebouwd. Tussen de B-eneven en de B-even is extra ruimte gemaakt voor waterberging en natuur.

Kenmerken lint en omgeving

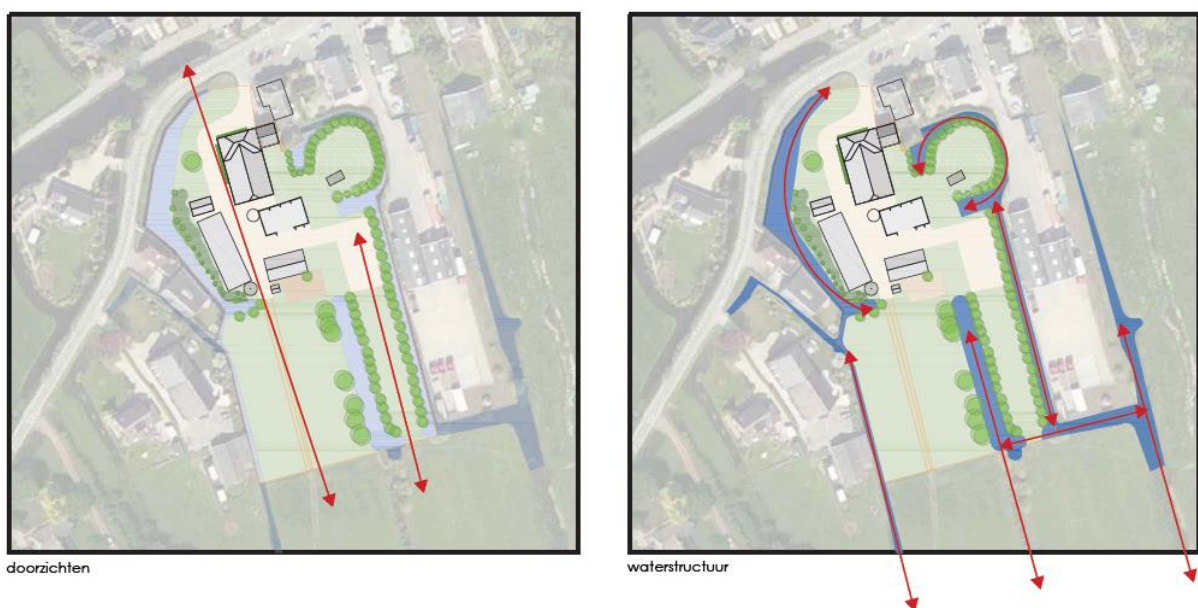
Ottoland is een dorpskern in de gemeente Molenlanden. Ottoland kenmerkt zich door lintbebouwing met daarin twee kleine kernen (kleinschalige uitbreidingswijken) 'Het Hooge Huys' staat in een van de twee dorpskernen van Ottoland (Laagblokland), tegenover de uitbreidingswijk en aan de westzijde van de Jacobsbrug. De lintbebouwing kenmerkt zich door oude monumentale boerderijen, afgewisseld door vrijstaande (nieuwbouw)woningen. Het is van belang om deze iconen in de lintbebouwing te behouden, aangezien de lintbebouwing daar zijn identiteit aan ontleent.

Kenmerken erf

Op het perceel B 32-36 is een herkenbare indeling tussen voor- en achtererf. De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de boerderij. De in onbruik geraakte opstallen zorgen voor een verrommeling van het erf en zullen in de toekomst verder vervallen indien niet wordt ingegrepen. Op het perceel zijn, naast de Rijksmonumentale boerderij, enkele opstallen gelegen. Het betreffen drie bijgebouwen, een tuinhuisje, een kippenhok, een silo en een mestkuil. Daarnaast is een groot deel van het perceel verhard. Verder bevinden zich op het perceel twee landschappelijke doorzichten naar het achtergelegen open slagenlandschap. Het slotenpatroon aan de zuidzijde van het perceel is passend bij de omgeving. Aan de noordzijde van het perceel lopen de watergangen niet recht.



Afbeelding 11: Verrommeling op het perceel



Afbeelding 12: Doorzichten en waterstructuur

Bebouwingsritme, nokrichtingen, rooilijn en landschappelijke doorzichten

Het bebouwingsritme aan de zuidzijde verschilt van de noordzijde. Ten zuiden van de B is de bebouwing in de loop van de tijd ontstaan en is veel ruimte te vinden tussen de bebouwing. Ten noorden van de B is de kern van Ottoland (Laagblokland) gelegen, welke te zien is als een bebouwingscluster. Het verschil in bebouwing tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van de B is groot. Dit is tevens terug te zien in de nokrichtingen. Waar de nokrichtingen ten zuiden van de B consequent haaks op de B staan, ziet men aan de noordzijde van de B verschillende nokrichtingen. Tevens zijn geen landschappelijke doorzichten aanwezig in het cluster, waar deze wel aanwezig zijn aan de andere zijde van de B. De rooilijnen aan beide zijden van de B lopen parallel aan de openbare weg.



Afbeelding 13: Nokrichtingen en doorzichten

Kernkwaliteiten omgeving, lint en erf

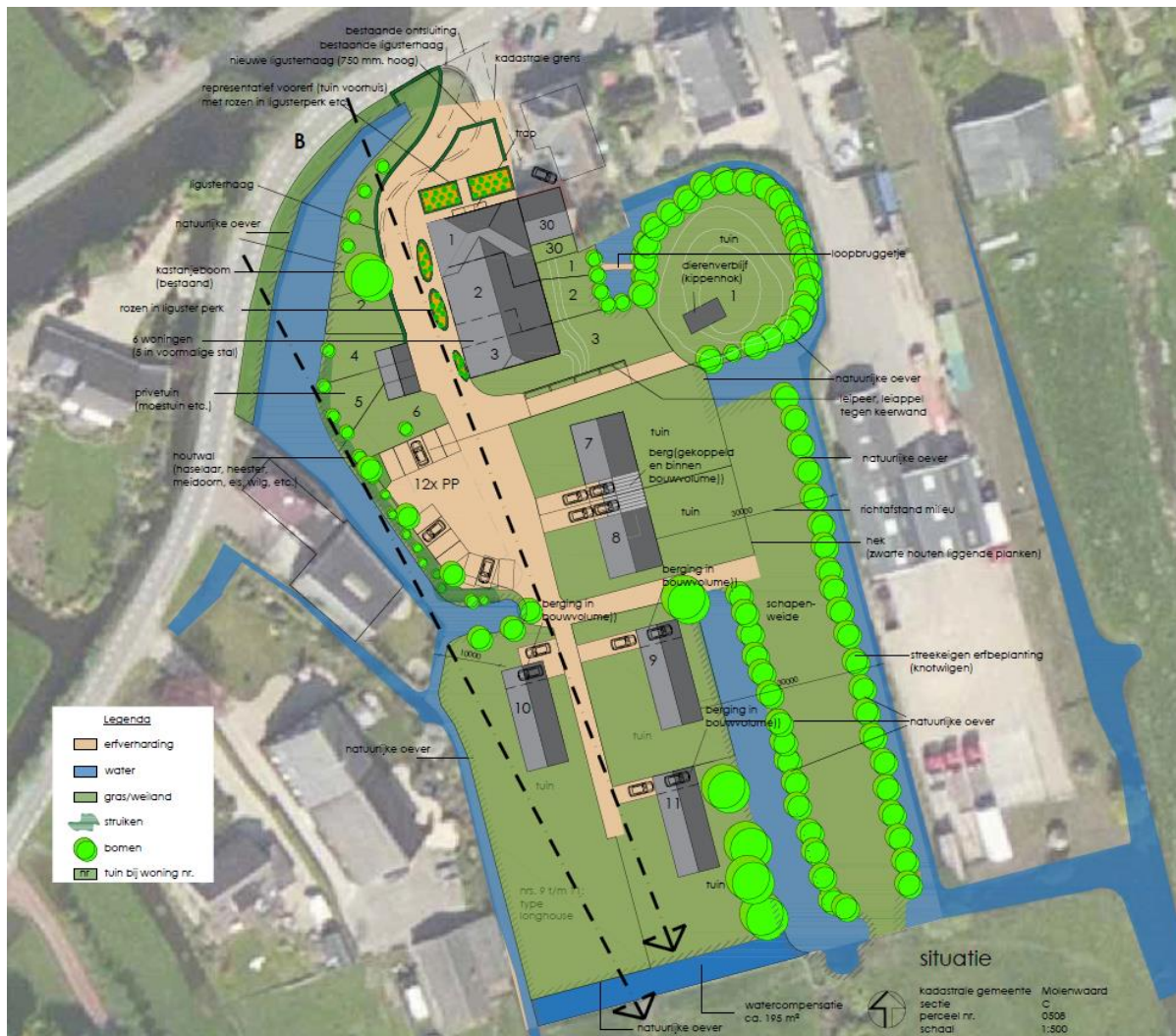
- Rijksmonumentaal en cultuurhistorisch zeer prominent boerderijgebouw;
- Aanwezigheid landschappelijke doorzichten;
- Duidelijk onderscheid noordelijk en zuidelijk deel B. Aan de zuidzijde meer cultuurhistorische bebouwing in schaal, maat en uitstraling. Aan de noordzijde meer latere/modernere bebouwing;
- Agrarische identiteit;
- Streekeigen (erf)beplanting.

Ontwerppunten

- Sluit wat betreft de nieuwbouw in kleur-, materiaalgebruik en verschijningsvorm van de bebouwing aan bij de bestaande boerderij en de directe omgeving;
- Behoud/versterken openheid van het landschap/landschappelijke doorzichten;
- Behoud/versterken aanwezige streekeigen beplanting;
- Sluit wat betreft de algehele uitstraling aan op het landelijke en natuurlijke karakter van de Alblasserwaard;
- Perceel opruimen om algehele verrommeling te bestrijden;
- Parkeren dient aan het zicht te worden onttrokken middels streekeigen beplanting o.i.d.

Landschappelijk inrichtingsplan

Op basis van de ontwerpuitgangspunten is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Het landschappelijk inrichtingsplan is uitvergroot toegevoegd in de bijlage. Het plan is d.d. 29 mei 2018 beoordeeld en akkoord bevonden door de Monumentencommissie. De adviezen van Monumentencommissie zijn toegevoegd in de bijlage.



Afbeelding 14: Landschappelijk inrichtingsplan

3 Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad. Middels dit plan is de instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij 'Het Hooge Huys' gewaarborgd.

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Dit plan voorziet in de splitsing van een boerderijvolume in zes wooneenheden (thans twee woningen) en de nieuwbouw van vijf vrijstaande woningen. Per saldo worden negen wooneenheden toegevoegd. Op basis van jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

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 is gelegen 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 vanwege onder andere de beperkte beschikbare bouwgrond in het dorp. Het perceel B32-36 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.

Middels dit plan is het onderhoud en de instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij gegarandeerd. De verouderde schuren worden gesaneerd en het gehele perceel wordt opgeruimd en in een goede staat van onderhoud gebracht, wat ervoor zorgt dat het gehele perceel een betere uitstraling krijgt. Het perceel wordt opgewaardeerd en aantasting van het karakteristieke perceel wordt voorkomen. Tenslotte zorgt het plan voor een aanzienlijke verbetering van de verkeersveiligheid. In de nieuwe situatie zal de bestaande inrit worden verbreed en gesplitst en de bestaande haag wordt verwijderd om het zicht op de openbare weg te vergroten.

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 in dit gebied. Het plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart.

Middels de splitsing van het boerderijvolume en het toevoegen van extra wooneenheden op het achterterrein wordt draagvlak gecreëerd voor het onderhoud en daarmee instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij en het achterterrein. Hiermee wordt verpaupering van de Rijksmonumentale boerderij en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. De vijf vrijstaande woningen worden op een vanuit stedenbouwkundig en landschappelijke oogpunt passende wijze vormgegeven (landelijke verschijningsvorm, passend in het bebouwingsensemble) en ingepast. Hiermee is sprake van één bebouwingsensemble in de vorm van een traditioneel boerenerf. Het plangebied wordt verder op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht, waarmee sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Het plan betreft vanuit jurisprudentie geen stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame ontwikkeling' is daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk. De woningen zijn regionaal afgestemd en meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

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.

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 van de kern Ottoland. Middels dit plan wordt verrommeling/verpaupering van het perceel voorkomen. De nieuwe woningen worden vormgegeven in een bij de omgeving passende landelijke uitstraling (ondergeschikt aan de boerderij). Het perceel wordt op een passende wijze landschappelijk ingericht. Het plan draagt daarmee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

Het plan betreft de realisatie van elf woningen. De boerderij wordt gesplitst in zes wooneenheden (thans twee woningen) en op het omliggende terrein worden vijf vrijstaande woningen gerealiseerd. Per saldo worden negen wooneenheden toegevoegd. De woningen zijn regionaal afgestemd en meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

Met de ontwikkeling van het voorgenomen plan wordt voorzien in de gemeentelijke doelstellingen zoals opgenomen in het Structuurvisie Graafstroom, het Meerjaren-Perspectief Wonen en de Toekomstvisie Molenwaard van de gemeente Molenlanden.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'. Middels de splitsing van de boerderij en de realisatie van twee woningen op het erf wordt het maximum aantal toegestane wooneenheden binnen het bouwvlak overschreden. Daarnaast zijn drie vrijstaande woningen achterop het perceel gepland op gronden met de bestemming 'Agrarisch'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn geen burgerwoningen 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 Sectorale aspecten

Sectoraal aspect:	Extern onderzoek uitgevoerd:	Belemmering:	Nadere voorwaarden:
4.1 Watertoets	Ja	Nee	Nee
4.2 Geluid	Ja	Nee	Nee
4.3 Luchtkwaliteit	Nee	Nee	Nee
4.4 Bedrijf-milieuhinder	Nee	Nee	Nee
4.5 Externe veiligheid	Nee	Nee	Nee
4.6 Kabels en leidingen	Nee	Nee	Nee
4.7 Ecologie	Ja	Nee	Nee
4.8 Bodem	Ja	Ja	BUS-melding en bodemsanering
4.9 Archeologie	Ja	Nee	Nee

4.1 Watertoets

Voor het plan is door Adcim B.V. een watertoets uitgevoerd. Hieruit zijn de volgende resultaten gekomen:

Watersysteem

Binnen het plangebied liggen vier watergangen met de C-status wat inhoudt dat het onderhoud wordt gedaan door de aangrenzende perceeleigenaren. Ten behoeve van de watercompensatie wordt één of meerdere watergangen verbreed binnen het plangebied.

Oppervlakkenanalyse

Op basis van de ontwerptekeningen en de tekeningen van de bestaande situatie is een oppervlakkenbalans opgesteld. De toename van verharding bedraagt ca. 1,234 m² en de afname van oppervlaktewater bedraagt 71 m². Bij een compensatienorm van 436 m³/ha en 0,20 m maximale peilstijging, bedraagt de benodigde compensatie 340 m².

Ter compensatie dient nieuw water gegraven te worden, omdat er binnen het plangebied veel watergangen aanwezig zijn, is het voor de hand liggend om één of meerdere watergangen te verbreden. In de vergunningsaanvraag dient te worden uitgewerkt waar de watercompensatie exact wordt gerealiseerd. Wanneer de watercompensatie aan de zuidkant van het perceel wordt gerealiseerd dient er rekening mee gehouden worden dat deze watergang een B-status moet krijgen.

Waterkering

De regionale waterkering GG003 ligt in de buurt, maar het plangebied valt volledig buiten de beschermingszone. Bij de ontwikkeling hoeft dus geen rekening gehouden te worden met aanvullende eisen m.b.t. de waterkering.

Hemel- en afvalwater

Het hemelwater wordt waar mogelijk oppervlakkig afgevoerd. Ter plaatse van de parkeerplaatsen worden een aantal kolken aangebracht die met een kolkverzamelleiding afwateren op het oppervlaktewater.

Om de nieuwe woningen aan te sluiten op het gemengde systeem van de gemeente zijn twee opties mogelijk, onder vrij verval of met tussenkomst van een minigemaal. De uiteindelijke keuze is afhankelijk van het maaiveld en de hoogteligging van de bestaande riolering welke op het moment van schrijven niet bekend zijn.

Kwel

Zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie worden geen problemen met kwel verwacht.

Grondwater

Het grondwater bevindt zich in de bestaande situatie ca. 0,40 m onder maaiveld. Voor een ontwikkeling waarbij woningen gerealiseerd worden is dit onvoldoende. Omdat het plangebied omringd is met water, is het oppervlaktewaterpeil maatgevend voor de grondwaterstand. Op basis van het zomerpeil (1,73 m – NAP) dienen de volgende minimale peilen binnen het plangebied gehanteerd te worden:

- As weg 0,73 m - NAP > drooglegging 1,00 m
- Bouwpeil 0,53 m - NAP > drooglegging 1,20 m

Advies Waterschap Rivierenland

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. Het advies van het Waterschap Rivierenland is positief met een aantal aandachtspunten met betrekking tot de vergunningsaanvraag:

- In de vergunningsaanvraag dient te worden uitgewerkt waar de watercompensatie exact wordt gerealiseerd.
- Wanneer de watercompensatie aan de zuidkant van het perceel wordt gerealiseerd dient er rekening mee gehouden worden dat deze watergang een B-status moet krijgen.

De bovenstaande aandachtspunten wordt nader uitgewerkt in de vergunningsaanvraag.

Conclusie

Voor het plan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland. Mits wordt voldaan aan de gestelde aandachtspunten heeft het plan geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

4.2 Geluid

Het plangebied ligt binnen de invloedsfeer van de A-even, de B-oneven en 30 km/h wegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein dus kan buitenbeschouwing worden gelaten.

Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luidt:

- *'De berekende geluidbelasting ten gevolge van de B-Even en de B-Oneven ten hoogste respectievelijk 36 dB en 26 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van 30 km/h wegen (B-Even, B-Oneven en A) ten hoogste 48 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer maar wordt niet getoetst aan de Wet geluidhinder;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (L_{CUM*}) ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 48 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *Alle woningen beschikken alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte, zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Conclusie

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

4.3 Luchtkwaliteit

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.4 Bedrijven- en milieuhinder

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

Ter plaatse 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 voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de werkelijke en planologische situatie omtrent het transportbedrijf gevestigd op het perceel B 20 te Ottoland. In overleg met het transportbedrijf zijn de aard van de werkzaamheden en de toekomstplannen van het transportbedrijf op de locatie in kaart gebracht. Op basis hiervan is geconcludeerd dat kan worden volstaan met een richtafstand van 30 meter, dat daarmee sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen en het transportbedrijf niet (verder) in de bedrijfsvoering wordt beperkt als gevolg van dit plan.

De overige bedrijven zijn eveneens op voldoende afstand van de geplande woningen gerealiseerd. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat geen bedrijven (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

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

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.6 Kabels en leidingen

Aan de noordrand van het plangebied (onder de B-even) is een rioolpersleiding gelegen. De rioolpersleiding wordt in het bestemmingsplan beschermd middels de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'. Aan weerszijden van rioolpersleiding is een beschermingszone opgenomen. De graafwerkzaamheden voor het plan vinden op ruime afstand van de rioolpersleiding plaats, waardoor de leiding geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan. De dubbelbestemming 'Leiding – Riool' wordt overgenomen in dit bestemmingsplan.

4.7 Ecologie

Soortenbescherming

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 van de planlocatie B 32-36 te Ottoland is, na toepassing van de maatregelen en mogelijk de uitvoering van het aanvullende onderzoek, 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, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Provinciaal bepaald weidevogelgebied bevindt zich op circa 370 m ten zuiden en 400 m ten noorden van de planlocatie. De beoogde ruimtelijke ontwikkelingen leiden niet tot aantasting van het weidevogelgebied. Natura2000 gebieden in de omgeving van de planlocatie betreft het vogelrichtlijngebied 'Donkse Laagten' op circa 4.9 km ten westen, het habitatrichtlijngebied 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid' op circa 9.8 km ten zuidoosten en het vogel- en habitatrichtlijngebied 'Zouweboezem' op circa 7.4 km ten noordoosten van het plangebied.

Conclusie

Mits de gestelde maatregelen worden getroffen ondervindt het plan wat betreft ecologie geen belemmeringen.

4.8 Bodem

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen voor het beoogde gebruik zijn voor het voor- en achterterrein door Bakker Milieuadviezen en Linge Milieu bv afzonderlijk bodemonderzoeken uitgevoerd.

Voorterrein

De conclusie uit het verkennend bodem- en asbestonderzoek op het voorterrein luidt:

'Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de voorgenomen verbouw van het stalgedeelte in de woonboerderij tot woonruimte.'

Achterterrein

De conclusies uit het verkennend bodemonderzoek op het achterterrein luiden:

'Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit een belemmering voor de voorgenomen herontwikkelingsplannen. Tot nu wordt in ieder geval uitgegaan van reeds 300 m³ sterk verontreinigde grond, verdeeld over 3 verschillende terreindelen. De volgende zaken dienen echter nog nader onderzocht te worden:

- *Omvangsbepaling van sterke lood- en PAK-verontreiniging, zowel horizontaal als verticaal, rondom de boringen 1, 3 en 4;*
- *Onderzoek kwaliteit grond ter plaatse van boring 8 (sterk puinhoudend bult);*
- *Onderzoek naar vermoedelijke slootdemping ten zuiden van stal (boringen 26/27);*
- *Omvangsbepaling sterke PAK-verontreiniging rondom boring 11;*
- *Vaststelling kwaliteit bodemlaag onder puinpad in weiland;*
- *Asbestonderzoek volgens NEN 5707 op alle terreindelen waar duidelijk puin is waargenomen.'*

De conclusie uit het asbestbodemonderzoek op het achterterrein luidt:

'De interventiewaarde voor asbest in grond en puin is 100 mg/kg ds. De verontreiniging op de twee locaties wordt dus gekwalificeerd als Ernstige geval van verontreiniging. Voor asbest is daar alleen een overschrijding van de interventiewaarde voor nodig. Er is bij asbest geen volume-criterium van toepassing. Het asbest vormt een belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het terrein. Sanering zal uitgevoerd moeten worden door een BRL7000-erkend bedrijf.'

De conclusies uit het nader bodemonderzoek op het achterterrein luiden:

'Bij de voorgenomen herontwikkelingsplannen dient men qua kosten rekening te houden met de volgende (de bodem) betreffende zaken:

- *Opstellen van een BUS-melding voor sanering van in ieder geval de 3 bovenbeschreven verontreinigingen;*
- *Sanering van de bovengemelde 3 verontreinigingen en daarnaast van de verontreinigingen met asbest zoals deze door Linge Milieu zijn aangetroffen;*
- *Het gegeven dat een groot deel van de niet sterk verontreinigde grond waarschijnlijk valt onder klasse industrie. Dit geldt met name voor de grond direct rondom de saneringsspots. Bij sanering van de genoemde 3 verontreinigingen zal derhalve ook een groot volume klasse industriegrond afgevoerd moeten worden, uitgaande van terug saneren tot het niveau klasse wonen.*
- *Mogelijk aanvullende analyses PFOA op te ontgraven en af te voeren sterk verontreinigde grond.'*

Conclusie

De ontwikkelingen op het voorterrein van het plangebied ondervinden wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen. Voor het achterterrein dient een BUS-melding te worden ingediend. Vervolgens dient een bodemsanering plaats te vinden. De BUS-melding en de bodemsanering dient voorafgaand aan de werkzaamheden op het achterterrein te worden uitgevoerd.

4.9 Archeologie

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

'Geadviseerd wordt om het terrein wat betreft archeologie vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling, op voorwaarde dat binnen de zone met hoge archeologische verwachting geen bodemversturende werkzaamheden plaatsvinden. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het plangebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom 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 van de Erfgoedwet.'

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen, op voorwaarde dat binnen de zone met hoge archeologische verwachting geen bodemversturende werkzaamheden plaatsvinden. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1, 2 en 6' overgenomen in dit bestemmingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Ottoland, Het Hooge Huys' 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, Het Hooge Huys' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Ottoland, Het Hooge Huys' is aansluiting gezocht bij in de bestemmingsplannen 'Dorpskernen' en 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'. De regels van het bestemmingsplan 'Ottoland, Het Hooge Huys' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Tuin

Rondom het woonbestemmingsvlak wordt de bestemming 'Tuin' opgenomen.

Water

De bestemming 'Water' ter plaatse van de watergang aan de noordwestzijde van het plangebied blijft ongewijzigd.

Wonen

Ter plaatse van de woningen wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen. In totaal wordt één woonbestemmingsvlak met drie bouwvlakken opgenomen. Op het bouwvlak van de boerderij zijn de maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden: 6' en 'maximum goothoogte (m): 6' opgenomen. Op de overige bouwvlakken zijn de maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden: 3', 'maximum aantal wooneenheden: 2' en 'maximum goothoogte (m): 6' opgenomen.

Leiding – Riool

Ter bescherming van de rioolpersleiding blijft de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' ongewijzigd.

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

- Bouwaanduiding 'karakteristiek';
- Bouwaanduiding 'gestapeld';
- Bouwvlakken;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – dierenverblijf'.

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. Middels dit plan is de instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij 'Het Hooge Huys' gewaarborgd.

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

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

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

'Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).'

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Dit plan voorziet in de splitsing van een boerderijvolume in zes wooneenheden (thans twee woningen) en de nieuwbouw van vijf vrijstaande woningen. Per saldo worden negen wooneenheden toegevoegd. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

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 richtinggevendende 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

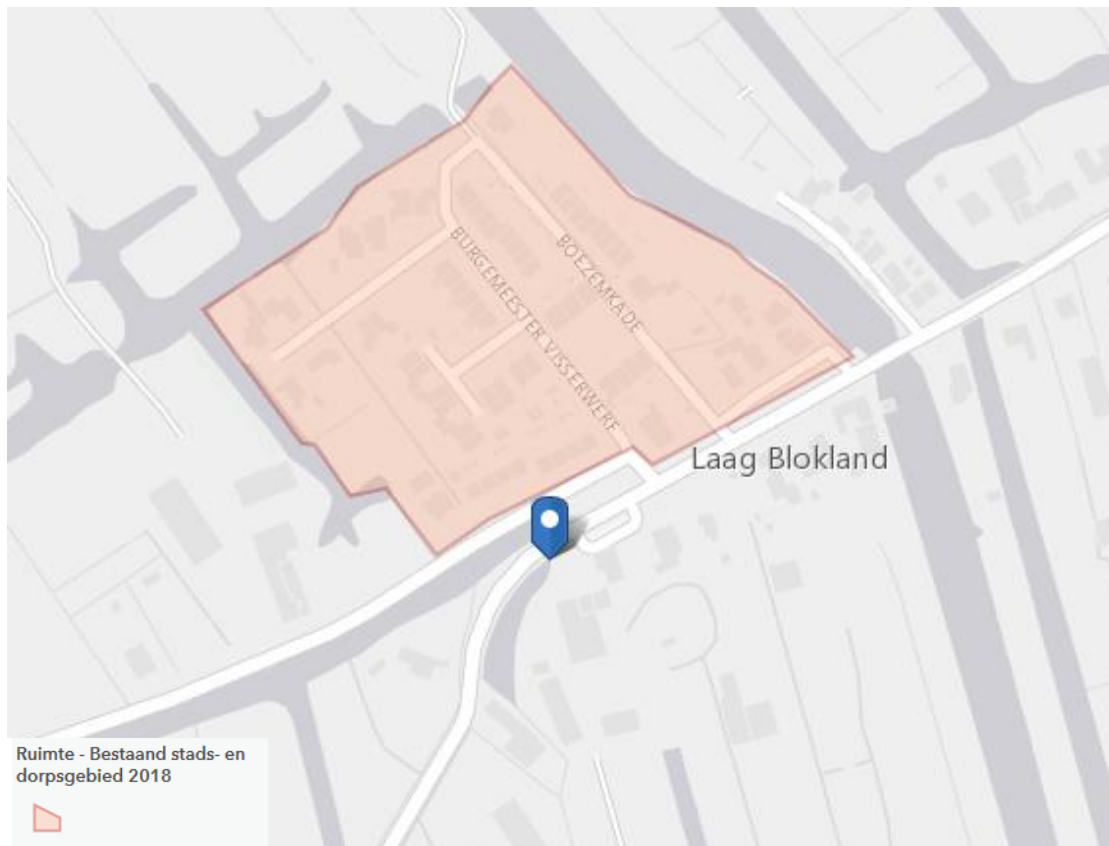
De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke 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 is gelegen 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 vanwege onder andere de beperkte beschikbare bouwgrond in het dorp. Het perceel B32-36 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.

Middels dit plan is het onderhoud en de instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij gegarandeerd. De verouderde schuren worden gesaneerd en het gehele perceel wordt opgeruimd en in een goede staat van onderhoud gebracht, wat ervoor zorgt dat het gehele perceel een betere uitstraling krijgt. Het perceel wordt opgewaardeerd en aantasting van het karakteristieke perceel wordt voorkomen. Tenslotte zorgt het plan voor een aanzienlijke verbetering van de verkeersveiligheid. In de nieuwe situatie zal de

bestaande inrit worden verbreed en gesplitst en de bestaande haag wordt verwijderd om het zicht op de openbare weg te vergroten.



Afbeelding 15: Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

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'.



Afbeelding 16: Provinciale kwaliteitskaart – laag van de cultuur- en natuurlandschappen

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.

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken is het bij nieuwe ontwikkelingen wenselijk zorg te dragen voor een passende inrichting van het plangebied (beeldkwaliteit / landschappelijke inpassing). Middels de splitsing van het boerderijvolume en het toevoegen van extra wooneenheden op het achterterrein wordt draagvlak gecreëerd voor het onderhoud en daarmee instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij en het achterterrein. Hiermee wordt verpaupering van de Rijksmonumentale boerderij en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. De vijf vrijstaande woningen worden op een vanuit stedenbouwkundig en landschappelijke oogpunt passende wijze vormgegeven (landelijke verschijningsvorm, passend in het bebouwingsensemble) en ingepast. Hiermee is sprake van één bebouwingsensemble in de vorm van een traditioneel boerenerf. Het plangebied wordt verder op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht, waarmee sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

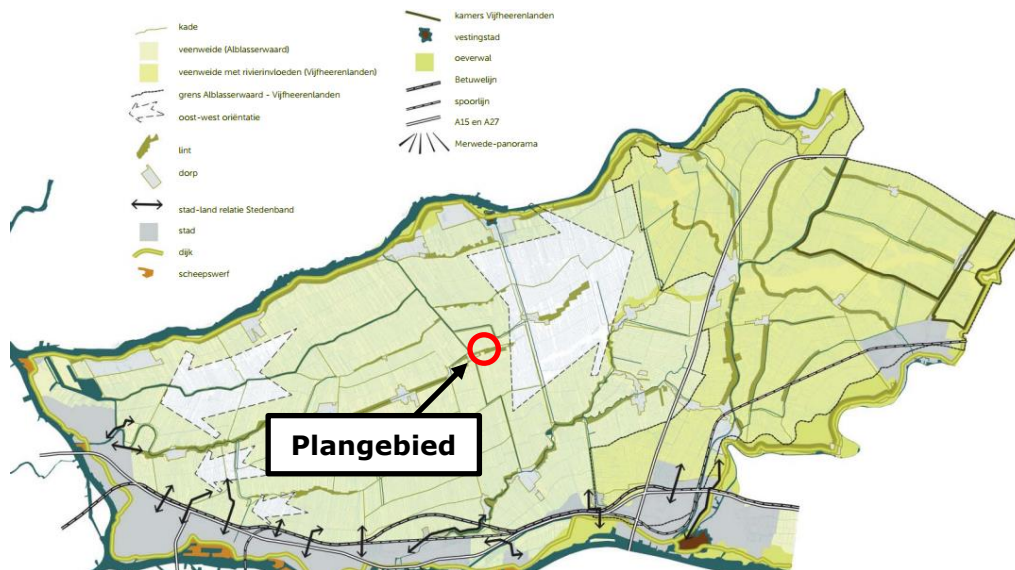
Het plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'.

6.2.2 Gebiedsprofiel Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

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

1. Het veiligstellen van de oostwest oriëntatie van de open ruimte in de Alblasserwaard.
2. Het veiligstellen en waar mogelijk versterken van het lommerrijke karakter van de Vijfheerenlanden als contrast met de Alblasserwaard.
3. Het behoud van de kamerstructuur, door het herkenbaar houden van de middeleeuwse polderkaden en de linten.
4. Het herkenbaar houden en versterken van de differentiatie tussen en binnen de linten.
5. Het herkenbaar houden en versterken van het hoofdwatersysteem.
6. Het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardige dorpsranden bij het bouwen aan de dorpskernen.
7. Het bij de stedenband middels aantrekkelijke routes naar het landelijk gebied kwalitatief versterken van de stad-landrelaties.
8. Het behouden en versterken van het contact met de rivier in de stedenband, met name bij herstructureringen en dijkverbeteringen.

Het plan en bijbehorende landschappelijk inrichtingsplan sluit aan bij de bovenstaande ambities van het gebiedsprofiel (paragraaf 2.2.3).



Afbeelding 17: Ambitiebeeld gebiedsprofiel Alblasterwaard-Vijfheerenlanden

6.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (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 plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart. Bovendien wordt een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van verpaupering van de voormalige agrarische bedrijfslocatie voorkomen.

Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking)

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

- 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 betreft vanuit jurisprudentie geen stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame ontwikkeling' is daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk. De woningen zijn regionaal afgestemd en meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

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 van de kern Ottoland. Middels dit plan wordt verrommeling/verpaupering van het perceel voorkomen. De nieuwe woningen worden vormgegeven in een bij de omgeving passende landelijke uitstraling (ondergeschikt aan de boerderij). Het perceel wordt op een passende wijze landschappelijk ingericht. Het plan draagt daarmee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

6.3.2 Regionale woonvisie

In 2017 is in de regio Alblasterwaard-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.

Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Ottoland 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. Voor het woondorp Ottoland geldt dat voor

het realiseren van 5 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Ottoland niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2019, regionale afstemming niet noodzakelijk is.

Voor de gemeente zijn de volgende winstpunten te behalen:

- Het vasthouden van modern georiënteerde starters in hun eigen voorzieningendorpen. Voor deze starters zijn voorzieningen van groot belang;
- Woondorpen gaan niet op slot. De hechte gemeenschappen van de woondorpen zijn sterk bepalend voor de leefbaarheid van een dorp. De nabijheid van sterke voorzieningendorpen is ook in het voordeel van de omliggende woondorpen. En er is ruimte voor maatwerk in nieuwbouw door gericht te bouwen voor een concrete, lokale vraag. Alle reden om ook blijvend te investeren in de kwaliteit van de woonomgeving en van bestaande woningen in de woondorpen;
- Er zijn kansen voor het aantrekken van nieuwe groepen met een landelijke woonoriëntatie.

In de visie is een toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

- A. Voor nieuwbouwplannen bestaande uit minder dan 50 woningen, binnen stedelijk gebied, is in regionaal verband afgesproken dat regionale afstemming niet noodzakelijk is.
- B. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar. De 0,7% past de regio in beginsel toe op alle kernen in de regio.
- C/D. Uit de kwalitatieve toets komt naar voren dat het bouwplan niet concurreert met nabijgelegen woningbouwplannen en dat het bouwplan invulling geeft aan de grote lokale vraag naar woningen.

Medewerking door de gemeente Molenlanden wordt in principe alleen toegezegd wanneer uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan een aanvulling is op de bestaande woningvoorraad in de kern en dat de woningen een duidelijke kwalitatieve meerwaarde hebben. Er moet eerst worden bekeken of een bouwplan binnen bestaande bebouwing of door inbreiding kan worden gerealiseerd. Realisatie in bestaande bebouwing is in geval van grondgebonden woningen niet aan de orde. Binnen de kern zijn ook geen inbreidingslocaties voorhanden en is ook geen sprake van ruimte binnen een gereserveerde planmatige uitbreiding.

Het plan betreft de realisatie van elf woningen. De boerderij wordt gesplitst in zes wooneenheden (thans twee woningen) en op het omliggende terrein worden vijf vrijstaande woningen gerealiseerd. Per saldo worden negen wooneenheden toegevoegd. De woningen zijn regionaal afgestemd en meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurvisie Graafstroom

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

Wat betreft dorpsontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de dynamiek in de kernen en linten. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat het gebied dynamisch blijft. Doordat ondernemingen, woningen en voorzieningen elkaar in een snel tempo afwisselen, ontstaat net als in het buitengebied, een mozaïek aan activiteiten die een meerwaarde betekent voor de ruimtelijke structuur en de beleving van het gebied.

In de structuurvisie Graafstroom wordt ingezet op kleinschalige woningbouw met passende woningtypen bij voorkeur nabij voorzieningen. Deze opgave vormt, samen met het bouwen in verband met de verdunning van huishoudens, de woningbouwtaakstelling voor de komende jaren. Van een afname van de woningproductie is voorlopig geen sprake.

Het plan voorziet in de splitsing van de Rijksmonumentale boerderij en het realiseren van vijf vrijstaande burgerwoningen op het achterliggende terrein. De vrijstaande woningen worden op een passende en verantwoorde wijze vormgegeven in ingepast. Het plangebied wordt in een goede staat van onderhoud teruggebracht, waarmee de verouderde schuren en onnodige terreinverharding worden opgeruimd. Het plan past in de dynamiek in de lintbebouwing en sluit aan bij de Structuurvisie Graafstroom. Het plan is d.d. 29 mei 2018 beoordeeld en akkoord bevonden door de Monumentencommissie. De adviezen van Monumentencommissie zijn toegevoegd in de bijlage.

6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen

In 2017 heeft de voormalige gemeente Molenwaard de herijking van het Meerjaren-Perspectief Wonen (MPW) vastgesteld. Het MPW stelt de vraag centraal, de woningbehoefte is richtinggevend voor het aantal te bouwen woningen per kern. Doelgroepen waar het MPW zich op richt zijn mensen die er al wonen en die willen blijven, mensen die een binding hebben met de gemeente, starters, doorstromers en senioren. Uitgangspunt is de regionale woonvisie.

Het plan betreft de realisatie van elf woningen. De boerderij wordt gesplitst in zes wooneenheden (thans twee woningen) en op het omliggende terrein worden vijf vrijstaande woningen gerealiseerd. Per saldo worden negen wooneenheden toegevoegd. De woningen zijn regionaal afgestemd en meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

6.4.3 Toekomstvisie Molenwaard

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

Het plan behelst de verdere splitsing van een Rijksmonumentale boerderij, waarin al twee wooneenheden aanwezig zijn, waardoor een vier extra wooneenheden ontstaan en de nieuwbouw van vijf vrijstaande woningen op het achterterrein. Per saldo worden negen woningen toegevoegd. Hiermee wordt de instandhouding van de boerderij verzekerd. Het plan draagt bij aan een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad en bevordert de doorstroming in Ottoland.

6.4.4 Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dorpskernen', (vastgesteld op 13 februari 2012). Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

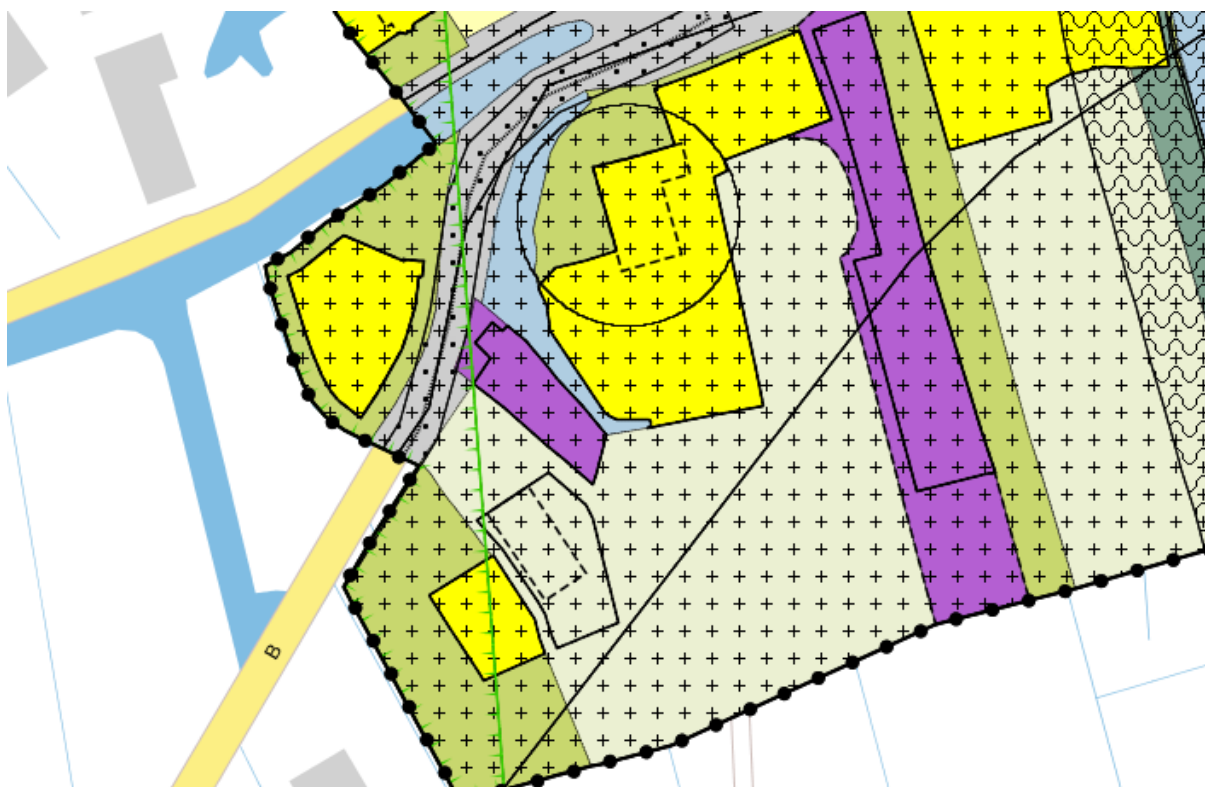
- Agrarisch;
- Tuin;
- Water;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Leiding – Riool;
- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 6.

En de gebieds-, maatvoerings- en overige aanduidingen:

- Bouwaanduiding 'karakteristiek';
- Bouwvlak;
- Maatvoering 'Maximaal aantal wooneenheden: 7';
- Maatvoering 'Maximum goothoogte (m): 6'.



Afbeelding 18: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskernen'

6.4.5 Bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'

Op 15 september 2015 is een herziening van het bestemmingsplan 'Dorpskernen' vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor de dorpskernen, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dit uitsluitend de aanpassing/actualisatie van de regelgeving.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'. Middels de splitsing van de boerderij en de realisatie van twee woningen op het erf wordt het maximum aantal toegestane wooneenheden binnen het bouwvlak overschreden. Daarnaast zijn drie vrijstaande woningen achterop het perceel gepland op gronden met de bestemming 'Agrarisch'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn geen burgerwoningen toegestaan.

6.5 Conclusie

Op basis van de beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- In het plan geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is;
- Het plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het plan is d.d. 29 mei 2018 beoordeeld en akkoord bevonden door de Monumentencommissie.

7 Verantwoording sectorale aspecten

7.1 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 aangepaste 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'

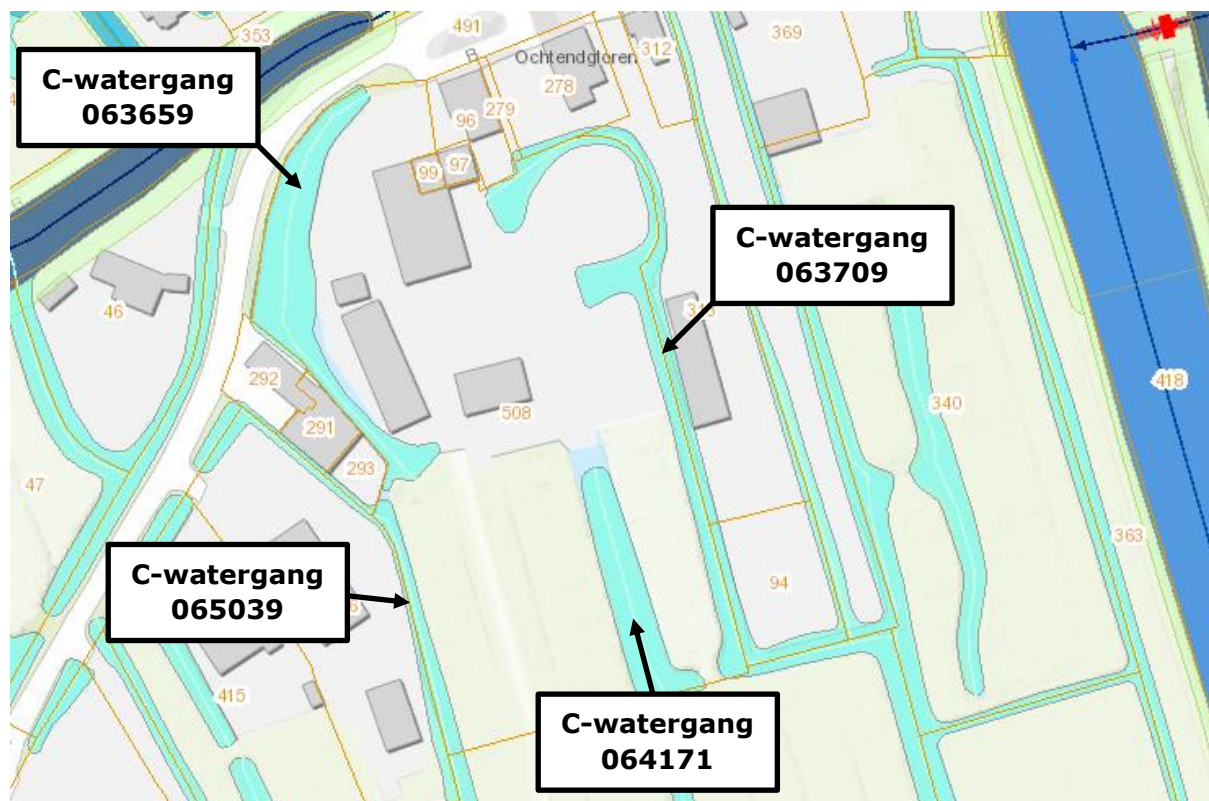
Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te 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 door Adcim B.V. een watertoets uitgevoerd. Hieruit zijn de volgende resultaten gekomen:

Watersysteem

Binnen het plangebied liggen vier watergangen met de C-status wat inhoudt dat het onderhoud wordt gedaan door de aangrenzende perceeleigenaren. Ten behoeve van de watercompensatie wordt één of meerdere watergangen verbreed binnen het plangebied.



Afbeelding 19: Uitsnede legger wateren

Oppervlakkenanalyse

Op basis van de ontwerptekeningen en de tekeningen van de bestaande situatie is een oppervlakkenbalans opgesteld. De toename van verharding bedraagt ca. 1,234 m² en de afname van oppervlaktewater bedraagt 71 m². Bij een compensatienorm van 436 m³/ha en 0,20 m maximale peilstijging, bedraagt de benodigde compensatie 340 m².

Tabel 3: Overzicht toe- en afname verhard oppervlak				
Onderdeel	Oppervlak bestaand (m²)	Oppervlak nieuw (m²)		
Bebouwing	965	1.017		
Tuin verhard (30%)	0	1.276		
Verharding	1.572	1.478		
Totaal verharding	2.537	3.771	Saldo verharding (m ²)	1.234
			Compensatienorm (m ³ /ha)	436
			Toegestane peilstijging (m)	0,20
			Benodigde watercompensatie (m ²)	269
Water	2.177	2.106	Te graven water in plangebied (m ²)	-71
			Waterbalans (positief getal is overschot) (m ²)	-340
Onverhard	6.147	2.007	Saldo onverhard (m ²)	-1.163
Tuin onverhard (70%)	0	2.977		
Totaal	10.861	10.861		

Ter compensatie dient nieuw water gegraven te worden, omdat er binnen het plangebied veel watergangen aanwezig zijn, is het voor de hand liggend om één of meerdere watergangen te verbreden.

Waterkering

De regionale waterkering GG003 ligt in de buurt, maar het plangebied valt volledig buiten de beschermingszone. Bij de ontwikkeling hoeft dus geen rekening gehouden te worden met aanvullende eisen m.b.t. de waterkering.

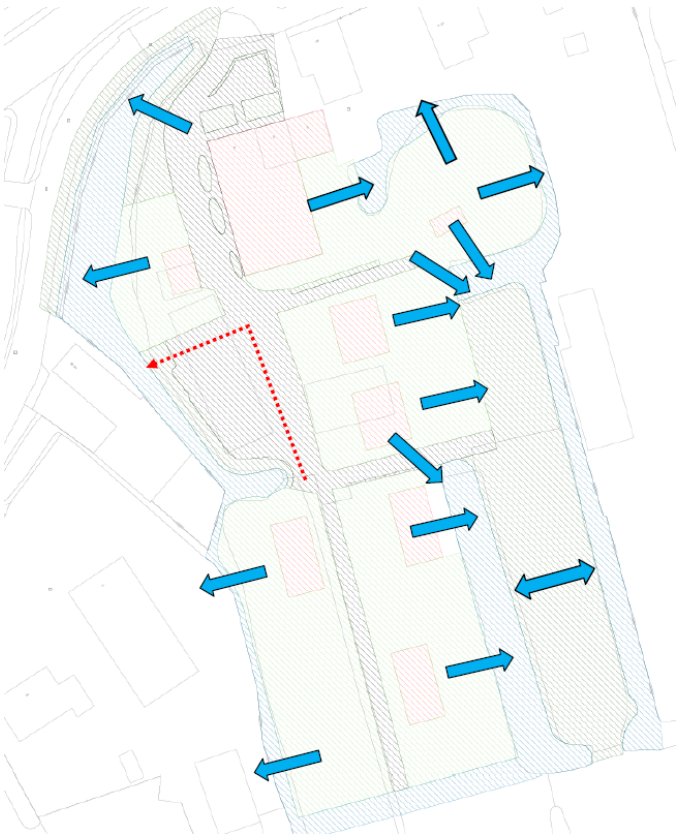


Afbeelding 20: Ligging plangebied t.o.v. de regionale waterkering

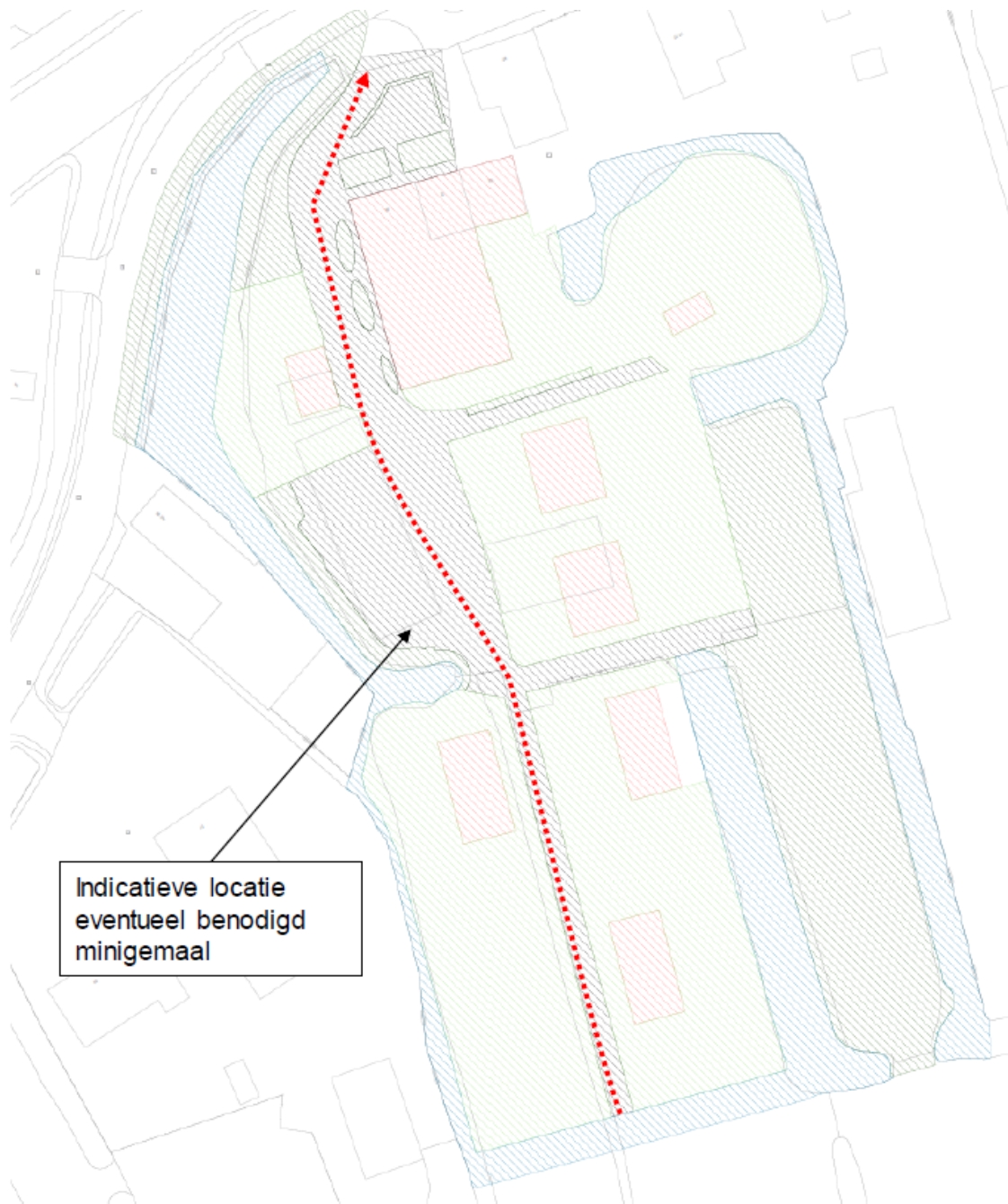
Hemel- en afvalwater

Het hemelwater wordt waar mogelijk oppervlakkig afgevoerd. Ter plaatse van de parkeerplaatsen worden een aantal kolken aangebracht die met een kolkverzamelleiding afwateren op het oppervlaktewater.

Om de nieuwe woningen aan te sluiten op het gemengde systeem van de gemeente zijn twee opties mogelijk, onder vrij verval of met tussenkomst van een minigemaal. De uiteindelijke keuze is afhankelijk van het maaiveld en de hoogteligging van de bestaande riolering welke op het moment van schrijven niet bekend zijn.



Afbeelding 21: Schematische werking HWA afvoer in nieuwe situatie



Afbeelding 22: Schematische werking DWA-afvoer in de nieuwe situatie

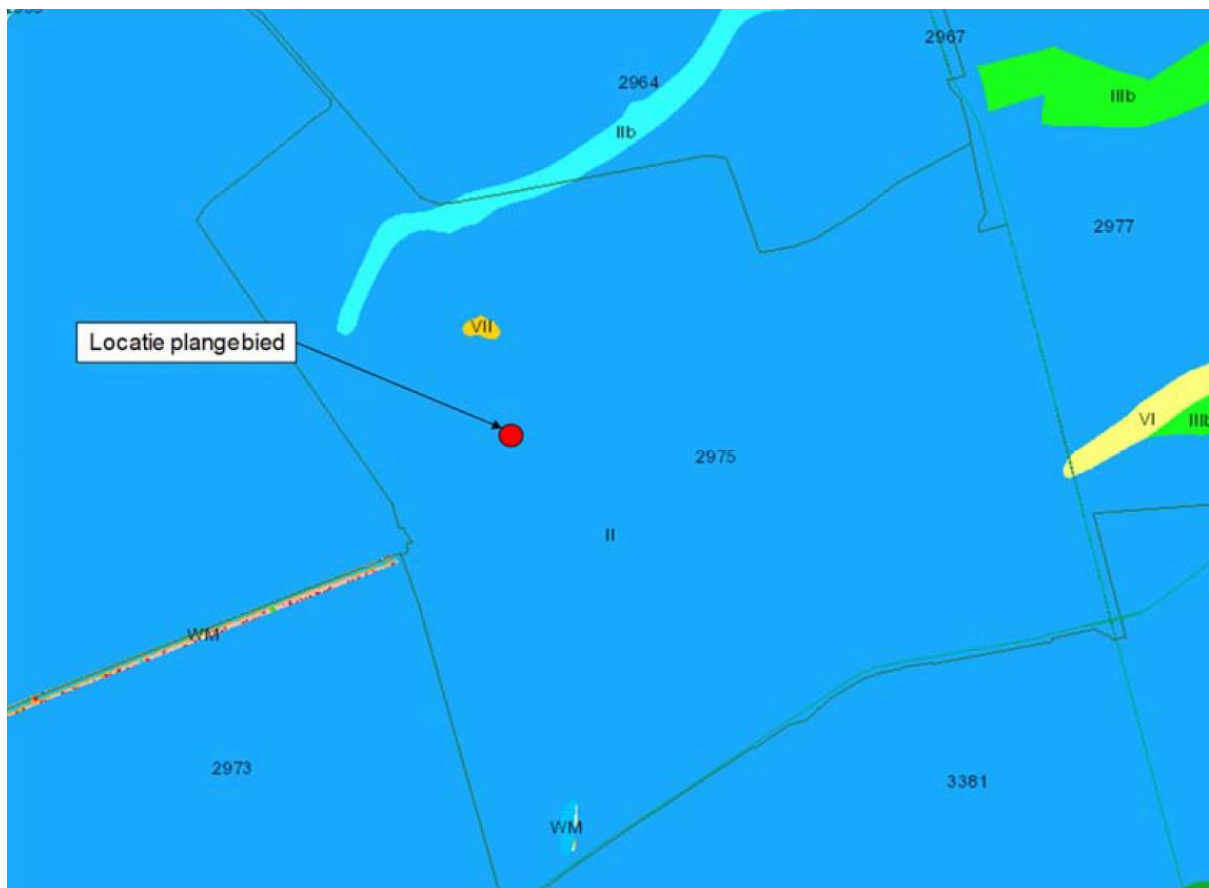
Kwel

Zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie worden geen problemen met kwel verwacht.

Grondwater

Het grondwater bevindt zich in de bestaande situatie ca. 0,40 m onder maaiveld. Voor een ontwikkeling waarbij woningen gerealiseerd worden is dit onvoldoende. Omdat het plangebied omringd is met water, is het oppervlaktewaterpeil maatgevend voor de grondwaterstand. Op basis van het zomerpeil (1,73 m – NAP) dienen de volgende minimale peilen binnen het plangebied gehanteerd te worden:

- As weg 0,73 m - NAP > drooglegging 1,00 m
- Bouwpeil 0,53 m - NAP > drooglegging 1,20 m



Afbeelding 23: Uitsnede grondwatertrappenkaart

Advies Waterschap Rivierenland

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. Het advies van het Waterschap Rivierenland is positief met een aantal aandachtspunten met betrekking tot de vergunningsaanvraag:

- In de vergunningsaanvraag dient te worden uitgewerkt waar de watercompensatie exact wordt gerealiseerd.
- Wanneer de watercompensatie aan de zuidkant van het perceel wordt gerealiseerd dient er rekening mee gehouden worden dat deze watergang een B-status moet krijgen.

De bovenstaande aandachtspunten wordt nader uitgewerkt in de vergunningsaanvraag.

Conclusie

Voor het plan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland. Mits wordt voldaan aan de gestelde aandachtspunten heeft het plan geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

7.2 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 geluidsgevoelige 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 ligt binnen de invloedssfeer van de A-even, de B-oneven en 30 km/h wegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein dus kan buitenbeschouwing worden gelaten.

Onderzoek

Het plan betreft de nieuwbouw van woningen en splitsing van een boerderij. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van nieuwe geluidsgevoelig objecten. Echter voor 30 km/h wegen is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is er echter voor gekozen om wel een akoestisch onderzoek uit te voeren. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de B-Even en de B-Oneven ten hoogste respectievelijk 36 dB en 26 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van 30 km/h wegen (B-Even, B-Oneven en A) ten hoogste 48 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer maar wordt niet getoetst aan de Wet geluidhinder;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (L_{CUM*}) ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 48 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *Alle woningen beschikken alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte, zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Aan te vragen hogere grenswaarden

Voor dit bouwplan hoeven geen hogere grenswaarden te worden vastgesteld omdat de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai niet worden overschreden.

Geluidwering van de gevel

Voor de woning hoeft geen aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit. Algemeen geldt dat zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwconstructies/materialen (spouwmuren, standaard dubbel glas, enkele kierdichting, ventilatieroosters etc.) een minimale geluidwering van 20 dB wordt bereikt.'

Conclusie

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

7.3 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 roetconcentratie tussen 0,6 – 0,7 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 16 – 18 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18 – 19 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 12 µg PM^{2,5}/m³.

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

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekende mate vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM¹⁰;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de Grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.4 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 onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 5: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
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

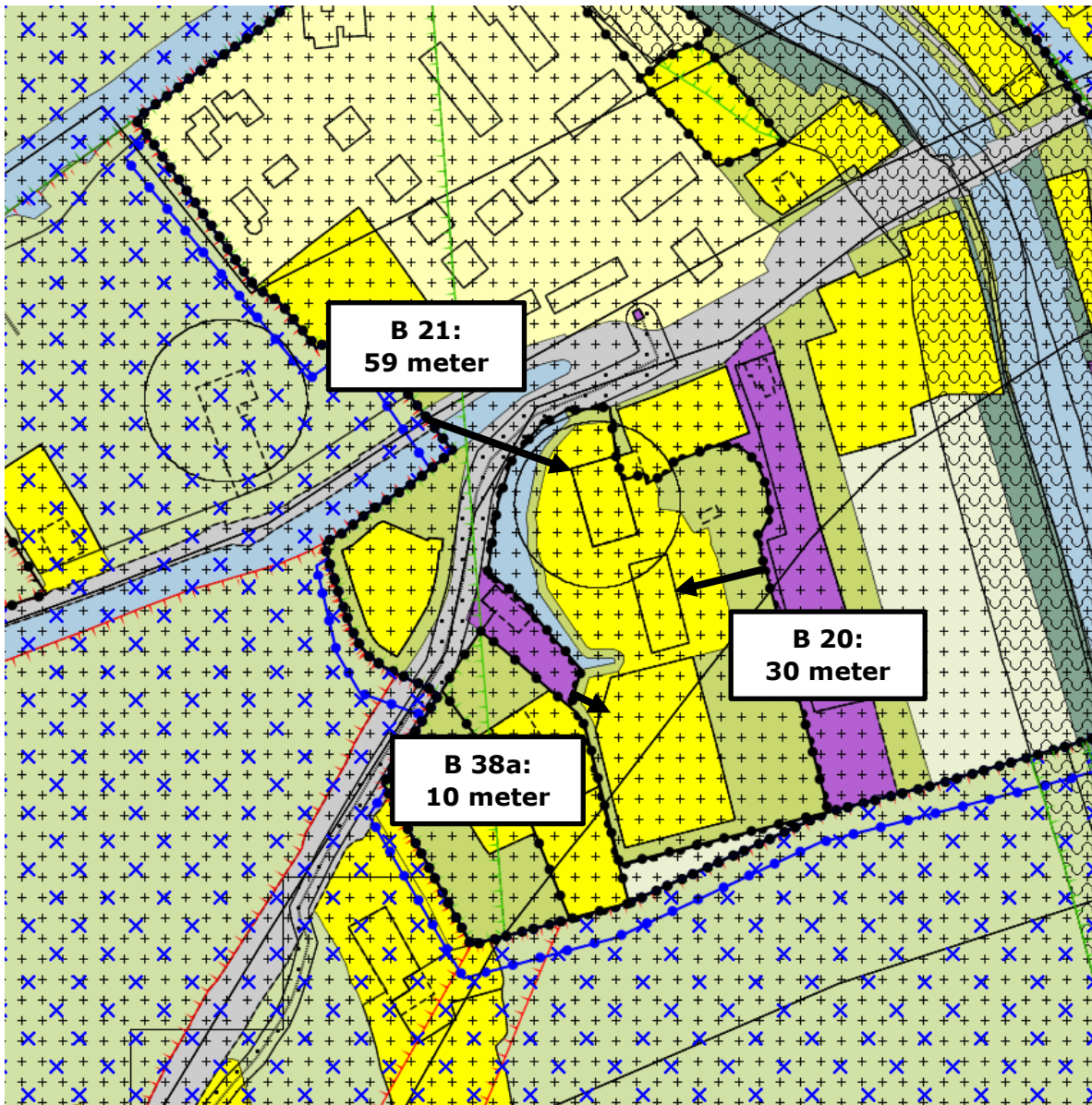
Het plan betreft splitsing van een boerderij en de realisatie van vijf vrijstaande woningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Ter plaatse 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 voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Rondom het plangebied zijn een drietal bedrijven gelegen (zie tabel 6). Ten westen van het plangebied is een klein agrarisch bouwvlak gelegen met daarop een agrarische schuur (B 42 Ottoland). Gezien de grootte van het bouwvlak, de ligging in de nabijheid van bestaande woningen (B 46 Ottoland), waardoor reeds sprake is van een beperking, en de beperkte grond (slechts 1 ha) is het niet realistisch om hier te spreken van een volwaardig agrarisch bedrijf. Gesteld kan worden dat er sprake is van hobbymatige agrarische activiteiten. De eigenaar heeft bovendien recent een verzoek ingediend voor een bestemmingswijziging naar 'Wonen'. Op basis hiervan is deze locatie in het kader van bedrijven- en milieuzonering buiten beschouwing gelaten.

Tabel 6: Omliggende bedrijven

Adres	Functie	Milieu-cat.	Richtafstand conform VNG (Gecorrigeerd)	Werkelijke afstand tot nieuwe woning(en)
B 20	Transportbedrijf (b.o. > 1000 m ²)	3.2	50 meter	30 meter
B 21	Agrarisch bedrijf	3.2	50 meter	59 meter
B 38a	Bedrijven t/m milieucategorie 2.0	2.0	10 meter	10 meter

**Afbeelding 24: Omliggende milieubelastende functies t.o.v. plangebied**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de werkelijke en planologische situatie omtrent het transportbedrijf gevestigd op het perceel B 20 te Ottoland. In overleg met het transportbedrijf zijn de aard van de werkzaamheden en de toekomstplannen van het transportbedrijf op de locatie in kaart gebracht. Op basis hiervan is geconcludeerd dat kan worden volstaan met een richtafstand van 30 meter, dat daarmee sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen en het transportbedrijf niet (verder) in de bedrijfsvoering wordt beperkt als gevolg van dit plan.

De overige bedrijven zijn eveneens op voldoende afstand van de geplande woningen gerealiseerd. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat geen bedrijven (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

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

7.5 Externe veiligheid

Beleidskader

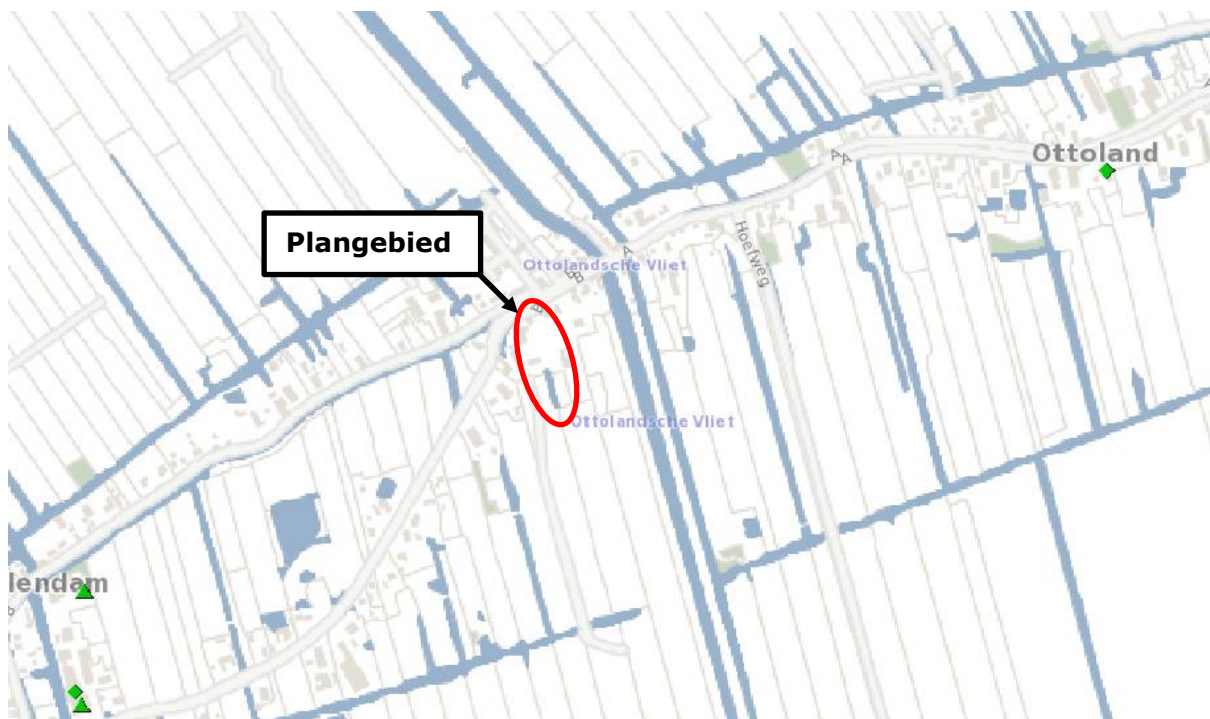
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van $PR=10^{-6}$ per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden). Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek

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



Afbeelding 25: Uitsnede Risicokaart

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.6 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

Aan de noordrand van het plangebied (onder de B-even) is een rioolpersleiding gelegen. De rioolpersleiding wordt in het bestemmingsplan beschermd middels de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'. Aan weerszijden van rioolpersleiding is een beschermingszone opgenomen. De graafwerkzaamheden voor het plan vinden op ruime afstand van de rioolpersleiding plaats, waardoor de leiding geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan. De dubbelbestemming 'Leiding – Riool' wordt overgenomen in dit bestemmingsplan.

Conclusie

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

7.7 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 (Wnb) 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

Soortenbescherming

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:

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen mogelijk beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrictlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. De aanwezigheid van beschermde vaatplanten op of nabij de planlocatie 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 de planlocatie aangaande deze functies. In de omgeving van de planlocatie komen beschermde amfibieën van de habitatrictlijn voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen functionele betekenis voor deze soorten door het ontbreken van geschikt leefgebied of door de aanwezigheid van barrières waardoor de soort zich niet kan vestigen op de planlocatie. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling leidt tot de realisatie van natuurlijke oevers. Een dergelijke ingreep leidt niet tot significante verstoring van vissoorten. 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.

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.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van de planlocatie B 32-36 te Ottoland is, na toepassing van de maatregelen en mogelijk de uitvoering van het aanvullende onderzoek, 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, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Provinciaal bepaald weidevogelgebied bevindt zich op circa 370 m ten zuiden en 400 m ten noorden van de planlocatie. De beoogde ruimtelijke ontwikkelingen leiden niet tot aantasting van het weidevogelgebied. Natura2000 gebieden in de omgeving van de planlocatie betreft het vogelrichtlijngebied 'Donkse Laagten' op circa 4.9 km ten westen, het habitatrichtlijngebied 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid' op circa 9.8 km ten zuidoosten en het vogel- en habitatrichtlijngebied 'Zouweboezem' op circa 10.2 km ten noordoosten van de planlocatie.

Gezien de kleinschaligheid van de ingrepen en de afstand tussen het plangebied en de Natura2000 gebieden is een negatief effect van de beoogde ontwikkelingen op de instandhoudingsdoelen van de Natura2000 gebieden zeer onwaarschijnlijk. De beoogde ontwikkelingen leiden niet tot een significante verhoging van de lange termijn stikstofdepositie aangezien de woningen moeten voldoen aan hoge isolatiewaarden. Voor overige negatieve effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) is de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied per definitie te groot.



Afbeelding 26: Natura2000-gebieden in de omgeving van het plangebied

Gebieden van het Natuurnetwerk Nederland, betreffende ecologische verbindingzones en bestaande en nieuwe natuur, liggen op respectievelijk 70 m ten oosten en 140 m ten noorden van de planlocatie. Dit betreft met name de Ottolandsche Vliet en de oostelijk gelegen zone. De beoogde ontwikkeling op de planlocatie leidt niet tot aantasting van de waarden van het natuurnetwerk. Er is geen sprake van externe werking (geen toetsingskader).



Afbeelding 27: NNN in de omgeving van het plangebied

Conclusie

Mits de gestelde maatregelen worden getroffen ondervindt het plan wat betreft ecologie geen belemmeringen.

7.8 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen voor het beoogde gebruik zijn voor het voor- en achterterrein door Bakker Milieuadviezen en Linge Milieu bv afzonderlijk bodemonderzoeken uitgevoerd.

Voorterrein

De conclusies uit het bodemonderzoek op het voorterrein luiden:

'Op basis van het bodemonderzoek kan voor het onderzochte terreindeel (het noordelijk deel) het volgende worden geconcludeerd:

- De ongeroerde humeuze klei onder de puin/grindlaag van de oprit en onder de betonvloer van de stal is licht verontreinigd met koper, lood en molybdeen;*
- De licht geroerde bovengrond met lichte bijmengingen van puin- en kooldeeltjes ter plaatse van de tuin of groenstrook langs de west- en noordzijde van het terrein is licht verontreinigd met PAK, zink, kwik, lood en koper;*
- De licht geroerde bovengrond met lichte bijmengingen van puin- en kooldeeltjes op het zuidelijke deel van het onderzoeksoppervlak is licht verontreinigd met PAK en diverse metalen;*
- De ongeroerde kleiige ondergrond is licht verontreinigd met een aantal gangbare metalen;*
- Uit een separaat door Linge Milieu uitgevoerd asbestonderzoek (NEN 5897) ter plaatse van de oprit blijkt dat de puin/grindverharding geen asbest bevat. De bovengrond met lichte bijmengingen van puindeeltjes is niet onderzocht op asbest. Gezien het resultaat van asbest in de puin/grindverharding en de ouderdom van het pand (waarin niet of nauwelijks asbest is verwerkt) is de kans op asbest in de bodem verwaarloosbaar klein. Diverse statistieken tonen inmiddels ook al duidelijk aan dat zwak puinhoudende bodems zo goed als nooit noemenswaardige asbestgehalten bevatten;*
- In het grondwater zijn enkele gangbare, niet relevante overschrijdingen van de streefwaarden aangetroffen voor barium en zink.*

Aanbevelingen

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de voorgenomen verbouw van het stalgedeelte in de woonboerderij tot woonruimte.'

Achterterrein

De conclusies uit het verkennend bodemonderzoek op het achterterrein luiden:

'Op basis van het bodemonderzoek kan voor het onderzochte terreindeel (het zuidelijk deel) het volgende worden geconcludeerd:

- De bovengrond onder de klinkerbestrating op de noordwesthoek van het terrein (in zuidelijke richting aflopende erf) is sterk geroerd en bevat matig tot veel puinrestanten en kooldeeltjes. Boring 4 is gestaakt op 60 cm vanwege te veel puin. De bovengrond ter plaatse van de boringen 3 en 4 is sterk verontreinigd met PAK. Uitgaande van een normale extrapolatie is een oppervlak van ca 200 m² rondom deze boringen sterk verontreinigd met PAK. Dit zou neerkomen op ca 100 m³ sterk verontreinigd grond;*
- De bovengrond onder de tegelbestrating in de westelijke loods ter plaatse van boring 1 is sterk verontreinigd met lood. Hoewel er rondom een boorpunt feitelijk geen contour getrokken kan worden, wordt vooralsnog uitgegaan van een sterk verontreinigd volume van 25 m³;*
- De bovengrond op de noordoostzijde van het terrein (exclusief het sterk puinhoudende deel rondom boring 8) is licht verontreinigd met diverse metalen en PAK. Bij indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit voldoet deze grond aan klasse-Industriegrond;*
- Ter plaatse van boring 8 is een gat gegraven en hieruit blijkt dat tot tenminste 70 cm diepte veel baksteenpuin aanwezig is. De grondfractie hiervan is nog niet onderzocht;*
- De bovengrond op het zuidelijke grasland (exclusief het hierna genoemde puinpad) is licht verontreinigd met lood, molybdeen en PAK. Dit is het enige terreindeel (ca 5000 m²) waar de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor woondoeleinden;*
- In het grasland ligt op de westelijke helft een halfverhard met gras overgroeid pad dat duidelijke bijmengingen van puin en kooldeeltjes (of asfaltdeeltjes) bevat. Dit 70 m lange en 3 m brede pad blijkt in een mengmonster sterk verontreinigd met PAK. Uitgaande van dit resultaat bevindt zich hier ook ruim 100 m³ sterk met PAK verontreinigde grond. De ondergrond onder dit pad is niet onderzocht maar was zintuiglijk niet verdacht;*
- De ondergrond van 120-150 cm-mv ter plaatse van boring 3 is sterk verontreinigd met lood. Hoewel er rondom een boorpunt feitelijk geen contour getrokken kan worden, wordt vooralsnog uitgegaan van een sterk verontreinigd volume van 25 m³;*
- De ondergrond van 120-150 cm ter plaatse van boring 11 is sterk verontreinigd met lood. Hier is sprake van een slootdemping. Ook voor deze deellootatie wordt vooralsnog uitgegaan van een sterk verontreinigd volume van 25 m³;*
- De venige ondergrond is licht verontreinigd met enkele componenten, welke geen belemmering vormen voor woondoeleinden. Achteraf gezien zullen deze lichte verhogingen voornamelijk ook nog toegeschreven kunnen worden aan deelmonster 3.3, dat sterk verontreinigd was met lood en waarschijnlijk ook met PAK;*
- Het grondwater is slechts licht verontreinigd met barium. Dit heeft geen consequenties.*

Aanbevelingen

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit een belemmering voor de voorgenomen herontwikkelingsplannen. Tot nu wordt in ieder geval uitgegaan van reeds 300 m³ sterk verontreinigde grond, verdeeld over 3 verschillende terreindelen. De volgende zaken dienen echter nog nader onderzocht te worden:

- Omvangsbepaling van sterke lood- en PAK-verontreiniging, zowel horizontaal als verticaal, rondom de boringen 1, 3 en 4;
- Onderzoek kwaliteit grond ter plaatse van boring 8 (sterk puinhoudend bult);
- Onderzoek naar vermoedelijke slootdemping ten zuiden van stal (boringen 26/27);
- Omvangsbepaling sterke PAK-verontreiniging rondom boring 11;
- Vaststelling kwaliteit bodemlaag onder puinpad in weiland;
- Asbestonderzoek volgens NEN 5707 op alle terreindelen waar duidelijk puin is waargenomen.'

De conclusies uit het asbestbodemonderzoek op het achterterrein luiden:

'De oorspronkelijke bodem ter plaatse bestaat uit geroerde en licht humeuze klei, overgaand in lichtgekleurde, siltige klei op 0.5 á 1.0 m-mv. Visueel is nergens asbest bij het onderzoek waargenomen. Er zijn totaal zeven mengmonsters van grond en puin geanalyseerd op asbest.

Asbest kleiner en groter dan 20 mm

In twee van de zeven mengmonsters is door het lab asbest kleiner dan 20 mm geconstateerd in gehalten boven de interventiewaarde. Op deze twee deellocaties is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Visueel is op geen van de verdachte deellocaties asbest waargenomen. Het gewogen asbest-gehalte van de deellocaties wordt dus geheel bepaald door het asbest dat door het lab is vastgesteld in de mengmonsters. In onderstaande tekst is een samenvatting opgenomen.

deellocatie	afmetingen	diepte m-mv	asbest totaal, gewogen mg/kg ds (onderzoek)	volume sterk verontreinigd m ³
1. oprit, puin en grind	210 m ²	0.3	<0.8 mg/kg ds	-
2. gootlijn 1, schuur westzijde	30 m	0.15	130 mg/kg ds	8.0 m ³
3. gootlijn 2, schuur achter	15 m	0.15	3.1 mg/kg ds	-
4. gootlijn 3, schuur zuidoost	6 m	0.15	18 mg/kg ds	-
5. contour terp, zuidoost	230 m ²	0.4	< 0.2 mg/kg ds	-
6. puinpad in weiland	50 m	0.4	330 mg/kg ds	110 m ³
7. overige bovengr rond schuren	-	-	-	-
totaal				118 m ³

Conclusie asbest

De interventiewaarde voor asbest in grond en puin is 100 mg/kg ds. De verontreiniging op de twee locaties wordt dus gekwalificeerd als Ernstige geval van verontreiniging. Voor asbest is daar alleen een overschrijding van de interventiewaarde voor nodig. Er is bij asbest geen volume-criterium van toepassing.

Het asbest vormt een belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het terrein. Sanering zal uitgevoerd moeten worden door een BRL7000-erkend bedrijf. Bevoegd gezag bij sanering van de verontreiniging is Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid, namens Gemeente Molenlanden.'

De conclusies uit het nader bodemonderzoek op het achterterrein luiden:

- *'Op het zuidwestelijke terrein ligt in het weiland een halfverhard pad, dat deels afgedekt is met 2 tegelstroken. De grondfractie (ca 50%) in deze sterk puinhoudende laag is sterk verontreinigd met PAK. Onder deze laag ligt een zintuigelijk schone veenlaag, die analytisch geheel schoon is voor PAK. Horizontaal is de verontreiniging eveneens afgeperkt. Het totale volume van het verontreinigde puinpad is 120 m³ (70 * 3.5 m * 0.5). Hiervan is ca 60 m³ sterk verontreinigde grond. Vermoedelijk is de kwaliteit van de puinfractie ook niet goed ten aanzien van de parameter PAK. Linge Milieu heeft daarnaast aangetoond dat de sterk puinhoudende laag asbest bevat;*
- *In de westelijke schuur en ter plaatse van het bestrate erf ten oosten van de schuur bevindt zich een geschat sterk verontreinigd bodemvolume van 150 m³. Dit betreft overwegend sterk kleiig geroerd zand met lichte/matige bijmengingen van puin- en kooldeeltjes. De verontreiniging eindigt op de zintuigelijk schone klei onder deze laag. Horizontaal en verticaal is spot voldoende afgeperkt.*
- *Ter plaatse van de groenstrook ten oosten van de betonnen mestbak bevindt zich een sterke PAK-verontreiniging tussen ca 40-90 cm. De bodem erboven betreft normale klei die niet sterk verontreinigd is. Ook hier is de pot in de diepte afgeperkt. Het sterk verontreinigd bodemvolume is geschat op 40 m³. De verontreiniging is toe te schrijven aan bodemvreemde materialen als slakken en koolas.*
- *Op het halfronde schiereiland op de noordoosthoek van het terrein bevindt zich met name centraal een tot 1.3 m dikke puinlaag. Deze puinlaag bevat geen asbest (onderzoek Linge Milieu). De grondfractie in deze puinlaag is slechts licht verontreinigd. Ook de bodem onder de puinlaag bevat slechts lichte verhogingen.*
- *Ten zuiden van de kleine stal ligt een smal gedempt slootje. De dempingsgrond was niet verdacht, hetgeen ook blijkt uit slechts licht verhoogde gehalten.*

Aanbevelingen:

Bij de voorgenomen herontwikkelingsplannen dient men qua kosten rekening te houden met de volgende (de bodem) betreffende zaken:

- *Opstellen van een BUS-melding voor sanering van in ieder geval de 3 bovenbeschreven verontreinigingen;*
- *Sanering van de bovengemelde 3 verontreinigingen en daarnaast van de verontreinigingen met asbest zoals deze door Linge Milieu zijn aangetroffen;*
- *Het gegeven dat een groot deel van de niet sterk verontreinigde grond waarschijnlijk valt onder klasse industrie. Dit geldt met name voor de grond direct rondom de saneringsspots. Bij sanering van de genoemde 3 verontreinigingen zal derhalve ook een groot volume klasse industriegrond afgevoerd moeten worden, uitgaande van terug saneren tot het niveau klasse wonen.*
- *Mogelijk aanvullende analyses PFOA op te ontgraven en af te voeren sterk verontreinigde grond.'*

Conclusie

De ontwikkelingen op het voorterrein van het plangebied ondervinden wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen. Voor het achterterrein dient een BUS-melding te worden ingediend. Vervolgens dient een bodemsanering plaats te vinden. De BUS-melding en de bodemsanering dient voorafgaand aan de werkzaamheden op het achterterrein te worden uitgevoerd.

7.9 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 van de gemeente is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met:

- Een zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. 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. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Een hoge verwachting voor prehistorie en middeleeuwen dieper dan 5 meter beneden maaiveld. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 500 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Twee historische elementen.



Afbeelding 28: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

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

- **Wat is de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?**
Uit het verkennend booronderzoek volgt dat de natuurlijke ondergrond uit kleiig bosveen en rietveen (Hollandveen Laagpakket binnen de Formatie van Nieuwkoop) bestaat. Op ca. 300 cm -mv wordt het veenpakket onderbroken door een dunne laag komklei. In het zuiden van het plangebied bevindt zich een laag komklei op het veen. Deze afzettingen zijn kenmerkend voor drassige rivierkommen.
- **In hoeverre is deze opbouw nog intact?**
In het noorden van het plangebied is een ophogingspakket aanwezig en bevindt de natuurlijke bodem zich op 90 à 120 cm -mv. In het zuiden is de bovenste ca. 30 cm verstoord als gevolg van het vroegere gebruik als bouwland.
- **Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied?**
Nabij de huidige boerderij zijn ophogingslagen aangetroffen die geïnterpreteerd kunnen worden als terpophoging. Dit wordt als archeologisch relevante laag beschouwd, waarbinnen bewoningsresten uit de Late Middeleeuwen of Nieuwe tijd verwacht worden. De opgebrachte lagen in het uiterste westen worden niet als archeologisch relevant beschouwd. Deze laag bestaat uit opgebrachte slootbagger en recent verstoorde grond. Ter plaatse van het kippenhok is een grote hoeveelheid baksteenfragmenten aangetroffen en is de boring gestuit op baksteen. Mogelijk bevinden zich hier eveneens oude bewoningsresten in de ondergrond. De ronde gracht of sloot die hier aanwezig is, lijkt er echter op te wijzen dat hier ooit bebouwing gestaan heeft.
- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?**
Deze bevindt zich direct vanaf het maaiveld (0,9 à 1,0 m -NAP).

- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
In de ophogingslaag, evenals in de bovengrond nabij het kippenhok, zijn baksteenfragmenten aangetroffen.
Zo ja:
 - **Op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP zijn deze archeologische indicatoren aangetroffen?**
De indicatoren zijn verspreid in de ophoging aangetroffen.
 - **Wat is de horizontaal ruimtelijke spreiding van deze archeologische indicatoren?**
Dit kon niet bepaald worden.
 - **Wat is de aard en ouderdom van deze indicatoren?**
De indicatoren dateren uit de Nieuwe tijd. Een nadere datering niet mogelijk op basis van het aangetroffen materiaal.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
De verwachting kan grotendeels worden gehandhaafd. Nabij de huidige boerderij zijn ophogingslagen aangetroffen uit de Nieuwe tijd of mogelijk de Late Middeleeuwen. Hier worden archeologische waarden verwacht. Ook nabij het kippenhok worden archeologische waarden verwacht. In het overige deel van het plangebied zijn geen archeologisch relevante lagen aangetroffen.
- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**
Op basis van de huidige plannen zullen binnen de zone waarin terplagen verwacht worden geen bodemversturende werkzaamheden plaatsvinden.
- **Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?**
Indien inderdaad geen bodemverstoringen plaatsvinden binnen de zone met hoge archeologische verwachting, wordt geen nader onderzoek noodzakelijk geacht.

Advies

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein wat betreft archeologie vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling, op voorwaarde dat binnen de zone met hoge archeologische verwachting geen bodemversturende werkzaamheden plaatsvinden. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het plangebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom 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 van de Erfgoedwet.'

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen, op voorwaarde dat binnen de zone met hoge archeologische verwachting geen bodemversturende werkzaamheden plaatsvinden. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1, 2 en 6' overgenomen in dit bestemmingsplan.