



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Ottoland, B 42’



Toelichting bestemmingsplan

‘Ottoland, B 42’

Identificatie

NL.IMRO.1978.BPb42OTL-VG01

Datum

17-05-2021

Planstatus

Vastgesteld

Versie

3.0



Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader.....	7
1.3 Maatschappelijk resultaat	8
1.4 Maatschappelijk draagvlak	8
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	9
1.6 Communicatie	9
1.7 Realisatie	9
1.8 Leeswijzer.....	9
2 Planbeschrijving	10
2.1 Bestaande situatie.....	10
2.2 Nieuwe situatie	12
3 Samenvatting beleidskader.....	18
3.1 Rijksbeleid	18
3.2 Provinciaal beleid.....	18
3.3 Regionaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid	19
3.5 Conclusie.....	19
4 Samenvatting sectorale aspecten.....	20
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	20
4.2 Watertoets	20
4.3 Geluid.....	21
4.4 Luchtkwaliteit	22
4.5 Bedrijven- en milieuhinder	22
4.6 Externe veiligheid	22
4.7 Kabels en leidingen.....	23
4.8 Ecologie.....	23
4.9 Bodem	23
4.10 Archeologie	24
5 Juridische planbeschrijving.....	25
5.1 Inleiding	25
5.2 Systematiek van de regels	25
5.3 Bestemmingen	25
5.4 Aanduidingen	26
6 Verantwoording beleidskader.....	27

6.1	Rijksbeleid	27
6.2	Provinciaal beleid	29
6.3	Regionaal beleid	33
6.4	Gemeentelijk beleid	35
6.5	Conclusie.....	37
7	Verantwoording sectorale aspecten	38
7.1	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	38
7.2	Watertoets	41
7.3	Geluid.....	47
7.4	Luchtkwaliteit	49
7.5	Bedrijven- en milieuhinder	51
7.6	Externe veiligheid	53
7.7	Kabels en leidingen.....	56
7.8	Ecologie.....	57
7.9	Bodem	59
7.10	Archeologie	61

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk beplantingplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21091	22-03-2018
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20181217-9-19452	17-12-2018
3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1392	16-01-2019
4	Aanvulling akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-/JVO/1394	25-01-2019
5	Verkennd bodemonderzoek incl. asbestonderzoek	Linge Milieu B.V.	19-2008	08-02-2019
6	Nota Inspraak en Overleg	Gemeente Molenlanden	Versie 1.0	01-10-2020

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Het perceel B 42 te Ottoland betreft een agrarisch perceel, waarop een karakteristieke boerderij en een schuur op het achtererf zijn gebouwd. De boerderij is opgenomen in het monumentenregister als gemeentelijk monument. De agrarische activiteiten op het perceel zijn geruime tijd gelegen gestaakt, waardoor het perceel thans een woonfunctie heeft. Door de zeer beperkte hoeveelheid agrarische grond en bouw mogelijkheden zal in de toekomst geen agrarisch bedrijf vestigen op het perceel. Er is dus sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De initiatiefnemer is voornemens om de agrarische bestemming op het perceel om te zetten in een woonbestemming, waardoor het huidige gebruik positief bestemd zal worden. Daarnaast zal middels het onderhavige plan het juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt om de karakteristieke boerderij te splitsen in twee wooneenheden en op het achtererf een vrijstaande woning te realiseren met een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de boerderij. Het voormalige agrarische bedrijfsgebouw op het achtererf zal hierbij gesloopt worden.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen', onherroepelijk vastgesteld op 13 februari 2013 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch'. Op gronden met deze agrarische bestemming is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren.

Op 28 maart 2018 is een principeverzoek voor het plan ingediend. In een schriftelijke beantwoording d.d. 24 september 2018 heeft de voormalige gemeente Molenwaard aangegeven medewerking te willen verlenen.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend OTL01 - C - 415 en 416 en bestaat uit twee deelgebieden. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de B en een watergang. Ten oosten wordt het perceel begrensd door het naastgelegen perceel B 38 en een agrarisch weiland behorende bij het perceel B 32. Het achtergelegen open slagenlandschap zorgt voor de zuidelijke begrenzing en het perceel B 50 voor de westelijke begrenzing van het plangebied. Deelgebied 1 betreft het perceel B 42 te Ottoland, deelgebied 2 betreft het naastgelegen perceel B 46.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

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

Het onderhavige plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden. Het plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Middels de splitsing van de karakteristieke boerderij wordt bewoning en onderhoud en daarmee instandhouding van de monumentale boerderij verzekerd. De nieuwe vrijstaande woning op het achtererf zal ondergeschikt aan de boerderij gerealiseerd worden als schuurwoning, conform de richtlijnen van het ruimtelijk kwaliteitskader van de gemeente; het 'Molenwaards Kookboek'. Tevens zal het plan zorgen voor een verbetering van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving door het wegnemen van de agrarische bestemming. Door het wegnemen van de agrarische bestemming is tevens het plan 'Het Hooge Huys' volledig uitvoerbaar. Voor dit plan loopt thans een bestemmingsplanprocedure. De geprojecteerde vrijstaande woningen zijn thans niet realiseerbaar vanwege het aspect bedrijven- en milieuzonering door de agrarische bestemming op het perceel B 42. Met het wijzigen van deze bestemming is het plan 'Het Hooge Huys' wel volledig uitvoerbaar. Om in een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering te voorzien is aan Bureau Lagendijk tuin & landschapsarchitecten uit Bergambacht gevraagd een landschappelijk inrichtingsplan op te stellen. Middels dit inrichtingsplan zal het perceel B 42 worden aangeplant met streekeigen beplanting. Het parkeren zal achter

de boerderij plaatsvinden, waardoor het parkeren ten behoeve van de nieuwe vrijstaande woning aan het zicht wordt onttrokken vanaf de openbare weg. Tenslotte voorziet het onderhavige plan, met de sloop van de verouderde schuur, in het voorkomen van verdere veroudering, verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Het onderhavige plan is een passende ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

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

- Agrarisch;
- Tuin;
- Wonen

De dubbelbestemmingen:

- Leiding - Riool';
- Waarde - Archeologie - 2;
- Waarde - Archeologie - 6.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding 'karakteristiek';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - straalpad';
- Maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 1';
- Maatvoering 'maximum bouwhoogte (m): 39';
- Maatvoering 'maximum goothoogte (m): 6'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskernen'

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om ter plaatse van het perceel B 42 te Ottoland de boerderij te splitsen in twee burgerwoningen en op het achtererf een schuurwoning te realiseren.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

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

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland. De Provincie Zuid-Holland heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. Het waterschap heeft aangegeven dat de toelichting tekstueel aangepast moet worden met betrekking tot het omgaan met hemelwater en het Besluit Lozing buiten inrichtingen de toelichting. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt.

Inspraak en overleg

Gelijktijdig met het vooroverleg heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 6 september 2019 zes weken ter inzage gelegen (Gemeentebblad nr. 219354), waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om een inspraakreactie in te dienen. Tijdens deze periode is één inspraakreactie binnengekomen. De inspraakreactie is beantwoord in de Nota Inspraak en Overleg welke is toegevoegd in de bijlage van deze toelichting.

Naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie is het perceel B 46 (deelgebied 2) toegevoegd aan het plangebied. Binnen deelgebied 2 zijn de woonbestemming en het bijbehorend bouwvlak vergroot.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 21 oktober 2020 zes weken ter inzage gelegen (Staatscourant nr. 55025), waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Informele reactie waterschap Rivierenland

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft het waterschap een informele reactie (geen zienswijze) gegeven dat de waterbalanstabel aangepast dient te worden. Naar aanleiding van de informele reactie is paragraaf §7.2 (Watertoets) van de toelichting aangepast. Een verhardingsoverzicht (zie afbeelding 14) is toegevoegd en de verhardingsbalans is aangepast. Er is nog steeds sprake van een afname aan verharding, waardoor het plan verder niet aangepast hoeft te worden. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met de aanpassingen.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

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

1.7 Realisatie

Wanneer geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor het plan kan dan worden aangevraagd. De initiatiefnemer is voornemens om na enkele jaren na het onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan de schuur te slopen en een vrijstaande woning te realiseren.

1.8 Leeswijzer

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

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

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

Het plangebied is gelegen 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 B 42 te Ottoland betreft een voormalig agrarische bedrijfslocatie. Op het perceel is een karakteristieke boerderij gebouwd welke is opgenomen in het gemeentelijk monumentenregister als gemeentelijk monument. Daarnaast is op het achtererf een schuur gerealiseerd welke thans wat verouderd is. Het perceel wordt thans ontsloten middels een in- en uitrit op de B.

Het perceel B 46 te Ottoland betreft een woonperceel. Hierop is een burgerwoning gerealiseerd, voorzien van enkele gebouwen op het achtererf.

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het perceel B 42 te Ottoland betreft een agrarisch perceel, waarop een karakteristieke boerderij en een schuur op het achtererf zijn gebouwd. De boerderij is opgenomen in het monumentenregister als gemeentelijk monument. De agrarische activiteiten op het perceel zijn geruime tijd gelegen gestaakt, waardoor het perceel thans een woonfunctie heeft. Door de zeer beperkte hoeveelheid agrarische grond en bouw mogelijkheden zal in de toekomst naar alle waarschijnlijkheid geen agrarisch bedrijf zich vestigen op het perceel. Er is dus sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie.

De initiatiefnemer is voornemens om de agrarische bestemming op het perceel om te zetten in een woonbestemming, waardoor het huidige gebruik positief bestemd zal worden. Daarnaast zal middels het onderhavige plan de mogelijkheid gecreëerd worden om de karakteristieke boerderij te splitsen in twee wooneenheden en op het achtererf een vrijstaande woning met een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de boerderij te realiseren. Het voormalige agrarische bedrijfsgebouw op het achtererf zal hierbij gesloopt worden. Daarnaast zal het perceel landschappelijk worden ingericht, teneinde tot een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering te komen. Wat betreft de bouwregels zal worden aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen'.



Afbeelding 4: Schets nieuwe situatie

Naar aanleiding van een ingediende inspraakreactie is het perceel B 46 te Ottoland toegevoegd aan het plangebied. Binnen dit perceel wordt de woonbestemming en bijbehorend bouwvlak vergroot.

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De percelen worden thans ontsloten middels één in- en uitrit op de B. Middels het onderhavige plan zal deze situatie niet wijzigen.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. Uitgaande van de types 'koop, vrijstaand' en 'koop, twee-onder-een-kap' liggend in 'niet stedelijk gebied' in het 'buitengebied' wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 2,4 respectievelijk 2,2 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers).

Dit resulteert in een benodigde parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen voor de drie woningen. De benodigde parkeerbehoefte wordt volledig opgelost op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.



Afbeelding 5: Nieuwe parkeersituatie

2.2.3 Landschappelijk inpassingsplan/Molenwaards Kookboek

Middels de sloop van de voormalige agrarische schuur, de splitsing van de monumentale en karakteristieke boerderij en de realisatie van een schuurwoning is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is de initiatiefnemer voornemens het perceel B 42 op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk in te richten. Bureau Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten is gevraagd op grond van het ruimtelijke kwaliteitskader van de gemeente; het 'Molenwaards Kookboek' een landschappelijk kader te stellen voor de landschappelijke inrichting van het plangebied.

Geschiedenis

1900



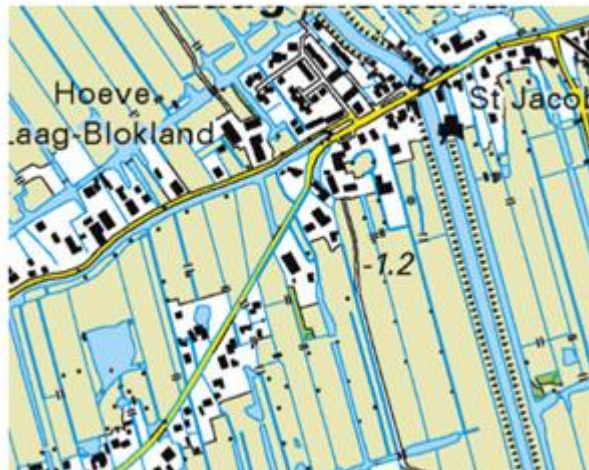
1950



2000



2017



De kaart van 1900 laat individuele boerderijen zien langs het lint. Ter plaatse van het plangebied is sprake van enige vorm van clustering, waardoor gesteld kan worden dat er sprake is van een kleine kern. Tussen de boerderijen in het lint is veel ruimte aanwezig, waardoor sprake is van brede landschappelijke doorzichten. 50 jaar later laat de kaart een verdichting in het lint zien, waardoor enkele landschappelijke doorzichten plaats hebben moeten maken voor bebouwing. Tussen de twee bebouwingslinten is de bebouwing zeer minimaal. Weer 50 jaar later heeft er verdere verdichting plaatsgevonden en heeft de kern zich fors uitgebreid. Daarnaast valt op dat de grootte van de agrarische bedrijfslocaties zijn uitgebreid als gevolg van de schaalvergroting welke in de agrarische sector heeft plaatsgevonden. In het jaar 2017 is op enkele uitbreidingen na niet veel veranderd ten opzichte van het jaar 2000.

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 plangebied 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 42 is een herkenbare indeling tussen voor- en achtererf. Op het perceel is een monumentale en karakteristieke boerderij gebouwd en is op het achtererf een schuur gerealiseerd met een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de boerderij. De schuur is wat verouderd. Daarnaast is een deel van het terrein verhard. Rondom het perceel is sprake van het oorspronkelijk slotenpatroon.



Afbeelding 6: Vooraanzicht op het perceel B 42

Ontwerputgangspunten

- Creëren boerderijensemble en behoud van monumentale boerderij;
- Behoud karakter van historische boerderij met tuin;
- Bijgebouwen/nieuwe woning ondergeschikt qua vorm en schaal aan het hoofdgebouw.
- Behouden en versterken van groene en kleinschalige karakter ter plekke van het plangebied.
- Behoud en versterking van sloten- en slagenpatroon;
- Voldoende parkeerruimte uit het zicht;
- Het terrein en de nieuwe bebouwing op een passende en verantwoorde wijze groen inpassen en inrichten middels streekeigen erfbeplanting (behoud voortuin);
- Ontsluiting van boerderijcluster over de bestaande in- en uitrit;

Landschappelijk beplantingsplan

Op basis van de ontwerputgangspunten is door bureau Lagendijk tuin- en landschaps- architecten uit Bergambacht het onderstaande landschappelijk beplantingsplan opgesteld. Het landschappelijk beplantingsplan is uitvergroot

toegevoegd in de bijlage. Het landschappelijke beplantingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting juridisch verankerd in de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

In de nieuwe situatie wordt de boerderij gesplitst en daarachter een vrijstaande schuurwoning gerealiseerd, ondergeschikt aan de boerderij. Het perceel zal aangevuld worden met streekeigen beplanting en het parkeren voor de achterste twee woningen zal aan het zicht van de openbare weg worden onttrokken. Hierdoor zal het parkeren volledig op het eigen terrein opgelost worden. Het oorspronkelijke slotenpatroon en de goed onderhouden voortuin blijven behouden. De woningen zullen middels één in- en uitrit ontsloten worden.



Afbeelding 7: Landschappelijk beplantingsplan



Afbeelding 8: Referentiebeelden nieuwe vrijstaande woning

2.2.4 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De eigenaar van het perceel B 42 is bewust van deze gemeentelijke ambitie. Het plan is om de nieuwe woning te voorzien van zonnepanelen. In het kader van de energiebesparing wordt de woning op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen). De nieuwe percelen zullen groen worden ingericht.

3 Samenvatting beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

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

Toetsing aan ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’

In het onderhavige plan worden per saldo twee wooneenheden toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ en is toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

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.

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), maar binnen de contouren van de ‘bebouwde ruimte’. Binnen het gebied ‘bebouwde ruimte’ (systeem van kernen en linten) streeft de provincie Zuid-Holland naar het beter benutten van deze ruimte voor een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied door het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie. Het plan zorgt voor een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving worden niet nadelig beïnvloed.

Ruimtelijke kwaliteit

Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie ‘inpassen’. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard van het gebied. Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Het plan sluit aan bij de karakteristieken van het lint langs de B.

3.3 Regionaal beleid

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

Middels het onderhavige plan wordt (langdurige) leegstand en daarmee verpaupering van een monumentale boerderij voorkomen. De nieuwe vrijstaande woning wordt op een passende wijze vormgegeven (ondergeschikt aan de boerderij) en landschappelijk ingepast. Het plangebied wordt verder landschappelijk ingericht middels streekeigen erfbeplanting. Het onderhavige plan draagt daarmee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is derhalve in overeenstemming met het regionaal beleid.

Ottoland is in de regionale woonvisie benoemd als woondorp (kleine kern met beperkte voorzieningen). Het meest voorkomende mentality-milieu is 'Traditionele Burgerij'. Om flexibel in te kunnen spelen op de behoefte is van belang dat kleinere plannen tot ontwikkeling te brengen. Dit plan, dat uit slechts twee extra woningen bestaat, voldoet aan die behoefte en is daarmee passend in de regionale woonvisie. De twee woningen worden gemeld in het regionaal overleg en worden 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 de structuurvisie Graafstroom en de Toekomstvisie.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen', onherroepelijk vastgesteld op 13 februari 2013 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch'. Op gronden met deze agrarische bestemming is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren.

3.5 Conclusie

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

4 Samenvatting sectorale aspecten

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

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, het plangebied geen deel uitmaakt van beschermde gebieden of locaties en geen sprake is van (een significante toename van) het aantal verkeersbewegingen, etc. kan – met inachtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de volgende hoofdstukken.

4.2 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20181217-9-19452). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW001. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,73 meter NAP en een winterpeil van -1,83 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Watergangen

In de directe omgeving van het plangebied zijn watergangen gelegen. De bouw- en sloopwerkzaamheden zullen plaatsvinden buiten de beschermingszones van enig watergang, waardoor voor de geplande werkzaamheden het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland niet is vereist dan wel noodzakelijk is.

Waterberging en -compensatie

Het onderhavige plan resulteert in een afname aan verharding met 89,5 m². Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De extra woningen zullen aangesloten worden op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. Ten noordwesten van het plangebied ligt een rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland. Op dan wel nabij de persleiding zal niet gebouwd worden. De dubbelbestemming 'Riool – Waterleiding' zal worden overgenomen uit het moederplan.

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en/of (buiten)beschermingszone van een waterkering.

Wegbeheer

Binnen de bebouwde kom is de gemeente Molenlanden verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de B ter hoogte van het plangebied. Het perceel wordt thans ontsloten middels een in- en uitrit op de B. Deze in- en uitrit blijft behouden en zal toegankelijk worden gemaakt voor het autoverkeer voor de twee nieuwe woningen.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.3 Geluid

Het plangebied ligt binnen de invloedsfeer van de B (60 km/h). Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, waardoor deze bronnen buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van twee wooneenheden. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van nieuwe geluidsgevoelige objecten en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘Voor de onderzochte woning hoeft geen hogere grenswaarde te worden vastgesteld omdat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï niet wordt overschreden.’

Conclusie

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

4.4 Luchtkwaliteit

Het onderhavige 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.

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Op basis van deze toetsing kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden. Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Invloed van stationaire bronnen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

Invloed transport gevaarlijke stoffen

Buisleidingen

In en om het plangebied zijn geen relevante buisleidingen aanwezig.

Wegverkeer

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

Spoorverkeer

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

Vaarwegen

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

Conclusie

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

4.7 Kabels en leidingen

Ten noordwesten van het plangebied ligt een rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland. Op dan wel nabij de persleiding zal niet gebouwd worden. De dubbelbestemming 'Leiding – Riool' zal worden overgenomen uit het moederplan. Er kan derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

4.8 Ecologie

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de splitsing van de boerderij, de sloop van een schuur en de realisatie van een vrijstaande woning. Met de sloop van de schuur is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. De initiatiefnemer is echter niet voornemens om op korte termijn (niet eerder dan 2 jaar) de schuur te saneren en de vrijstaande woning te realiseren. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek heeft hierom geen nut, omdat in de tussenliggende tijd de schuur eventueel bewoond kan worden door beschermde diersoorten. Een ecologische quickscan zal daarom als voorwaarde worden opgenomen bij de sloopmelding voor de schuur.

Ten aanzien van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden vanwege de realisatie van de nieuwe woning (welke gasloos wordt gerealiseerd) kan worden gesteld dat het plan zeer kleinschalig is, de afstand tot een Natura2000-gebied te groot is en derhalve geen negatieve effecten te verwachten zijn. Het plangebied is op een afstand gelegen van 4,9 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied 'Donkse Laagten'. Daarbij geldt dat dit gebied niet gevoelig is voor stikstofdepositie. Voor wat betreft de aanleg- en gebruiksfase kan verwacht worden dat het plan niet voorziet in negatieve effecten op Natura2000-gebieden. Een stikstofonderzoek is derhalve achterwege gelaten.

Conclusie

Een ecologische quickscan wordt als voorwaarde opgenomen bij de sloopmelding voor de schuur. Voor wat betreft de nieuwe woning ondervindt het plan met betrekking tot stikstofdepositie geen belemmeringen.

4.9 Bodem

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

'Licht verhoogde gehalten zijn volgens de bodemkwaliteitskaart gebruikelijk langs de lintbebouwing in het buitengebied van Ottoland en zijn geen risico voor de volksgezondheid. Conclusie van het onderzoek is dat de kwaliteit van grond en grondwater geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie. Bevoegd gezag bij de beoordeling van de resultaten van het onderzoek is Omgevingsdienst ZHZ, namens Gemeente Molenlanden.'

Conclusie

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

4.10 Archeologie

De splitsing van de boerderij voorziet niet in bodemingrepen, waardoor een archeologisch onderzoek voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk is. Voor de realisatie van de vrijstaande woning geldt wel dat er bodemingrepen gedaan moeten worden. Indien de realisatie van de woning voorziet in ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Wanneer dit het geval is dient voorafgaand aan de werkzaamheden van de bouw van de vrijstaande woning een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning wanneer de bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm zijn.

Conclusie

Indien de realisatie van de woning voorziet in ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Wanneer dit het geval is dient voorafgaand aan de werkzaamheden van de bouw van de vrijstaande woning een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning wanneer de bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm zijn. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Ottoland, B 42' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Ottoland, B 42' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Ottoland, B 42' is aangesloten bij het bestemmingsplannen 'Dorpskernen' en 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'. De regels bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Tuin

Ten behoeve van de voortuin wordt de bestemming 'Tuin' opgenomen.

Wonen

Ter plaatse van de te splitsen boerderij en de nieuwe vrijstaande woning wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden' gewijzigd naar 'Wonen'.

Wonen – 1

Ten behoeve van het vergroten van de woonbestemming en bouwvlak op het perceel B 46 wordt een nieuwe woonbestemming gebruikt. Binnen deze bestemming gelden dezelfde relevante regels als de bestemming 'Wonen'. Hierdoor geldt de voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke beplanting voor het perceel B 42 niet voor het perceel B 46. Hiermee wordt voorkomen dat het perceel B 46 niet voor woondoeleinden kan worden gebruikt als op het perceel B 42 het landschappelijke beplantingsplan niet (in hoofdlijnen) wordt aangelegd of in stand wordt gehouden.

Leiding – Riool

De dubbelbestemming 'Leiding – Riool' is mede bestemd voor de rioolpersleiding.

Waarde – Archeologie 2 en 6

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

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 4';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 6';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straalpad'.

6 Verantwoording beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmings- plannen aan moeten voldoen.

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

6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een in een bestemmingsplan voorziene 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:

‘De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRVS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013: 2471). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS: 2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).’

Toetsing aan ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’

In het onderhavige plan worden per saldo twee wooneenheden toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ en is toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet noodzakelijk.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

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

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

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), maar binnen de contouren van de 'bebouwde ruimte'. Binnen het gebied 'bebouwde ruimte' (systeem van kernen en linten) streeft de provincie Zuid-Holland naar het beter benutten van deze ruimte voor een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied door het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie. Het plan zorgt voor een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving worden niet nadelig beïnvloed.

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

ordering: 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.

Middels de splitsing van de karakteristieke boerderij wordt bewoning en onderhoud en daarmee instandhouding van de monumentale boerderij verzekerd. De nieuwe vrijstaande woning op het achtererf zal ondergeschikt aan de boerderij gerealiseerd worden als schuurwoning, conform de richtlijnen van het ruimtelijk kwaliteitskader van de gemeente; het 'Molenwaards Kookboek'. Tevens zal het plan zorgen voor een verbetering van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving door het wegnemen van de agrarische bestemming. Om in een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering te voorzien is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Middels dit inrichtingsplan zal het perceel B 42 worden aangeplant met streekeigen beplanting. Het parkeren zal achter de boerderij plaatsvinden, waardoor het parkeren ten behoeve van de nieuwe vrijstaande woning aan het zicht wordt onttrokken vanaf de openbare weg. Tenslotte voorziet het onderhavige plan, met de sloop van de verouderde schuur, in het voorkomen van verdere veroudering, verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Visie ruimte en mobiliteit heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het onderhavige plangebied is gelegen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'. De ruimtelijke structuur in het veenweidegebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde wateringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veenweidelandschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten. Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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

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

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

Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'. Voor de inrichting van het plangebied is door een landschapsarchitect een landschappelijk beplantingsplan opgesteld (paragraaf 2.2.3).

6.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9). Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a) De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b) Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;

- c) Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
- Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard van het gebied. Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Het plan sluit aan bij de karakteristieken van het lint langs de B.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.10). Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

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

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het onderhavige plan betreft vanuit jurisprudentie geen stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame ontwikkeling' is daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk (paragraaf 6.1.3).

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 ‘Open voor elkaar’

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

Middels het onderhavige plan wordt (langdurige) leegstand en daarmee verpaupering van een monumentale boerderij voorkomen. De nieuwe vrijstaande woning wordt op een passende wijze vormgegeven (ondergeschikt aan de boerderij) en landschappelijk ingepast. Het plangebied wordt verder landschappelijk ingericht middels streekeigen erfbeplanting. Het onderhavige plan draagt daarmee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is derhalve in overeenstemming met het regionaal beleid.

6.3.2 Regionale woonvisie

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied en een dynamische stedelijke zone. Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking gebruikt worden. We sturen niet in exacte aantallen op de samenstelling van programma's. In plaats daarvan hanteren we een kwalitatieve leidraad, die gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

Ottoland is in de regionale woonvisie benoemd als woondorp (kleine kern met beperkte voorzieningen). Het meest voorkomende mentality-milieu is 'Traditionele Burgerij'. Om flexibel in te kunnen spelen op de behoefte is van belang dat kleinere plannen tot ontwikkeling te brengen. Dit plan, dat uit slechts twee extra woningen bestaat, voldoet aan die behoefte en is daarmee passend in de regionale woonvisie. De twee woningen worden gemeld in het regionaal overleg en worden 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.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling bestaande uit de splitsing van een monumentale en karakteristieke boerderij en de nieuwbouw van een ondergeschikte burgerwoning. Middels het onderhavige plan kan het de monumentale boerderij bewoond worden door twee huishoudens en is instandhouding van de boerderij verzekerd. Het onderhavige plan is passend in de dynamiek van het gemengde bebouwingslint langs de B. In het bebouwingslint is de functie van meerdere boerderijen gewijzigd naar burgerwoning(en). In de directe omgeving van het plangebied zijn tevens meerdere burgerwoningen gelegen. Middels het onderhavige plan blijft het karakteristieke lint behouden en is daarmee in overeenstemming met de Structuurvisie Graafstroom.

6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen en bedrijven die hier wonen en werken en die hier willen blijven en mensen en bedrijven die een binding hebben met de gemeente. De gemeente wil zijn bedrijven begeleiden in hun ontwikkeling. Dit vraagt om maatwerk en veelal heel praktische oplossingen. Om de doelen in de visie te realiseren moet worden samengewerkt met bedrijven/ondernemers.

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van slechts twee woningen. Het plan zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden.

6.4.3 Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

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

- Agrarisch;
- Tuin;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

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

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding ‘karakteristiek’;
- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – straatpad’;
- Maatvoering ‘maximaal aantal wooneenheden: 1’;
- Maatvoering ‘maximum bouwhoogte (m): 39’;
- Maatvoering ‘maximum goothoogte (m): 6’.



Afbeelding 9: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen', onherroepelijk vastgesteld op 13 februari 2013 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch'. Op gronden met deze agrarische bestemming is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren.

6.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Er is sprake van strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan 'Dorpskernen';
- Vanuit jurisprudentie in dit geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing;
- Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

7 Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

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

Onderzoek

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

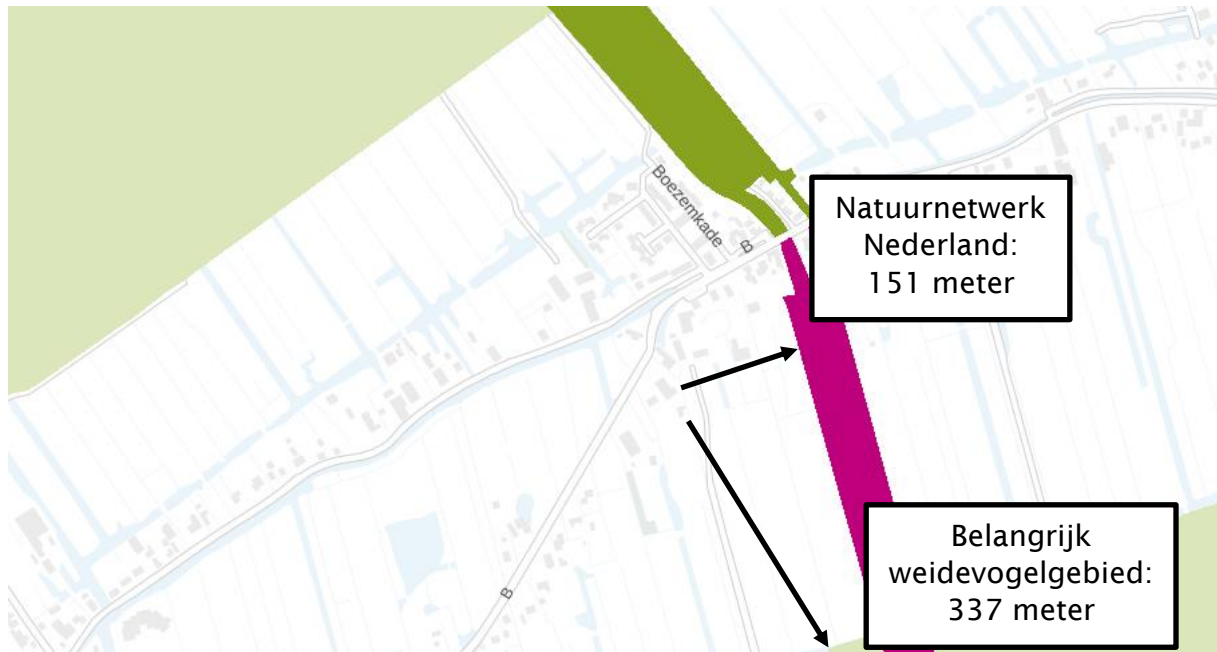
Voor het onderhavige plan kan gesteld worden dat geen directe m.e.r.-plicht vanuit de wet milieubeheer en vanuit het besluit m.e.r. geldt op grond van Bijlage C. De activiteiten / bouw welke middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt valt binnen de in de bijlage D bij het Besluit m.e.r. (D11.2). Het onderhavige plan maakt het mogelijk om een vrijstaande woning te realiseren. De planontwikkeling is hiermee zeer kleinschalig van aard en omvang, waardoor geen drempels / grenswaarden uit het Besluit milieueffectrapportage worden overschreden.

Kenmerken van het plan

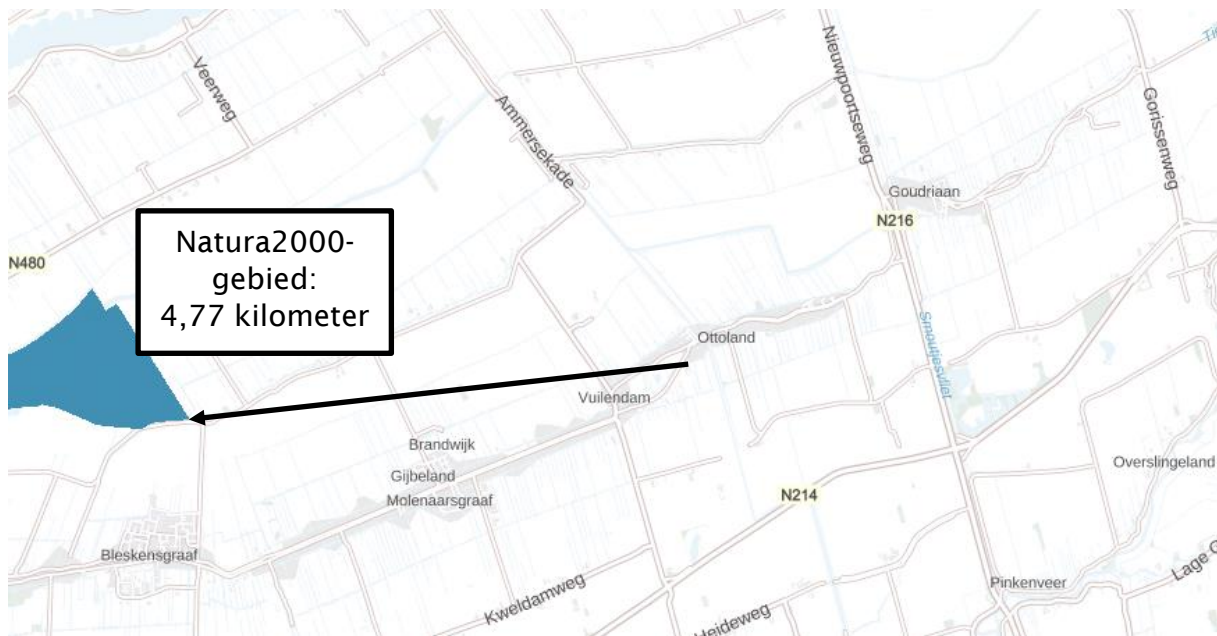
Het onderhavige plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om een vrijstaande burgerwoning op het perceel B 42 te Ottoland te realiseren. Onderhavige ontwikkeling is hiermee kleinschalig van aard. Er vinden geen productiewerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen / bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000-gebieden, belangrijk Weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied is gelegen op een afstand van 151 tot het Natuurnetwerk Nederland, 337 meter van een belangrijk weidevogelgebied en 4,77 kilometer van het dichtbijgelegen Natura2000-gebied.



Afbeelding 10: Ligging plangebied tot NNN en Belangrijk weidevogelgebied



Afbeelding 11: Ligging plangebied tot Natura2000-gebieden

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieu-

aspecten. In de volgende hoofdstukken zijn de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat er door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieueffecten.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, het plangebied geen deel uitmaakt van beschermde gebieden of locaties en geen sprake is van (een significante toename van) het aantal verkeersbewegingen, etc. kan – met inachtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de volgende hoofdstukken.

7.2 Watertoets

Beleidskader

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

Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen hebben de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom en het waterschap Rivierenland de handen 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

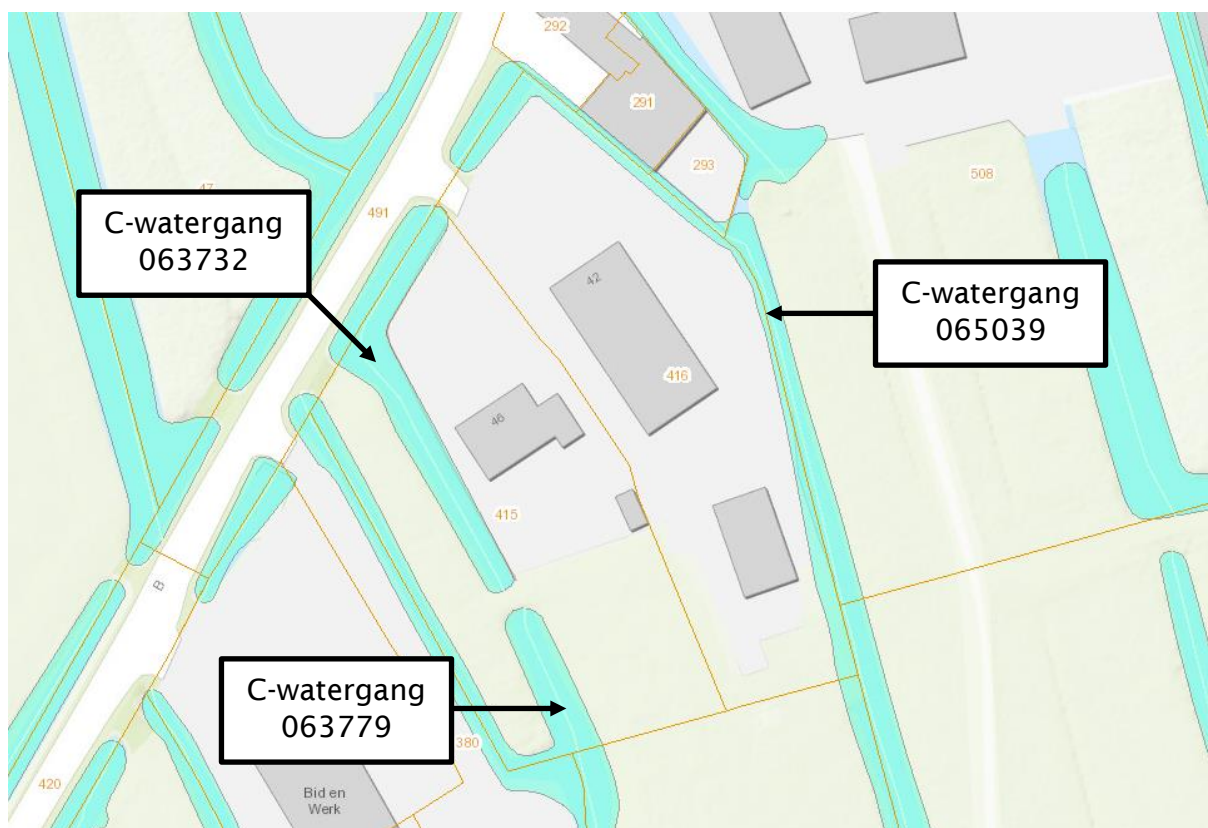
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om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

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

Verordening 'de Keur'

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

Voor een A- en een B-watergang gelden in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 en 1 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszones zijn vergunnings- en/of meldingsplichtig.

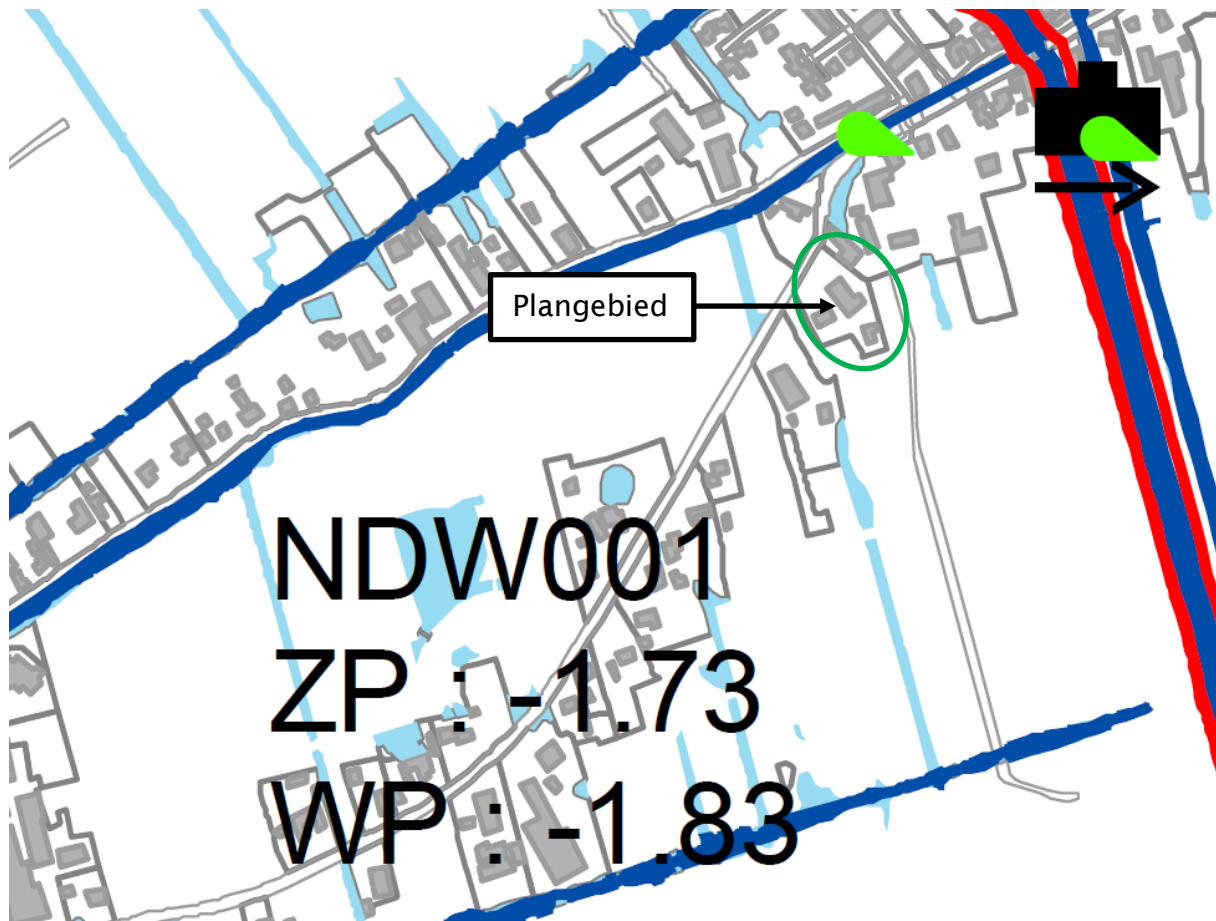


Afbeelding 12: Uitsnede legger wateren

In de directe omgeving van het plangebied zijn watergangen gelegen. De bouw- en sloopwerkzaamheden zullen plaatsvinden buiten de beschermingszones van de nabijgelegen A- en B-watergangen. Voor deze geplande werkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland niet vereist dan wel noodzakelijk.

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20181217-9-19452). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW001. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,73 meter NAP en een winterpeil van -1,83 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



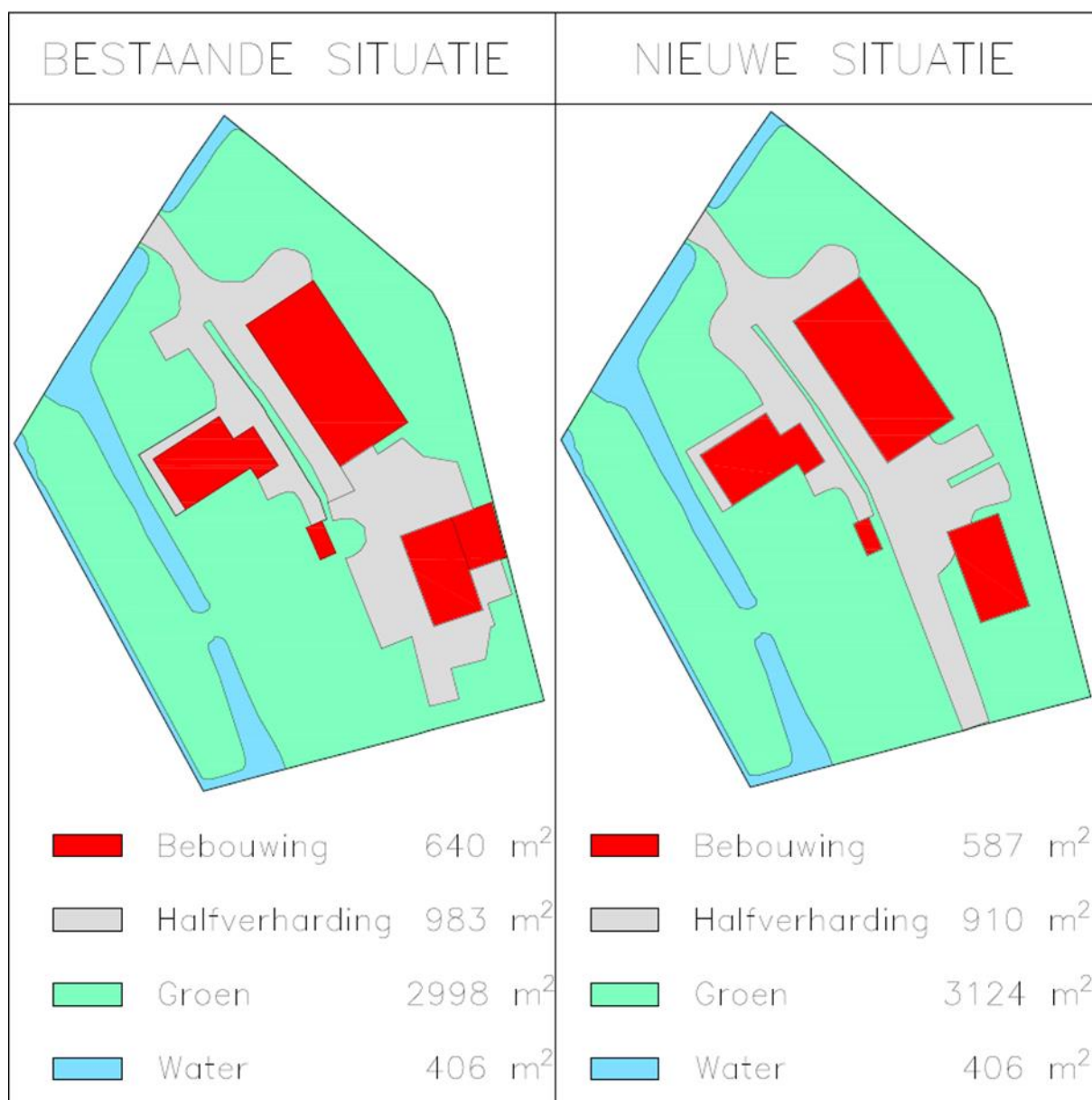
Afbeelding 13: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

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

particulieren. In het landelijk en stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m² respectievelijk 500 m². De afdeling vergunningen van het waterschap beslist uiteindelijk of gebruik kan worden gemaakt van de vrijstelling.

Om de toe- of afname van de verharding te berekenen is met betrekking tot de nieuwe situatie uitgegaan van het landschappelijk beplantingsplan uit paragraaf 2.2.3.



Afbeelding 14: Overzicht verharding bestaande en nieuwe situatie

Tabel 3: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m²)
Bebouwing	640 m ²
Halfverharding/grind (50% van oppervlak)	469,5 m ²
Totaal bestaande situatie	1.136,5 m²
Nieuwe situatie	
Bebouwing	587 m ²
Halfverharding	460 m ²
Totaal nieuwe situatie	1.047 m²
Verschil	89,5 m² afname

Het onderhavige plan resulteert in een afname aan verharding met 89,5 m². Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

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

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De extra woningen zullen aangesloten worden op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. Ten noordwesten van het plangebied ligt een rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland. Op dan wel nabij de persleiding zal niet gebouwd worden. De dubbelbestemming 'Riool – Waterleiding' zal worden overgenomen uit het moederplan.

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en/of (buiten)beschermingszone van een waterkering.

Wegbeheer

Binnen de bebouwde kom is de gemeente Molenlanden verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de B ter hoogte van het plangebied. Het perceel wordt thans ontsloten middels een in- en uitrit op de B. Deze in- en uitrit blijft behouden en zal toegankelijk worden gemaakt voor het autoverkeer voor de twee nieuwe woningen.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

7.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet geluidhinder stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB in landelijk gebied en 63 dB in stedelijk gebied.

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de B (60 km/h). Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, waardoor deze bronnen buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van twee wooneenheden. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van nieuwe geluidsgevoelige objecten en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat:

- 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 38 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 grenswaarden uit de Wet geluidhinder;*
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting (L_{CUM}) ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 40 dB, incl. aftrek 110g Wgh, bedraagt en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;*
- De woning beschikt alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte, zodat aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Voor de onderzochte woning hoeft geen hogere grenswaarde te worden vastgesteld omdat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï niet wordt overschreden.'

Conclusie

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

7.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 4: Grenswaarden

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	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 (PM2,5)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

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 van 17,6 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 18,2 µg PM10/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11,2 µg PM2,5/m³.

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

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

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

Conclusie

Het onderhavige 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.

7.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (bedrijf) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving hindergevoelige objecten bevinden die hinder kunnen ondervinden. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

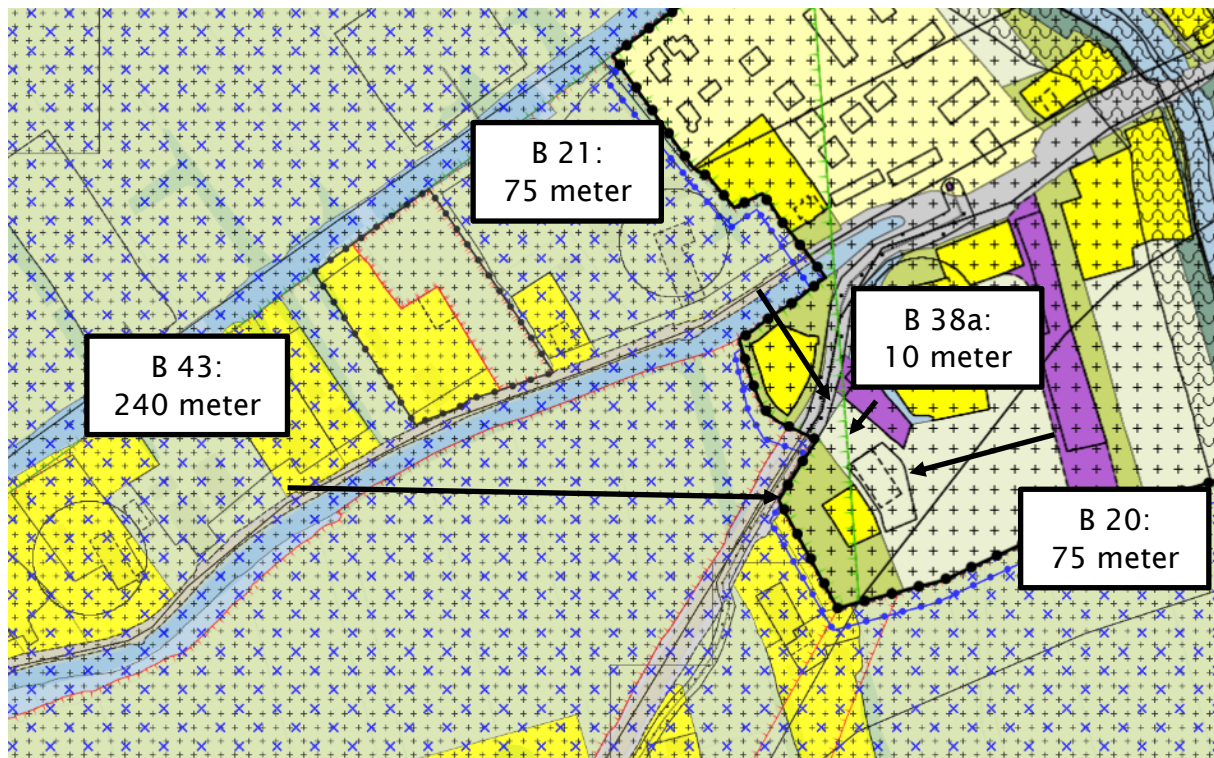
Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de wijziging van een agrarisch perceel naar een woonperceel, waarbij de boerderij zal worden gesplitst in twee burgerwoningen en op het achtererf een burgerwoning wordt gerealiseerd. Hiermee is sprake van het wijzigen van een milieubelastende object/functie naar een milieugevoelige functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar het woon- en leefklimaat van het plangebied. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Ter plaatse van het onderhavige 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.

Ten oosten van het plangebied is een klein agrarisch bouwvlak gelegen met daarop een boerderij (B 32-36). Op dit perceel wordt echter een bestemmingsplanprocedure doorlopen, waarmee de agrarische bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen'. Op basis hiervan is deze locatie in het kader van bedrijven- en milieuzonering buiten beschouwing gelaten. In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende relevante bedrijven gevestigd.

Tabel 5: Omliggende bedrijven				
Adres	Functie	Milieucat.	Zwaarste richtafstand	Werkelijke afstand
B 20	Goederenwegvervoerbedrijven b.o. > 1000 m ²	3.2	50 meter	75 meter
B 21	Agrarisch bedrijf	3.2	50 meter	75 meter
B 43	Agrarisch bedrijf	3.2	50 meter	240 meter
B 38a	Bedrijven t/m milieucategorie 2.0	2	10 meter	10 meter



Abbeelding 15: Afstanden plangebied tot relevante bedrijven

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

Conclusie

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

7.6 Externe veiligheid

Beleidskader

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

Onderzoek

Invloed van stationaire bronnen

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

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

A map of a rural landscape featuring a network of blue waterways and yellow roads. A red circle highlights a specific area labeled "Looz Beekland". An arrow points from a black box containing the word "Plangebied" to this red circle. Other labels on the map include "Dierweg", "Oudekerke", "Vullendam", "Onze Land", "Klosterweg", and "Kloosterbeek". Green triangles mark several locations along the waterways.

Afbeelding 16: Uitsnede Risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Buisleidingen

In en om het plangebied zijn geen relevante buisleidingen aanwezig.

Wegverkeer

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

Spoorverkeer

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

Vaarwegen

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

Conclusie

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

7.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

Ten noordwesten van het plangebied ligt een rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland. Op dan wel nabij de persleiding zal niet gebouwd worden. De dubbelbestemming 'Leiding – Riool' zal worden overgenomen uit het moederplan. Er kan derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

Conclusie

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

7.8 Ecologie

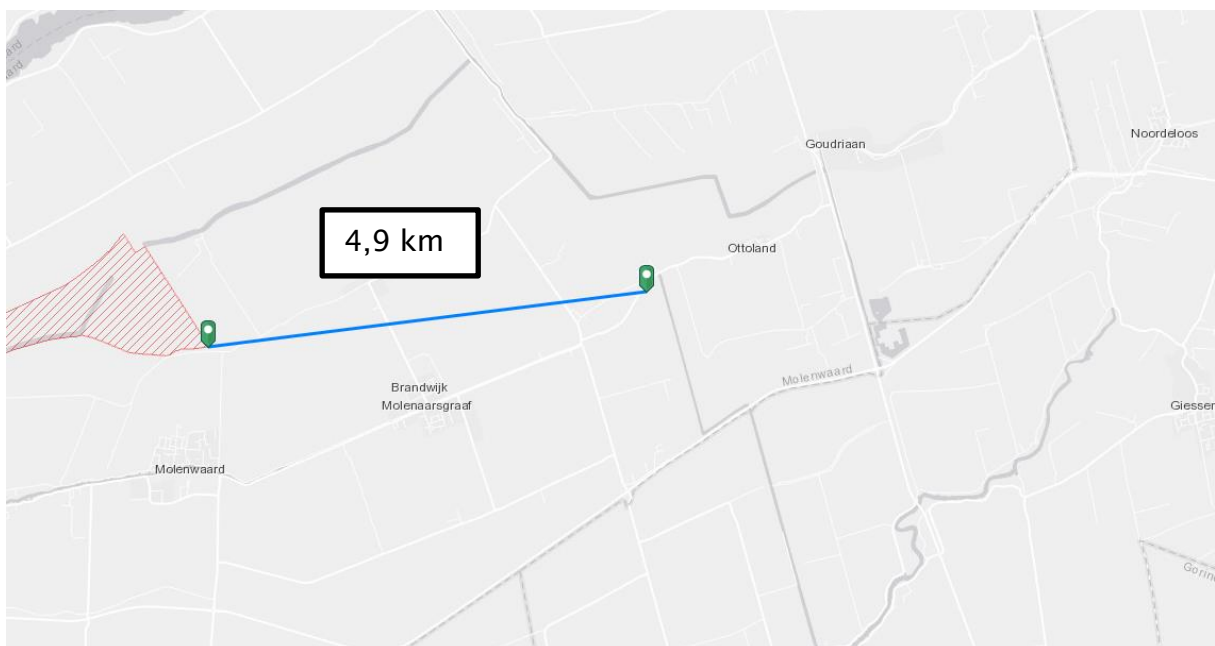
Beleidskader

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

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de splitsing van de boerderij, de sloop van een schuur en de realisatie van een vrijstaande woning. Met de sloop van de schuur is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. De initiatiefnemer is echter niet voornemens om op korte termijn (niet eerder dan 2 jaar) de schuur te saneren en de vrijstaande woning te realiseren. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek heeft hierom geen nut, omdat in de tussenliggende tijd de schuur eventueel bewoond kan worden door beschermde diersoorten. Een ecologische quickscan zal daarom als voorwaarde worden opgenomen bij de sloopmelding voor de schuur.

Ten aanzien van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden vanwege de realisatie van de nieuwe woning (welke gasloos wordt gerealiseerd) kan worden gesteld dat het plan zeer kleinschalig is, de afstand tot een Natura2000-gebied te groot is en derhalve geen negatieve effecten te verwachten zijn. Het plangebied is op een afstand gelegen van 4,9 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied 'Donkse Laagten'. Daarbij geldt dat dit gebied niet gevoelig is voor stikstofdepositie.



Afbeelding 17: Afstand plangebied t.o.v. Natura2000-gebied

7.9 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

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

‘De bodem ter plaatse bestaat uit klei, overgaand in veen. Aan de achterzijde van de boerderij is de bodem venig vanaf 1.0 m-mv.

De grond onder de klinkervloer van het achterhuis is zandig. In de boringen buiten het pand is de bodem direct vanaf maaiveld kleiig. Tussen 1.0 en 2.0 m-mv gaat de klei over in veen. In geen van de boringen is puin van betekenis waargenomen.

Asbest-verdachte materialen zoals plaatjes of scherven zijn dus ook nergens aangetroffen.

Grond

De kleiige boven- en ondergrond van het terrein aan de B is maximaal licht verontreinigd met enkele metalen en PAK. Olie en PCB's zijn nergens boven de Achtergrondwaarde verhoogd'.

PFOA

PFOA is met 5.7 µg/kg boven het criterium voor hergebruik in zone A (buiten de pluim, 2.5 µg/kg ds) verhoogd. Voor toepassing van grond in de pluim, zone B, is dat maximaal 10 µg/kg.

Asbest

Asbest is zowel visueel als analytisch niet aantoonbaar in de bovengrond rond de opstallen op de locatie.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Dit metaal is landelijk verhoogd en niet specifiek voor het perceel aan de B 42 zelf.

Conclusie

Licht verhoogde gehalten zijn volgens de bodemkwaliteitskaart gebruikelijk langs de lintbebouwing in het buitengebied van Ottoland en zijn geen risico voor de volksgezondheid. Conclusie van het onderzoek is dat de kwaliteit van grond en grondwater geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling van de

locatie. Bevoegd gezag bij de beoordeling van de resultaten van het onderzoek is Omgevingsdienst ZHZ, namens Gemeente Molenlanden.'

Conclusie

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

7.10 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

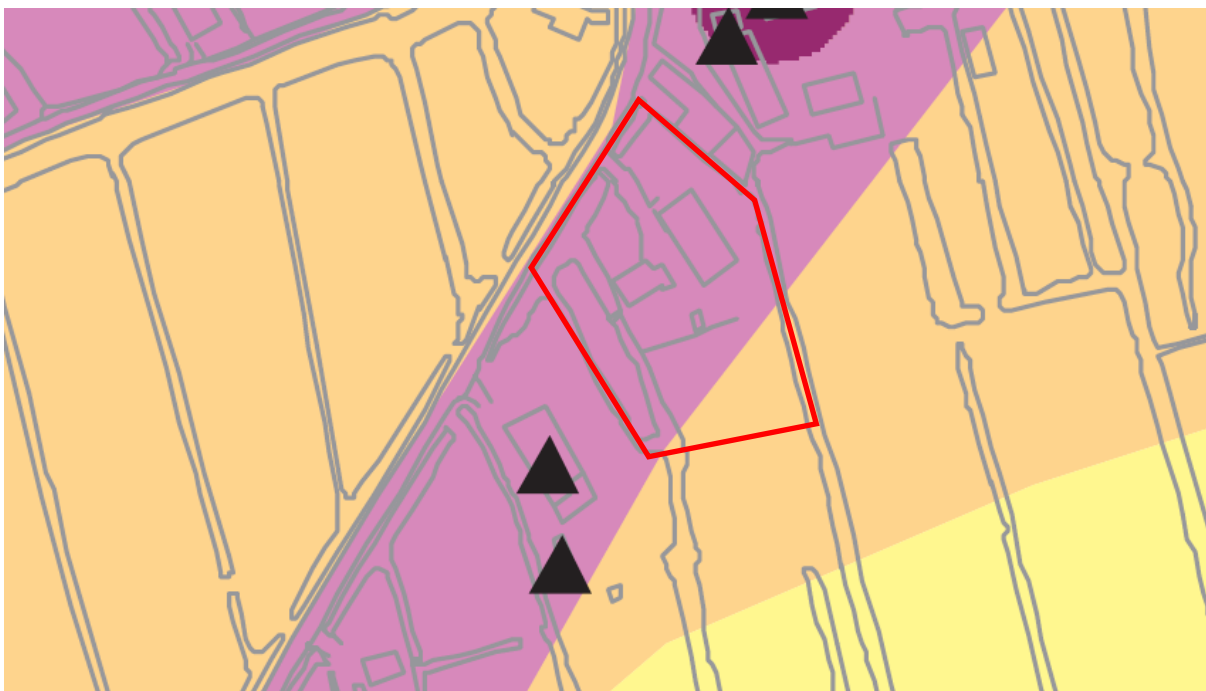
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming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

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

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Molenlanden is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een:

- Zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (paars). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Middelmattige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (roze). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Hoge verwachting aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen (bruin). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 19: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

De splitsing van de boerderij voorziet niet in bodemingrepen, waardoor een archeologisch onderzoek voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk is. Voor de realisatie van de vrijstaande woning geldt wel dat er bodemingrepen gedaan moeten worden. Indien de realisatie van de woning voorziet in ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Wanneer dit het geval is dient voorafgaand aan de werkzaamheden van de bouw van de vrijstaande woning een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning wanneer de bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm zijn.

Conclusie

Indien de realisatie van de woning voorziet in ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Wanneer dit het geval is dient voorafgaand aan de werkzaamheden van de bouw van de vrijstaande woning een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning wanneer de bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm zijn. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.