

Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Ruimte voor Ruimte Ottoland en Bleskensgraaf’



Toelichting bestemmingsplan

‘Ruimte voor Ruimte Ottoland en Bleskensgraaf’

Identificatiecode

NL.IMRO.1978.BPrvrOTLBKG-VG01

Planstatus

Vastgesteld

Datum

10-02-2022

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Inleiding	6
1.2	Kader.....	9
1.3	Maatschappelijk resultaat	12
1.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
1.5	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	13
1.6	Communicatie	14
1.7	Realisatie	14
1.8	Leeswijzer.....	14
2	Planbeschrijving.....	15
2.1	Bestaande situatie.....	15
2.2	Nieuwe situatie	19
3	Verantwoording beleidskader.....	33
3.1	Rijksbeleid	33
3.2	Provinciaal beleid.....	36
3.3	Regionaal beleid	43
3.4	Gemeentelijk beleid	45
3.5	Conclusie.....	49
4	Verantwoording sectorale aspecten	51
4.1	Milieueffectrapportage	51
4.2	Water	54
4.3	Geluid.....	68
4.4	Luchtkwaliteit	70
4.5	Bedrijven- en milieuhinder	72
4.6	Externe veiligheid	77
4.7	Kabels en leidingen.....	83
4.8	Ecologie.....	85
4.9	Stikstofdepositie	94
4.10	Bodem	96
4.11	Archeologie	98
4.12	Molenbiotoop	106
5	Juridische planbeschrijving.....	109
5.1	Inleiding	109
5.2	Systematiek van de regels.....	109
5.3	Bestemmingen.....	109

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inrichtingsplan Polderweg 2 Ottoland	Bureau Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	Polderweg 2 – Ottoland	31-01-2022
2	Landschappelijk inrichtingsplan tegenover Heulenslag 77 Bleskensgraaf	Bureau Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21218	15-04-2019
3	Digitale watertoets A 100 Ottoland	Waterschap Rivierenland	20190624-9-20841	24-06-2019
4	Digitale watertoets Polderweg 2 Ottoland	Waterschap Rivierenland	20190624-9-20842	24-06-2019
5	Digitale watertoets Tegenover Heulenslag 77 Bleskensgraaf	Waterschap Rivierenland	20190624-9-20843	24-06-2019
6	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï A 100 Ottoland	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1460	22-07-2019
7	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Tegenover Heulenslag 77 Bleskensgraaf	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1462	15-08-2019
8	Akoestisch onderzoek bedrijfslawaai Polderweg 2 Ottoland	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1574	10-06-2021
9	Ecologische quickscan A 100 Ottoland	Blom Ecologie	BE/2019/432/r	31-07-2019
10	Ecologische quickscan Polderweg 2 Ottoland	Blom Ecologie	BE/2019/433/r	31-07-2019
11	Ecologische quickscan Tegenover Heulenslag 77 Bleskensgraaf	Blom Ecologie	BE/2019/440/r	15-07-2019
12	Stikstofdepositie-onderzoek Polderweg 2 Ottoland	Van den Heuvel Milieuadvies	19071	15-06-2020

13	Verkennd bodemonderzoek incl. asbest A 100 Ottoland	Linge Milieu bv	19-2051	06-08-2019
14	Verkennd bodemonderzoek Polderweg 2 Ottoland	Linge Milieu bv	19-2052	07-08-2019
15	Verkennd bodemonderzoek Tegenover Heulenslag 77 Bleskensgraaf	Linge Milieu bv	19-2049	30-07-2019
16	Archeologisch onderzoek A 100 Ottoland	ADC ArcheoProjecten	Rapport 4959	22-08-2019
17	Archeologisch onderzoek Tegenover Heulenslag 77 Bleskensgraaf	ADC ArcheoProjecten	Rapport 4960	22-08-2019
18	Stappen Molenwaards Kookboek Polderweg 2 Ottoland	Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer	Ottoland, Polderweg 2	30-04-2021
19	Nota Inspraak en Overleg	Gemeente Molenlanden	Bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Ottoland en Bleskensgraaf'	07-07-2021
20	Nota zienswijzen	Gemeente Molenlanden	Bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Ottoland en Bleskensgraaf'	10-02-2022

1 Inleiding

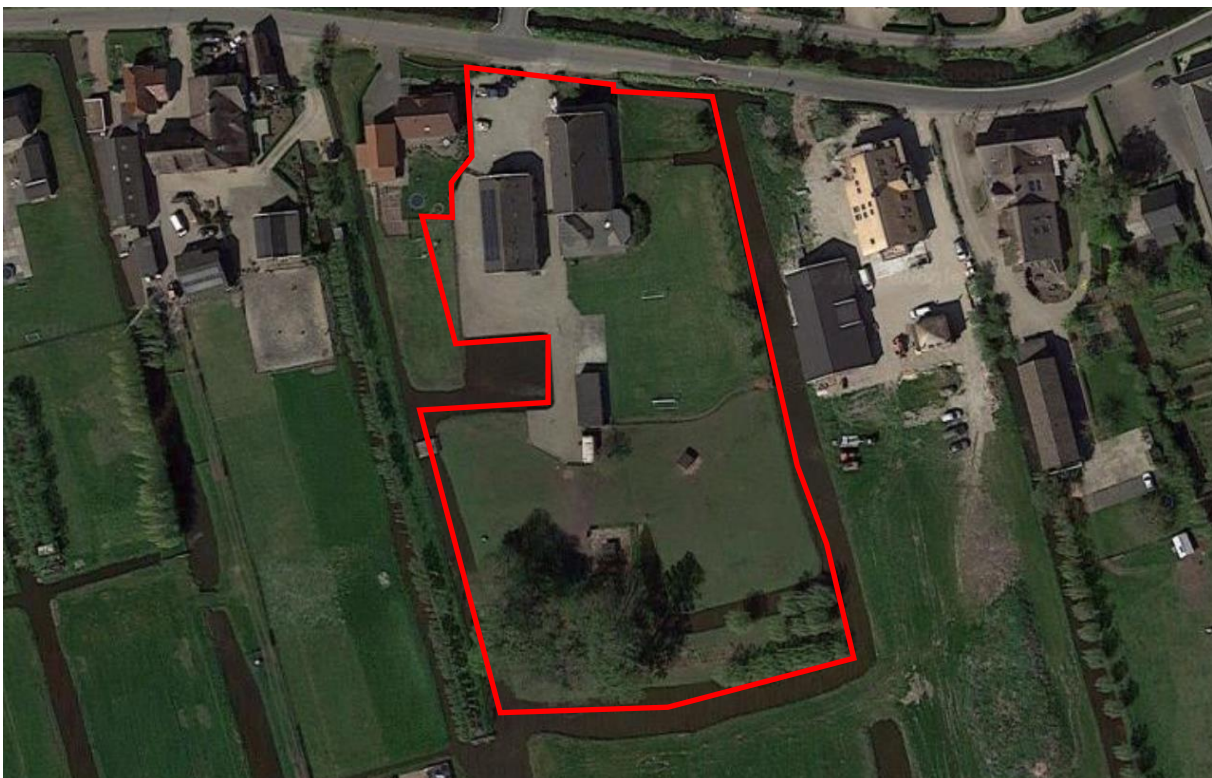
1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op het perceel A 100 te Ottoland zijn een woonboerderij (circa 278 m²), twee bijgebouwen, een productieloods en een berging gelegen (per saldo circa 213 m²). De gebouwen zijn goed onderhouden en bevinden zich in een goede bouwkundige staat. Het perceel betreft een voormalige bedrijfslocatie (constructiebedrijf). Het constructiebedrijf is reeds beëindigd, waardoor het perceel thans uitsluitend wordt gebruikt voor woondoeleinden. Het plan is om een deel van de bedrijfsbestemming te 'verplaatsen' naar het bestaande bedrijfsp perceel Polderweg 2 te Ottoland. Het overige deel van de bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar wonen en tuin conform het feitelijke gebruik. Verder wordt één nieuwe woning toegevoegd op het perceel A 100 te Ottoland en één woning op het perceel tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf. Het plan is in strijd met het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit drie locaties: A 100 te Ottoland, Polderweg 2 te Ottoland en tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf. De drie locaties zijn kadastraal bekend OTL01-D-359 (A 100), OTL01-D-230 en 231 (Polderweg 2) en BKG00-D-236 (tegenover Heulenslag 77). Daarnaast wordt een klein deel van het perceel A 102 meegenomen (OTL01-D-357).



Afbeelding 1: Begrenzing deelgebied A 100 (en deel A 102) te Ottoland



Afbeelding 2: Grenzen deelgebied Polderweg 2 te Ottoland



Afbeelding 3: Begrenzing deelgebied tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf

1.1.3 Belang

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

Het plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden. Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Vanuit landschappelijk en ruimtelijk kwaliteitsoogpunt is de nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf op het perceel A 100 niet wenselijk. Middels dit plan wordt de gehele bedrijfsbestemming op het perceel A 100 (10.133 m²) uit het bebouwingslint langs de A-even verwijderd. Hiermee verdwijnt de mogelijkheid tot nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf op deze locatie. 4.051 m² aan bedrijfsbestemming wordt daarbij 'verplaatst' naar een bestaand bedrijfsperceel aan de Polderweg 2 te Ottoland teneinde de efficiency van de bedrijfsvoering van het bedrijf te vergroten. De overige 6.082 m² aan bedrijfsbestemming op het perceel A 100 wordt ingezet om twee burgerwoningen te realiseren. Eén burgerwoning wordt op het perceel A 100 gerealiseerd en de andere burgerwoning wordt gerealiseerd op het perceel tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf. Beide nieuwe woningen worden op een passende wijze gerealiseerd in de omgeving en landschappelijk ingepast. Om op het perceel A 100 te Ottoland in een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering te voorzien, zal op het oostelijk deel van het perceel een tuinbestemming opgenomen worden ten behoeve van het behoud van het bestaande landschappelijk doorzicht naar het achtergelegen slagenlandschap en wordt de uitbreiding van het bedrijfsterrein Polderweg 2 groen ingepakt met streekeigen en inheemse beplanting. Daarnaast wordt de bestaande groene omzoming aangevuld met groen. Hierdoor zal het hele bedrijfsperceel aan het zicht worden onttrokken.

Vanwege een tekort aan ruimte heeft het bedrijf de afgelopen tijd andere locaties gebruikt voor opslag. Met de uitbreiding van de bedrijfsbestemming aan de Polderweg 2 kunnen alle bedrijfsactiviteiten op één locatie plaatsvinden. De verkeersbewegingen tussen de verschillende locaties komen daardoor weg te vallen, hetgeen de verkeersveiligheid in Ottoland ten goede komt. De uitbreiding van de bedrijfsbestemming heeft dus niet het doel om de bedrijfsactiviteiten uit te breiden, maar in het bundelen van alle bedrijfsactiviteiten op één locatie. Hierdoor voorziet het plan niet in extra verkeersbewegingen vanwege het bedrijf aan de Polderweg 2. Daarnaast draagt het verwijderen van de bedrijfsbestemming op de locatie A 100 ook bij aan een betere verkeerssituatie. Ook hier vallen de potentiële verkeersbewegingen namelijk weg als gevolg van het verwijderen van een bedrijfsbestemming.

Het plan voorziet al met al in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, in een veiligere verkeerssituatie en in een efficiëntere bedrijfsvoering van het bedrijf op het perceel Polderweg 2 te Ottoland.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

De drie deelgebieden vallen binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 25 januari 2010).

A 100 te Ottoland

Het deelgebied A 100 te Ottoland heeft de enkelbestemmingen:

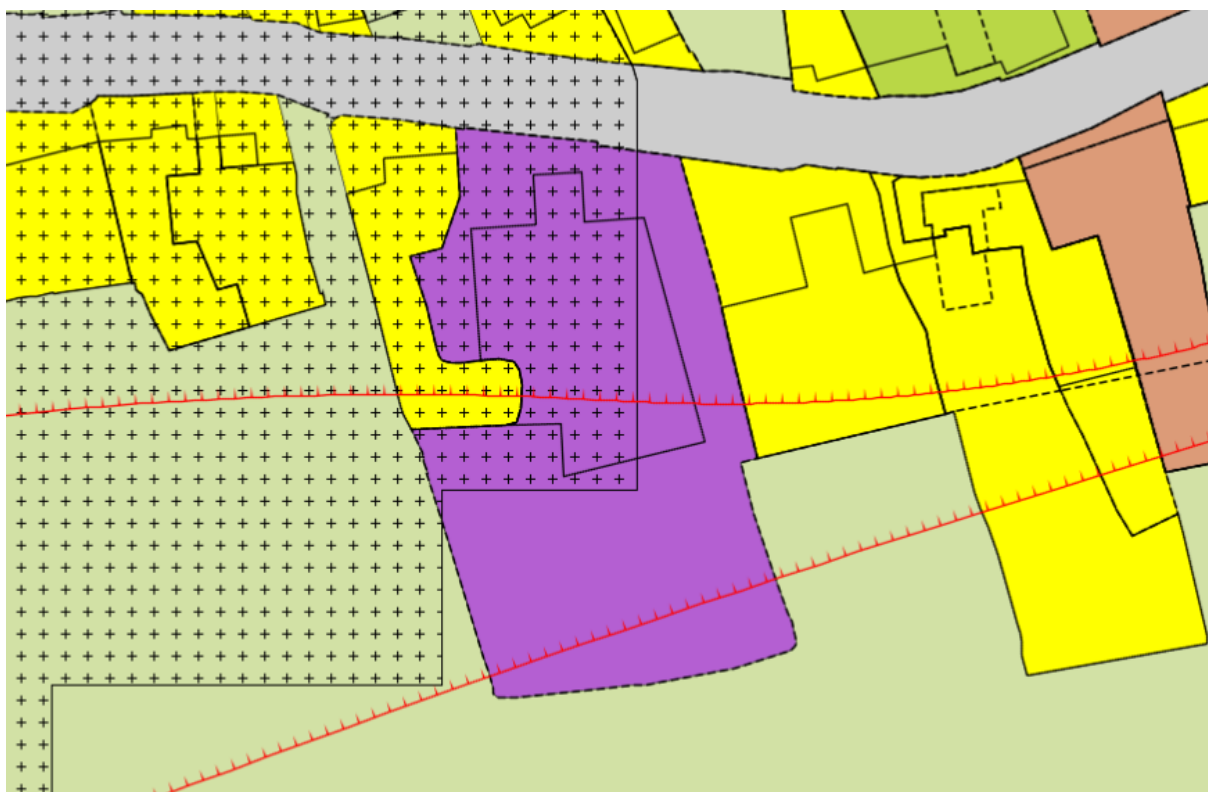
- Agrarisch met waarden;
- Bedrijf.

De dubbelbestemming:

- Waarde - Archeologie.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiebedrijf';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning gevoelige bodem';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied dorpslint'.



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Polderweg 2 te Ottoland

Het deelgebied Polderweg 2 te Ottoland heeft de enkelbestemmingen:

- Agrarisch;
- Bedrijf.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint'.



Afbeelding 5: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf

Het deelgebied tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf heeft de enkelbestemming:

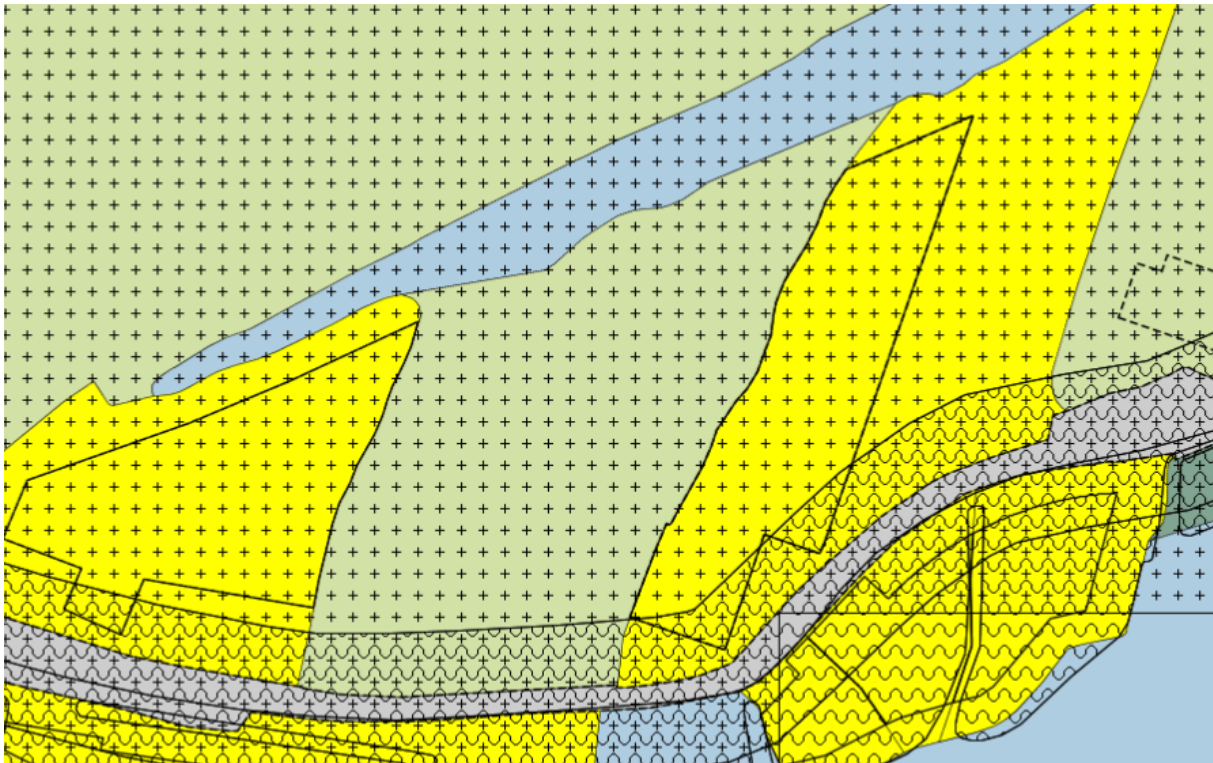
- Agrarisch met waarden.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Waterkering.

En de aanduidingen

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



Afbeelding 6: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3e herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de 3e herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor de drie deelgebieden betekent dat:

- Diverse archeologische dubbelbestemmingen zijn toegevoegd;
- De gebiedsaanduidingen 'Wro-zones' zijn gewijzigd naar 'wetgevingszones'.

En voor de locatie tegenover Heulenslag 77 is de dubbelbestemming ten behoeve van de waterkering verbreed.

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

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

Paraplubestemmingsplan 'Huisvesting Arbeidsmigranten'

Binnen onderliggende bestemmingsplannen waren te weinig sturingsmogelijkheden om huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bestemmingen 'wonen', 'woongebied', 'centrum' of 'gemengd' te kunnen reguleren. In veel onderliggende bestemmingsplannen was bijvoorbeeld geen begripsdefinitie opgenomen inzake 'wonen' en daarmee was het langdurige verblijf van een ongelimiteerd aantal arbeidsmigranten per woning toegestaan. Dit past niet binnen het doel van de

gemeente Molenlanden om te voorzien in passende en kwalitatieve goede huisvesting op de juiste plek, waarbij tevens een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden kan worden gewaarborgd. Met het paraplubestemmingsplan is onder andere een nieuwe begripsdefinitie gekomen van 'het wonen', waardoor het niet meer mogelijk is om met meer dan één huishouden te verblijven in een woning.

Huisvesting van arbeidsmigranten voor de shortstay (logies) en midstay is uitsluitend toegestaan door een vergunning aan te vragen die voldoet aan de eisen uit de Beleidsnotitie Arbeidsmigranten.

Paraplubestemmingsplan 'Parkeren'

Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. Hierdoor zijn de stedenbouwkundige bepalingen – waaronder de parkeernormbepaling – uit de Bouwverordening komen te vervallen. Als gevolg hiervan hebben deze bepalingen geen aanvullende werking meer op bestemmingsplannen, zodat bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening aan gemeentelijke parkeernormen kan worden getoetst.

Voldoende parkeervoorzieningen is een belangrijke voorwaarde voor bijna elke ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente Molenlanden wenst dan ook over de mogelijkheid te beschikken tot het stellen van eisen aan het parkeren. Middels het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' bezit de gemeente een eenduidige regeling, zodat bij ruimtelijke ontwikkelingen voorwaarden kunnen worden gesteld ten aanzien van het aspect parkeren.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt de bedrijfsbestemming op het perceel A 100 te Ottoland verwijderd, ontstaat er een efficiëntere bedrijfsvoering bij het bedrijf aan de Polderweg 2 te Ottoland en wordt op de percelen A 100 te Ottoland en tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf elk één burgerwoning toegevoegd.

1.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Participatie

De initiatiefnemers hebben het voorgelegd aan de directe omwonenden van de drie locaties. De omwonenden van de locaties A 100 te Ottoland en tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf waren allen positief. Aan de locatie Polderweg 2 was één direct omwonenden niet direct positief. Uit de ingediende inspraakreacties is gebleken dat meerdere omwonenden niet positief tegenover het plan aan de Polderweg staan.

Inspraak

Het college van de gemeente Molenlanden heeft op 15 oktober 2020 bekend gemaakt (Gemeentebld nr. 261235) dat het voorontwerp-bestemmingsplan 'Ruimte

voor Ruimte Ottoland en Bleskensgraaf' (NL.IMRO.1978.BPrvrOTLBLG-VO01) vanaf vrijdag 16 oktober 2020 voor vier weken ter inzage ligt.

Tijdens de inspraakprocedure kon eenieder schriftelijk of mondeling zijn reactie omtrent het voorontwerp kenbaar maken. Tijdens de inspraakprocedure zijn vijf schriftelijke inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend en zijn ontvankelijk. Bij het inboeken van de inspraakreacties is per ongeluk een inspraakreactie dubbel ingeboekt (volgnummer 2 en 4). Daardoor is de inspraakreactie met volgnummer 4 verwijderd.

Verder heeft een indiener zijn inspraakreactie ingetrokken. Deze inspraakreactie (volgnummer 5) is derhalve verder buiten beschouwing gelaten. In de voorliggende Nota inspraak en overleg zijn de overige vier inspraakreacties inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien.

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan opgestuurd naar de SIMAV, provincie Zuid-Holland en Waterschap Rivierenland.

Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan heeft het waterschap Rivierenland en de Gasunie een overlegreactie ingediend. De overlegreacties zijn in de Nota inspraak en overleg samengevat en van een antwoord voorzien.

Zienswijzen

Het college van de gemeente Molenlanden heeft op 8 december 2021 bekend gemaakt (Gemeentebblad nr. 445582) dat het ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Ottoland en Bleskensgraaf' (NL.IMRO.1978.BPrvrOTLBLG-ON01) vanaf 9 december 2021 voor zes weken ter inzage ligt. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er 3 zienswijzen ingediend. De 3 zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend en zijn ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 van de in bijlage gevoegde 'Nota Zienswijzen' zijn de zienswijzen inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien. In hoofdstuk 3 van de Nota Zienswijzen zijn de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan weergegeven.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers, welke aangeven dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente wordt er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemers 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, Het Kontakt, het Gemeenteblad en de Staatscourant).

1.7 Realisatie

Wanneer geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. De omgevingsvergunningen voor de plannen kunnen dan worden aangevraagd.

1.8 Leeswijzer

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

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

Ottoland

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

De deelgebieden A 100 en Polderweg 2 zijn gelegen in de historische lintbebouwing langs de A-even. De lintbebouwing langs de A-even kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) voormalige arbeidershuisjes met daartussen landschappelijke doorzichten. Ten zuiden van de cultuurhistorische lintbebouwing kenmerkt het gebied zich door de langgerekte slagenverkaveling omringt door watergangen en weteringen.



Afbeelding 7: Straatbeeld A-even

Bleskensgraaf

Het dorp Bleskensgraaf is ontstaan als lintbebouwing langs de Graafstroom. Vanuit de lintbebouwing is er rondom de kerk een buurtschap ontstaan. Vanuit dit buurtschap is het dorp Bleskensgraaf ontstaan. Mede door de verbetering van de wegen en de toename van transport over de weg (voorheen over water) is het dorp Bleskensgraaf in de loop der tijd gegroeid. De groei vond met name plaats in de dorpskern. In de Tweede Wereldoorlog is de dorpskern van Bleskensgraaf nagenoeg volledig verwoest als gevolg van een bombardement. Thans is nog slechts een beperkt deel van het oorspronkelijke buurtschap zichtbaar. Na de Tweede Wereldoorlog is het dorp wederopgebouwd. De laatste fase van de wederopbouw werd afgerond met de opening van het gemeentehuis op 12 mei 1955. In de jaren daarna heeft Bleskensgraaf, net zoals de meeste dorpen in de Alblasserwaard een grote groei doorgemaakt, welke is terug te zien in de seriematige uitbreidingswijken rondom de oorspronkelijke kern van het dorp.

Het deelgebied tegenover Heulenslag 77 is gelegen in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Heulenslag ten westen van de dorpskern Bleskensgraaf. Deze lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide gemengde bebouwing met daartussen afwisselend smalle en brede landschappelijke doorzichten. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders-/knechtenhuisjes. Hier en daar is de traditionele bebouwing vervangen door nieuwbouw (vrijstaande woningen) en hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. De verkavelingsrichting van het landschap is haaks op de Heulenslag gericht. De traditionele bebouwing ten zuiden van de Heulenslag is overwegend parallel aan de verkavelingsrichting gepositioneerd. De traditionele bebouwing ligt, indien daar ruimte voor is, doorgaans verder van de Heulenslag (van oudsher op De Alblas georiënteerd). De vervangende nieuwbouw is zowel haaks als parallel aan de verkavelingsrichting gebouwd. Zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw in het cultuurhistorische lint langs de Heulenslag zijn bedekt met een zadeldak of een afgeleide daarvan. De woningen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. Ten noorden van de Heulenslag kenmerkt het gebied zich door slagenverkaveling (open veenweidegebied) omringd door sloten en (achter)weteringen. In het open slagenlandschap zijn kaden en ontginningsassen gelegen welke veelal zijn beplant met bomenlanen (elzenrijen of knotwilgen). De openheid van het landschap, de slagenverkaveling in combinatie met het slotenpatroon ten noorden van de Heulenslag en de lintbebouwing met landschappelijke doorzichten ten zuiden van de Heulenslag kunnen worden gezien als de streekeigen stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.



Afbeelding 8: Straatbeeld Heulenslag

2.1.2 Huidige status/gebruik

A 100 te Ottoland

Het perceel A 100 te Ottoland betreft een voormalige bedrijfslocatie (constructiebedrijf). Op het perceel is een woonboerderij, twee bijgebouwen, een productieloods en een berging gelegen. De gebouwen zijn goed onderhouden en bevinden zich in een goede bouwkundige staat. Het constructiebedrijf is reeds beëindigd, waardoor het perceel thans uitsluitend wordt gebruikt voor woondoeleinden. Omdat het perceel thans een bedrijfsbestemming heeft (met een oppervlak van 10.133 m²), dient de woning aangemerkt te worden als bedrijfswoning en bestaat op dit moment de mogelijkheid om hier een volwaardig constructiebedrijf te vestigen met daarbij behorende zware verkeersbewegingen over de A en bedrijfsgebouwen met een goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter.



Afbeelding 9: Zicht op het perceel A 100 te Ottoland

Polderweg 2 te Ottoland

Op het perceel Polderweg 2 te Ottoland is een transportbedrijf gevestigd. Het perceel wordt zowel ontsloten via de A-even als de Polderweg. Op het perceel is een bedrijfswoning gerealiseerd en is het bedrijfsperceel voorzien van bedrijfsgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van 655 m². Het perceel is voorzien van bedrijfsbestemming met een oppervlak van 4.573 m².



Afbeelding 10: Zicht op het perceel Polderweg 2 te Ottoland

Tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf

Het perceel betreft een stuk grasland en is gelegen in het cultuurhistorisch lint langs de Heulenslag. Het perceel is onbebouwd.



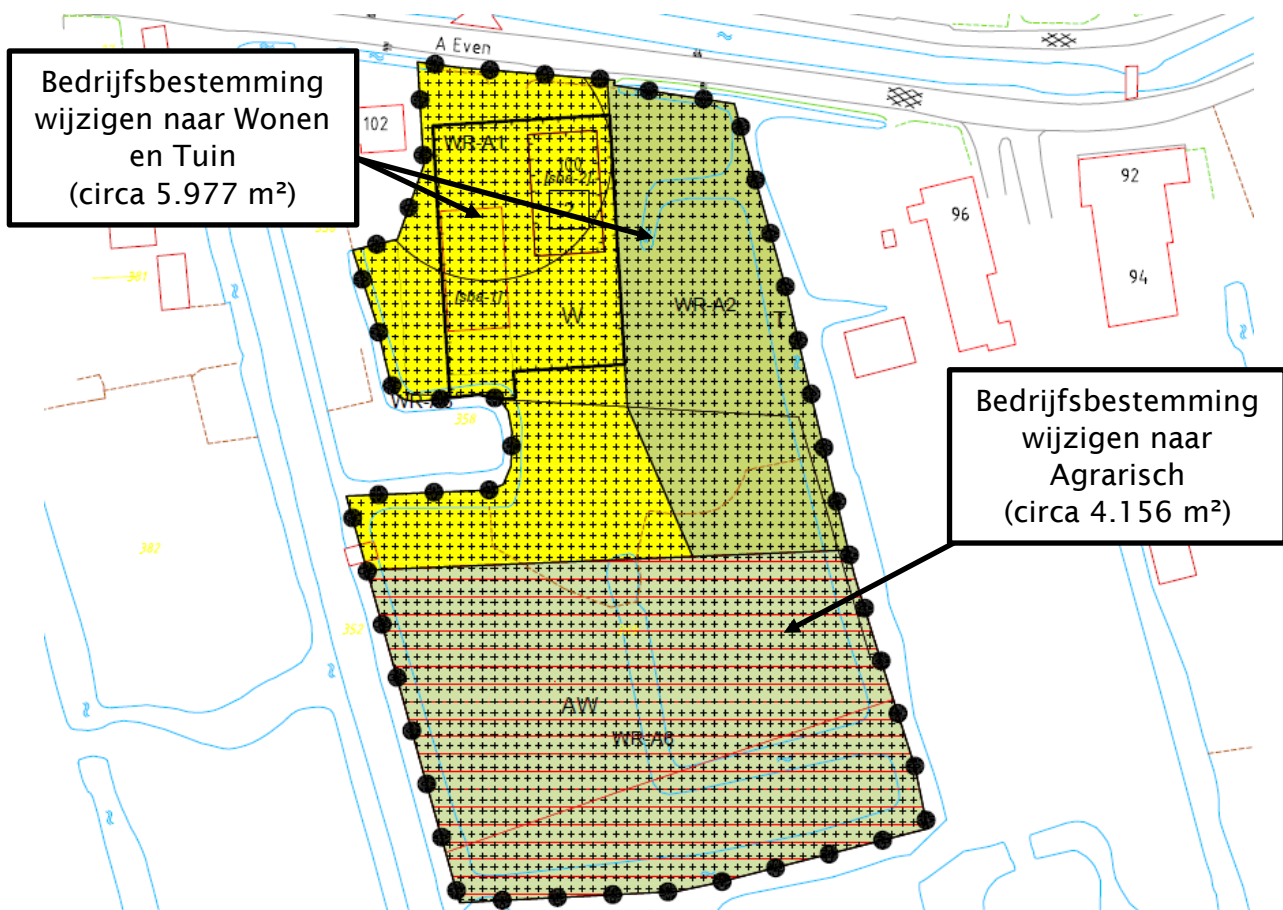
Afbeelding 11: Zicht op het perceel tegenover Heulenslag 77

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

A 100 te Ottoland

Het plan is om 4.051 m² van bedrijfsbestemming te 'verplaatsen' naar het bedrijfsperceel Polderweg 2 te Ottoland. De overige 6.082 m² aan bedrijfsbestemming wordt ingezet om een woning in Bleskensgraaf te realiseren. Het perceel A 100 wordt gewijzigd naar 'Wonen', zodat de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Op het perceel A 100 wordt één burgerwoning toegevoegd, mede met het oog op een eventuele kangoeroewoning in de bestaande woning. Het oostelijke deel van het perceel A 100 krijgt de bestemming 'Tuin' en het bouwvlak wordt versmald om het doorzicht naar het open polderlandschap te waarborgen en bebouwing uit te sluiten. Tot slot zal het zuidelijke deel de bestemming 'Agrarisch met waarden' krijgen (ca. 4.156 m²).



Afbeelding 12: Bestemmingen nieuwe situatie A 100 te Ottoland

De bedrijfsbestemming ligt deels op het perceel A 102. Gezien dit perceel uitsluitend voor woondoeleinden wordt gebruikt, wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar Wonen. Dit deel zal in de nieuwe situatie deel blijven uitmaken bij het perceel A 102.

Polderweg 2 te Ottoland

Verder is het plan om 4.051 m² aan bedrijfsbestemming 'te verplaatsen' naar het perceel Polderweg 2 te Ottoland. Op het bedrijfsterrein worden trailers gestald. Het achterste verharde deel van het achtererf heeft een agrarische bestemming en wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig stallen van trailers en dergelijke. Omdat dit deel onmisbaar is voor de bedrijfsvoering van het bedrijf is het plan deze gronden een bedrijfsbestemming te geven, conform het feitelijke gebruik. Het betreft thans circa 1.300 m² aan agrarisch bestemde gronden welke thans gebruikt wordt voor het stallen van de trailers. Middels het plan worden deze gronden gewijzigd in een bedrijfsbestemming. Verder wordt middels het plan de bedrijfsbestemming verder uitgebreid richting het zuiden met circa 2.751 m² tot de watergang. Het betreft uitsluitend een uitbreiding van de bedrijfsbestemming en -activiteiten, niet in de uitbreiding van bouw mogelijkheden. Hiermee ontstaat een efficiëntere bedrijfsvoering. Een efficiënte bedrijfsvoering is een zodanige bedrijfsvoering, waarbij financiële middelen, personeelsuren en voertuigen zodanig worden ingezet, dat taken zo effectief en efficiënt mogelijk worden uitgevoerd en producten zo snel mogelijk geleverd kunnen worden.

In de transportbranche is een steeds verdergaande vraag naar specialisatie, wat vraagt om aangepast en gespecialiseerd materieel. Het bedrijf aan de Polderweg heeft hierom diverse soorten transportmiddelen (materieel dat specifiek is ingericht voor opdrachten) om in te kunnen springen op de vraag van de consument. Deze transportmiddelen nemen door hun omvang veel ruimte in. Deze ruimte is op dit moment niet aanwezig op het bedrijfsterrein aan de Polderweg. Het bedrijf is daardoor genooddaakt om gebruik te maken van diverse locatie elders voor de stalling van materieel. Dit zorgt zeer regelmatig voor veel onnodige transportbewegingen tussen de locaties.

Verder is het binnen het werkgebied van het bedrijf van belang om zo veel mogelijk te integreren in de logistieke keten van de consument. Het gebeurt steeds vaker dat het bedrijf ook dient te voorzien in opslagmogelijkheden voor de consument. Het gaat dan vooral om bouw gerelateerde producten en goederen. De opslag vindt thans plaats in de opslagvoorziening in Molenaarsgraaf. Deze opslagvoorziening biedt ruimte aan goederen en kleinere transportmiddelen. Voor de grotere transportmiddelen is deze opslagvoorziening in Molenaarsgraaf niet ideaal. Deze middelen zouden in Ottoland gemakkelijker op de locatie in Ottoland gestald kunnen worden als er extra ruimte beschikbaar komt op de Polderweglocatie.

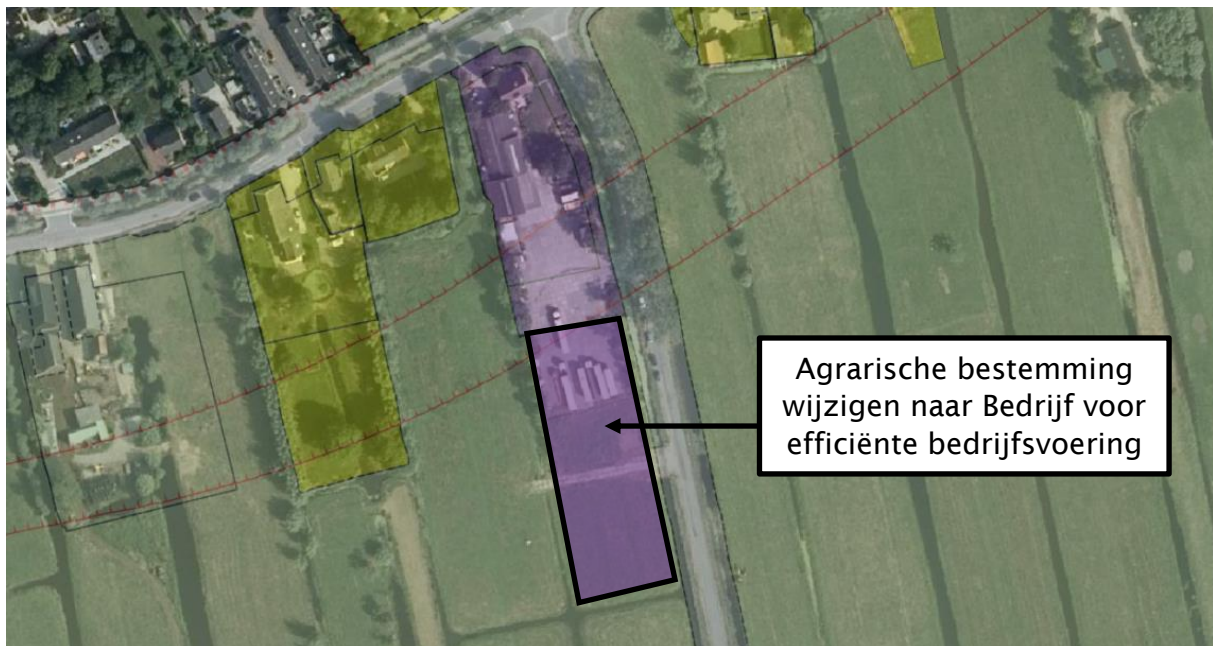
Bovendien moeten de grotere items met specifiek materieel regelmatig verplaatst worden naar de opslag in Ottoland om de items te wisselen, om te laden of voor reparatie. Hierdoor worden de grote items regelmatig tussen de diverse locaties verplaatst.

Met het onderhavige plan wordt extra ruimte gecreëerd om te voorzien in de opslagmogelijkheden en het stallen van transportmiddelen. Hierdoor vallen automatisch onnodige verkeersbewegingen tussen de diverse locaties en de Polderweglocatie weg. De uitbreiding zorgt dus voor een efficiëntere bedrijfsvoering. Met het creëren van een efficiëntere bedrijfsvoering wordt ervoor gezorgd dat een lokale ondernemer zijn bedrijf toekomstbestendig kan blijven exploiteren. De werkgelegenheid blijft hierdoor in Ottoland. Daarnaast zorgt het

wegvallen van verkeersbewegingen in een verbetering van de verkeersveiligheid in Ottoland. Tevens zorgt het voor minder emissies, hetgeen het klimaat ten goede komt.

Daarnaast zorgt de uitbreiding voor het vrijkomen van ruimte die gebruikt gaat worden voor het parkeren van auto's van het personeel van het bedrijf. Het personeel parkeert thans langs de openbare weg Polderweg, hetgeen onwenselijk is. Met het plan wordt het parkeren volledig op het eigen terrein opgelost.

De uitbreiding van het bedrijfsterrein wordt groen ingepakt middels hoge, jaarrond bladhoudende, streekeigen en inheemse beplanting, waardoor het terrein aan het zicht wordt onttrokken en het geheel een groene uitstraling krijgt. Hiervoor is door een landschapsarchitect een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (zie paragraaf 2.2.3) en wordt de omzoming bestemd met de bestemming 'Groen'. Daarnaast heeft de eigenaar van het bedrijf aan de Polderweg 2 aangegeven vleermuisvriendelijke verlichting (amberkleurig licht, nederwaarts gerichte en geconvergeerde lichtbundel) toe te passen op zijn bedrijfsterrein.





Afbeelding 13: Bestemmingen nieuwe situatie Polderweg 2 te Ottoland

Ondanks dat op de locatie A 100 in Ottoland op dit moment geen actief volwaardig bedrijf is gevestigd, is deze mogelijkheid er juridisch-planologisch wel. Dit komt omdat dit perceel is voorzien van een bedrijfsbestemming. Met het wijzigen van deze bestemming wordt een eventuele nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf aan de A 100 met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen en verkeersbewegingen in Ottoland uitgesloten. Met het verwijderen van de bedrijfsbestemming wordt dus voorkomen dat er in de toekomst op het perceel A 100 een bedrijf wordt gevestigd, er extra verkeersbewegingen worden gegenereerd en bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd. Met het verwijderen van de bedrijfsbestemming is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Binnen een bedrijfsbestemming is het dus mogelijk om een actief volwaardig bedrijf te vestigen. In tabel 1 zijn per locatie in Ottoland het oppervlak aan bedrijfsbestemming opgenomen. Daarbij is onderscheid gemaakt in de huidige situatie en de nieuwe situatie (dus na vaststelling van dit plan). Aan de Polderweg 2 neemt het oppervlak aan bedrijfsbestemming toe, aan de A 100 wordt deze volledig verwijderd. Per saldo voorziet het plan in een afname van 6.082 m² aan

bedrijfsbestemming in Ottoland, hetgeen per saldo een verbetering voor het woonklimaat in Ottoland betekend. Daarnaast zou de vestiging van een volwaardig bedrijf aan de A 100, gelegen middenin het woonlint langs de A, betekenen dat er zware verkeersbewegingen onvermijdelijk over de A zullen gaan. Dat wordt met dit plan voorkomen, hetgeen bijdraagt aan een betere verkeersveiligheid. Ook wordt de bouw van bedrijfsgebouwen – die vaak van vorm en volume afwijken van de (cultuurhistorische) bebouwing langs de A – op de A 100 uitgesloten, waarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen.

Tabel 1: Oppervlak bedrijfsbestemming	
Huidige situatie	
A 100 te Ottoland	10.133 m ²
Polderweg 2 te Ottoland	4.573 m ²
Totaal huidige situatie	14.706 m²
Nieuwe situatie	
A 100 te Ottoland	0 m ²
Polderweg 2 te Ottoland	8.624 m ²
Totaal nieuwe situatie	8.624 m²
Vershil	6.082 m² afname

Tenslotte gaat de eigenaar van het bedrijf aan de Polderweg 2 vleermuisvriendelijke verlichting toepassen op zijn bedrijfsterrein. De verlichting wordt zoveel mogelijk naar beneden schijnend geplaatst. Voor de nachtverlichting wordt amberkleurige en geconvergeerde verlichting toegepast. De verlichting op het achterterrein wordt alleen ingeschakeld op basis van sensoren.

Tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf

Tot slot voorziet het plan in het realiseren van een burgerwoning op het perceel tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf. De nieuwe woning wordt op een stedenbouwkundige passende wijze gerealiseerd en het perceel wordt landschappelijk ingericht middels streekeigen beplanting. Dit vertaalt zich onder andere in het realiseren van een woning welke wordt opgetrokken uit bakstenen gevels en voorzien wordt van een rieten of dakpannenkap.



Afbeelding 14: Nieuwe situatie tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

A 100 te Ottoland

Het perceel wordt thans ontsloten middels een in- en uitrit op de A-even. Dit zal in de nieuwe situatie niet wijzigen.

Polderweg 2 te Ottoland

Het bedrijf wordt thans ontsloten via de Polderweg. Om de N216 te bereiken gaat het verkeer vervolgens over de A. Dit zal in de nieuwe situatie niet wijzigen.

Tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf

Ondanks dat het perceel tegenover Heulenslag 77 niet voorzien is van een (verharde) inrit, is het wel te bereiken via de Heulenslag. Middels het onderhavige plan zal een verharde inrit gerealiseerd worden, zodat de nieuwe woning via de Heulenslag ontsloten wordt.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. Voor de drie locaties is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en de stedelijke zone 'buitengebied'.

A 100 te Ottoland

In de nieuwe situatie zal het perceel voorzien zijn van twee vrijstaande woningen. Voor de woningen wordt uitgegaan van het type 'koop vrijstaand'. Hiervoor heeft de Nota een parkeernorm vastgesteld van 2,4 per woning. Voor de twee woningen betekent dit een parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen. Op het perceel is ruim voldoende plaats voor het parkeren van 5 auto's.

Polderweg 2 te Ottoland

Voor het bedrijf wordt uitgegaan van de categorie 'bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)'. Hiervoor is een parkeernorm vastgesteld van 1,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Uitgaande dat het bedrijf thans een bvo heeft van 600 m², betekent dit een parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen. Gezien het onderhavige plan niet voorziet in het uitbreiden van het vloeroppervlak, zal de parkeerbehoefte hetzelfde blijven.

Het bedrijf ondervindt thans problematiek met het oplossen van de parkeerbehoefte op het eigen perceel. Hierdoor parkeert het personeel van het bedrijf langs de Polderweg. Dit heeft te maken met het feit dat er overdag ook verkeersbewegingen plaatsvinden van transportverkeer. Het transportverkeer moet over het bedrijfsperceel manoeuvreren, waardoor er geen plek is voor het parkeren van personenauto's van het personeel. Middels het plan wordt er extra ruimte gecreëerd, onder andere voor het parkeren van auto's van het personeel, zodat de gehele parkeerbehoefte opgelost wordt op het eigen terrein.

Tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf

Op het perceel tegenover de tegenover Heulenslag 77 wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. Voor een vrijstaande woning geldt een parkeernorm van 2,4 parkeer- plaatsen. Middels het onderhavige plan wordt voldoende ruimte gerealiseerd voor het parkeren van minimaal 3 auto's.



Afbeelding 15: Nieuwe parkeersituatie tegenover Heulenslag 77

Geconcludeerd wordt dat het onderhavige plan voldoet aan de gestelde parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020.

Verkeersgeneratie

Voor de vaststelling van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de gemiddelde kencijfers uit de CROW publicatie 381. Voor de drie locaties is uitgegaan van stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en de stedelijke zone 'buitengebied'. Daarmee wordt qua stedelijkheidsgraad en stedelijke zone aangesloten bij de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. Per locatie wordt ingegaan op de verkeersgeneratie.

A 100 te Ottoland

In de huidige situatie bevindt zich een vrijstaande woning. Daarnaast is op het perceel de juridisch-planologische mogelijkheid om een constructiebedrijf ter grootte van 525 m² te vestigen. De CROW-publicatie heeft geen kencijfers voor een constructiebedrijf. Daardoor is aangesloten bij de categorie 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief'. Deze kencijfers zijn inclusief vrachtverkeer.

In de nieuwe situatie wordt de bedrijfsbestemming verwijderd, waardoor een constructiebedrijf zich op dit perceel niet meer kan vestigen. Wel is het mogelijk om een tweede woning op het perceel te realiseren.

Tabel 2: Verschil bestaande en nieuwe verkeersgeneratie A 100 te Ottoland			
Categorie	Kencijfer	Aantal	Verkeersgeneratie
Bestaande situatie			
Koop, huis, vrijstaand	8,2 per woning	1 woning	8,2 verkeersbewegingen
Bedrijf, arbeidsintensief/ bezoekersextensief	10,0 per 100 m ² bvo	525 m ² bvo	52,5 verkeersbewegingen
Totaal			60,7 verkeersbewegingen
Nieuwe situatie			
Koop, huis, vrijstaand	8,2 per woning	2 woningen	16,4 verkeersbewegingen
Totaal			16,4 verkeersbewegingen
Verschil			- 44,3 verkeersbewegingen

Het plan voorziet in een afname van 44 verkeersbewegingen (inclusief vrachtverkeer).

Polderweg 2 te Ottoland

In de huidige situatie bevindt zich een bedrijf en een woning. Het bedrijf mag conform het vigerend bestemmingplan bebouwd zijn met 1.111 m² aan bebouwing. Voor het bedrijf is aangesloten bij de categorie 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief'. Deze kencijfers zijn inclusief vrachtverkeer.

In de nieuwe situatie blijft de bedrijfswoning behouden en wordt de bedrijfsbestemming uitgebreid teneinde een bedrijfsefficiënte bedrijfsvoering te creëren. In het plan wordt, net als in het vigerend bestemmingsplan, een maximum bebouwd oppervlak van 1.111 m² opgenomen. Daarmee voorziet het plan niet in het uitbreiden van bebouwing op het bedrijfsterrein.

Tabel 3: Verschil bestaande en nieuwe verkeersgeneratie Polderweg 2 te Ottoland

Categorie	Kencijfer	Aantal	Verkeersgeneratie
Bestaande situatie			
Koop, huis, vrijstaand	8,2 per woning	1 woning	8,2 verkeersbewegingen
Bedrijf, arbeidsintensief/ bezoekersextensief	10,0 per 100 m ² bvo	1.111 m ² bvo	111,1 verkeersbewegingen
Totaal			119,3 verkeersbewegingen
Nieuwe situatie			
Koop, huis, vrijstaand	8,2 per woning	1 woning	8,2 verkeersbewegingen
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief'	10,0 per 100 m ² bvo	1.111 m ² bvo	111,1 verkeersbewegingen
Totaal			119,3 verkeersbewegingen
Verschil			0 verkeersbewegingen

Het plan voorziet niet in een toename in de verkeersbewegingen. Het plan voorziet uitsluitend in het uitbreiden van het bedrijfsterrein om een efficiëntere bedrijfsvoering te creëren, er worden geen nieuwe bedrijfsgebouwen gerealiseerd.

Het bedrijf maakt gebruik van reguliere trucks en materieel. Incidenteel maakt het bedrijf gebruik van breedte-transport, waarbij een ontheffing wordt aangevraagd omdat het transport te breed is. Het bedrijf beschikt over eigen transportbegeleiding en verzorgt dan ook de eigen begeleiding van dit breedte-transport, waarmee de veiligheid gewaarborgd wordt en de kans op schade aan gebouwen zoveel als mogelijk beperkt wordt. Verder krijgen chauffeurs van de bedrijfseigenaar de instructie om met gepaste snelheid te rijden en nadrukkelijk rekening te houden met zwakkere verkeersdeelnemers en de bebouwde omgeving.

Daarnaast kan met de uitbreiding van het bedrijfsterrein aan de Polderweg de stalling van grotere items (containers, units, en dergelijke) plaatsvinden. Thans worden voor goederen met specifiek materiaal met zwaar vrachtverkeer heen en weer gereden tussen de locaties Ottoland en Molenaarsgraaf. Het gebeurt regelmatig dat door korte termijnwijzigingen bij klanten alsnog naar de opslag in Molenaarsgraaf gereden moet worden om items te wisselen/laden. Met het uitbreiden van het bedrijfsterrein in Ottoland kan deze opslag hier plaatsvinden en vallen deze zware verkeersbewegingen tussen Ottoland en Molenaarsgraaf weg.

Geconcludeerd wordt dat het plan voorziet in een afname in het aantal vrachtverkeersbewegingen door de ontwikkeling op de percelen A 100 en Polderweg 2.

Tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf

In dit deelgebied zijn thans geen functies aanwezig die verkeer genereren. In de nieuwe situatie wordt hier een burgerwoning gebouwd. De CROW-publicatie 381 heeft hiervoor een kencijfer van 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. Het perceel wordt ontsloten op de Heulenslag. De Heulenslag kan een geringe toename van 8,2 verkeersbewegingen per etmaal opvangen.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Middels het wegnemen van de bedrijfsbestemming op het perceel A 100 te Ottoland voorziet het plan in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken worden de overige locaties op een passende wijze landschappelijk ingepast.

Polderweg 2 te Ottoland

Om tot een goede landschappelijke inpassing te komen is door een landschapsarchitect een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld waarbij is aangesloten bij het Molenwaards Kookboek, het inspiratiedocument van de gemeente.

Molenwaards Kookboek

Met het Molenwaards Kookboek biedt de gemeente en initiatiefnemers zowel richtlijnen als een bron van inspiratie om ontwikkelingen goed in te laten spelen op de kernmerken van de plek. In het Molenwaards Kookboek zijn per ontwikkeling (recept) verschillende richtlijnen (ingrediënten) opgenomen op het gebied van landschappelijke patronen, uitstraling en inpassingsmaatregelen. Door het doorlopen van de stappen die zijn opgenomen in het Kookboek wordt inzicht gekregen in het bestaande landschap en kan het verkregen begrip gebruikt worden om, met behoud van de kernkwaliteiten, het landschap te vernieuwen. Voor de locatie Polderweg 2 zijn deze stappen doorlopen en is aan de hand hiervan door een landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Landschappelijke inpassing

Om tot een goede landschappelijke inpassing te komen, is een landschapsarchitect ingeschakeld. Voor het goed inpassen van de uitbreiding van de bedrijfslocatie wordt rondom de uitbreiding van het bedrijf een 1 à 2,5 meter brede en (minimaal) 4 meter hoge groenstrook gerealiseerd. Hierdoor zal het geheel een groene uitstraling krijgen en wordt het zicht op het terrein vanaf de openbare weg weggenomen. De landschapsarchitect heeft ervoor gekozen om een streekeigen inheemse soorten toe te passen die jaarrond bladhoudend zijn. De groene omzoming om het bedrijfsterrein zal hierdoor ook in de winter een afschermdende werking hebben. Het landschappelijk inrichtingsplan voorziet in het aanbrengen van soorten zoals es, (zwarte) els en schiet- en knotwilgen. Om tot een dichte groene omzoming te komen en daarmee het zicht op het terrein volledig weg te nemen, worden de omzoming aangevuld met onderbeplanting en struikvormers. Deze zullen bestaan uit soorten als meidoorn, wilde liguster, gewone vlier, hazelaar, sleedoorn en grauwe wilg. De bestaande bomenrij met onderbeplanting aan de oostzijde van het terrein wordt aangevuld met groenblijvende vegetatie, met dien verstande dat minimaal 1 meter vanuit de B-watergang geen beplanting wordt

aangebracht in verband met onderhoud aan de watergang. Aan de zuidzijde van het terrein wordt een robuust bosje gecreëerd om een stevig gebaar te maken en het onrustige beeld van wat er op de kavel plaatsvindt te verzachten. Daarnaast wordt hier de dwarsloot verbreed, zodat er een duidelijke begrenzing ontstaat. Naast de kop van de kavel wordt een natuurvriendelijke oever gecreëerd. Bij uitbreiding van bedrijvigheid in het lint dient het parkeren uit het zicht achterop het erf gesitueerd te worden (inpassingsmaatregel). Met het realiseren van een efficiëntere bedrijfsvoering kan de parkeerbehoefte in zijn geheel op het eigen terrein plaatsvinden. Omdat het bedrijfsterrein omzoomd wordt met bladhoudend groen, wordt het parkeren aan het zicht onttrokken hetgeen in overeenstemming is met het Kookboek.

De groene omzoming is vertaald in de verbeelding van dit plan door een groene bestemming rondom het bedrijfsterrein op te nemen. Daarnaast is het landschappelijk inrichtingsplan opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels, zodat de aanleg en instandhouding hiervan is verzekerd.



Afbeelding 16: Landschappelijke inrichting Polderweg 2

Het landschappelijk inrichtingsplan is vergroot toegevoegd in de bijlage van dit bestemmingsplan.

Tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf

Tevens zal op de locatie tegenover Heulenslag 77 een nieuwe vrijstaande burgerwoning gerealiseerd worden. De woning krijgt een landelijke uitstraling, waarmee de nieuwe woning aansluit bij de overige bebouwing langs de Heulenslag. Voor de locatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten teneinde het perceel landschappelijk in te passen. Middels dit plan worden de bestaande knotwilgenrij langs de achterwetering uitgedund teneinde meer doorzicht naar het achtergelegen weideland te creëren, worden de bestaande knotwilgenrijen langs de watergangen gehandhaafd en nieuwe erfbomen (bijvoorbeeld es of walnoot) aangebracht op het erf. Om het landelijk karakter van het nieuwe woonperceel te benadrukken wordt een hoogstam fruitboomgaard voorop het perceel gerealiseerd. Het parkeren zal achterop het perceel opgelost worden. Mede met het realiseren van streekeigen hagen (bijvoorbeeld liguster, beuk of veldesdoorn) wordt het parkeren hiermee vanaf de openbare weg aan het zicht onttrokken.



Afbeelding 17: Landschappelijke inrichting tegenover Heulenslag 77

2.2.4 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De eigenaren van het perceel A 100 en tegenover Heulenslag 77 zijn bewust van deze gemeentelijke ambitie. Het plan is om de nieuwe woningen te voorzien van zonnepanelen. In het kader van de energiebesparing wordt de woning op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen) en gasloos worden gerealiseerd.

3 Verantwoording beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: 'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader van welke woningbouwontwikkelingen als nieuw 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt.

Middels het onderhavige plan wordt op het perceel A 100 525 m² aan bedrijfsmatig bebouwd oppervlak uitgesloten en wordt op het perceel Polderweg 2 de functie van de gronden gewijzigd van agrarisch naar bedrijf. Verder wordt op het perceel A 100 een aanzienlijk deel bedrijfsbestemming (circa 4.260 m²) gewijzigd naar agrarisch en 4.060 m² bedrijfsbestemming 'verplaatst' naar de locatie Polderweg 2 te Ottoland. Het onderhavige plan voorziet echter niet in het uitbreiden van de bouw mogelijkheden op het perceel Polderweg 2. Gesteld kan worden dat het plan voorziet in het 'verplaatsen' van een deel van de bedrijfsbestemming van de A 100 naar de Polderweg 2, daarmee niet in de uitbreiding van een bedrijfsbestemming en ook niet in een stedelijke ontwikkeling. Verder voorziet het plan in het toevoegen van twee woningen. Volgens jurisprudentie is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, gezien *'de planologische inpassing van 3 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling'*. (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929).

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

In het onderhavige plan wordt per saldo twee wooneenheden toegevoegd, circa 6.070 m² bedrijfsbestemming verwijderd en het 'verplaatsen' van circa 4.060 m² bedrijfsbestemming. In dit geval is er geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk. Desondanks is voor de uitbreiding van het bedrijfsterrein aan de Polderweg met 4.060 m² de behoefte beschreven.

Voor het bedrijf is het wenselijk om het perceel achter het terrein toe te voegen als verhard terrein met een bedrijfsbestemming. De uitbreiding is niet bedoeld om de bedrijfsactiviteiten uit te breiden, maar om te voorzien in een efficiëntere bedrijfsvoering.

In de transportbranche is een verdergaande vraag naar specialisatie, wat vraagt om aangepast en gespecialiseerd materieel. Hierom heeft het bedrijf aan de Polderweg diverse soorten transportmiddelen (verschillende soorten kranen, trucks, aanhangers en opleggers die specifiek zijn ingericht voor opdrachten) om in te kunnen springen op de vraag van de consument. Deze transportmiddelen nemen door hun omvang veel ruimte in, welke thans niet aanwezig is op het bedrijfsperceel aan de Polderweg. Het bedrijf maakt daardoor gebruik van diverse locatie elders. Dit zorgt zeer regelmatig voor vele zware en onnodige transportbewegingen tussen de locaties, omdat het bedrijf een bepaald transportmiddel nodig heeft welke niet is opgeslagen op het bedrijfsterrein.

Verder is het binnen het werkgebied van het bedrijf van belang om zo veel mogelijk te integreren in de logistieke keten van de consument. Zo gebeurt het steeds vaker dat het bedrijf ook dient te voorzien in opslagmogelijkheden. Het gaat hierbij vooral om bouw gerelateerde producten en goederen. Op dit moment vindt dit plaats in de opslagvoorziening in Molenaarsgraaf, welke ruimte kan bieden aan goederen en kleinere transportmiddelen. Echter, voor de grotere transportmiddelen is de opslagvoorziening in Molenaarsgraaf niet ideaal. Deze middelen zouden in Ottoland gemakkelijker op de locatie in Ottoland gestald kunnen worden als er extra ruimte beschikbaar komt op de Polderweglocatie. Bovendien moeten de grotere items met specifiek materieel op dit moment heen en weer pendelen tussen Molenaarsgraaf en Ottoland. Regelmatig moeten de grotere items verplaatst worden naar de opslag in Ottoland om de items te wisselen en/of te laden of voor reparatie.

Met het onderhavige plan wordt extra ruimte gecreëerd om te voorzien in de opslagmogelijkheden en het stallen van transportmiddelen. Hierdoor hoeven de overige locaties niet meer gebruikt te worden en vallen automatisch de onnodige zware verkeersbewegingen tussen de diverse locaties en de Polderweglocatie weg. De uitbreiding zorgt dus voor een efficiëntere bedrijfsvoering. Met het creëren van een efficiëntere bedrijfsvoering wordt ervoor gezorgd dat een lokale ondernemer zijn bedrijf toekomstbestendig kan blijven exploiteren. De werkgelegenheid blijft hierdoor in Ottoland.

Daarnaast zorgt de uitbreiding voor het vrijkomen van ruimte die gebruikt gaat worden voor het parkeren van auto's van het personeel van het bedrijf. Het personeel parkeert thans langs de openbare weg Polderweg, hetgeen onwenselijk is. Met het plan wordt het parkeren volledig op het eigen terrein opgelost.

Tenslotte voorziet het bestemmingsplan in het verwijderen van een bedrijfsbestemming voor een constructiebedrijf op het perceel A 100. Hiermee worden eventuele zware transportbewegingen als gevolg van de nieuwvestiging van het constructiebedrijf midden in het woonlint van Ottoland uitgesloten. Dit draagt bij aan de verkeersveiligheid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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.

De deelgebieden zijn gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), maar wel 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 in het beter benutten van het bestaande woonperceel A 100 te Ottoland en in een efficiëntere bedrijfsvoering van het bedrijf aan de Polderweg 2.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en

belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

Het plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Vanuit landschappelijk en ruimtelijk kwaliteitsoogpunt is de nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf op het perceel A 100 niet wenselijk. Middels het onderhavige plan wordt de gehele bedrijfsbestemming op het perceel A 100 (10.130 m²) uit het bebouwingslint langs de A-even verwijderd. Hiermee verdwijnt de mogelijkheid tot nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf op deze locatie. 4.060 m² aan bedrijfsbestemming wordt daarbij 'verplaatst' naar een bestaand bedrijfsperceel aan de Polderweg 2 te Ottoland teneinde de efficiency van de bedrijfsvoering van het bedrijf te vergroten. De overige 6.070 m² aan bedrijfsbestemming op het perceel A 100 wordt ingezet om twee burgerwoningen te realiseren. Eén burgerwoning wordt op het perceel A 100 gerealiseerd en een andere burgerwoning wordt gerealiseerd op het perceel tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf. Beide nieuwe woningen worden op een passende wijze gerealiseerd in de omgeving en landschappelijk ingepast. Om op het perceel A 100 te Ottoland in een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering te voorzien, zal op het oostelijk deel van het perceel een strook met de bestemming 'Agrarisch met waarden' opgenomen worden, teneinde het bestaande landschappelijk doorzicht naar het achtergelegen slagenlandschap te behouden. Het perceel tegenover Heulenslag 77 zal tevens landschappelijk ingepast worden. Hiervoor heeft een landschapsarchitect een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Het plan voorziet al met al in een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering en in een efficiëntere bedrijfsvoering van het bedrijf op het perceel Polderweg 2 te Ottoland.

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. De kwaliteitskaart bestaat uit de volgende lagen:

- Laag van de ondergrond
- Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
- Laag van de stedelijke occupatie
- Laag van de beleving

Laag van de ondergrond

De deelgebieden zijn gelegen in de gebieden 'veen' en 'rivierklei en veen'.



Afbeelding 18: Uitsnede kaart 'Laag van de ondergrond'

Binnen het veencomplex zijn een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.

De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

Het plan is zodanig kleinschalig van aard dat het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar blijven. De ontwikkeling aan de A 100 (welke van de drie deellocaties als enige deel uitmaakt van het veenlandschap) zal niet zorgen voor zodanige bodemdaling dat het veen verloren gaat.

Laag van cultuur- en natuurlandschappen

De deelgebieden zijn gelegen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'.



Afbeelding 19: Uitsnede kaart 'Laag van cultuur- en natuurlandschappen'

De ruimtelijke structuur in het veenweidegebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veenweidelandschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten. Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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

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.

De ontwikkelingen in de deelgebieden houden rekening met het landschap. De verkavelingspatronen en lengtesloten blijven behouden. Daarmee voorzien de ontwikkelingen in het behoud van deze kenmerkende landschapselementen. Door een strook aan de oostzijde van de woning A 100 te bestemmen met Tuin in plaats van Bedrijf en het verwijderen van een deel van het bouwvlak, wordt bijgedragen aan het behoud van een landschappelijk doorzicht. De bebouwing die het plan mogelijk maakt worden in de structuren van de woonlinten gerealiseerd. Het plan voorziet bijvoorbeeld niet in het realiseren van bebouwing voorbij de wetering. Aan de Polderweg 2 te Ottoland voorziet het plan niet in extra bouw mogelijkheden.

Verder houdt het plan rekening met de linten. Aan de A 100 in Ottoland en tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf wordt op elk perceel één woning toegevoegd binnen de bestaande structuren van het woonlint. Daarmee wordt aangesloten bij het lineaire karakter van deze linten. De uitbreiding van het terrein van het bedrijf aan de Polderweg 2 wordt aan de achterzijde uitgebreid. Het plan maakt het niet mogelijk aan de achterzijde gebouwen te realiseren. Door de terreinuitbreiding naar achteren plaats te laten vinden, wordt aangesloten bij de lange verkavelingspatronen in de omgeving en worden de lengtesloten gevolgd.

Laag van de stedelijke occupatie

Uitsluitend (een deel van) de deellocatie aan de Polderweg 2 is opgenomen in deze laag. Dit deel is gelegen in de 'stads- en dorpsrand'.



Afbeelding 20: Uitsnede kaart 'Laag van de stedelijke occupatie'

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd

woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. Op kaart vinden we de hoogwaardige en bijzondere fronten terug. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Het plan voorziet niet in ontwikkelingen in het stads- of dorpsrand. Ter plaatse van het perceel Polderweg 2 wordt het terrein aan de achterzijde uitgebreid. De laag van stedelijke occupatie is derhalve niet relevant voor dit plan.

Laag van de beleving

Het plangebied is niet opgenomen in de laag van de beleving

Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (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.

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. Desondanks is de behoefte in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel aangetoond (paragraaf 3.1.3).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

Het plan zorgt met het verwijderen van de bedrijfsbestemming op het perceel A 100 voor een verbetering van het woon- en leefklimaat. Middels het onderhavige plan is nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf en het bijbehorende zware verkeer op het perceel A 100 uitgesloten. De leefbaarheid in het lint wordt hiermee verbeterd. Verder worden de nieuwe woningen aan de A en de Heulenslag op een passende wijze vormgegeven, wordt een landschappelijk doorzicht op het perceel A 100 gewaarborgd en wordt de uitbreiding van het bedrijf aan de Polderweg 2 landschappelijk ingepast. Het plan draagt bij aan het behoud van het open, rustige en authentieke karakter van de regio en is hiermee in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied een dynamische stedelijke zone. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

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

Ottoland is 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.

Bleskensgraaf is aangeduid als een voorzieningendorp. Bleskensgraaf heeft hiermee een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Voor het voorzieningendorp Bleskensgraaf geldt dat voor het realiseren van 10 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Bleskensgraaf niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2019, regionale afstemming niet noodzakelijk is.

Dit plan, dat voorziet in de toevoeging van slechts één woning in Ottoland en één woning in Bleskensgraaf, voldoet aan de 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

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden 2030

Op 28 september 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden unaniem de Toekomstvisie Molenlanden 2030 vastgesteld. Op zes onderwerpen beschrijft de visie de landelijke en lokale trends en de wensen van de gemeente. Deze trends die de gemeente ziet, gebruikt de gemeente om de wensen mogelijk te maken. Per onderwerp schetst de gemeente het beeld voor het jaar 2030. Deze zes beelden samen bepalen het integrale beeld voor wat de gemeente in 2030 wil zijn. De zes beelden gaan in op de volgende aspecten:

1. Inclusieve samenleving
2. Leefomgeving
3. Economie
4. Recreatie & Toerisme
5. Klimaat & Energie
6. Bereikbaarheid

In de Toekomstvisie is opgenomen dat de gemeente het vrachtverkeer door de kernen wil laten afnemen. Dit plan voorziet in het verplaatsen van circa 4.060 m² bedrijfsbestemming van de A 100 naar de Polderweg 2. De overige 6.070 m² aan bedrijfsbestemming aan de A 100 wordt verwijderd. Hierdoor is een eventuele nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf aan de A 100 en daarmee samenhangende (vracht)verkeersbewegingen in de bebouwde kom van Ottoland uitgesloten. Verder wordt met de uitbreiding van het bedrijfsterrein aan de Polderweg 2 een efficiënte bedrijfssituatie gecreëerd, zonder het bedrijf extra bouwmogelijkheden te geven. Met de uitbreiding kunnen de bedrijfsactiviteiten die nu op andere locaties plaatsvinden gebundeld worden aan de Polderweg 2. De verkeersbewegingen die tussen de locaties nodig waren (door de bebouwde kom van Ottoland) komen hierdoor weg te vallen, hetgeen zorgt voor een afname van het vrachtverkeer door de kern. Dit komt de verkeersveiligheid in de kern van Ottoland ten goede. Dit is in overeenstemming met de wens van ons om het vrachtverkeer door de kernen af te laten nemen, zoals opgenomen in de Toekomstvisie 2030.

Uit de Toekomstvisie 2030 is verder opgenomen dat de gemeente een voldoende (kwalitatief) aanbod van bedrijventerreinen wenst. Er is ruimte voor vestiging of de uitbreiding van bedrijven om zo werkgelegenheid in het gebied te behouden en te stimuleren. Met de uitbreiding van het bedrijfsperceel aan de Polderweg 2 ontstaat voor het lokale bedrijf aan de Polderweg een efficiëntere bedrijfssituatie en daarmee een toekomstbestendige situatie. Daardoor kan het bedrijf zijn activiteiten continueren en werk blijven bieden aan werknemers.

Om tot een goede landschappelijke inpassing te komen wordt het bedrijfsperceel groen omzoomd met streekeigen en inheemse soorten, zodat de groene omzoming passend is in de omgeving (zie §2.2.3).

Het plan betreft verder de toevoeging van slechts twee woningen in de lintbebouwing en daarmee in een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Het plan is passend in de dynamiek in de lintbebouwing en zorgt voor een kwalitatieve

verbetering van de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden. In de directe omgeving van de deelgebieden zijn tevens meerdere burgerwoningen gelegen.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2030

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden unaniem de nieuwe woonvisie vastgesteld. De woonvisie beschrijft vooral de opgaven die de gemeente ziet op het vlak van de woningmarkt, voortkomend uit de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte die de mensen hebben. De grootste opgave ligt in het voorzien in kleinere en betaalbare koopwoningen, maar de woonvisie maakt ook nog steeds woningbouwinitiatieven mogelijk als daar behoefte aan is; kwantitatief en kwalitatief. De woonvisie is opgedeeld in de volgende opgaven:

- Meer woningen met de juiste kwaliteit;
- Betaalbaar wonen;
- Bestaande voorraad op peil;
- Wonen met zorg;
- Specifieke woningbehoeften;
- Leefbare en vitale dorpen.

Verder geldt voor Bleskensgraaf het volgende: een gevarieerd programma is gewenst, met de meer nadruk op grondgebonden koopwoningen. Dat zijn in eerste instantie betaalbare rij- en hoekwoningen (< €250.000) voor starters, maar ook ruimere woningen in het middel(dure) segment (€250-450.000) gericht op gezinnen. Voor het toenemend aantal ouderen is er behoefte aan een levensloopgeschikte woning. Dat kan zowel in de vorm van een appartement als een kleine grondgebonden woning. De totale behoefte voor de periode 2020 t/m 2029 ligt op 100 woningen.

Het plan voorziet in het toevoegen van een grondgebonden koopwoning, gericht op gezinnen. Daarmee wordt ingespeeld op de vraag in Bleskensgraaf.

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

De extra woning op het perceel A 100 sluit aan op de grootste behoefte die afkomstig is van gezinnen die op zoek zijn naar een ruime grondgebonden woning. De nieuwe woning zal echter worden bewoond door de zoon of dochter (starter) van de eigenaar van het perceel A 100. Daarmee voorziet het plan in het realiseren van een woning ten behoeve van een starter uit het dorp Ottoland zelf.

Daarnaast voorziet het plan per saldo in het toevoegen van slechts twee woningen. Het plan voorziet daarmee in een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad van Molenlanden.

3.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

De deelgebieden vallen binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', onherroepelijk vastgesteld op 25 januari 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom.

Deelgebied A 100 te Ottoland

Het deelgebied A 100 te Ottoland heeft de enkelbestemmingen:

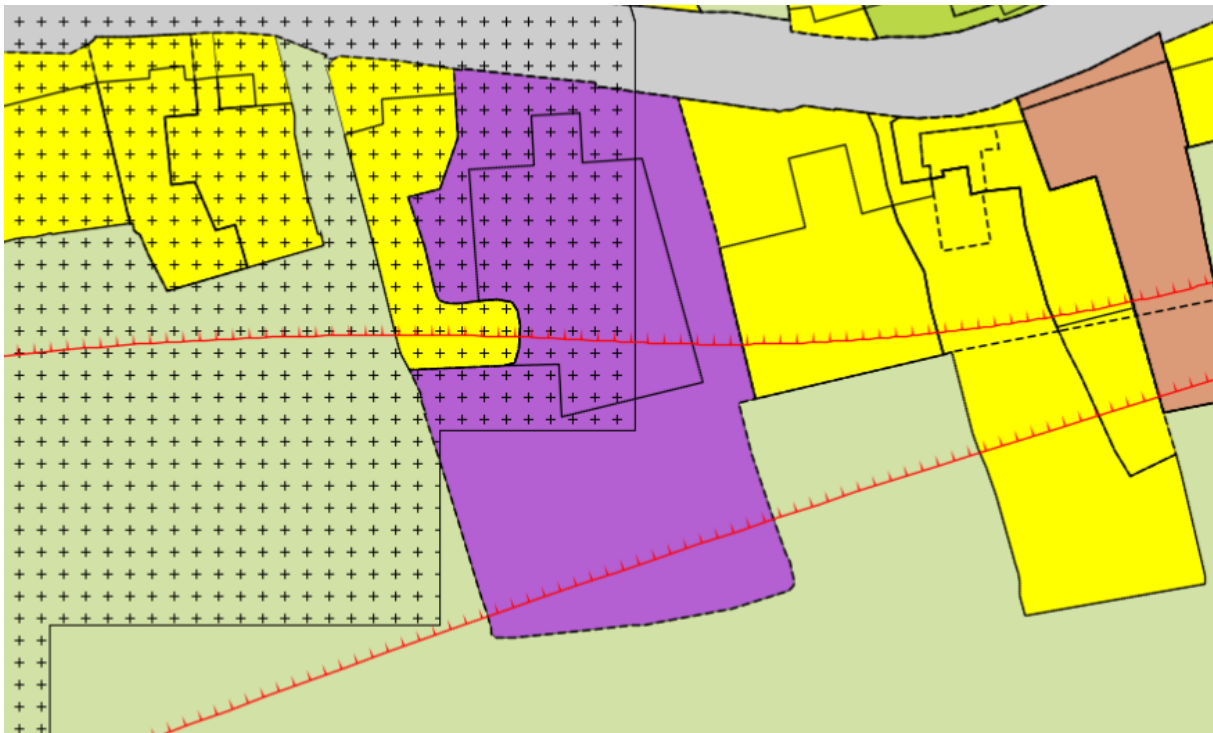
- Agrarisch met waarden;
- Bedrijf.

De dubbelbestemming:

- Waarde - Archeologie.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiebedrijf';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning gevoelige bodem';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied dorpslint'.



Afbeelding 21: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Deelgebied Polderweg 2 te Ottoland

Het deelgebied Polderweg 2 te Ottoland heeft de enkelbestemmingen:

- Agrarisch;
- Bedrijf.

Geen dubbelbestemmingen.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;

- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint'.



Afbeelding 22: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Deelgebied tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf

Het deelgebied tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf heeft de enkelbestemming:

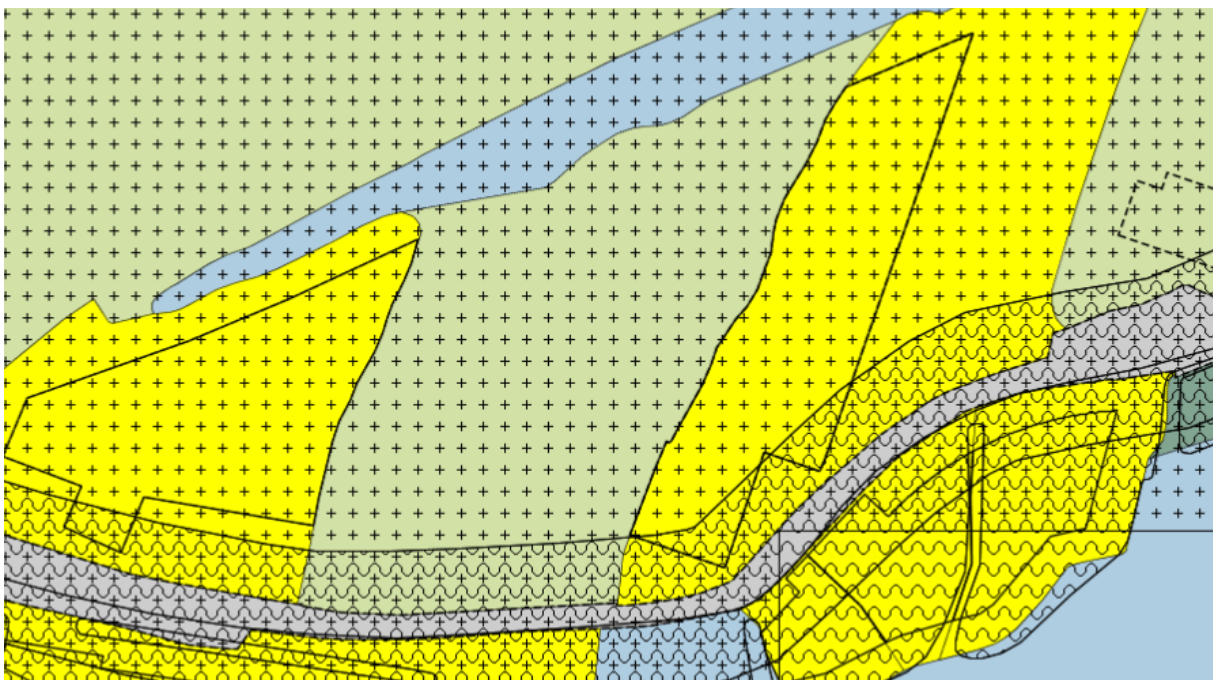
- Agrarisch met waarden.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Waterkering.

En de aanduidingen

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



Afbeelding 23: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het plan is in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. Ter plaatse van de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch met waarden' zijn burgerwoningen niet toegestaan. Daarnaast dient met het 'verplaatsen' van de bedrijfsbestemming een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Gezien de strijdigheid wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- 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 past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;

- Er is sprake van strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'.

4 Verantwoording sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage

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 milieueffectbeoordeling 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).

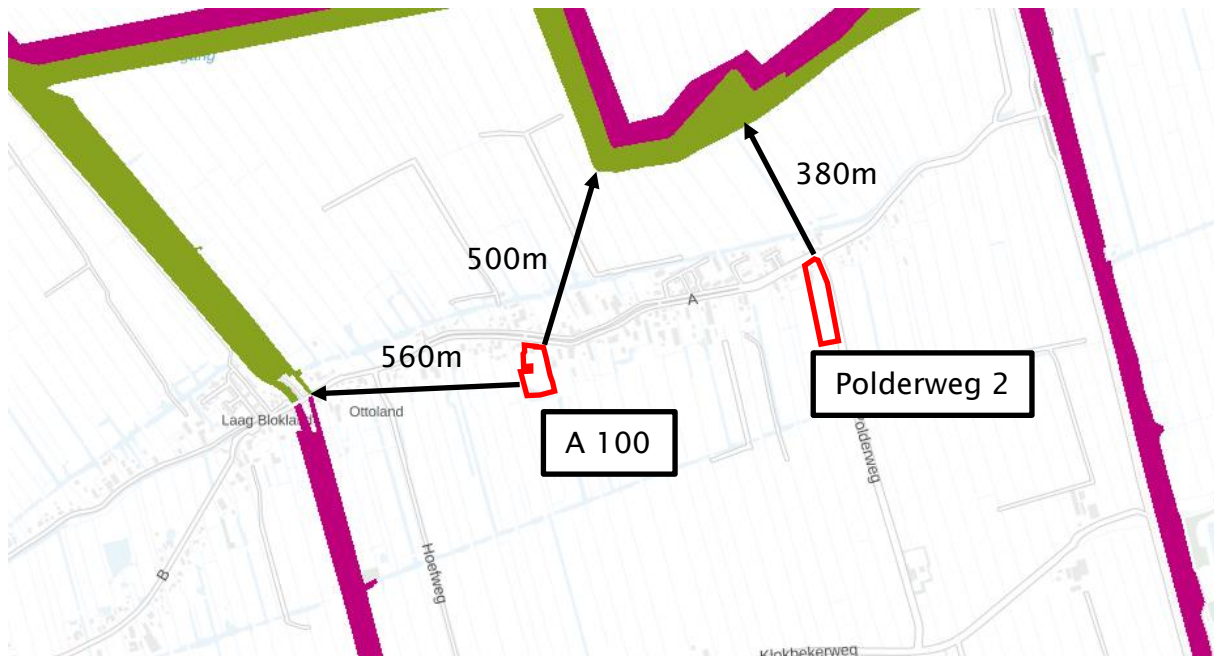
Voor het onderhavige plan kan gesteld worden dat geen directe m.e.r.-plicht vanuit de wet milieubeheer en vanuit het besluit m.e.r. geldt op grond van Bijlage C. De activiteiten / bouw welke middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt valt binnen de in de bijlage D bij het Besluit m.e.r. (D11.2). Het onderhavige plan maakt het mogelijk om twee woningen toe te voegen en circa 5.000 m² bedrijfsbestemming te 'verplaatsen' teneinde het terrein van het bedrijf uit te kunnen breiden (zonder uitbreiding van bouwmogelijkheden). De planontwikkeling is hiermee zeer kleinschalig van aard en omvang, waardoor geen drempels/grenswaarden uit het Besluit milieueffectrapportage worden overschreden.

Kenmerken van het plan

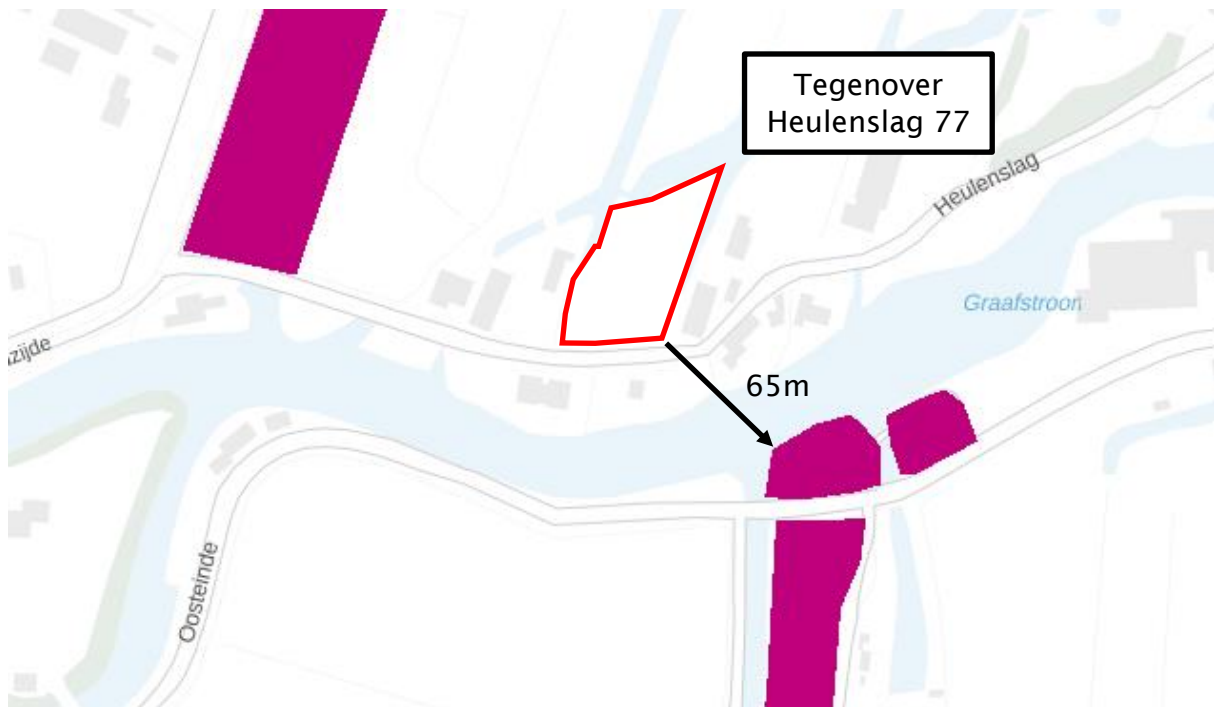
Het onderhavige plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om twee vrijstaande burgerwoningen te realiseren en het uitbreiden van het terrein van het transport-bedrijf aan de Polderweg 2 te Ottoland. Het plan is hiermee kleinschalig van aard. Er vinden geen productiewerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval en bedrijfsafval behorende bij het bedrijf. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen / bedrijven zullen er geen nieuwe bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

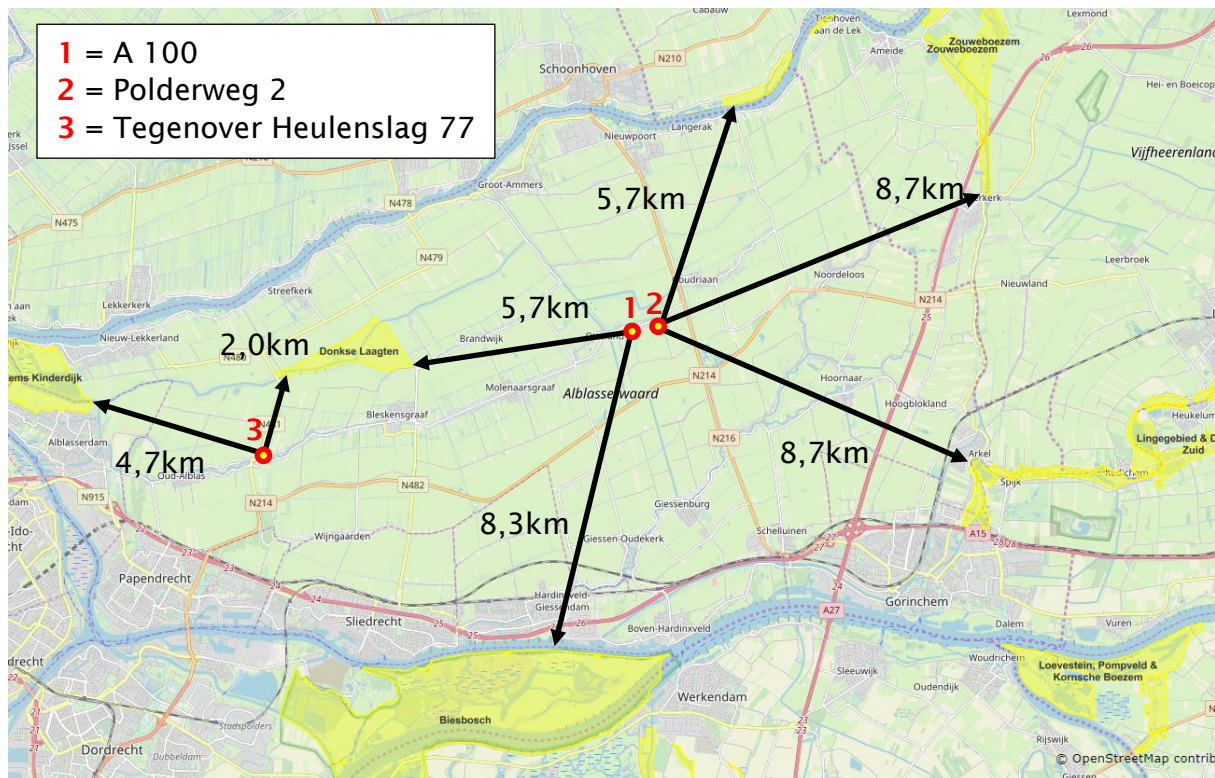
Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000-gebieden, Belangrijk weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied is gelegen op een minimale afstand van 68 tot het Natuurnetwerk Nederland en minimaal 2,0 kilometer van een Natura2000-gebied.



Afbeelding 24: Uitsnede kaart Natuurnetwerk Nederland (NNN) te Ottoland



Afbeelding 25: Uitsnede Natuurnetwerk Nederland (NNN) te Bleskensgraaf



Afbeelding 26: Uitsnede kaart 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 plaatsgevonden van diverse milieuaspecten. 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.

4.2 Water

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 rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

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

Verordening 'de Keur'

Het waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de 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.

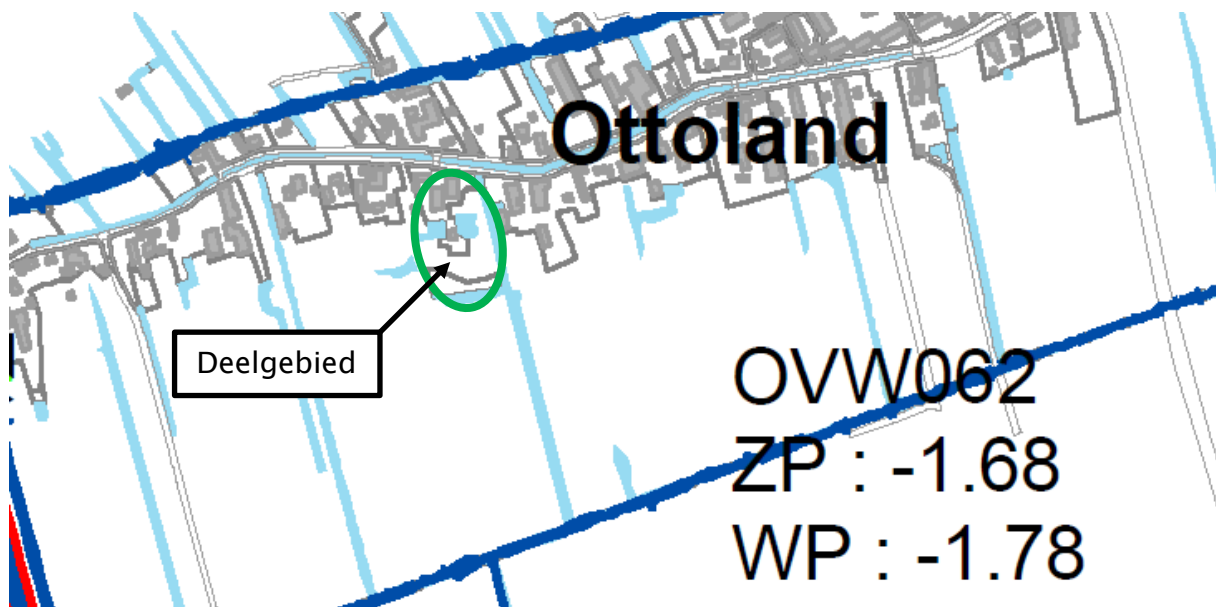
Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercodes 20190624-9-20841, 20190624-9-20842 en 20190624-9-20843). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

A 100 te Ottoland

Peilgebied

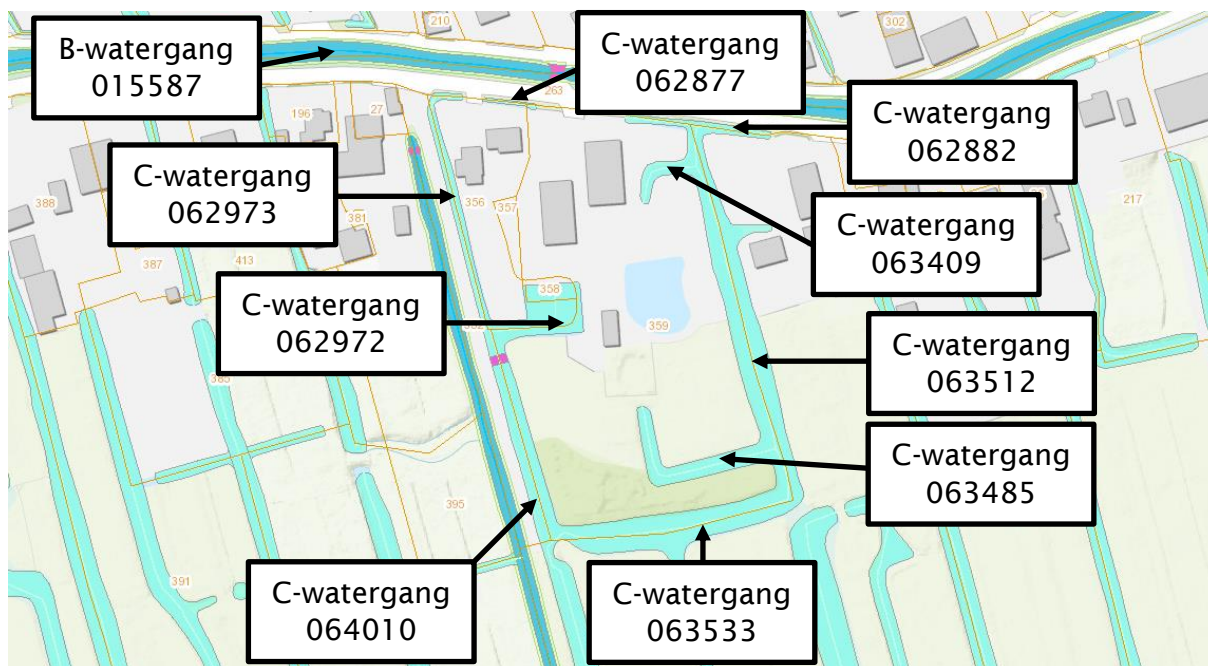
Het deelgebied is gelegen binnen het peilgebied OVW062. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,68 meter NAP en een winterpeil van -1,78 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 27: Uitsnede peilgebiedenkaart

Watergangen

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



Afbeelding 28: Uitsnede legger wateren

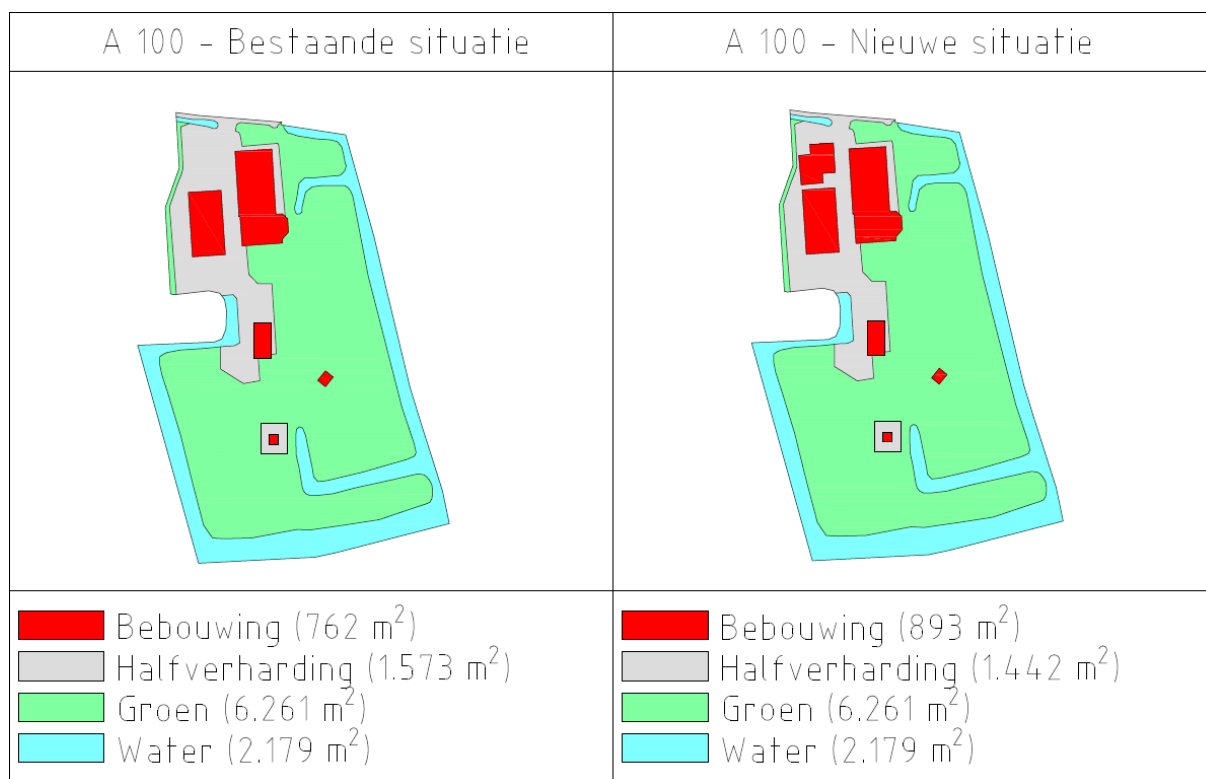
In de directe omgeving van het deelgebied zijn meerdere watergangen gelegen. Indien bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats zullen vinden binnen de beschermingszone van een watergangen dient voor de werkzaamheden een watervergunning aangevraagd te worden bij het Waterschap Rivierenland.

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 berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. De locatie A 100 te Ottoland is gelegen in het buitengebied en daarmee in het landelijk gebied. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m². Indien de toename aan verhard oppervlak groter is dan de vrijstelling, mag het vrijgestelde oppervlak in mindering worden gebracht.

Of de nieuwe woning op het perceel A 100 te Ottoland wordt gerealiseerd in de bestaande boerderij of als vrijstaande woning naast de boerderij is nog niet bekend. Tevens is de inrichting van het terrein van de nieuwe woning onbekend. Derhalve is met betrekking tot de watercompensatieberekening worstcase uitgegaan dat een

vrijstaande woning wordt gerealiseerd naast de boerderij. Het waterschap hanteert de stelregel dat erven van vrijstaande woningen voor 70% worden verhard.



Afbeelding 29: Uitbreiding verharding A 100 Ottoland

Tabel 4: Oppervlaktebalans verharding A 100 Ottoland	
Bestaande situatie	Oppervlakte verharding
Bebouwing	762 m ²
Halfverharding (50%)	787 m ²
Totaal bestaande situatie	1.549 m²
Nieuwe situatie	
Bebouwing	893 m ²
Halfverharding (50%)	771 m ²
Totaal nieuwe situatie	1.664 m²
Verskil	155 m² toename

Het deelgebied A 100 te Ottoland voorziet in een toename aan verharding van 155 m². In het geval dat de initiatiefnemer gebruikmaakt van de eenmalige particuliere vrijstelling is watercompensatie niet noodzakelijk. Om gebruik te kunnen maken van de vrijstelling dient contact opgenomen worden met de afdeling Vergunningen van het waterschap. Indien geen gebruik wordt of kan worden gemaakt, dient conform de stelregel van het waterschap 6,76 m³ (155 × 0,0436) aan water gerealiseerd te worden. Uitgaande van een peil van 0,2 m betekent dit een wateroppervlak van 33,8 m². De watercompensatie moet binnen hetzelfde peilgebied plaatsvinden. In eerste instantie moet de berging bij het lozingspunt-plangebied worden gerealiseerd. Als de aanvrager aantoont dat dit niet mogelijk is, kan de berging elders in het peilgebied worden gerealiseerd. Als de aanvrager aantoont dat compensatie in hetzelfde peilgebied niet mogelijk of onwenselijk is, kan het waterschap op grond

van waterhuishoudkundige argumenten toelaten dat compensatie in een benedenstrooms gelegen peilgebied plaatsvindt. Hoe de exacte watercompensatie wordt gerealiseerd (als dat nodig is) is thans nog niet bekend, dit wordt inzichtelijk gemaakt bij de omgevingsvergunning- en watervergunning-aanvraag.

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 mogelijk blijven.

In de directe omgeving van het deelgebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe woning wordt aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. Op het perceel A 100 te Ottoland ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering

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

Wegbeheer

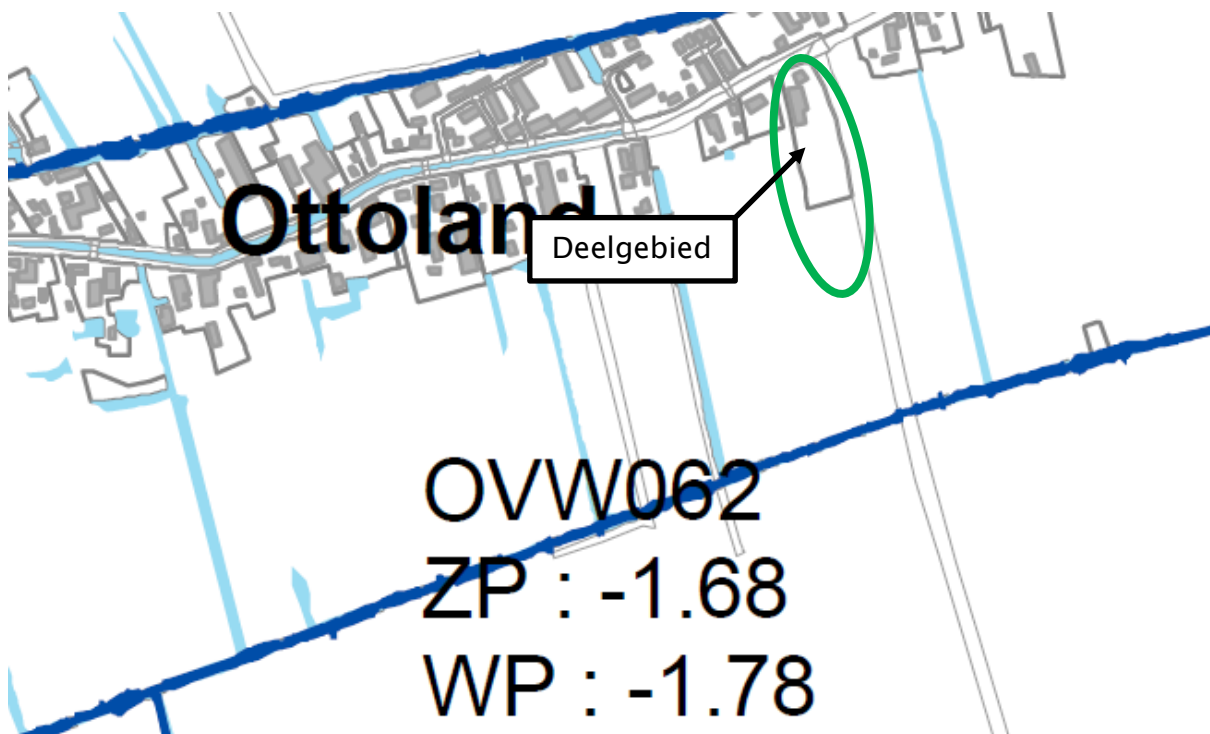
Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de A. Het perceel wordt thans ontsloten middels een in- en uitrit op de A. Deze in- en uitrit blijft behouden.

Bij het realiseren van een extra in- en uitrit op de openbare weg dient een watervergunning aangevraagd te worden. Het beleid van het Waterschap staat één perceelontsluiting per perceel toe. Het Waterschap kan hiervan afwijken teneinde meerdere uitritten toe te staan indien er sprake is van een zwaarwegend belang.

Polderweg 2 te Ottoland

Peilgebied

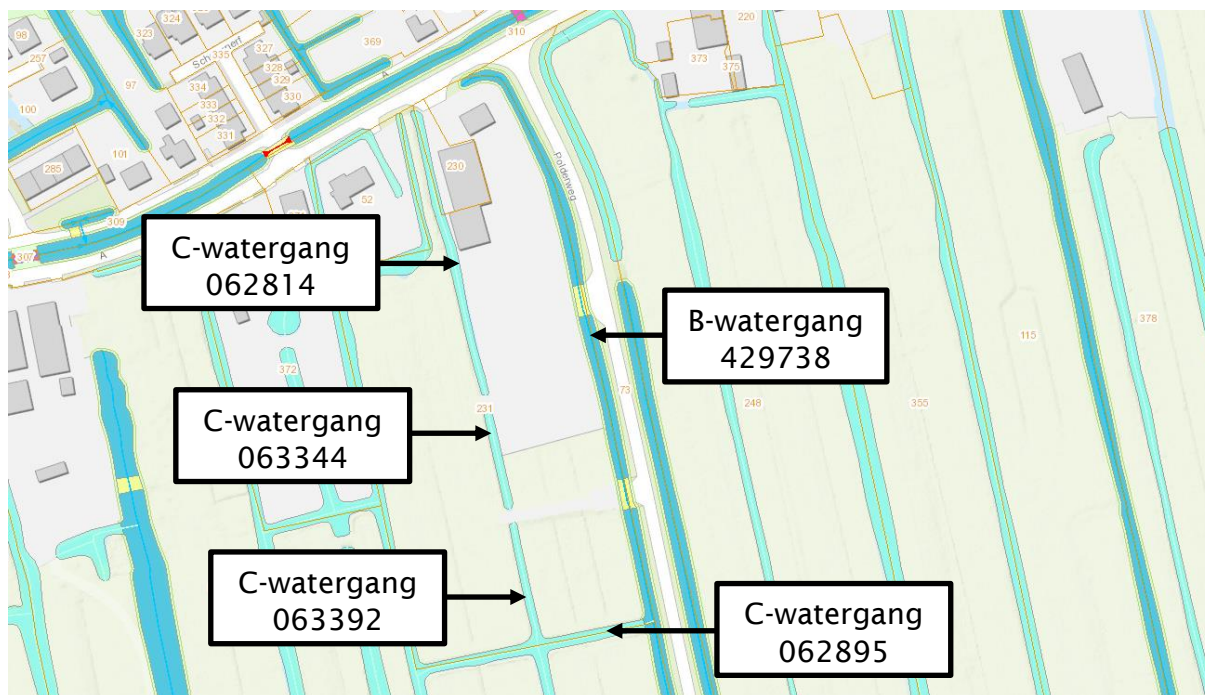
Het deelgebied is gelegen binnen het peilgebied OVW062. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,68 meter NAP en een winterpeil van -1,78 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 30: Uitsnede peilgebiedenkaart

Watergangen

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

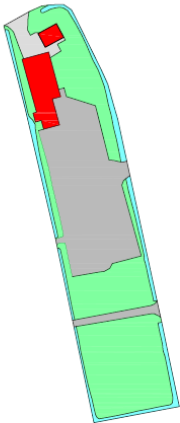
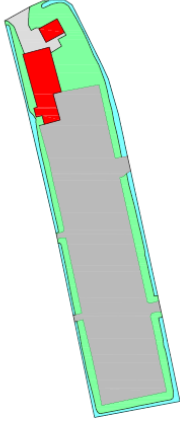


Afbeelding 31: Uitsnede legger wateren

In de directe omgeving van het deelgebied zijn meerdere watergangen gelegen. Indien bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats zullen vinden binnen de beschermingszone van een watergangen dient voor de werkzaamheden een watervergunning aangevraagd te worden bij het Waterschap Rivierenland. De groene omzoming ten oosten van het terrein wordt buiten de 1 meter brede beschermingszone van de B-watergang 429738 gerealiseerd. Dit is in het landschappelijk inrichtingsplan opgenomen.

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. De locatie Polderweg 2 te Ottoland is gelegen in het buitengebied en daarmee in het landelijk gebied. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m². Indien de toename aan verhard oppervlak groter is dan de vrijstelling, mag het vrijgestelde oppervlak in mindering worden gebracht. Met betrekking tot de nieuwe situatie is aangesloten bij het landschappelijk inrichtingsplan.

Polderweg 2 – Bestaande situatie	Polderweg 2 – Nieuwe situatie
	
Bebouwing (618 m²) Verharding (3.435 m²) Halfverharding (299 m²) Groen (5.095 m²) Water (851 m²)	Bebouwing (618 m²) Verharding (6.049 m²) Halfverharding (299 m²) Groen (2.481 m²) Water (851 m²)

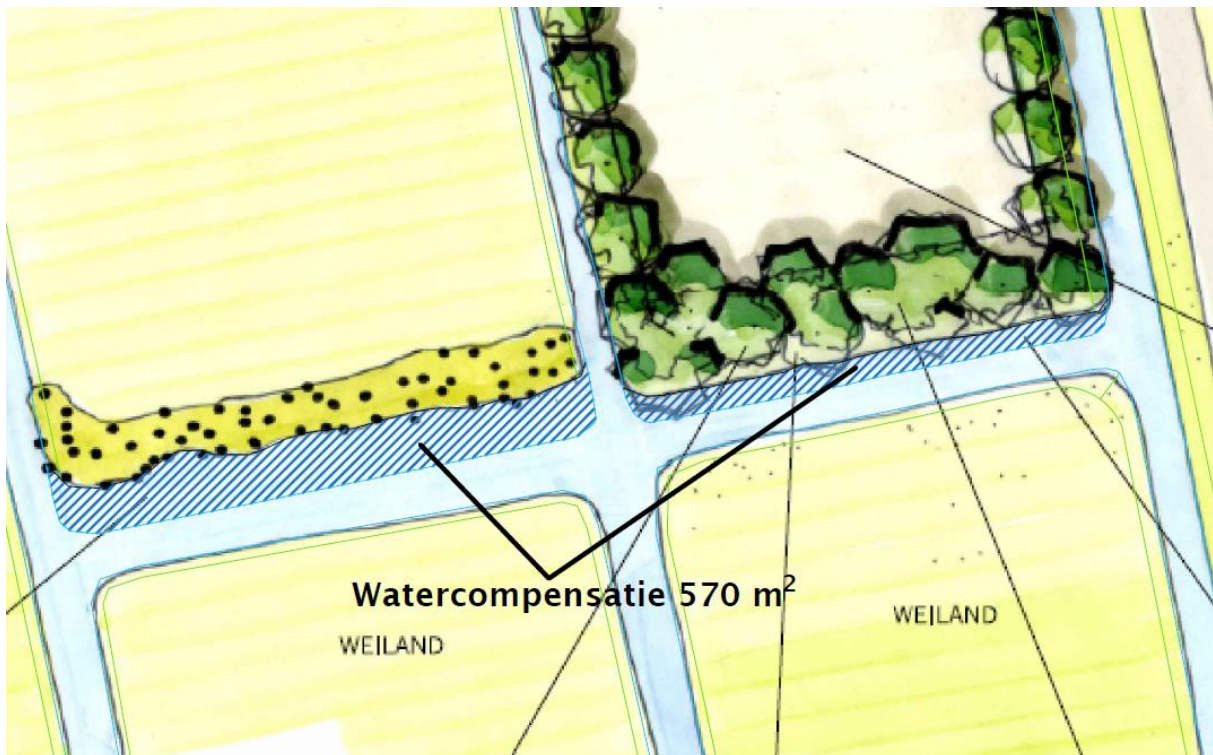
Afbeelding 32: Uitbreiding verharding Polderweg 2 Ottoland

Tabel 5: Oppervlaktebalans verharding Polderweg 2 Ottoland	
Bestaande situatie	Oppervlakte verharding
Bebouwing	618 m ²
Halfverharding (50%)	150 m ²
Verharding	3.435 m ²
Totaal bestaande situatie	4.203 m²
Nieuwe situatie	
Bebouwing	618 m ²
Halfverharding (50%)	150 m ²
Verharding	6.049 m ²
Totaal nieuwe situatie	6.817 m²
Vershil	2.614 m² toename

Het deelgebied Polderweg 2 te Ottoland voorziet in een toename aan verharding van 2.614 m². In het geval dat de initiatiefnemer gebruikmaakt van de eenmalige particuliere vrijstelling voorziet het plan in een theoretische verhardingstoename van 1.114 m² en is daarmee 48,6 m³ ($1.114 \times 0,0436$) aan watercompensatie noodzakelijk. Uitgaande van een peil van 0,2 m betekent dit een wateroppervlak van 242,9 m². Om gebruik te kunnen maken van de vrijstelling dient contact opgenomen worden met de afdeling Vergunningen van het waterschap. Indien geen gebruik wordt of kan worden gemaakt, dient conform de stelregel van het waterschap 114,0 m³ ($2.614 \times 0,0436$) aan water gerealiseerd te worden. Uitgaande van een peil van 0,2 m betekent dit een wateroppervlak van 570,0 m². De watercompensatie moet binnen hetzelfde peilgebied plaatsvinden. In eerste instantie moet de berging bij het lozingspuntplangebied worden gerealiseerd. Als de

aanvrager aantoont dat dit niet mogelijk is, kan de berging elders in het peilgebied worden gerealiseerd. Als de aanvrager aantoont dat compensatie in hetzelfde peilgebied niet mogelijk of onwenselijk is, kan het waterschap op grond van waterhuishoudkundige argumenten toelaten dat compensatie in een benedenstrooms gelegen peilgebied plaatsvindt.

De eigenaar van het perceel Polderweg 2 heeft aangegeven dat de watercompensatie volledig op zijn eigen terrein gerealiseerd kan worden. Op deze locatie is voldoende ruimte om de gehele watercompensatie te laten plaatsvinden, ook als de initiatiefnemer geen gebruik gaat of kan maken van de eenmalige particuliere vrijstelling. De compensatielocatie is in hetzelfde peilgebied gelegen als waar de toename aan verharding plaatsvindt en watert af op B-watergang 429738.



Afbeelding 33: Indicatie watercompensatie Polderweg 2

De exacte locatie en hoeveelheid watercompensatie wordt inzichtelijk gemaakt bij de omgevingsvergunningaanvraag en de aanvraag voor de watervergunning.

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

In de directe omgeving van het deelgebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. Op het perceel Polderweg 2 te Ottoland ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland. Voor nieuwe lozingen vanwege de toename van verhard oppervlak is een watervergunning vereist.

Waterkering

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

Wegbeheer

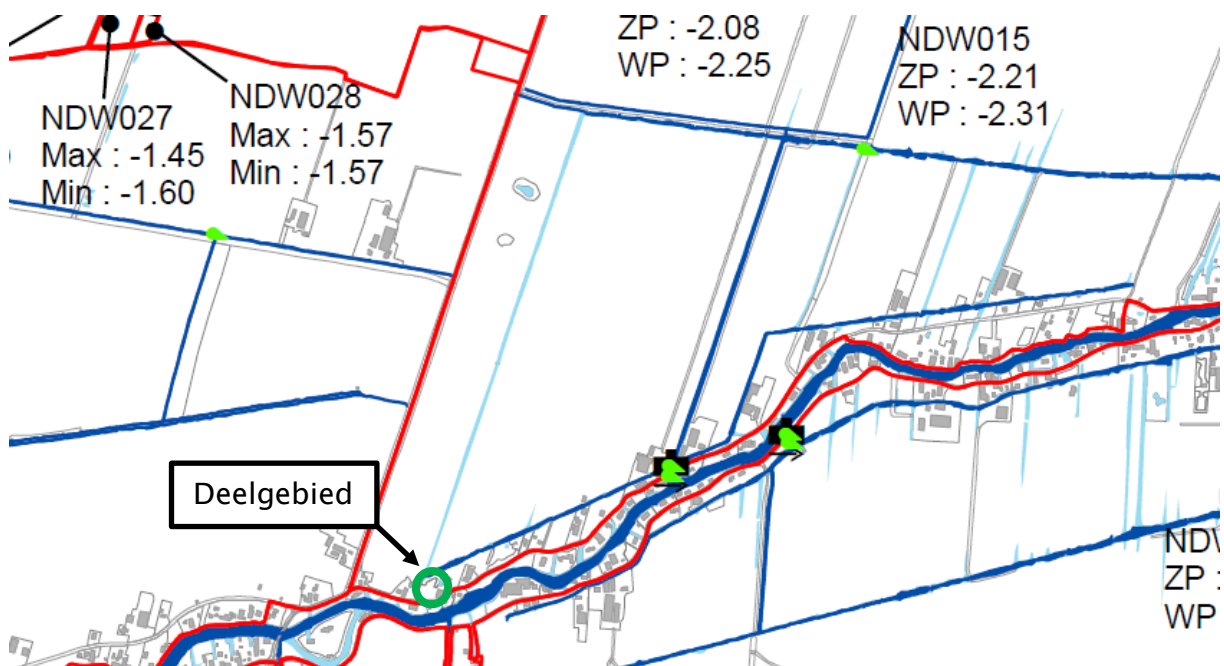
Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de A en de Polderweg. Het perceel wordt thans ontsloten middels een in- en uitrit op de A en de Polderweg. Deze in- en uitritten blijven behouden.

Bij het realiseren van een extra in- en uitrit op de openbare weg dient een watervergunning aangevraagd te worden. Het beleid van het Waterschap staat één perceelontsluiting per perceel toe. Het Waterschap kan hiervan afwijken teneinde meerdere uitritten toe te staan indien er sprake is van een zwaarwegend belang.

Tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf

Peilgebied

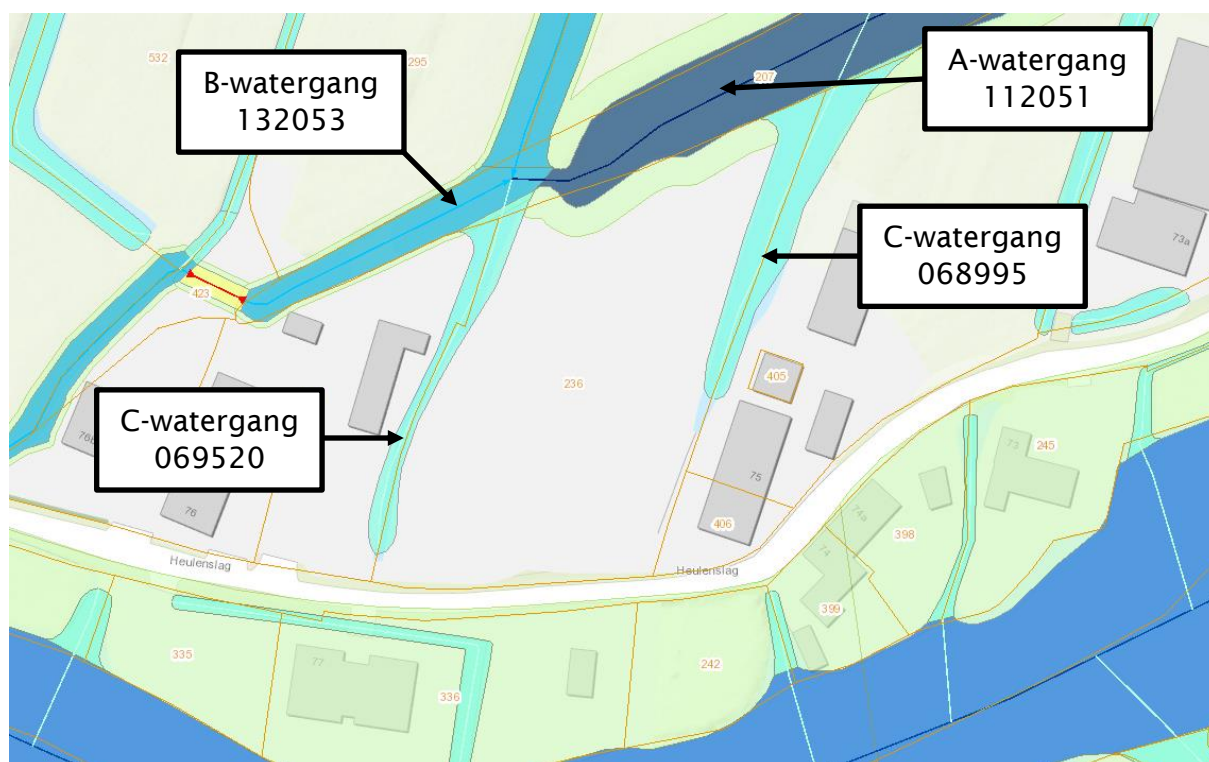
Het deelgebied is gelegen binnen het peilgebied NDW015. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,21 meter NAP en een winterpeil van -2,31 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 34: Uitsnede peilgebiedenkaart

Watergangen

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



Afbeelding 35: Uitsnede legger wateren

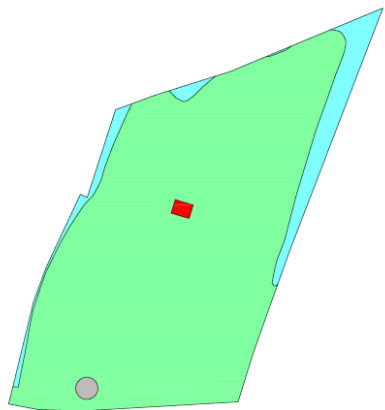
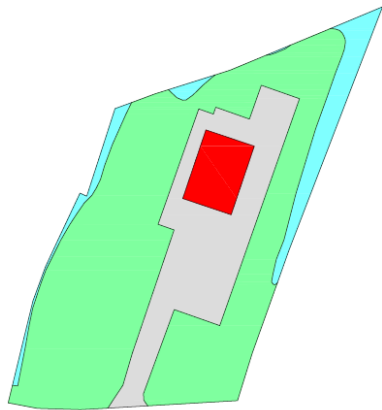
In de directe omgeving van het deelgebied zijn meerdere watergangen gelegen. De bouw- en sloopwerkzaamheden zullen buiten de beschermingszone van de omliggende watergangen plaatsvinden, waardoor hiervoor geen watervergunning

aangevraagd hoeft te worden bij het Waterschap Rivierenland. Ten behoeve van de wetering is in de verbeelding en regels een waterbestemming opgenomen.

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 berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. De locatie tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf is gelegen in het buitengebied en daarmee in het landelijk gebied. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m². Indien de toename aan verhard oppervlak groter is dan de vrijstelling, mag het vrijgestelde oppervlak in mindering worden gebracht.

Voor dit deelgebied is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Hierdoor is de hoeveelheid en positie van bebouwing en erfverharding al bekend.

Heulenslag ong. - Bestaande situatie	Heulenslag ong. - Nieuwe situatie
	
Bebouwing (12 m²) Verharding (17 m²) Halfverharding (0 m²) Groen (3.305 m²) Water (307 m²)	Bebouwing (168 m²) Verharding (0 m²) Halfverharding (812 m²) Groen (2.354 m²) Water (307 m²)

Afbeelding 36: Verhardingsverschil tegenover Heulenslag 77 Bleskensgraaf

Tabel 6: Oppervlaktebalans verharding

Bestaande situatie	Oppervlakte verharding
Bebouwing	12 m ²
Verharding	17 m ²
Totaal bestaande situatie	29 m²
Nieuwe situatie	
Bebouwing	168 m ²
Halfverharding (50%)	406 m ²
Totaal nieuwe situatie	574 m²
Vershil	545 m² toename

Op het perceel tegenover Heulenslag 77 voorziet in een toename aan verharding van 545 m². In het geval dat de initiatiefnemer gebruikmaakt van de eenmalige particuliere vrijstelling is watercompensatie niet noodzakelijk. Om gebruik te kunnen maken van de vrijstelling dient contact opgenomen worden met de afdeling Vergunningen van het waterschap. Indien geen gebruik wordt of kan worden gemaakt, dient conform de stelregel van het waterschap 23,8 m³ ($545 \times 0,0436$) aan water gerealiseerd te worden. Uitgaande van een peil van 0,2 m betekent dit een wateroppervlak van 119,0 m². De watercompensatie moet binnen hetzelfde peilgebied plaatsvinden. In eerste instantie moet de berging bij het lozingspunt-plangebied worden gerealiseerd. Als de aanvrager aantoont dat dit niet mogelijk is, kan de berging elders in het peilgebied worden gerealiseerd. Als de aanvrager aantoont dat compensatie in hetzelfde peilgebied niet mogelijk of onwenselijk is, kan het waterschap op grond van waterhuishoudkundige argumenten toelaten dat compensatie in een benedenstrooms gelegen peilgebied plaatsvindt. Hoe de exacte watercompensatie wordt gerealiseerd (als dat nodig is) is thans nog niet bekend, dit wordt inzichtelijk gemaakt bij de omgevingsvergunning- en watervergunning-aanvraag.

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 mogelijk blijven.

In de directe omgeving van het deelgebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe woning wordt aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. Op het perceel tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering

Het deelgebied is gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. De sloop- en bouwwerkzaamheden vinden buiten deze zones plaats. Uitsluitend het verharderen van de in- en uitrit vindt binnen de beschermingszone plaats, waardoor een watervergunning aangevraagd moet worden. Ter bescherming van de regionale waterkering zal de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de aanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1' worden opgenomen.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Heulenslag. Het perceel wordt thans ontsloten middels een onverharde in- en uitrit op de Heulenslag. Deze in- en uitrit blijft behouden en wordt verhard.

Bij het realiseren van een extra in- en uitrit op de openbare weg dient een watervergunning aangevraagd te worden. Het beleid van het Waterschap staat één perceelontsluiting per perceel toe. Het Waterschap kan hiervan afwijken teneinde meerdere uitritten toe te staan indien er sprake is van een zwaarwegend belang.

Conclusie

Voor het realiseren van water(compensatie) en voor het realiseren van nieuwe in- en uitritten dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het waterschap Rivierenland. Tevens dient voor de aanleg van de uitrit op wegen van het waterschap en voor werkzaamheden binnen de beschermingszone van een regionale waterkering een vergunning aangevraagd te worden bij het waterschap en zijn nieuwe lozingen als gevolg van een toename van het verhard oppervlak ook vergunningsplichtig.

4.3 Geluid

Beleidskader

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

Onderzoek

A 100 te Ottoland

De locatie ligt binnen de invloedssfeer van enkele voor de Wgh relevante wegen. Het perceel is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, waardoor deze bronnen buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

Op het perceel A 100 wordt één woning gerealiseerd. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van een nieuw geluidsgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De 48 dB geluidcontour ten gevolge van het wegvak A (incl. aftrek art. 110g Wgh) ter plaatse van het midden van het plangebied voor de beoordelingshoogte van 1,5 m, 4,5 m en 7,5 m op respectievelijk ca. 21 m, 23 m en 24 m uit de as van de weg gesitueerd;*
- De 48 dB geluidcontour ten gevolge van de gecumuleerde geluidbelasting LCUM* ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) en incl. aftrek art. 110g Wgh, ter plaatse van het midden van het plangebied voor de beoordelingshoogte van 1,5 m, 4,5 m en 7,5 m op respectievelijk ca. 22 m, 24 m en 25 m uit de as van de weg gesitueerd;*
- Naar verwachting zal de voorgevel van de woning op niet minder dan 9 meter uit de as van de weg worden gesitueerd en de woning ter plaatse van de zuidgevel over een geluidluwe gevel en buitenruimte beschikken, zodat aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Afhankelijk van de definitieve positie van de woning dient een (nader te bepalen) hogere grenswaarde vastgesteld te worden.’

Polderweg 2 te Ottoland

De locatie ligt binnen de invloedssfeer van enkele voor de Wgh relevante wegen. Het perceel is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, waardoor deze bronnen buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

Aan de Polderweg 2 zal ten behoeve van het bedrijf het bedrijfsterrein worden uitgebreid. Er zullen geen gebouwen gerealiseerd worden. In het kader van de Wgh is hiermee geen sprake van het toevoegen van geluidsgevoelige objecten en is het uitvoeren van akoestisch onderzoek niet noodzakelijk en derhalve achterwege gelaten. De conclusie van het akoestisch onderzoek industrielawaai vanwege de bedrijfsterreinitbreiding op omliggende milieugevoelige objecten is opgenomen in paragraaf 4.5.

Tegenover Heulenslag 77 Bleskensgraaf

De locatie ligt binnen de invloedssfeer van enkele voor de Wgh relevante wegen. Het perceel is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, waardoor deze bronnen buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

Op het perceel tegenover Heulenslag 77 wordt één woning gerealiseerd. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van een nieuw geluidsgevoelig object 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 akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de N481, Heulenslag en Oosteinde ten hoogste respectievelijk 48, 41 en 39 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelastingen zijn niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 48 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- De woning beschikt alzijdig over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte waarmee aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.’*

Conclusie

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

4.4 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 7: 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 de deelgebieden geeft de NSL-monitoring 2020 het volgende overzicht:

A 100 te Ottoland

- Een stikstofconcentratie van 15,8 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 17,9 µg PM10/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11,1 µg PM2,5/m³.

Polderweg 2 te Ottoland

- Een stikstofconcentratie van 15,7 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 17,8 µg PM10/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11,1 µg PM2,5/m³.

Tegenover Heulenslag 77 te Heulenslag

- Een stikstofconcentratie van 20,9 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 18,4 µg PM10/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11,3 µg PM2,5/m³.

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

Besluit Niet In Betekende Mate

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

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

Het plan valt binnen het Besluit NIBM, waarvoor gesteld kan worden dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

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.

4.5 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.

Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) valt onder een gemengd gebied *‘een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd’*.

Gezien de ligging van de locaties aan het lint in het buitengebied en het feit dat direct naast (burger)woningen volwaardige (agrarische) bedrijven voorkomen kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een ‘gemengd gebied’. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen bij alle drie de locaties met één afstandstrap worden verlaagd.

De voormalige gemeente Molenwaard heeft voor agrarische bedrijven in relatie tot omliggende geurgevoelige objecten (zoals woningen) de ‘Geurverordening 2013 gemeente Molenwaard’ vastgesteld. Dit beleid is nog altijd van kracht in de nieuwe gemeente Molenlanden. In dit beleid is geregeld dat de richtafstand voor geur gereduceerd kan worden naar 25 meter voor veehouderijen in het buitengebied.

Onderzoek

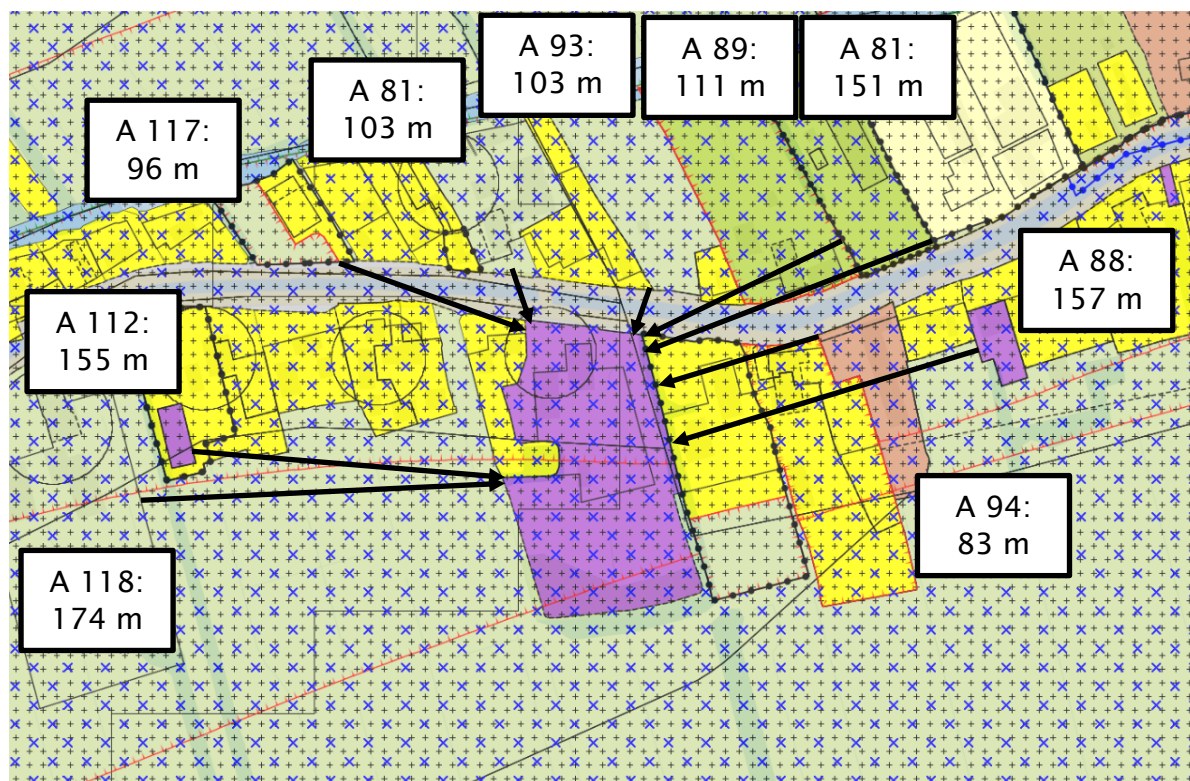
A 100 te Ottoland

Op het perceel wordt een woning gerealiseerd. Hierdoor is sprake van het toevoegen van een milieugevoelig object. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden of de nieuwe woning geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

In de directe omgeving van het perceel A 100 zijn de volgende voor het aspect bedrijven- en milieuzonering relevante bedrijven gelegen.

Tabel 8: Omliggende relevante bedrijven				
Adres	Functie	Milieucat.	Zwaarste richtafstand	Werkelijke afstand
A 118	Agrarisch bedrijf	3.2	50 meter	174 meter
A 112	Loodgietersbedrijf	2	10 meter	155 meter
A 117	Kinderboerderij	2	10 meter	96 meter
A 103	Agrarisch bedrijf	3.2	25 meter	33 meter
A 93	Kampeerterein	3.1	30 meter	53 meter
A 89	Schaapskooi *	2	10 meter	111 meter
A 81	Agrarisch bedrijf	3.2	25 meter	151 meter
A 88	Reparatiebedrijf	1	0 meter	157 meter
A 94	Kerkgebouw	1	0 meter	83 meter

* Voor een schaapskooi is geen aparte SBI-code opgenomen in het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Op het perceel vindt het houden van 500 schapen in de winterperiode (december tot en met maart) in de schapenkooi plaats. Buiten de winterperiode grazen de schapen elders in een weiland. Verder vinden er activiteiten plaats in de vorm van een bezoekerscentrum voor streekinformatie, cursussen en workshops en zijn er tevens wandelvoorzieningen. Mede gezien de recreatieve bestemming in het vigerend bestemmingsplan op het perceel A 89 te Ottoland, kan gesteld worden dat het bedrijf valt onder milieucategorie 2, waarvoor een zwaarste richtafstand geldt van 10 meter in gemengd gebied. Echter, gezien de bijzondere bedrijfssituatie waarbij 500 schapen worden gehouden, is in het onderhavige plan een minimale afstand van minimaal 30 meter aangehouden tussen de schapenstal en de gevel van de nieuwe woningen, waarmee het plan tevens voldoet aan de richtafstanden uit het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) wanneer voor wat betreft de schaapskooi wordt uitgegaan van de functie 'fokken en houden van graasdieren: overige graasdieren' (SBI-2008 0145). Hiervoor geldt namelijk een zwaarste richtafstand in gemengd gebied van 30 meter voor geur.



Afbeelding 37: Afstanden bedrijven t.o.v. deelgebied A 100

Het perceel A 100 te Ottoland is gelegen op voldoende afstand ten opzichte van omliggende bedrijven. Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

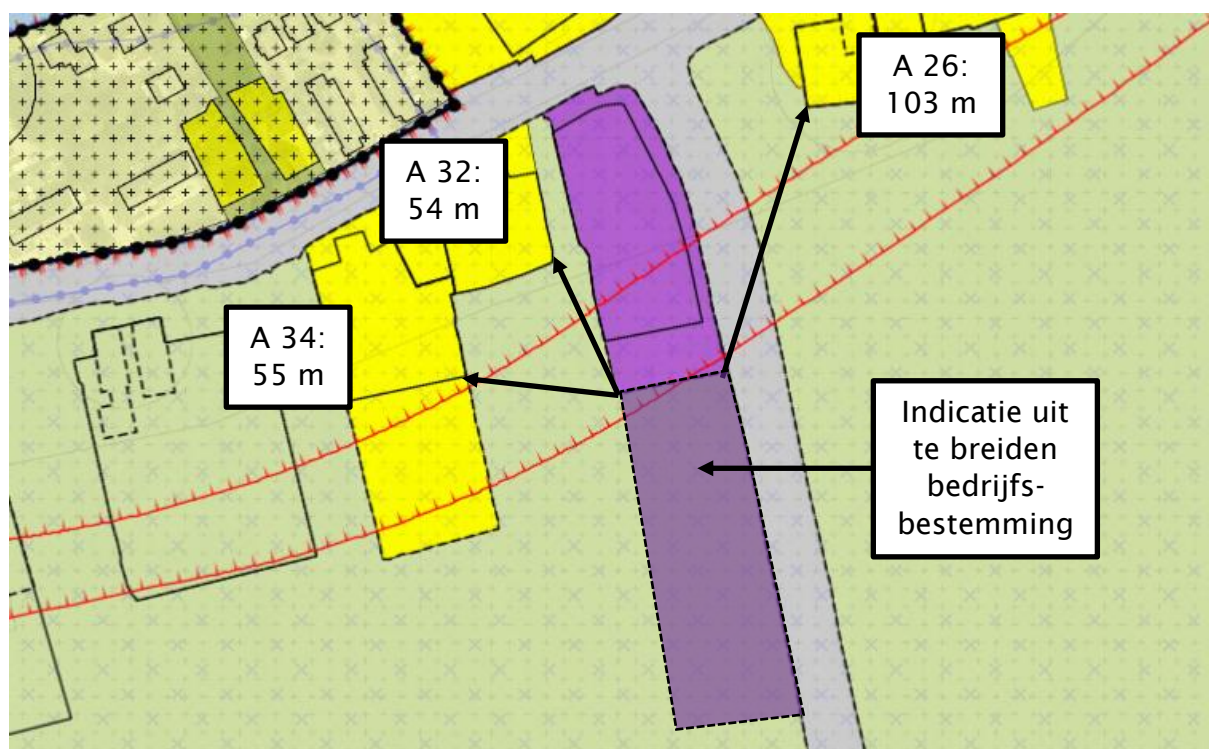
Polderweg 2 te Ottoland

Aan de Polderweg 2 wordt het bedrijfsterrein uitgebreid (zonder bebouwing). Hierdoor is sprake van het uitbreiden van een milieubelastende functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden of het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (zoals woningen) niet (verder) wordt aangetast. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Het terrein wordt uitgebreid ten behoeve van een transportbedrijf. Deze bedrijfscategorie is in het VNG Handboek bedrijven en milieuhinder opgenomen onder milieucategorie 3.1, waarvoor een zwaarste richtafstand geldt van 30 meter in gemengd gebied. In de directe omgeving van het perceel Polderweg 2 zijn de volgende voor het aspect bedrijven- en milieuzonering relevante milieugevoelige objecten gelegen.

Tabel 9: Omliggende milieugevoelige objecten

Adres	Functie	Afstand tot bouwvlak
A 26	Burgerwoning	103 meter
A 32	Burgerwoning	54 meter
A 34	Burgerwoning	55 meter



Afbeelding 38: Afstanden milieugevoelige objecten t.o.v. deelgebied Polderweg 2

De uitbreiding van het bedrijfsterrein is gelegen op voldoende afstand ten opzichte van omliggende milieugevoelige objecten. Gesteld kan worden dat de uitbreiding het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen niet wordt aangetast. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

‘Op basis van voorliggend onderzoek wordt geconcludeerd dat:

Langtijd gemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$):

- De etmaalwaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) veroorzaakt door activiteiten op het terrein van de inrichting ter plaatse van beoordelingspunt 2 (woning A 32) ten hoogste 45 dB(A) bedraagt;*
- De normstelling van 50 dB(A) etmaalwaarde niet overschreden.*

Maximaal geluidniveau (L_{Amax}):

- Het maximale geluidniveau (L_{Amax}) veroorzaakt door activiteiten op het terrein van de inrichting in de maatgevende nachtperiode ter plaatse van beoordelingspunt 2 (woning A 32) ten hoogste 57 dB(A) bedraagt ten gevolge van vertrekkende vrachtauto's tussen 05.00 en 07.00;*
- De normstelling van 60 dB(A) in de nachtperiode wordt niet overschreden;*
- De maximale geluidniveaus zijn in de periode tussen 07.00 en 19.00 niet van toepassing op laad- en los (en aanverwante) activiteiten en worden in de dagperiode niet getoetst aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.’*

Indirecte hinder

- Ten aanzien van indirecte hinder (als gevolg van de verkeersbewegingen van en naar de inrichting op de openbare weg) bedraagt de hoogst berekende etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau door inrichtingsgebonden verkeer 55 dB(A) ter plaatse van beoordelingspunt 12 (woning A 24);*
- De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor wegverkeerslawaaï wordt met 5 dB(A) overschreden maar de maximale ontheffingswaarde van 65 dB(A) niet;*
- Uitgaand van een geluidwering van de gevel van 20 dB bedraagt het binnenniveau in een verblijfsruimte van de woning ten hoogste 35 dB(A) en is het binnenniveau analoog aan het Activiteitenbesluit gewaarborgd.’*

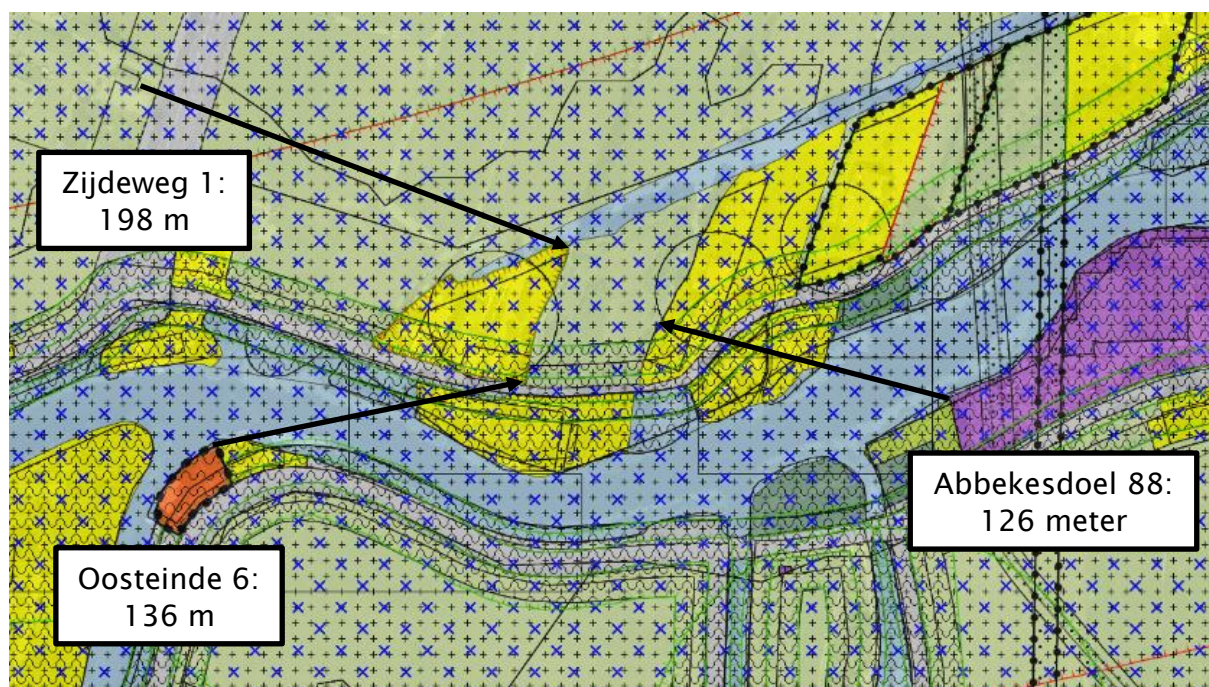
Gesteld kan worden dat de bedrijfsterreinitbreiding van het bedrijf aan de Polderweg 2 met betrekking tot geluid voldoet aan de normstelling en grenswaarden. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet voorziet in de aantasting van het woon- en leefklimaat op omliggende milieugevoelige objecten. Ten aanzien van de equivalente geluidniveaus vanwege indirecte hinder die hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde, worden maatwerkvoorschriften opgenomen in de vergunning van het transportbedrijf.

Tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf

Op het perceel wordt een woning gerealiseerd. Hierdoor is sprake van het toevoegen van een milieugevoelig object. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden of de nieuwe woning geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

In de directe omgeving van het perceel tegenover Heulenslag 77 zijn de volgende voor het aspect bedrijven- en milieuzonering relevante bedrijven gelegen.

Tabel 10: Omliggende relevante bedrijven				
Adres	Functie	Milieucat.	Zwaarste richtafstand	Werkelijke afstand
Abbekesdoel 88	Reclamebebeddingsbedrijf	3.2	50 meter	126 meter
Oosteinde 6	Café/restaurant	1	0 meter	136 meter
Zijdeweg 1	Agrarisch bedrijf	3.2	25 meter	198 meter



Afbeelding 39: Afstanden bedrijven t.o.v. deelgebied tegenover Heulenslag 77

Het perceel tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf is gelegen op voldoende afstand ten opzichte van omliggende bedrijven. 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

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.

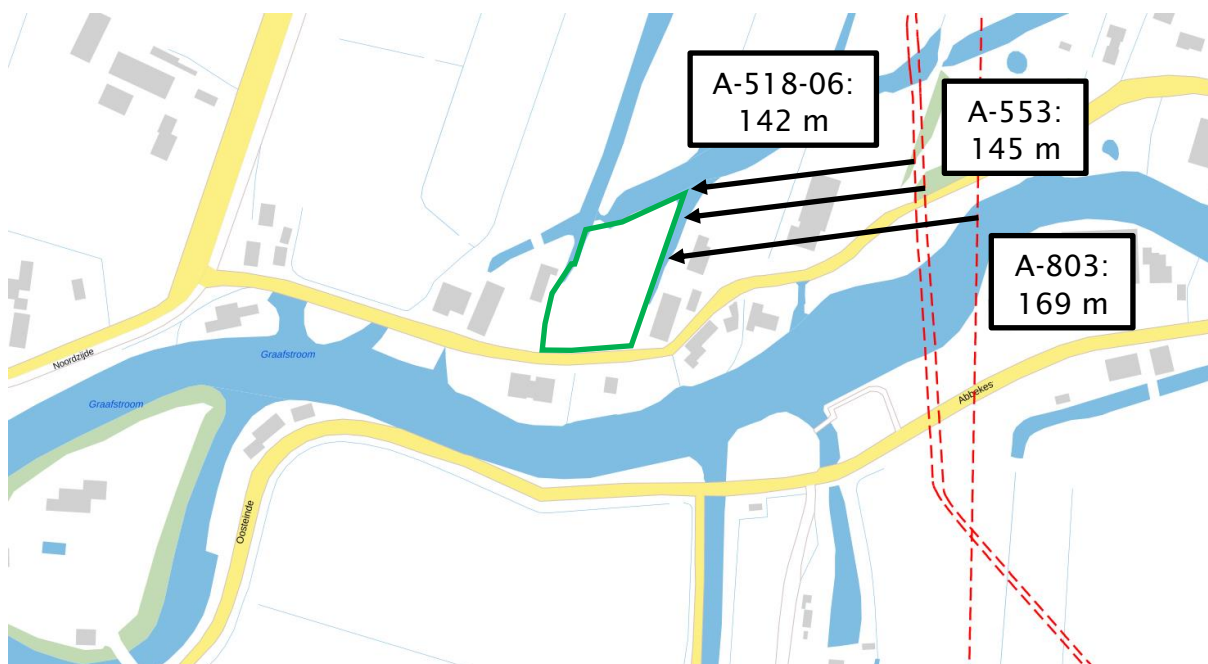
Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van de drie deelgebieden geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvinden en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 40: Uitsnede Risicokaart A 100 te Ottoland



Afbeelding 41: Uitsnede Risicokaart Polderweg 2 te Ottoland



Afbeelding 42: Uitsnede Risicokaart tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf

Invloed transport gevaarlijke stoffen – transportroutes

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 risicoplatfonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Wegverkeer

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

Spoorverkeer

In de directe omgeving van de deelgebieden zijn geen spoorwegen aanwezig.

Vaarwegen

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen – buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

De deelgebieden in Ottoland zijn niet gelegen in de directe omgeving van de voor het aspect externe veiligheid relevante buisleidingen. Het deelgebied tegenover

Heulenslag 77 te Bleskensgraaf is gelegen binnen de inventarisatieafstand van de gasbuisleidingen A-518-06, A-553 en A-803.

Tabel 11: Gegevens nabijgelegen buisleidingen			
Leidingnummer	A-518-06	A-553	A-803
Eigenaar	Gasunie	Gasunie	Gasunie
Diameter	30 inch	37 inch	48 inch
Druk	66 bar	66 bar	80 bar
100% letaliteitsafstand	140 m	170 m	220 m
1% letaliteitsafstand	380	450	620 m
1% eerstegraads brandwondenafstand	590	700	980 m
House Burning Distance (HBD)	176 m	205 m	277 m

House Burning Distance (HBD)

De woning ligt binnen de HBD van alle drie de leidingen. Binnen de HBD zal een huis in brand raken. Het kan dus nodig zijn om binnen dit gebied bouwkundige maatregelen te treffen die ervoor zorgen dat personen binnenshuis toch beschermd worden tegen brand en warmtestraling. Echter liggen de leidingen minimaal 3,5 tot 4 meter verdiept, waardoor de kans op een incident klein is.

Artikel 11 Bevb: plaatsgebonden risico

Conform artikel 11 van het Bevb mogen kwetsbare objecten niet binnen de norm voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) van een aangelegde of geprojecteerde buisleiding toegelaten worden. Het plaatsgebonden risico is in dit geval een grenswaarde. Verder moet rekening worden gehouden met de invloed van risico verhogende objecten in de directe omgeving van de buisleidingen.

Het deelgebied in Bleskensgraaf is op een afstand van circa 142 meter gelegen van de dichtstbijzijnde leiding. De drie leidingen geen PR 10^{-6} /jaar contour, waardoor wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

De afstand van de beoogde woning is gelegen binnen de 100% letaliteitsafstand van de drie buisleidingen. Conform de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) dient voor zowel buisleidingen met een werkdruk van 66 bar als 80 bar een belemmeringenstrook van tenminste 5 meter te worden aangehouden waarbinnen geen bouwwerken worden opgericht en een vergunningstelsel geldt voor graafwerkzaamheden. Het deelgebied ligt ruim buiten de aan te houden belemmeringenstrook waarbinnen geen activiteiten mogen plaatsvinden die de buisleiding kunnen beschadigen.

Artikel 12 Bevb: groepsrisico

In artikel 12 van het Bevb is geregeld dat een plan dient te worden voorzien van een verantwoording over het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleidingen.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kans per jaar, dat ten minste tien of meer personen komen te overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een buisleiding, bij een ongeval aan deze buisleiding. Het groepsrisico is daarmee een maat voor maatschappelijke ontwrichting (ramp) bij

ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aanwezigen binnen het invloedsgebied van een risico dragen bij aan het groepsrisico.

Het deelgebied in Bleskensgraaf is gelegen in een woonlint in het buitengebied. De populatie in de omgeving van dit plangebied is laag. Met het toevoegen van één woning zal de populatie in de omgeving nog steeds laag blijven. Daardoor is het zeer aannemelijk dat het groepsrisico ter plaatse van het deelgebied met weinig populatie iets toeneemt, maar lager is en blijft dan een factor 1.000 lager dan de oriëntatiewaarde.

Omdat het groepsrisico lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde, moet de gemeente nog steeds het groepsrisico verantwoorden, maar kan met een 'beperkte verantwoording' worden volstaan.

Verantwoording groepsrisico

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om één woning te realiseren binnen het invloedsgebied van drie buisleidingen. Omdat de buisleidingen alle drie geen PR 10⁻⁶-contour hebben, wordt voldaan aan het plaatsgebonden risico. Bovendien wordt de woning niet gerealiseerd binnen een belemmeringenstrook van de buisleidingen. In alle redelijkheid kan verwacht worden dat het groepsrisico voor alle drie de buisleidingen kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde is. Daarom hoeft de gemeente geen maatregelen of alternatieven te overwegen. Wel dient ingegaan te worden op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Het scenario dat het externe risico veroorzaakt betreft een fakkelbrand. Het scenarioboek externe veiligheid geeft de volgende opties voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid:

Bestrijdbaarheid:

- Redden en verlenen van eerste hulp aan slachtoffers.
- Bepalen van het bron- en effectgebied.
- De situatie stabiliseren door middel van het afschermen van de omgeving en uitbreiding voorkomen.
- Ontstane branden in de omgeving blussen.
- Veiligstellen van het bron- en effectgebied.

De planwijziging heeft geen effect op de bestrijdbaarheid met uitzondering dat het huishouden in de nieuwe woning in het gebied kunnen zijn.

Zelfredzaamheid:

- Schuilen in een gebouw achter een muur.
- Vluchten uit het zicht van de fakkel onder dekking van constructies zoals muren.

Het schuilen is alleen mogelijk buiten de eerste ring (220 meter). Daarbinnen is de warmte zodanig dat ook binnen schuilen onvoldoende is. Dit geldt niet alleen voor het voorgenomen pand, maar ook voor 20 bestaande panden die binnen de 100% letaliteitsafstand staan. Specifieke maatregelen van deze ene woning lijken daarmee

disproportioneel. Vanwege de landelijke inrichting van de omgeving zijn er bovendien weinig gebouwen om achter te schuilen bij het vluchten.

De meeste risico's met betrekking tot buisleidingen ontstaan echter bij graafwerkzaamheden en werken aan de buisleiding zelf. De externe risico's zouden daardoor sterk kunnen worden gereduceerd met de maatregel om in geval van graaf- of onderhoudswerkzaamheden het gebied binnen 220 meter te evacueren. De kans dat in andere gevallen een fakkelscenario optreedt, is zodanig klein dat maatregelen niet nodig worden geacht.

Conclusie

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

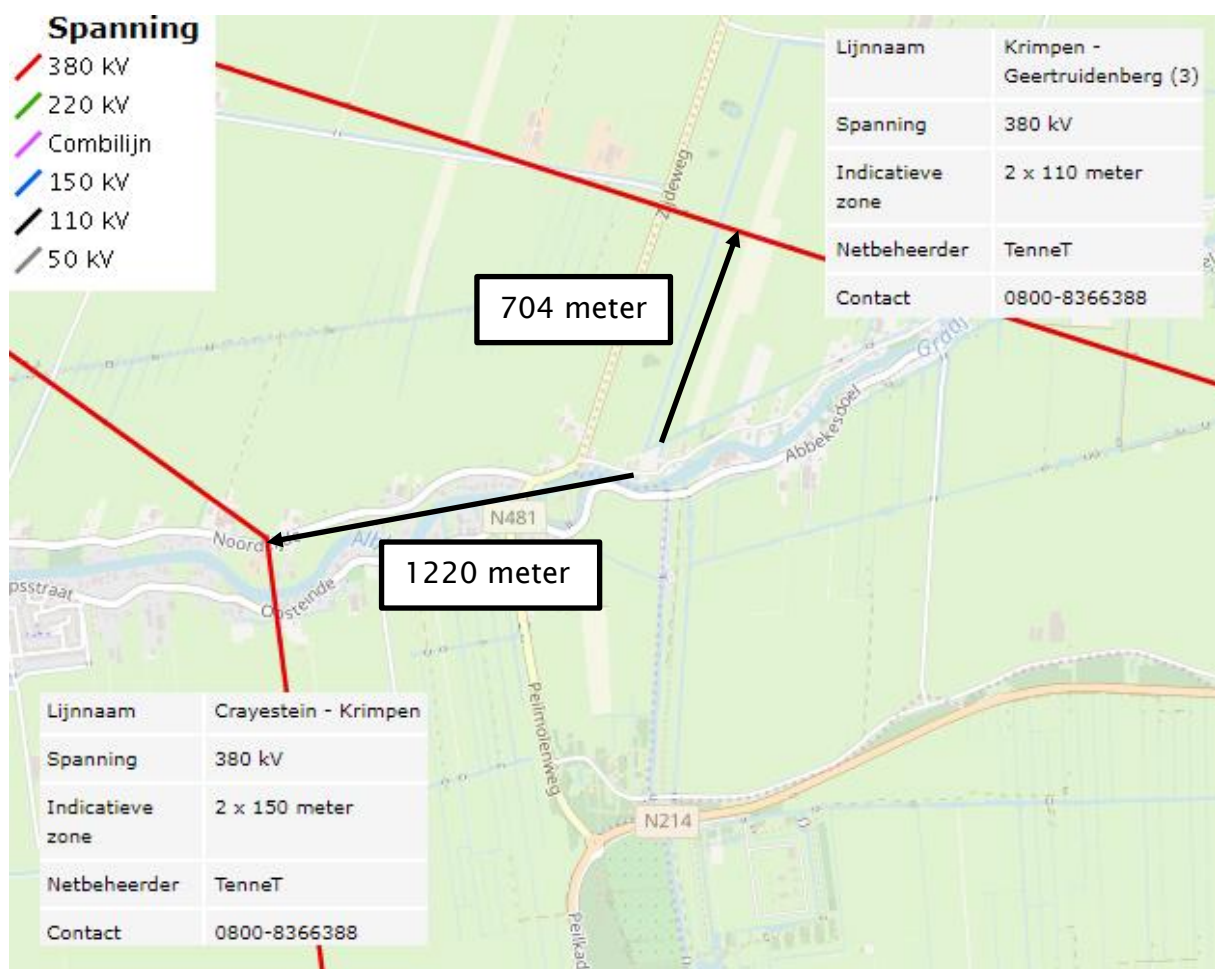
4.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

In de deelgebieden of de directe omgeving daarvan zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen of straalpaden gelegen. Op enige afstand van het perceel tegenover Heulenslag 77 zijn twee bovengrondse hoogspanningslijn (380 kV) gelegen, namelijk lijn Krimpen - Geertruidenberg (3) ten noorden van de locatie en Crayestein - Krimpen ten westen van de locatie aan de Heulenslag.



Afbeelding 43: Uitsnede Netkaart

De sterkte van het magnetische veld in de buurt van een hoogspanningslijn hangt af van de stroom door de draden, de afstand tot de draden en de fasevolgorde van de draden. De magnetische veldsterkte wordt uitgedrukt in tesla of microtesla (één miljoenste deel van een tesla). Het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft geadviseerd om in situaties waarin kinderen langdurig worden blootgesteld aan een veldsterkte die (jaargemiddeld) hoger is dan 0,4 microtesla te voorkomen. Op basis hiervan is door het

Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) indicatieve magneetveldzones bij bovengrondse hoogspanningslijnen opgenomen in de Netkaart. De indicatieve magneetveldzone geeft de zone weer waar het jaargemiddelde magnetische veld hoger dan 0,4 microtesla is of in de toekomst kan worden. Voor de bovengrondse hoogspanningslijn Krimpen – Geertruidenberg (3) geldt een indicatieve magneetveldzone van 110 meter aan weerszijde van de hoogspanningslijn en voor de hoogspanningslijn Crayestein – Krimpen een indicatieve magneetveldzone van 150 meter aan weerszijde, gerekend over de grond vanuit het hart van de hoogspanningslijn. Het perceel tegenover Heulenslag 77 is gelegen op een afstand van respectievelijk 704 en 1.220 meter vanuit het hart van de hoogspanningslijn, waarmee gesteld kan worden dat het deelgebied in Bleskensgraaf ruim buiten de indicatieve magneetveldzone van de hoogspanningslijnen is gelegen.

Conclusie

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

4.8 Ecologie

Beleidskader

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

Onderzoek

A 100 te Ottoland

Aan de A 100 wordt een burgerwoning gerealiseerd. Met de bouw van een nieuwe woning is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande werkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit rapport luiden:

‘Soortenbescherming

De woning op de planlocatie kan mogelijk dienen als verblijfplaats voor vleermuizen. Indien de nieuwe woning inpandig zal worden gerealiseerd, dient voorafgaand aan de werkzaamheden aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd naar de aan- of afwezigheid van vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen op de planlocatie. Om effecten op rugstreeppad te voorkomen dienen enkele maatregelen te worden getroffen. De beoogde ontwikkeling van een burgerwoning op het perceel aan de A100 te Ottoland leidt, mits de juiste maatregelen worden getroffen ten aanzien van rugstreeppad, de algemene zorgplicht, vleermuizen en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming.

Te treffen maatregelen:

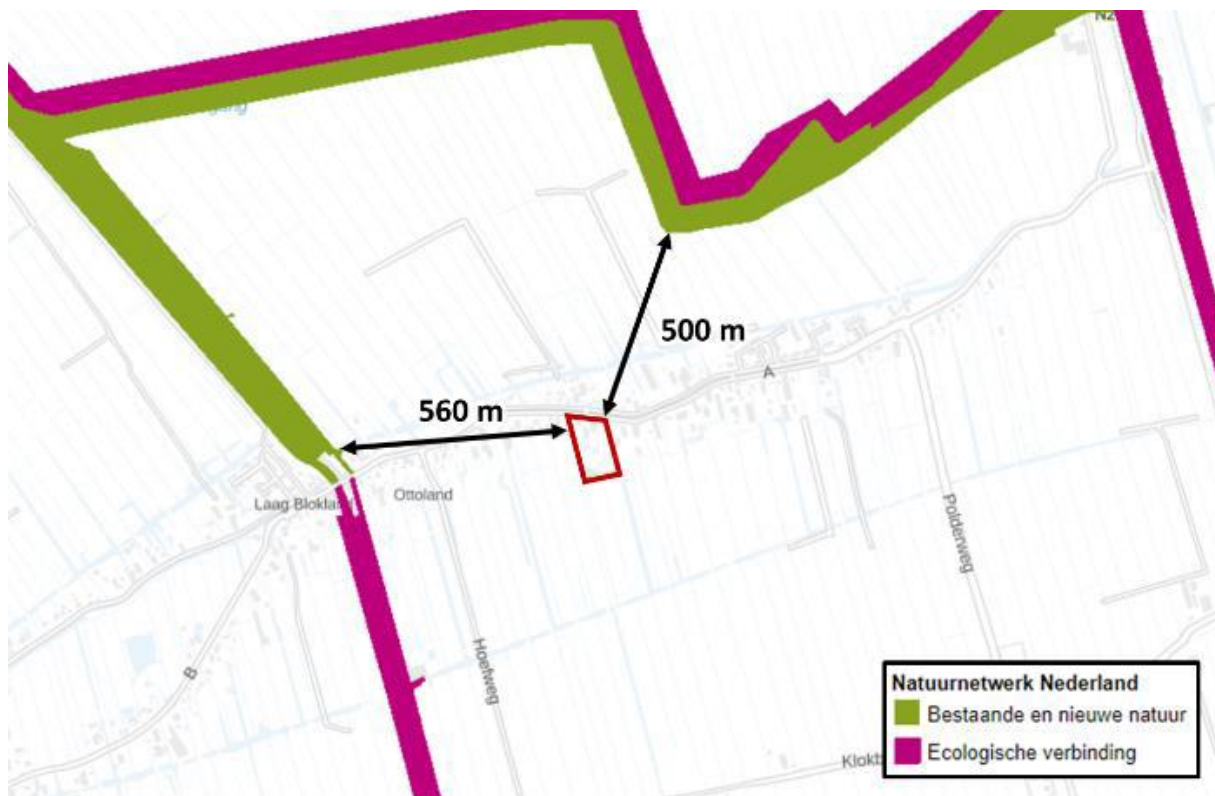
- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht);*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige;*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden;*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de*

periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes);

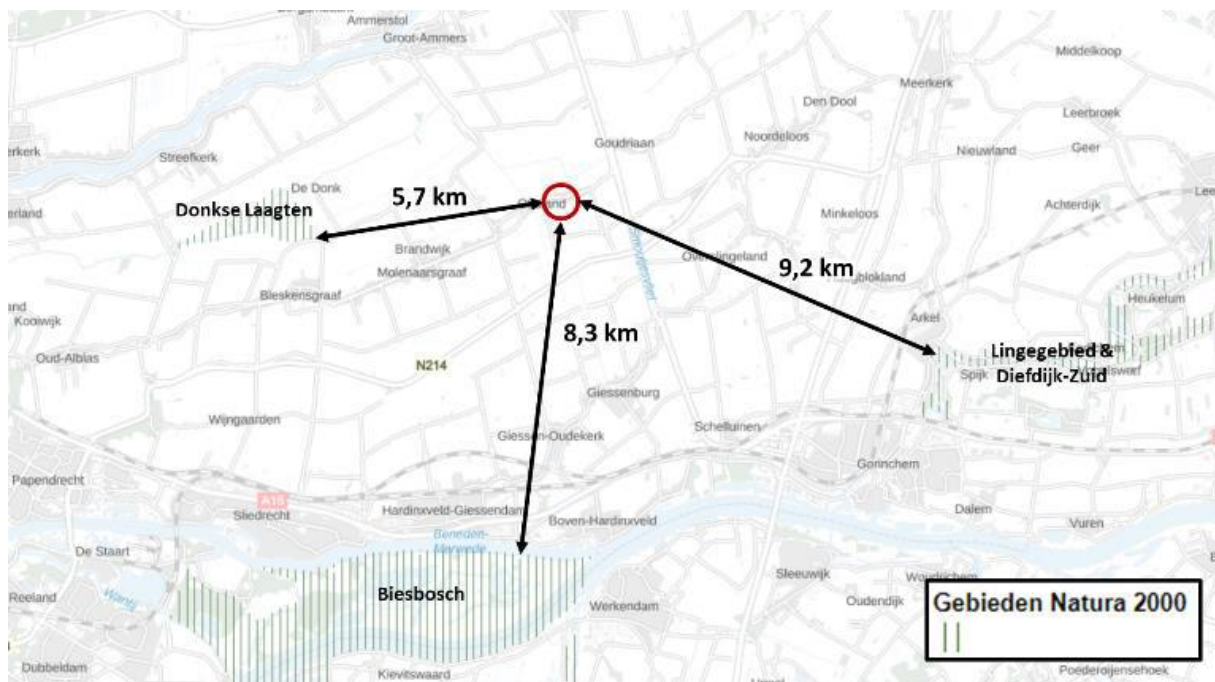
- Gedurende de werkzaamheden dient het terrein ongeschikt of ontoegankelijk gehouden te worden voor rugstreeppad. Belangrijk is dat er geen vergraafbaar zand en ondiepe plassen binnen het plangebied aanwezig zijn. Op plaatsen waar rugstreeppadden het plangebied kunnen betreden, kunnen schermen worden geplaatst van stevig plastic of worteldoek van minimaal 50 cm hoog en minimaal 10 cm ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie te allen tijde kunnen vervullen;*
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden;*
- Indien de nieuwe woning inpandig zal worden gerealiseerd, dient ten aanzien van vleermuizen aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de aan- of afwezigheid van vaste rust- en/of verblijfplaatsen ervan op de planlocatie. Dit kan middels vijf gerichte veldbezoeken in de periode van 15 mei t/m 1 oktober conform het vleermuisprotocol (www.vleermuisprotocol.nl).*

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 5,7 km ligt het Natura 2000-gebied Donkse Laagten. De planlocatie ligt op een afstand van circa 500 m ten zuiden en 560 m ten oosten van het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 8,9 km ten westen van het plangebied bevindt zich een strategisch gereserveerd natuurgebied. Op een afstand van 290 m ten zuiden van de planlocatie ligt een Belangrijk weidevogelgebied.



Afbeelding 44: Afstand deelgebied A 100 t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)



Afbeelding 45: Afstand deelgebied A 100 t.o.v. Natura2000-gebieden

De beoogde ontwikkeling betreft de toevoeging van één extra woning, wat leidt tot een zeer beperkte verkeerstoename. De sloop- en bouwwerkzaamheden zullen waarschijnlijk leiden tot een tijdelijke toename in stikstofemissie (projecteffect). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats er geen significante toename van de stikstofdepositie binnen omliggende Natura 2000-gebieden wordt verwacht. Voor de overige effecten

(trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.'

Polderweg 2 te Ottoland

Het bedrijfsterrein van het transportterrein op de locatie Polderweg 2 te Ottoland wordt richting het zuiden uitgebreid, waar thans sprake is van weiland. Met de aanleg van verharding is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande werkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit rapport luiden:

'Soortenbescherming

Het grasperceel heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Er is geen aanvullend onderzoek nodig. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. De beoogde verharding van het perceel aan de Polderweg 2 te Ottoland leidt, mits de juiste maatregelen worden getroffen ten aanzien van beschermde amfibieën, de algemene zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming.

Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).*
- *Gedurende de werkzaamheden dient het terrein ongeschikt of ontoegankelijk gehouden te worden voor rugstreeppad. Belangrijk is dat er geen vergraafbaar zand en ondiepe plassen binnen het plangebied aanwezig zijn. Er kunnen schermen worden geplaatst van stevig plastic of worteldoek van minimaal 50 cm hoog en minimaal 10 cm ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie te allen tijde kunnen vervullen.*

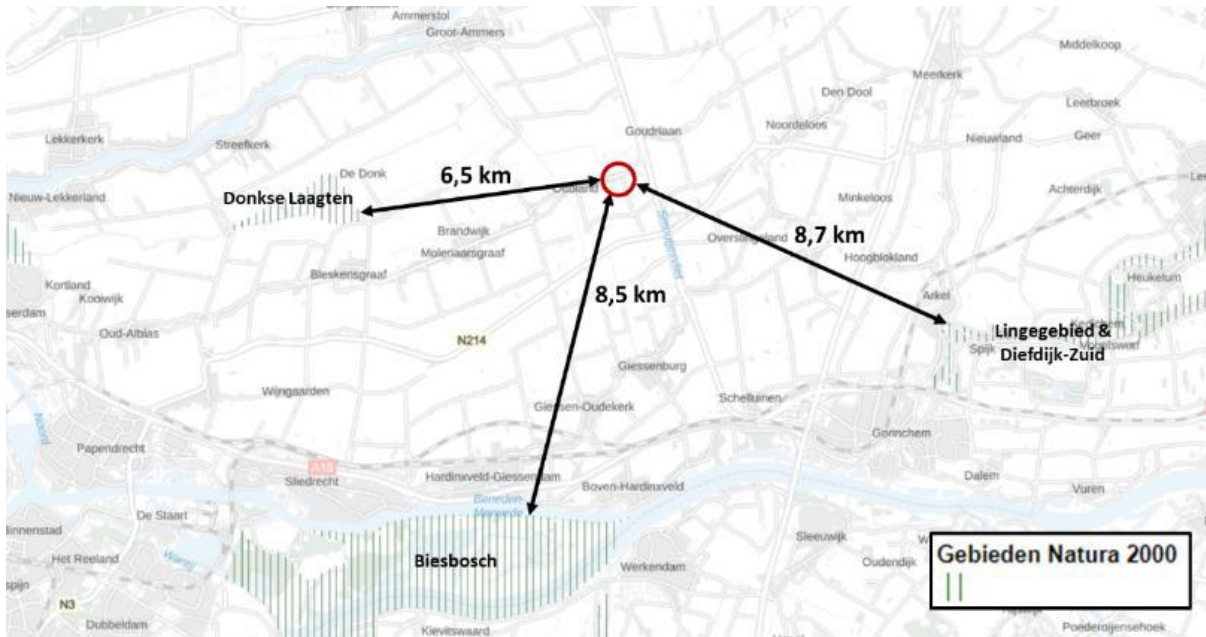
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland, Strategische reservering of Belangrijk weidevogelgebied. Op een afstand van 6,5 km ligt het Natura 2000-gebied Donkse Laagten. De planlocatie ligt op een afstand van circa 380 m ten zuidoosten van het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 9,4 km ten westen van het plangebied bevindt zich een strategisch gereserveerd natuurgebied. Op een afstand van 150 m ten zuiden van de planlocatie ligt een Belangrijk weidevogelgebied. Weidevogels worden niet verwacht op de planlocatie door de aangrenzing van de naastgelegen Polderweg en de het transportbedrijf. Negatieve effecten op weidevogels en het weidevogelgebied kunnen worden uitgesloten.



Afbeelding 46: Afstand deelgebied Polderweg 2 t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)



Afbeelding 47: Afstand deelgebied Polderweg 2 t.o.v. Natura2000-gebieden

De beoogde ontwikkeling betreft de verharding van een grasperceel ten behoeve van de uitbreiding van een transportbedrijf, wat zal leiden tot een zeer beperkte verkeerstoename. De werkzaamheden zullen waarschijnlijk leiden tot een tijdelijke toename in stikstofemissie (projecteffect). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats er geen significante toename van de stikstofdepositie binnen omliggende Natura 2000-gebieden wordt verwacht. Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.'

Tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf

Tegenover de Heulenslag 77 wordt een burgerwoning gerealiseerd. Met de bouw van een nieuwe woning is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande werkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit rapport luiden:

Soortenbescherming

'De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. De beoogde realisatie van een woning aan de Heulenslag ong. te Bleskensgraaf leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming.

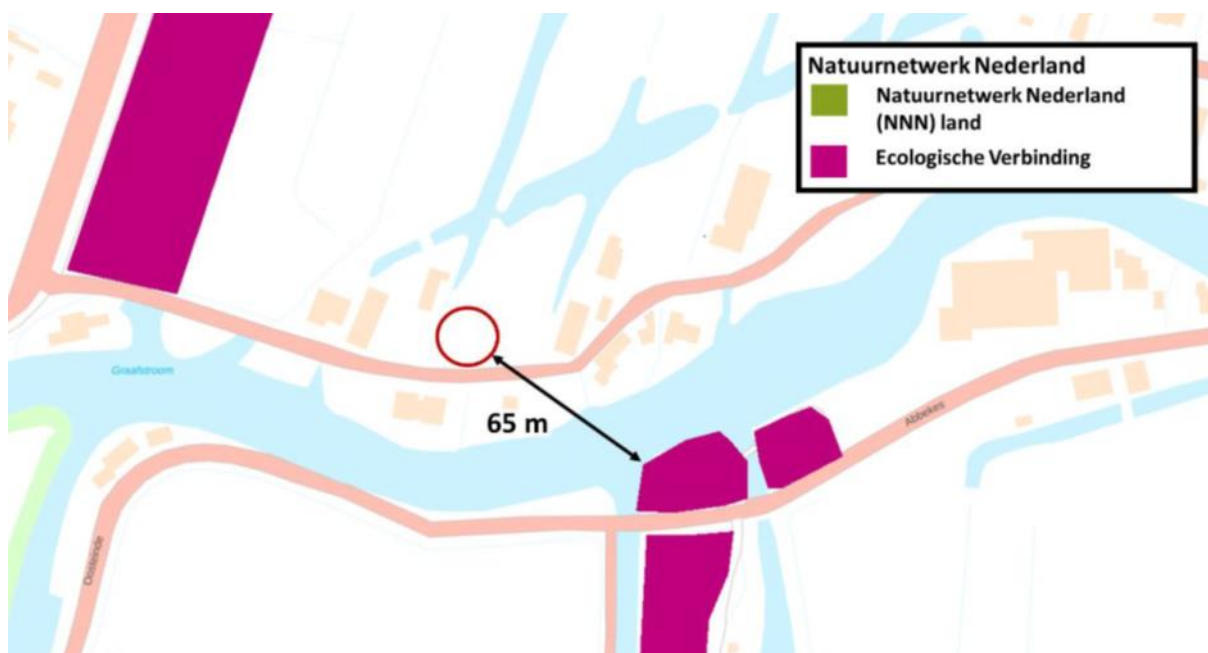
Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht);*

- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige;
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden;
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes);
- Gedurende de werkzaamheden dient het terrein ongeschikt of ontoegankelijk gehouden te worden voor rugstreeppad. Belangrijk is dat er geen vergraafbaar zand en ondiepe plassen binnen het plangebied aanwezig zijn. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van minimaal 50 cm hoog en minimaal 10 cm ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie te allen tijde kunnen vervullen;
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 2 km ligt het Natura 2000-gebied Donkse Laagten en op 4,7 km ligt het gebied Boezems Kinderdijk. De planlocatie ligt op een afstand van circa 65 m ten noordwesten van het Natuurnetwerk Nederland, op 700 m van een belangrijk weidevogelgebied en 1,7 km van een strategische reservering natuur.



Afbeelding 48: Afstand deelgebied Heulenslag t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)



Afbeelding 49: Afstand deelgebied Heulenslag t.o.v. Natura2000-gebied

De beoogde ontwikkeling betreft de toevoeging van één extra woning, wat leidt tot een zeer beperkte verkeerstoename. De werkzaamheden zullen waarschijnlijk leiden tot een tijdelijke en zeer beperkte toename in stikstofuitstoot (projecteffect). Over de langere termijn zal met de nieuwbouw aannemelijk sprake zijn van een relatief lagere stikstofuitstoot (hogere isolatiewaarden en een hoogrenderende stookinstallatie). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat er geen significante toename van de stikstofdepositie binnen het Natura 2000-gebied wordt verwacht. Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot

is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect ecologie geen belemmeringen, mits de (voorzorgs)maatregelen getroffen worden. Indien de nieuwe woning op het perceel A 100 te Ottoland inpandig in de bestaande woning (en hierbij het voorste gedeelte van de woning wordt herbouwd) dient voorafgaand aan de werkzaamheden een aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd naar de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen voor vleermuizen.

De eigenaar van het bedrijf aan de Polderweg 2 gaat vleermuisvriendelijke verlichting toepassen op zijn bedrijfsterrein. De verlichting wordt zoveel mogelijk naar beneden schijnend geplaatst. Voor de nachtverlichting wordt amberkleurige en geconvergeerde verlichting toegepast. Tenslotte wordt de verlichting op het achterterrein alleen ingeschakeld op basis van sensoren.

4.9 Stikstofdepositie

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is ondervangen in het onderdeel 'gebiedsbescherming'. In deze gebieden mogen in principe geen werkzaamheden binnen de grenzen uitgevoerd worden. Bij mogelijke negatieve effecten op Natura 2000-gebieden geldt een ontheffingsplicht. Uit een passende beoordeling dient te blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan voordat een ontheffing verleend kan worden.

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Hierom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten welke voorzien in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats. Voorheen was toestemming hiervoor gebaseerd op het PAS, waarbij de drempelwaarde van 0,05 mol per hectare per jaar werd gehanteerd om effecten van ontwikkelingen te toetsen.

De Raad van State heeft op 29 mei 2019 beoordeeld dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt. Op basis van het PAS werd namelijk vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Een dergelijke toestemming 'vooraf' mag niet meer. Hierdoor zijn alle gemelde activiteiten alsnog vergunningplichtig en dient aangetoond te worden dat een ontwikkeling niet voorziet in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State een nieuwe versie van het rekenprogramma AERIUS uitgebracht. Met deze nieuwe rekentool kan de depositie op stikstofgevoelige habitats berekend worden.

Onderzoek

Uit de ecologische quickscans blijkt dat voor de drie deelgebieden geen significante toename van de stikstofdepositie binnen omliggende Natura 2000-gebieden wordt verwacht. Daarnaast heeft de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid een beoordelingskader opgesteld om te kunnen bepalen of er een stikstofdepositie-onderzoek noodzakelijk is om de depositie van stikstof op Natura 2000-gebieden te bepalen. Wanneer ontwikkelingen voorzien in het toevoegen van 3 woningen en op een minimale afstand van 2,6 km tot Natura 2000-gebieden zijn gelegen, is een stikstofdepositieonderzoek niet noodzakelijk. Gesteld kan worden dat de conclusie uit de ecologische quickscan ten aanzien van stikstof voor de woningbouwlocaties A 100 te Ottoland en tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf aansluit bij het beoordelingskader van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Geconcludeerd wordt dat een stikstofonderzoek voor deze locaties niet noodzakelijk is.

Voor het uitbreiden van bedrijfsterreinen heeft de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid geen beoordelingskader opgesteld ten aanzien van stikstofdepositie. Derhalve is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een stikstofdepositieonderzoek

opgesteld voor de locatie Polderweg 2 te Ottoland. De conclusie van dit onderzoek luidt:

‘In het stikstofdepositieonderzoek is voor het plan de stikstofdepositie vanwege de aanleg- en gebruiksfase ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden berekend met behulp van de AERIUS Calculator 2019A. Uit de berekening blijkt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van de ontwikkeling niet voorzien in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.’

Conclusie

Het plan ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van het aspect stikstofdepositie.

4.10 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

A 100 te Ottoland

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 tussen 0.8 en 1.0 m-mv. In een beperkt aantal boringen is de bovengrond zandig tot 0.5 m-mv. In de meeste boringen is puin waargenomen, tot een diepte van 0.9 m-mv. Het puin bestaat uit steenachtig materiaal zoals baksteen, beton en metselwerk. Het gehalte is gekwalificeerd als licht of sporen van. Visueel zijn nergens asbestverdachte materialen als plaatjes of scherven waargenomen.

Grond

In de boven- en ondergrond van het terrein aan de A worden geen tussenwaarden overschreden. Dat geldt zowel voor de licht puinhoudende, zandige en kleiige bovengrond als de puinvrije, kleiige ondergrond. De grond in de contour van de twee gedempte sloten wijkt wat betreft samenstelling en kwaliteit niet af van de grond van het overige terrein.

Asbest

Zoals visueel als analytisch is asbest niet aantoonbaar in de geroerde, puinhoudende bovengrond van de locatie en de fundering van menggranulaat onder het grind.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Dit metaal is landelijk verhoogd en niet specifiek voor het perceel aan de A 100 zelf.

Conclusie

De algemene kwaliteit van de grond en grondwater van de locatie aan de A 100 is geen belemmering voor een bestemmingswijziging.’

Polderweg 2 te Ottoland

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

‘De bodem ter plaatse bestaat uit humeuze klei, overgaand in veen op gemiddeld 0.5 m-mv. In geen van de boringen is puin waargenomen. Visueel zijn dus ook nergens asbestverdachte materialen als plaatjes of scherven aangetroffen.

Grond

In de boven- en ondergrond van het terrein aan de Polderweg worden met uitzondering van molybdeen geen achtergrondwaarden overschreden. Dit is conform verwachting, op basis van de bodemkwaliteitskaart voor Ottoland en de zintuiglijke waarnemingen. Het metaal molybdeen is van nature verhoogd, niet specifiek voor de locatie zelf.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Dit metaal is landelijk verhoogd en niet specifiek voor het terrein langs de Polderweg zelf.

Conclusie

De algemene kwaliteit van de grond en grondwater van de locatie langs de Polderweg is geen belemmering voor een bestemmingswijziging of de ontwikkeling van het terrein.’

Tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf

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

‘Grond, grondwater

De bovengrond van het terrein aan de Heulenslag is licht verontreinigd met metalen en PAK. Er is geen verschil tussen de licht puinhoudende grond ter plaatse van de voormalige stort en de niet puinhoudende grond. De aanwezigheid van puin resulteert dus niet in daadwerkelijke verontreiniging. Licht (en matig) verhoogde gehalten zijn conform verwachting, op basis van de bodemkwaliteitskaart voor Bleskensgraaf. De ondergrond is analytisch schoon.

Asbest

Asbest is in de puinhoudend bovengrond aan de voorzijde van de weg, de locatie van de voormalige stort, zowel visueel als analytisch niet aantoonbaar.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met lood en barium.

Conclusie

Licht (en matig) verhoogde gehalten zijn conform verwachting, op basis van de bodemkwaliteitskaart voor de lintbebouwing langs de Heulenslag. Er worden geen tussenwaarden overschreden. Aanleiding voor verder onderzoek is er dus niet en de algemene bodemkwaliteit van de locatie is geen belemmering voor de ontwikkeling van de locatie.’

Conclusie

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

4.11 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. De Erfgoedwet maakt 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.

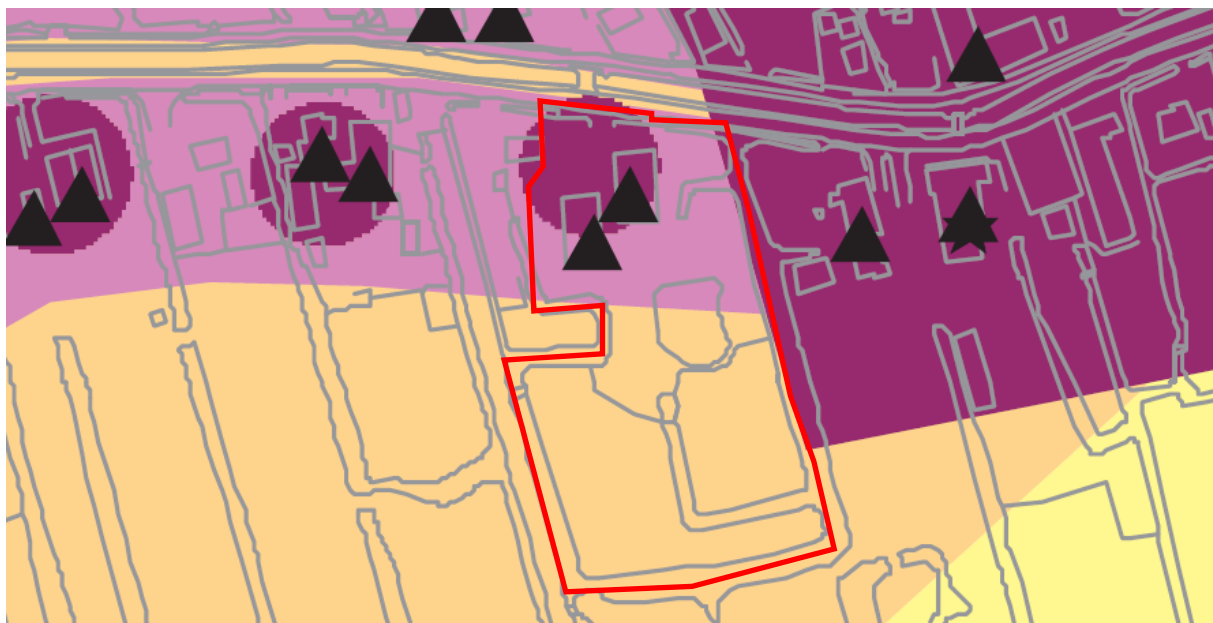
Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt 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

A 100 te Ottoland

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Molenlanden is te zien dat het deelgebied 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;
- Middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (roze). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Hoge verwachting dieper dan 5 meter beneden maaiveld voor prehistorie tot middeleeuwen (oranje). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 500 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Archeologische verwachting

specifieke verwachting late middeleeuwen en nieuwe tijd

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

hoge verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

- hoge verwachting dieper dan 5 meter beneden maaiveld

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

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

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

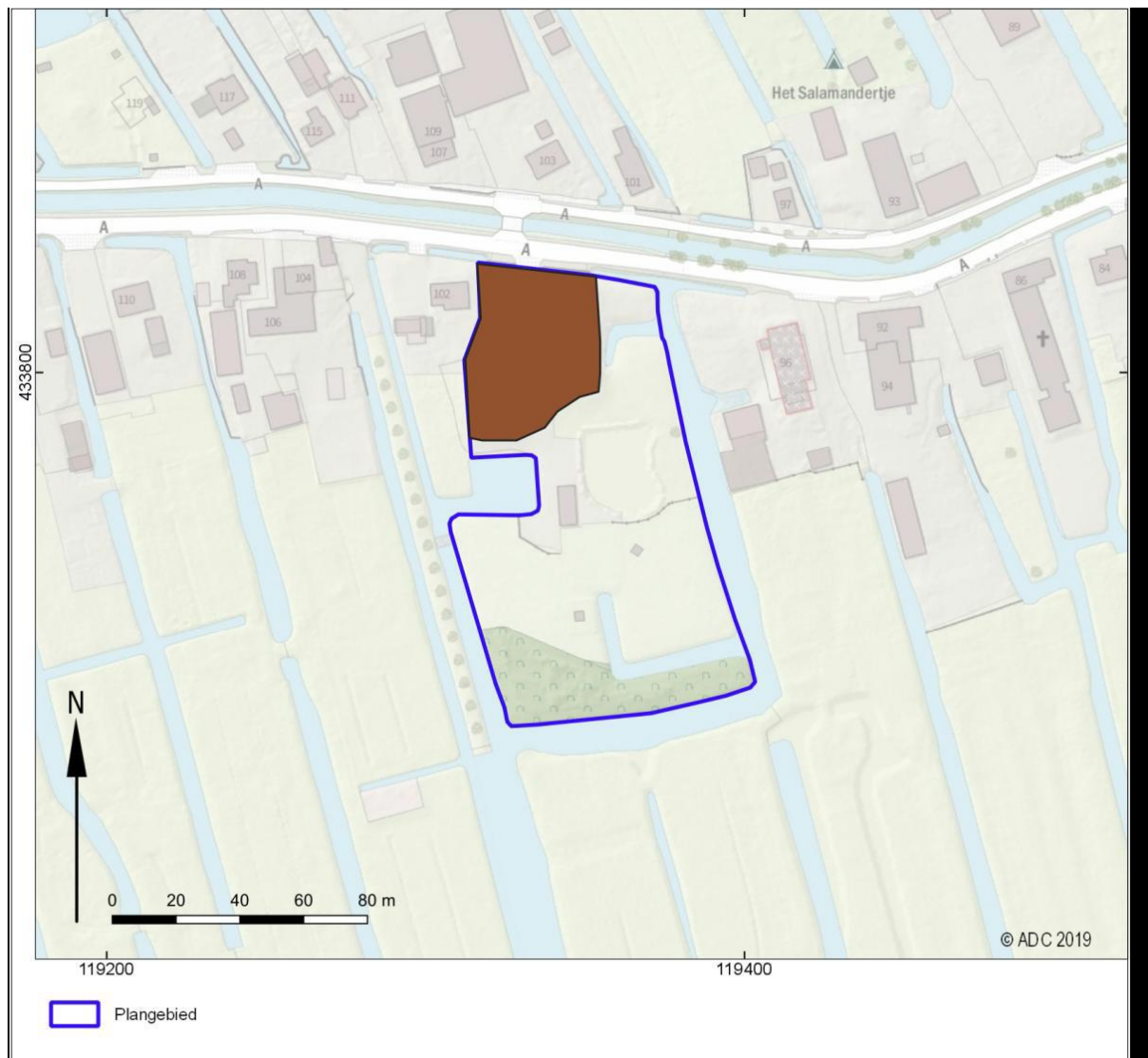
Afbeelding 50: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Met de realisatie van een vrijstaande woning voorziet het plan aan de A 100 in ingrepen groter en/of dieper dan de genoemde oppervlakten en diepten, waarmee een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Door ADC ArcheoProjecten is een bureau- en inventariserend onderzoek gedaan in de vorm van een verkennend booronderzoek. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'De gestelde onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:

- ***Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?***
Het plangebied bevindt zich in een komgebied. De ondergrond van het plangebied bestaat grotendeels uit mineraalarm bosveen. Mogelijk bevinden zich nog rivierafzettingen van de Vuilendamse meandergordel in de ondergrond, deze afzettingen worden op ca. 6 m -mv verwacht en zijn dan ook tot een diepte van 492 cm -NAP niet aangetroffen. In boring 1 is boven de jongste fase van de komafzettingen een ophogingspakket aanwezig, bestaande uit puinhoudende klei met zandbrokken. Dit pakket is te relateren aan de aldaar aanwezige huisterp.
- ***Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?***
De opbouw is grotendeels intact.

- ***Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?***
In het noordelijke deel van het plangebied is een humeus, zandig kleipakket met puinfragmenten aangetroffen, hetgeen te relateren is aan de aldaar aanwezige huisterp. Het betreft hier een ongeveer 170 cm dik pakket. Omdat tijdens het booronderzoek geen dateerbare indicatoren zijn gevonden, kan het pakket niet nader gedateerd worden dan Late Middeleeuwen - Nieuwe tijd. De top van het pakket is omgewerkt tot een diepte van 60 cm -mv (de bouwvoor).
- ***Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?***
Het pakket bevindt zich rond boring 1 op een diepte van 60 – 170 cm -mv (67 – 177 cm -NAP).
- ***Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?***
De puinresten kunnen worden beschouwd als archeologische indicator voor een voorganger van de huidige boerderij.
- ***In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?***
De archeologische verwachting zoals deze is opgesteld naar aanleiding van het bureauonderzoek hoeft niet te worden bijgesteld.
- ***In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?***
Op dit moment zijn de bouwplannen nog niet exact bekend. Op basis van dit onderzoek kan worden bepaald dat buiten de woonheuvel in het noordelijke deel van het plangebied (zie het bruin gekleurde vlak op [afbeelding 51]) er tot een diepte van 5 m -NAP geen risico bestaat op het aantasten van eventuele archeologische waarden.
- ***Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?***
Indien de bebouwing wordt gerealiseerd buiten de op [afbeelding 51] aangegeven zone en deze niet gepaard gaat met ontgraving dieper dan 5 m - NAP, kan het plangebied als voldoende onderzocht worden beschouwd.



Afbeelding 51: Zone waarbinnen 5 m -NAP archeologische resten (in de vorm van een huisterp) worden verwacht (bruine zone)

Indien de bebouwing wordt gerealiseerd buiten de op [afbeelding 51] aangegeven zone en deze niet gepaard gaat met ontgraving dieper dan 5 m -NAP, kan het plangebied als voldoende onderzocht worden beschouwd. ADC ArcheoProjecten adviseert om, met uitzondering van de op [afbeelding 51] aangegeven zone met hoge archeologische verwachting, het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Binnen de op [afbeelding 51] aangegeven zone dient de vrijstellingsgrens zoals opgenomen in het bestemmingsplan te worden aangehouden. Dat wil zeggen dat in deze zone niet dieper ontgraven dient te worden dan 30 cm -mv. Het is nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet'.

Polderweg 2 te Ottoland

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

- Middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (roze). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Lage verwachting voor alle perioden (geel). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Archeologische verwachting

specifieke verwachting late middeleeuwen en nieuwe tijd

middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd

lage verwachting (alle perioden)

lage verwachting

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

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

Afbeelding 52: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Met de uitbreiding van het bedrijfsterrein zal het maaiveld niet dieper dan 30 cm geroerd worden, waarmee gesteld kan worden dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk en derhalve achterwege is gelaten.

Tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf

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;
- Middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (roze). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Archeologische verwachting

specifieke verwachting late middeleeuwen en nieuwe tijd

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

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

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

Afbeelding 53: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Met de realisatie van een vrijstaande woning voorziet het plan tegenover Heulenslag 77 in ingrepen groter en/of dieper dan de genoemde oppervlakten en diepten, waarmee een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Door ADC ArcheoProjecten is een bureau- en inventariserend onderzoek gedaan in de vorm van een verkennend booronderzoek. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

‘De onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:

- ***Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?***
Er is sprake van ophogingspakketten die te relateren zijn aan een woonheuvel, op oeverafzettingen van de Alblas (Formatie van Echteld).
- ***Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?***
De opbouw is grotendeels intact.
- ***Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?***
Ja. Het betreft de ophogingspakketten van de woonheuvel, aanwezig in boringen 1, 2 en 4.

- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?**
Vanaf het maaiveld tot een diepte van ca. 1,2 m -NAP (boringen 1 en 2) tot ca. 2,3 m -NAP (boring 4).
- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
Ja. Er zijn puinresten aanwezig (niet verzameld), welke mogelijk te relateren zijn aan voormalige bebouwing.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
De verwachte (resten van) een woonheuvel blijkt inderdaad aanwezig. De verbreiding ervan blijft beperkt tot de zuidelijke helft van het plangebied (rond boringen 1, 2 en 4).
- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**
De geplande nieuwbouw wordt voorzien ten noorden van de aangetroffen (resten) van de woonheuvel en vormt derhalve geen bedreiging voor eventuele archeologische waarden. Ter plaatse van de woonheuvel wordt een kleine boomgaard aangeplant, maar aangezien hier momenteel ook reeds bomen aanwezig zijn, zal dit naar verwachting niet leiden tot extra verstoring van de bodem. Hetzelfde geldt voor de aan te leggen oprijlaan, mits deze niet dieper wordt gefundeerd dan de in het bestemmingsplan vrijgestelde diepte van 30 cm -mv.
- **Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?**
Het plangebied is voldoende onderzocht.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling zoals weergegeven op [afbeelding 51], tenzij de plannen voor de nieuwbouw wijzigen en in het zuidelijke deel van het plangebied wordt gegraven. Het is nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet'.



Afbeelding 54: Nieuwe situatie

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden worden de archeologische dubbelbestemming uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening' overgenomen in het onderhavige plan.

4.12 Molenbiotoop

Beleidskader

De twee deelgebieden in Ottoland vallen niet binnen de beschermingszones van een molen en kunnen voor wat betreft het aspect molenbiotoop achterwege gelaten worden. Het deelgebied tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf valt wel binnen de beschermingszones van molenbiotopen, namelijk van de 'Wingerdse Molen' en de 'Korenmolen De Hoop'. Om de windvang van en het zicht op de traditionele windmolens te beschermen is rondom deze molens een molenbiotoop vastgesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. Binnen deze molenbiotoop gelden regels voor wat betreft de bouwhoogte van nieuw te realiseren objecten.

Richtlijnen t.a.v. molens in ruimtelijke planvorming

1. Binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.
2. Binnen de straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen, moet voor wat betreft bebouwing en beplanting het volgende zijn geregeld:
 - In het buitengebied mag de maximale hoogte niet meer bedragen dan $1/100$ van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 100 regel);
 - In het stedelijk gebied mag de maximale hoogte van bebouwing/beplanting niet hoger zijn dan $1/30$ van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30 regel).

Onderzoek

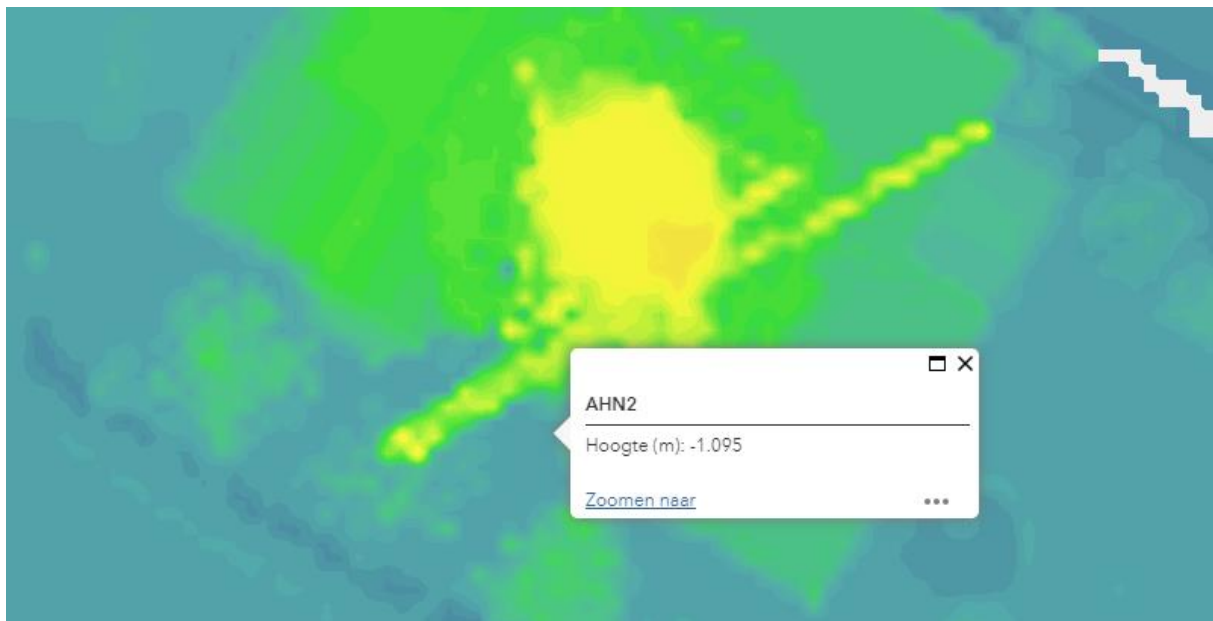
Wingerdse Molen

De beoogde woning tegenover Heulenslag 77 is geprojecteerd op een afstand van 227 meter van de Wingerdse Molen. De onderste punt van de verticaal staande wiek van de Wingerdse Molen is gelegen op circa 1,0 meter boven straatniveau. Dit betekent conform de richtlijn dat de maximale bouwhoogte van de nieuwe woning 3,27 meter ($227 \div 100 + 1,0$) mag bedragen. Omdat het maaiveld van het perceel tegenover Heulenslag 77 0,783 meter (-0,631 – -1,414) lager is gelegen dan het maaiveld van de Wingerdse Molen, betekent dat de maximale bouwhoogte van het perceel 4,05 meter mag bedragen.

De positie van de nieuwe woning is echter zo gekozen dat deze volledig in de windschaduw van de bestaande bebouwing aan de Heulenslag 75 staat. De bestaande bebouwing aan de Heulenslag 77 heeft een hoogte van 7,1 meter +/- NAP. De nieuwe woning mag derhalve maximale 8,4 meter (vanaf peil circa 1,3 m +/- NAP tot een hoogte van 7,1 meter +/- NAP) hoog worden, teneinde de windvang van de Wingerdse Molen niet negatief te beïnvloeden. Dit is in de regels verankerd.

Korenmolen De Hoop

De beoogde woning tegenover Heulenslag 77 is geprojecteerd op een afstand van 347 meter van de Wingerde Molen. De onderste punt van de verticaal staande wiek van de Wingerdse Molen is gelegen op circa 5,0 meter boven straatniveau. Dit betekent conform de richtlijn dat de maximale bouwhoogte van de nieuwe woning 8,47 meter ($347 \div 100 + 5,0$) mag bedragen. Om de werkelijke mogelijke bouwhoogte ten opzichte van het maaiveld in kaart te brengen is gekeken naar de hoogte van het maaiveld van de korenmolen De Hoop en het maaiveld van het perceel tegenover Heulenslag 77 ten opzichte van het NAP.



Abbeelding 55: Hoogte maaiveld korenmolen De Hoop t.o.v. NAP

Het perceel tegenover Heulenslag 77 ligt 0,319 meter lager dan het peil van de korenmolen De Hoop (-1,414 m NAP – -1,095 m NAP). De berekende maximale bouwhoogte voor de nieuwe woning kan daarmee worden verhoogd met dit hoogteverschil. Dit betekent dat de nieuwe woning een maximale bouwhoogte ten opzichte van het maaiveld mag hebben van 8,79 meter ($8,47 \text{ m} + 0,319 \text{ m} = 8,789 \text{ m}$) om de windvang van en het zicht op de korenmolen De Hoop niet (verder) aan te tasten.

Gesteld kan worden dat de maximale bouwhoogte van de nieuwe woning tegenover de Heulenslag niet hoger mag zijn dan 8,4 meter vanaf het huidige maaiveld teneinde de windvang van en het zicht op de Wingerdse Molen en de Korenmolen De Hoop niet aan te tasten. Middels het onderhavige plan is een maatvoerings-aanduiding 'maximum bouwhoogte (m): 8,4' opgenomen binnen het bouwvlak. De rest van het perceel is voorzien van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m): 3,27'. Daarnaast heeft de SIMAV aangegeven de goothoogte te maximeren op 4,8 meter en de bouwhoogte buiten het bouwvlak te maximeren op 3,45 meter. Dit is verwerkt in het bestemmingsplan. Hiermee wordt gesteld dat het onderhavige plan voor wat betreft het aspect molenbiotoop geen belemmeringen ondervindt.

Om te voorkomen dat het terrein op het perceel in Bleskensgraaf wordt opgehoogd en zodoende de gebouwen in de windvang van de molen kunnen worden

gerealiseerd, is in de regels een bepaling opgenomen dat het peil van dit perceel wordt bepaald aan de hand van de NAP-hoogte van het huidig gemiddeld maaiveld. De gemiddelde hoogte van het maaiveld is door de SIMAV bepaald op -1,3 m-NAP. Dit is overgenomen in de definitie van het peil (zie artikel 2.7 van de regels)

Conclusie

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

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Ottoland en Bleskensgraaf' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Ottoland en Bleskensgraaf' 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 'Ruimte voor Ruimte Ottoland en Bleskensgraaf' is aangesloten bij het bestemmingsplannen 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom', 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' en 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten'. 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

A 100 Ottoland

Agrarisch met waarden

Ten behoeve van het open polderlandschap wordt het gebied ten zuiden van het perceel als agrarisch bestemd.

Tuin

Om de bouw mogelijkheden ten oosten van de woning A 100 te beperken ten behoeve van het landschappelijk doorzicht wordt in plaats van een woonbestemming een tuinbestemming opgenomen. Deze strook loopt vanaf de openbare weg tot de bestemming Agrarisch met waarden.

Wonen

Ten behoeve van het woonperceel wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen.

Waarde – Archeologie 1, 2 en 6

Ten behoeve van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden worden de archeologische dubbelbestemmingen opgenomen.

Polderweg 2 Ottoland

Bedrijf

De bedrijfsbestemming op het perceel blijft ongewijzigd. Een deel van de bedrijfsbestemming van het perceel A 100 zal 'verplaatst' worden naar het perceel Polderweg 2.

Groen

Voor de groene omzoming van het bedrijf aan de Polderweg 2 te Ottoland is een groenbestemming opgenomen.

Waarde – Archeologie 2 en 8

Ten behoeve van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden worden de archeologische dubbelbestemmingen opgenomen.

Tegenover Heulenslag 77 Bleskensgraaf

Water

Ten behoeve van de wetering is een waterbestemming opgenomen.

Wonen

Ten behoeve van het woonperceel wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen.

Waarde – Archeologie 1 en 2

Ten behoeve van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden worden de archeologische dubbelbestemmingen opgenomen.

Waterstaat – Waterkering

De dubbelbestemming is primair bestemd voor voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

5.4 Aanduidingen

A 100 Ottoland

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2';
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'.

Polderweg 2 Ottoland

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf';
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint'.

Tegenover Heulenslag 77 Bleskensgraaf

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 3';

- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m'
- Maatvoeringaanduiding 'maximum bouwhoogte (m): 4,05';
- Maatvoeringaanduiding 'maximum bouwhoogte (m): 8,51'.