

Ruimtelijke onderbouwing

‘Ottoland, A 80’



Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Molenlanden

Ruimtelijke onderbouwing

‘Ottoland, A 80’

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.OVa80OTL-ON01

Planstatus

Datum:
13-11-2020

Status:
Ontwerp

Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader.....	7
1.3 Maatschappelijk resultaat	8
1.4 Maatschappelijk draagvlak	8
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	8
1.6 Communicatie	8
1.7 Realisatie	8
1.8 Leeswijzer.....	9
2. Planbeschrijving	10
2.1 Bestaande situatie.....	10
2.2 Nieuwe situatie	11
3. Samenvatting beleidskader.....	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid.....	15
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	16
3.5 Conclusie.....	17
4. Samenvatting sectorale aspecten.....	18
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	18
4.2 Watertoets	18
4.3 Geluid.....	19
4.4 Luchtkwaliteit	19
4.5 Bedrijven en milieuhinder	20
4.6 Externe veiligheid	20
4.7 Kabels en leidingen.....	20
4.8 Ecologie.....	21
4.9 Bodem	21
4.10 Archeologie	22
4.11 Duurzaamheid	22
5. Verantwoording beleidskader.....	23
5.1 Rijksbeleid	23
5.2 Provinciaal beleid.....	26
5.3 Regionaal beleid	31
5.4 Gemeentelijk beleid	33

5.5	Conclusie.....	35
6.	Verantwoording sectorale aspecten.....	36
6.1	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	36
6.2	Watertoets	37
6.3	Geluid.....	42
6.4	Luchtkwaliteit	44
6.5	Bedrijven en milieuhinder	46
6.6	Externe veiligheid	48
6.7	Kabels en leidingen.....	50
6.8	Ecologie.....	51
6.9	Bodem	53
6.10	Archeologie	54
6.11	Duurzaamheid	56

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Situatie tekeningen	Van der Padt & Partners	1420	08-04-2020
2	Landschappelijk inpassingsplan	Lagendijk Tuin- en Landschapsarchitecten	LTL21366	10-04-2020
3	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20200522-9-23352	22-05-2020
4	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1561	23-04-2020
5	Ecologische quickscan	Blom Ecologie B.V.	BE/2020/272/r	24-04-2020
6	Stikstofdepositie onderzoek	Van den Heuvel Milieuadvies	20032	31-03-2020
7	Bodem onderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/2666-2020	06-2020

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Aanleiding

Op het perceel A 80 te Ottoland is naast de rijksmonumentale woonboerderij een voormalige varkensschuur gelegen. De varkensschuur is niet meer in deze hoedanigheid in gebruik en staat leeg. Daarnaast rust er op de schuur een bedrijfsbestemming, waardoor sprake is van een strijdigheid met het geldende bestemmingsplan. De initiatiefnemer is voornemens de voormalige varkensschuur te saneren en hiervoor in de plaats een schuurwoning te realiseren, gelijktijdig de bedrijfs- en agrarische bestemming in gebruik te nemen als woonperceel (woonbestemming).

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' welke door de voormalige gemeente Molenwaard is vastgesteld op 20 februari 2018. Op het plangebied rust de bestemming 'bedrijf' en 'wonen'. Op de bestemming 'bedrijf' is het juridisch-planologisch niet mogelijk een woning te realiseren.

Voor het onderhavige plan is daarom in een principeverzoek voorgelegd aan de gemeente Molenlanden. In een schriftelijke beantwoording (d.d. 19 september 2019) heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het plan.

Om het onderhavige plan mogelijk te maken wordt een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) doorlopen.

Plangebied

Het plangebied is voornamelijk gelegen op het perceel OTL01 - D - 426 en gedeeltelijk op het perceel OTL01 - D - 427. Ten noorden van het plangebied is de openbare weg de A gelegen en ten oosten de rijksmonumentale woonboerderij A 80. Ten zuiden is het open polderlandschap gelegen en ten westen een burgerwoning.



Afbeelding 1: Luchtfoto varkensschuur

Belang

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

Het onderhavige plan sluit aan op de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden. Het plan voorziet in de sanering een voormalige varkensschuur welke haar functie heeft verloren. Hiermee kan leegstand, verdere verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse worden voorkomen. Op de plek van de schuur wordt een schuurwoning gerealiseerd. Per saldo neemt de oppervlakte aan bebouwing hiermee af, wordt er meer openheid gecreëerd en is er sprake van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Hiernaast wordt er een bedrijfsbestemming uit het cultuurhistorische lint verwijderd, waarmee volwaardige bedrijfsactiviteiten op deze locatie in de toekomst worden uitgesloten. Hetgeen een wenselijke ontwikkeling is conform het gemeentelijk beleid. Gezien de ligging nabij de rijksmonumentale woonboerderij zal de schuurwoning een ondergeschikte uitstraling verkrijgen passend in het boerderijensemble. Door de aansluiting op het karakter van de woonboerderij wordt de cultuurhistorische waarde van het perceel behouden en wordt hiervoor gelijktijdig een toekomstbestendige situatie gecreëerd. Om ook de landschappelijke waarde van het perceel te versterken is er door een expert landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarmee het perceel op een verantwoorde wijze kan worden ingepast (paragraaf 2.2.3).

1.2 Kader

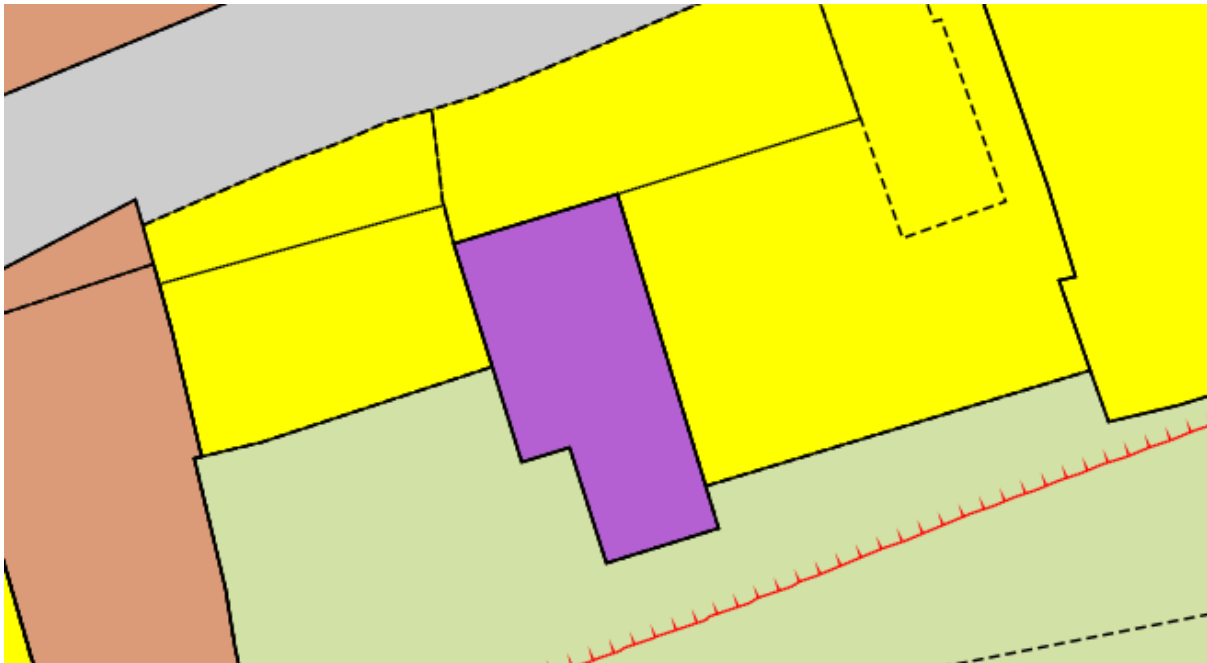
Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 25 januari 2010 door de voormalige gemeente Graafstroom. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch met waarden;
- Bedrijf;
- Wonen;

En de aanduidingen/maatvoeringen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: archeologische waarden;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – reparatie gebruiksgoederen;
- Gebiedsaanduiding: aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding: aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wijzigingsgebied dorpslint.



Afbeelding 2: Plankaart Buitengebied Graafstroom

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3^e herziening van het buitengebied Graafstroom vastgesteld door de voormalige gemeente Molenwaard. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen in het buitengebied, evenals omissies en nieuw beleid. Voor het onderhavige plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving en het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dit de

aanpassing/actualisatie van de regelgeving. De herziening heeft geen gevolgen voor de verbeelding van het bestemmingsplan.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Middels een uitgebreide procedure conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo wordt een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een schuurwoning met bijgebouw.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd zal ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden.

In de planvormingsfase voor de procedure is het onderhavige plan reeds besproken met de directe burens en de monumentencommissie. De directe burens hebben aangegeven achter de huidige insteek van het plan te staan en vinden het een positieve ontwikkeling. De monumentencommissie heeft d.d. 30-06-2020 positief geadviseerd over het onderhavige plan.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

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

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, kan de omgevingsvergunning van het voorgenomen bouwplan worden verleend.

1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 6: Verantwoording sectorale aspecten.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

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

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische lint van de A. Het lint kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke boerderijen en (kleinere) arbeiders-/knechtenhuisjes. Hier en daar is de traditionele bebouwing vervangen door nieuwbouw en hebben de bestaande boerderijen de agrarische functie verloren. De traditionele bebouwing is overwegend haaks in de eerste bebouwingslijn aan de A gesitueerd. De hoofdvolumes (zowel traditioneel als nieuwbouw) zijn hoofdzakelijk rechthoekig opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. De vervangende nieuwbouwwoningen hebben doorgaans een modernere bouwstijl dan de traditionele (woon)boerderijen en de arbeidershuisjes welke meer klassiek zijn vormgegeven. De gebruikte materialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de nieuwbouw overwegend traditioneel (streek eigen). De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het omliggende slagenlandschap.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Op het plangebied is in de huidige situatie een voormalige varkensschuur gelegen. Op de schuur rust een bedrijfsbestemming, maar de schuur wordt t.b.v. deze functie niet meer gebruikt en staat leeg. Rondom de schuur is het erf ingericht als tuin.



Afbeelding 3: Vooraanzicht voormalige varkensschuur huidige situatie



Afbeelding 4: Luchtfoto huidige situatie

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Middels het onderhavige plan wordt de voormalige varkensschuur gesaneerd en wordt een schuurwoning met bijgebouw gerealiseerd op de plek van de schuur (zie bijlage). Alsmede worden de bedrijfs- en agrarische bestemming in gebruik genomen als woonperceel (woonbestemming) met bijbehorende vergunningsvrije bouw mogelijkheden.



Afbeelding 5: Nieuwe situatie



Afbeelding 6: Impressie schuurwoning

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het perceel A 80 te Ottoland wordt in de huidige situatie ontsloten middels een ontsluiting op de A. In de nieuwe situatie blijft deze ontsluiting ongewijzigd en wordt ten behoeve van de schuurwoning een extra aparte ontsluiting gerealiseerd.

Verkeer en parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de nieuwe Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. Voor het plangebied wordt uitgegaan van de

stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'. Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' betreft de gemiddelde parkeernorm 2,3 parkeerplaatsen per woning. Op het erf is meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van 3 auto's, het parkeren wordt dan ook volledig op eigen terrein opgelost.

2.2.3 Landschappelijk inpassingsplan

Om de ruimtelijke kwaliteit en het cultuurhistorische karakter van het perceel te behouden en het perceel op een verantwoorde wijze landschappelijk in te passen is door een expert landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierbij is aan de hand van het ruimtelijke kwaliteitskader van de gemeente, het 'Molenwaards Kookboek', een ruimtelijke analyse uitgevoerd. Hetgeen de basis is voor het landschappelijke inpassingsplan.

Kwaliteiten omgeving, lint en erf

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

Ontwerpuitgangspunten

- Behouden karakteristieke en beeldbepalende boerderij;
- Behouden/versterken aanwezig slotenpatroon;
- Behouden/versterken streekeigen groen;
- Behouden/versterken openheid/doorzichten;
- Pas de maat, schaal en vormgeving aan op het lint en de kavel;
- Nieuwbouw heeft een rechthoekige opzet en terughoudende karakter t.o.v. de boerderij (of een afgeleide daarvan);
- Woningen situeren met de nokrichting parallel aan de slagenverkaveling;
- Bebouwing ondergeschikt maken aan de boerderijen in het lint;
- Parkeren op eigen terrein en aan het zicht onttrekken.

Landschappelijke inpassing

Op basis van de ontwerpuitgangspunten en het advies van de monumentencommissie is het landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

De schuurwoning en het bijgebouw komen op de locatie van de huidige varkensschuur. Deze krijgen een terughoudend karakter, waardoor deze passend is bij de te behouden rijksmonumentale woonboerderij. Er wordt hiermee een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor het karakteristieke boerderijensemble. Het ensemble wordt versterkt en komt beter naar voren door het versterken van het slotenpatroon, middels het doortrekken van de westelijke watergang. De knotwilgenrij langs de watergangen wordt waar nodig en mogelijk versterkt door deze aan te vullen. Ook de karakteristieke voortuin in de vorm van een boomgaard blijft behouden en wordt waar mogelijk versterkt.



Afbeelding 7: Landschappelijk inpassingsplan

3. Samenvatting beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijke gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad. Vanuit jurisprudentie is in het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist dan wel noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

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. 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.

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

Het onderhavige plangebied is dan wel gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied, maar in het cultuurhistorische lint en binnen de bebouwde kom van Ottoland. Middels het onderhavige plan wordt een voormalige varkensschuur vervangen door een vele malen kleinere schuurwoning. Hiermee vindt er geen uitbreiding plaats, maar is er juist sprake van een afname in bebouwing. Het onderhavige plan sluit hiermee aan op het provinciaal beleid om de bebouwde ruimte beter te benutten en te transformeren.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Het plan voorziet in de sanering een voormalige varkensschuur welke haar functie heeft verloren. Hiermee kan verdere leegstand, verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse worden voorkomen. Op de plek van de schuur wordt een schuurwoning gerealiseerd. Per saldo neemt de oppervlakte aan bebouwing hiermee af en is er sprake van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hiernaast wordt er een bedrijfsbestemming uit het cultuurhistorische lint verwijderd, waarmee volwaardige bedrijfsactiviteiten op deze locatie in de toekomst worden uitgesloten. Hetgeen een wenselijke ontwikkeling is. Gezien de ligging nabij de rijksmonumentale woonboerderij zal de schuurwoning een ondergeschikte uitstraling verkrijgen passend in het boerderijensemble.

Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Het plan past binnen de gebiedsidentiteit en voorziet niet in wijzigingen op structuurniveau. Het plan is qua aard en schaal passend bij het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

3.3 Regionaal beleid

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

Het plan voorziet in de sanering een voormalige varkensschuur welke haar functie heeft verloren. Hiermee kan verdere verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse worden voorkomen. Op de plek van de schuur wordt een schuurwoning gerealiseerd. Per saldo neemt de oppervlakte aan bebouwing hiermee af en is er sprake van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hiernaast wordt er een bedrijfsbestemming uit het cultuurhistorische lint verwijderd, waarmee volwaardige bedrijfsactiviteiten op deze locatie in de toekomst worden uitgesloten. Hetgeen een wenselijke ontwikkeling is. Gezien de ligging nabij de rijksmonumentale woonboerderij zal de schuurwoning een ondergeschikte uitstraling verkrijgen passend in het boerderijensemble.

Het onderhavige plan betreft de realisatie van een schuurwoning op een reeds bebouwd perceel. Hiermee wordt een woning gerealiseerd binnen de bestaande bebouwde ruimte en wordt tegelijkertijd meer openheid gecreëerd. De woning voorziet in de concrete behoefte van de initiatiefnemer zelf, welke al zijn gehele leven in Ottoland woonachtig is. Het geeft een echte Ottolander, die geboren en getogen is in het dorp de kans om in het dorp te blijven wonen. De andere woningbouw in Ottoland wordt ontwikkeld voor de verkoop, onderhavig plan wordt door een Ottoland zelf gerealiseerd voor eigen gebruik. Volgens het MeerjarenPerspectief Molenwaard is er behoefte aan eengezinswoningen. Het onderhavige plan voorziet in deze behoefte. De woning komt dus niet vrij in de verkoop, wel komt er een starterswoning vrij in het dorp waarmee doorstroming wordt gestimuleerd. De woning dient regionaal te worden afgestemd en meegenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

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

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening

Buitengebied Graafstroom'. Op gronden met de bestemming 'Bedrijf' is het realiseren van burgerwoning niet toegestaan. Afwijking, dan wel wijziging van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

3.5 Conclusie

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

4. Samenvatting sectorale aspecten

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

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Gezien de kleinschaligheid van het plan is er geen sprake van ernstige milieugevolgen. Er kan worden volstaan met een onderbouwing van diverse milieuaspecten in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

4.2 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiernummer 20200522-9-23352). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW062. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,68 meter NAP en een winterpeil van -1,78 meter NAP.

Watergangen

Rondom het plangebied zijn een B-watgang (015587) en een drietal C-watgangen (062937; 062947; 062948) gelegen. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszones van de watergangen. Ten behoeve van het plan wordt er wel een extra c-watgang gegraven in het verlengde van de c-watgang 062948. Voor het graven van de extra watgang dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Waterberging en -compensatie

Uit tabel 3 blijkt dat het plan resulteert in een toename aan verharding, op afbeelding 12 is de bebouwing (zwart) en de erfverharding (bruin) van de nieuwe situatie weergegeven. De benodigde waterberging bedraagt $90 \text{ m}^2 \times 436 \text{ m}^3/\text{ha} = 3,9 \text{ m}^2$. Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,2 meter betekent dit een te realiseren extra wateroppervlak van $19,6 \text{ m}^2$. Op de perceelsgrens met het westelijke buurperceel en aan de weg wordt een nieuwe watgang gerealiseerd van ca. 100 m^2 . Hiermee kan worden voldaan aan de nodige watercompensatie ten behoeve van de toename aan verharding. Als de initiatiefnemer nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van de particuliere vrijstelling is het tevens mogelijk om deze vrijstelling aan te vragen. De afdeling vergunningen van het Waterschap zal bepalen of er gebruik kan worden gemaakt van de particuliere vrijstelling indien nodig.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe woning wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid

van de gemeente Molenlanden. In het plangebied is geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland gelegen.

Primaire of regionale waterkering

Het plangebied is niet nabij een regionale dan wel primaire waterkering gelegen. Hierdoor is het aanvragen van een watervergunning niet nodig

Wegbeheer

Het perceel A 80 te Ottoland wordt in de huidige situatie ontsloten middels een ontsluiting op de A. In de nieuwe situatie blijft deze ontsluiting ongewijzigd en wordt ten behoeve van de schuurwoning een extra aparte ontsluiting gerealiseerd.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Wel dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

4.3 Geluid

Het onderhavige plan betreft het toevoegen van een geluidsgevoelig object in het kader van de Wgh. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een spoorweg en/of gezoneerd industrieterrein, onderzoek naar spoorweg en/of industrielawaai is daarmee niet noodzakelijk. Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van enkele openbare autowegen. Hiermee is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

‘De woning beschikt alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte zodat aan het streven uit het gemeentelijk beleid wordt voldaan. Voor de woning geldt dat er ten aanzien van wegverkeerslawaaï sprake is van een goed woon en leefklimaat. Voor de onderzochte woning hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld.’

Conclusie

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

4.4 Luchtkwaliteit

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

4.5 Bedrijven en milieuhinder

Het onderhavige plan betreft het saneren van een bedrijfslocatie en het toevoegen van een hindergevoelig object (woning). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarom gekeken naar de eventuele beperkingen van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven als gevolg van het onderhavige plan en of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handboek bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan omliggende bedrijven en functies niet (verder) in hun bedrijfsvoering beperkt en dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.6 Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen

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

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

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

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen en/of voor de beroepsvaart relevante vaarwegen aanwezig. Tevens vindt er in de directe omgeving van het plangebied 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.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen Belemmeringen.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologische relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan. Ten behoeve van de aansluiting op het riool zal t.z.t. indien nodig overleg plaatsvinden met de rioolbeheerder.

Conclusie

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

4.8 Ecologie

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

‘De beoogde ontwikkeling leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, algemene vissoorten, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling aan de A 80 te Ottoland uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).’

Stikstofdepositie

Gezien de huidige stikstofproblematiek en de initiatiefnemer hier veel waarde aan hecht is voor het onderhavige plan een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat:

‘In dit stikstofdepositieonderzoek is voor het plan de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de omliggende Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekening blijkt dat er als gevolg van het plan geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden Natura2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van het plan. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.’

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

4.9 Bodem

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De aanbevelingen uit dit onderzoek luiden:

‘Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit in die zin een belemmering voor de nieuwbouw van een woning dat in ieder geval de asbestverontreiniging langs de gootlijnen van de te slopen schuur gesaneerd moeten worden. Deze gootlijnen liggen immers binnen het bouwvlak van de te bouwen woning. Bij gootlijnen wordt meestal een breedte van 1 a 1.5 m gehanteerd en een laagdikte van 10 cm. De gootlijnsanering dient uitgevoerd te worden door een daarvoor erkend bedrijf. Het is aan te bevelen om dit eerst te doen en vervolgens pas de schuur te slopen.’

Conclusie

Gelet op de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de grond langs de gootlijnen van de te slopen schuur te worden gesaneerd. Hetgeen wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning.

4.10 Archeologie

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de voormalige gemeente Graafstroom is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het onderhavige plan betreft het saneren van de voormalige varkensschuur ten behoeve een schuurwoning. Gezien de woning op de locatie van de bestaande varkensschuur wordt gerealiseerd waar de grond reeds geroerd is worden deze grenzen niet overschreden en is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Hetgeen is in gezamenlijk overleg met de gemeente Molenlanden en haar archeologisch adviseur bepaald.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

4.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De aanvrager is zich bewust van deze gemeentelijke ambitie. Het onderhavige plan voorziet in de sanering van een voormalige varkensschuur en de realisatie van een schuurwoning. Hiermee wordt op een duurzame wijze met de ruimte en wordt geen open landschap aangetast. De woning wordt in het kader van het duurzaamheidsbeleid gasloos gerealiseerd en op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen). Het perceel wordt op een passende en verantwoorde wijze groen ingepakt (paragraaf 2.2.3). Verder kijkt de initiatiefnemer naar verdere mogelijkheden voor duurzame energiebronnen.

5. Verantwoording beleidskader

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

5.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

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

5.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde 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 stedelijke ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader van welke woningbouwontwikkelingen als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt 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’*.

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS: 2014:3929). De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471).

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

Het onderhavige plan voorziet per saldo in de toevoeging van één wooneenheid. Vanuit jurisprudentie is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 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.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

Het onderhavige plangebied is dan wel gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied, maar in het cultuurhistorische lint en binnen de bebouwde kom van Ottoland. Middels het onderhavige plan wordt een voormalige varkensschuur

vervangen door een vele malen kleinere schuurwoning. Hiermee vindt er geen uitbreiding plaats, maar is er juist sprake van een afname in bebouwing. Het onderhavige plan sluit hiermee aan op het provinciaal beleid om de bebouwde ruimte beter te benutten en te transformeren.

Verbetering 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 voorziet in de sanering een voormalige varkensschuur welke haar functie heeft verloren. Hiermee kan verdere leegstand, verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse worden voorkomen. Op de plek van de schuur wordt een schuurwoning gerealiseerd. Per saldo neemt de oppervlakte aan bebouwing hiermee af en is er sprake van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hiernaast wordt er een bedrijfsbestemming uit het cultuurhistorische lint verwijderd, waarmee volwaardige bedrijfsactiviteiten op deze locatie in de toekomst worden uitgesloten. Hetgeen een wenselijke ontwikkeling is. Gezien de ligging nabij de rijksmonumentale woonboerderij zal de schuurwoning een ondergeschikte uitstraling verkrijgen passend in het boerderijensemble.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De provincie heeft de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het plangebied is gelegen in het 'veenweidelandschap' en in het 'lint'.

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde wateringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). 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 zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Voor ontwikkelingen in de linten heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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

Het onderhavige plan sluit aan op de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland en daarmee bij de richtpunten voor de ontwikkelingen in het veenweidelandschap en linten.



Afbeelding 8: Kwaliteitskaart Zuid-Holland

5.2.2 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’. Het plan past binnen de gebiedsidentiteit en voorziet niet in wijzigingen op structuurniveau. Het plan is qua aard en schaal passend bij het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Stedelijke ontwikkelingen

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

- a) toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;

- b) Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Het onderhavige plan voorziet per saldo in de toevoeging van één wooneenheid. Vanuit jurisprudentie is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk (zie paragraaf 5.1.3)

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 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 voorziet in de sanering een voormalige varkensschuur welke haar functie heeft verloren. Hiermee kan verdere leegstand, verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse worden voorkomen. Op de plek van de schuur wordt een schuurwoning gerealiseerd. Per saldo neemt de oppervlakte aan bebouwing hiermee af en is er sprake van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hiernaast wordt er een bedrijfsbestemming uit het cultuurhistorische lint verwijderd, waarmee volwaardige bedrijfsactiviteiten op deze locatie in de toekomst worden uitgesloten. Hetgeen een wenselijke ontwikkeling is. Gezien de ligging nabij de rijksmonumentale woonboerderij zal de schuurwoning een ondergeschikte uitstraling verkrijgen passend in het boerderijensemble.

5.3.2 Regionale woonvisie

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

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

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

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

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

Het onderhavige plan betreft de realisatie van een schuurwoning op een reeds bebouwd perceel. Hiermee wordt een woning gerealiseerd binnen de bestaande bebouwde ruimte en wordt tegelijkertijd meer openheid gecreëerd. De woning voorziet in de concrete behoefte van de initiatiefnemer zelf, welke al zijn gehele leven in Ottoland woonachtig is. Het geeft een echte Ottolander, die geboren en getogen is in het dorp de kans om in het dorp te blijven wonen. De andere woningbouw in Ottoland wordt ontwikkeld voor de verkoop, onderhavig plan wordt door een Ottoland zelf gerealiseerd voor eigen gebruik. Volgens het MeerjarenPerspectief Molenwaard is er behoefte aan eengezinswoningen. Het onderhavige plan voorziet in deze behoefte. De woning komt dus niet vrij in de verkoop, wel komt er een starterswoning vrij in het dorp waarmee doorstroming wordt gestimuleerd. De woning dient regionaal te worden afgestemd en meegenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Toekomstvisie Molenwaard

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

Middels het onderhavige plan wordt ingespeeld op de concrete woningbehoefte van de initiatiefnemer in Ottoland. Doorstroming op de woningmarkt wordt hierdoor gestimuleerd en een starterswoning in het dorp komt vrij. Het plan zorgt voor een kwalitatieve toevoeging van de woningvoorraad binnen de gemeente door te herbouwen op een reeds bebouwd perceel binnen de bebouwde ruimte. Een leegstaande schuur wordt gesaneerd.

5.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen

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

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

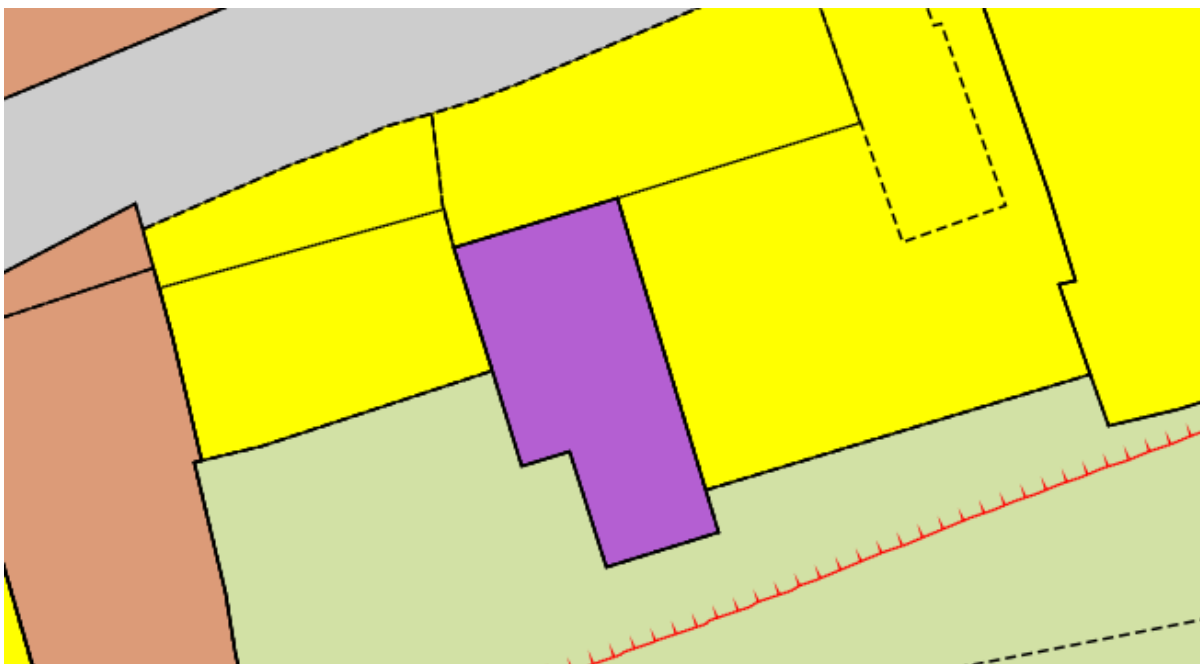
5.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 25 januari 2010 door de voormalige gemeente Graafstroom. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch met waarden;
- Bedrijf;
- Wonen;

En de aanduidingen/maatvoeringen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: archeologische waarden;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – reparatie gebruiksgoederen;
- Gebiedsaanduiding: aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding: aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wijzigingsgebied dorpslint.



Afbeelding 9: Plankaart Buitengebied Graafstroom

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3^e herziening van het buitengebied Graafstroom vastgesteld door de voormalige gemeente Molenwaard. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen in het buitengebied, evenals omissies en nieuw beleid. Voor het onderhavige plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving en het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

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

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Op gronden met de bestemming 'Bedrijf' is het realiseren van burgerwoning niet toegestaan. Afwijking, dan wel wijziging van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

5.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Er is sprake van herbouw en het beter benutten van de ruimte in het cultuurhistorische lint;
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing;
- Het plan zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een duurzame situatie;
- Het plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan.

6. Verantwoording sectorale aspecten

6.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

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

Onderzoek

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).

Het onderhavige plan betreft de sanering van een voormalige varkensschuur en het realiseren van een vele malen kleinere schuurwoning. Hierdoor worden er geen drempels / grenswaarden van het Besluit milieueffectrapportage overschreden. Er kan worden volstaan met een onderbouwing van diverse milieuaspecten in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing 'Ottoland, A 80'.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van het plan is er geen sprake van ernstige milieugevolgen. Er kan worden volstaan met een onderbouwing van diverse milieuaspecten in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

6.2 Watertoets

Beleidskader

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

Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen hebben de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom en het waterschap Rivierenland de handen ineengeslagen en het Stedelijk Waterplan Gemeente Liesveld en Graafstroom opgesteld. In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom. De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

- Afkoppelen, meer ruimte voor water creëren en diffuse bronnen aanpakken (duurzaam onkruidbeheer, duurzaam bouwen);
- Belevingswaarde;
- Samenwerking;
- Beheer en onderhoud.

Het beleidsplan moet de gemeenten helpen om een veilig, robuust en duurzaam watersysteem te bereiken in 2025 door optimalisering van het huidige systeem. De gemeenten en het waterschap gaan de komende jaren intensief samenwerken om de gestelde doelen te bereiken. Hierbij wordt, naast het toetsen van nieuwe ontwikkelingen in de ruimtelijke inrichting, ook aandacht besteed aan de gezamenlijke uitvoering en communicatie rond de geplande ingrepen. In het laatste aspect wordt deze samenwerking doorgezet voor het beheer en onderhoud. Dit is een belangrijke pijler voor het op orde houden van het watersysteem.

Waterschapsbeleid

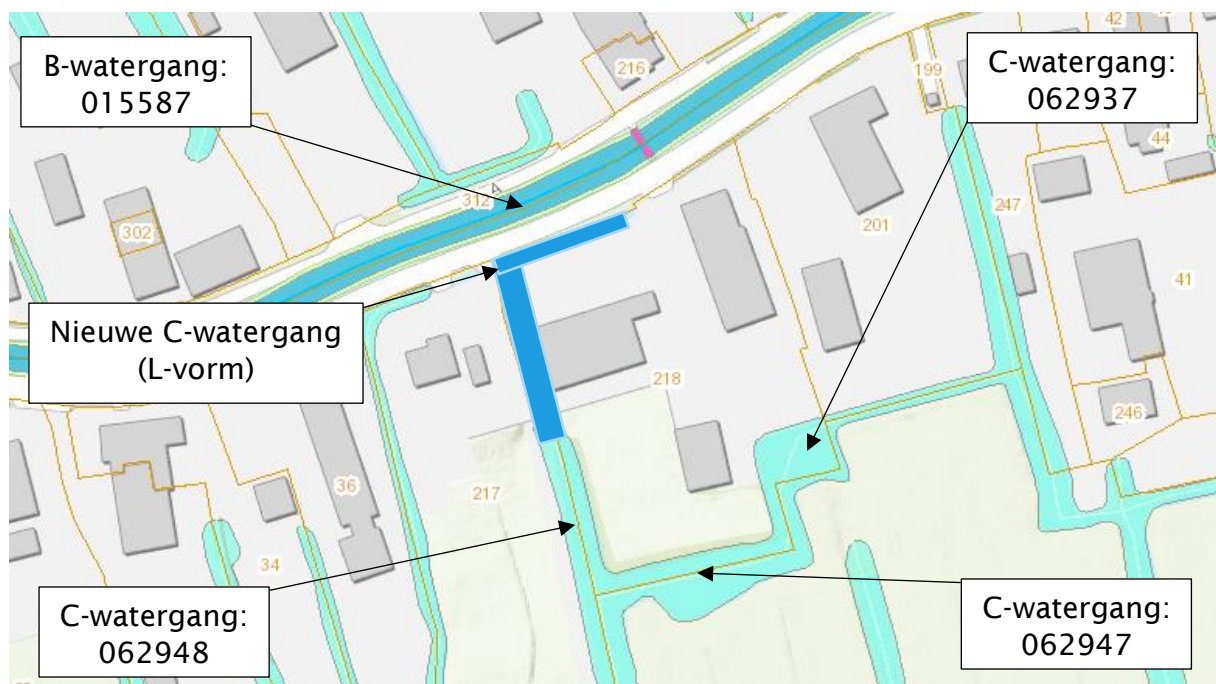
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om 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.

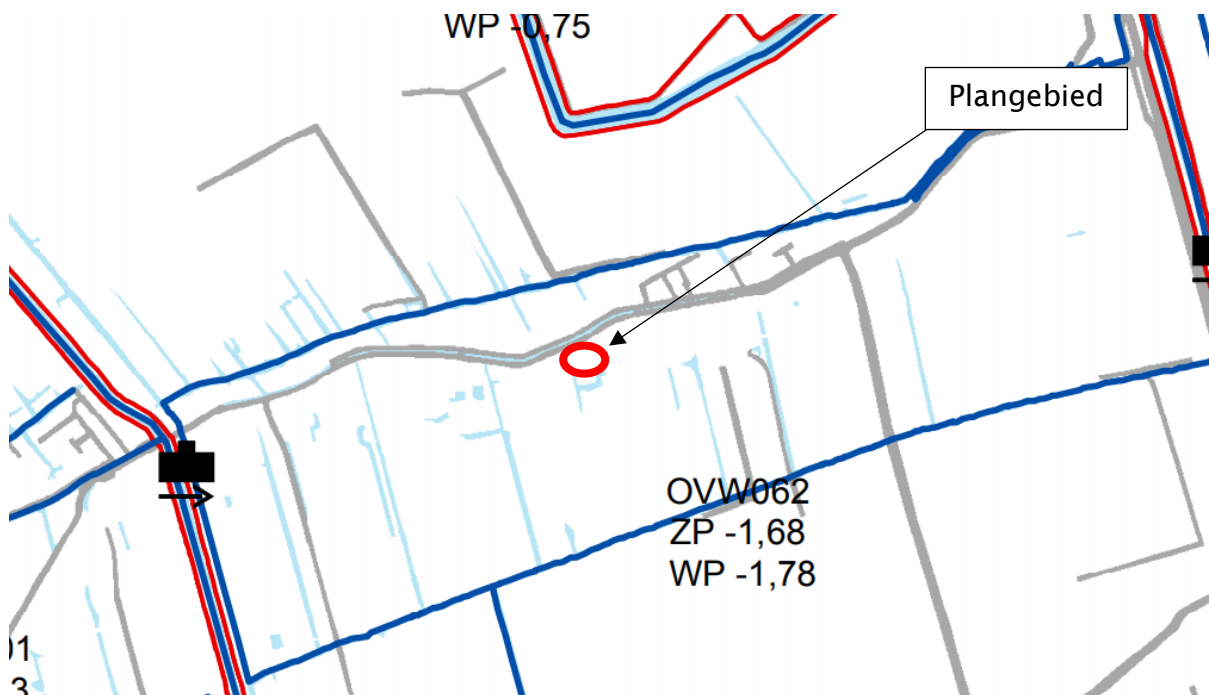
Rondom het plangebied zijn een B-watergang (015587) en een drietal C-watergangen (062937; 062947; 062948) gelegen. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszones van de watergangen. Ten behoeve van het plan wordt er wel een extra c-watergang gegraven in het verlengde van de c-watergang 062948. Voor het graven van de extra watergang dient een melding te worden gedaan bij het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 10: Legger wateren

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiernummer 20200522-9-23352). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW062. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,68 meter NAP en een winterpeil van -1,78 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil van 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 11: Peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, 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 wanneer deze nog niet eerder is benut. In het stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m² en in het landelijk gebied geldt een vrijstelling van 1500 m².

Uit tabel 3 blijkt dat het plan resulteert in een toename aan verharding, op afbeelding 12 is de bebouwing (zwart) en de erfverharding (bruin) van de nieuwe situatie weergegeven. De benodigde waterberging bedraagt $90 \text{ m}^2 \times 436 \text{ m}^3/\text{ha} = 3,9 \text{ m}^2$. Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,2 meter betekent dit een te realiseren extra wateroppervlak van 19,6 m². Op de perceelsgrens met het westelijke buurperceel en aan de weg wordt een nieuwe watergang gerealiseerd van 173 m² (zie afbeelding 10). Hiermee kan worden voldaan aan de nodige watercompensatie ten behoeve van de toename aan verharding. Als de initiatiefnemer nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van de particuliere vrijstelling is het tevens mogelijk om deze vrijstelling aan te vragen. De afdeling vergunningen van het Waterschap zal bepalen of er gebruik kan worden gemaakt van de particuliere vrijstelling indien nodig.

Tabel 3: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte m ²
Varkensschuur	430
Totaal bestaande situatie	430
Nieuwe situatie	
Woning + bijgebouw(en)	220
Erfverharding	300
Totaal nieuwe situatie	520
Vershil	90



Afbeelding 12: Bebouwing, verharding en water nieuwe situatie

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

Primaire of regionale waterkering

Het plangebied is niet nabij een regionale dan wel primaire waterkering gelegen. Hierdoor is het aanvragen van een watervergunning niet nodig

Wegbeheer

Het perceel A 80 te Ottoland wordt in de huidige situatie ontsloten middels een ontsluiting op de A. In de nieuwe situatie blijft deze ontsluiting ongewijzigd en wordt ten behoeve van de schuurwoning een extra aparte ontsluiting gerealiseerd.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Wel dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

6.3 Geluid

Beleidskader

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

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

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Cumulatie geluidsbronnen

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

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft het toevoegen van een geluidsgevoelig object in het kader van de Wgh. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een spoorweg en/of gezoneerd industrieterrein, onderzoek naar spoorweg en/of industrielawaai is daarmee niet noodzakelijk. Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van enkele openbare autowegen. Hiermee is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van wegverkeerslawaaï van alle wegen ten hoogste 44 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidszone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;*

- *Conform het gemeentelijk geluidbeleid wordt de geluidbelasting van 30 km/h wegen wel inzichtelijk gemaakt in het kader van de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft geluid;*
- *De woning beschikt alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte zodat aan het streven uit het gemeentelijk beleid wordt voldaan;*
- *Voor de woning geldt dat er ten aanzien van wegverkeerslawaai sprake is van een goed woon en leefklimaat.*

Voor de onderzochte woning hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld.

Algemeen geldt dat voor verblijfsruimten met een geluidbelasting tot 53 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwconstructies/ materialen (spouwmuren, standaard dubbel glas, enkele kierdichting, ventilatieroosters etc.) een minimale geluidwering van 20 dB wordt bereikt en de geluidwering van deze ruimten niet nader wordt onderzocht.'

Conclusie

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

6.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 3: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring 2018 het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 16,59 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 19,01 µg/m³ PM₁₀;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11,88 µg/m³ PM_{2,5}.

Voor het plangebied kan dus 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.

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.

6.5 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

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

Tabel 1: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

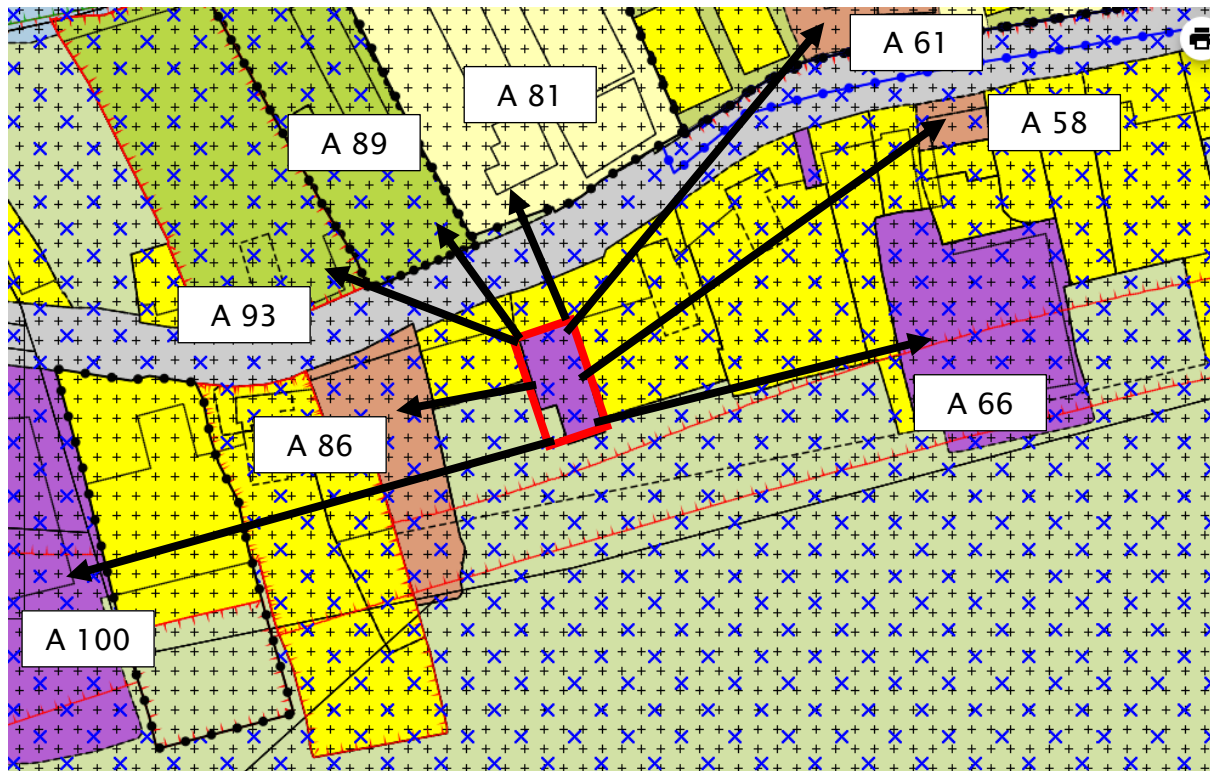
Het onderhavige plan betreft het saneren van een bedrijfslocatie en het toevoegen van een hindergevoelig object (woning). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarom gekeken naar de eventuele beperkingen van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven als gevolg van het onderhavige plan en of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handboek bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Hiernaast heeft de gemeente Molenwaard op 18 januari 2013 de 'Geurverordening

2013 gemeente Molenwaard' vastgesteld. Hierin worden de richtafstanden voor geur voor een veehouderij tot een geurgevoelig object bijgesteld naar 25 meter.

In onderstaande afbeelding en tabel is het plangebied ten opzichte van omliggende bedrijven en functies weergegeven. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).



Afbeelding 13: Plangebied t.o.v. omliggende bedrijven/functies

Tabel 2: Bedrijven en milieuhinder (gemengd gebied)			
Adres	Functie	Richtafstand conform VNG	Werkelijke afstand
A 58	Gemeenschapshuis	10 meter	135 meter
A 61	Begraafplaats	0 meter	120 meter
A 66	Autobedrijf	10 meter	105 meter
A 81	In ontwikkeling (wonen)	0 meter	40 meter
A 86	Kerkgebouw	10 meter	35 meter
A 89	Schaapskooi	30 meter	40 meter
A 93	Camping	30 meter	55 meter
A 100	Constructiebedrijf	30 meter	160 meter

* conform geurverordening

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan omliggende bedrijven en functies niet (verder) in hun bedrijfsvoering beperkt en dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

6.6 Externe veiligheid

Beleidskader

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

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

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

De regels voor externe veiligheid zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor het transport over weg, rail en water in het Besluit externe veiligheid transportroutes en Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De toetsing aan het plaatsgebonden risico is in al deze besluiten hetzelfde, voor de toetsing van het groepsrisico zijn er enkele (kleine) verschillen.

Risicovolle inrichtingen

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

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

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

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen en/of voor de beroepsvaart relevante vaarwegen aanwezig. Tevens vindt er in de directe omgeving van het plangebied 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.



Afbeelding 14: Risicokaart Zuid-Holland

Conclusie

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

6.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologische relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan. Ten behoeve van de aansluiting op het riool zal t.z.t. indien nodig overleg plaatsvinden met de rioolbeheerder.

Conclusie

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

6.8 Ecologie

Beleidskader

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

Onderzoek

Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

‘Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, vissen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Er zijn karakteristieke landschapselementen aanwezig welke bij kap 1 op 1 herplant moeten worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van algemene vissoorten, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, algemene vissoorten, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling aan de A 80 te Ottoland uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).’

Stikstofdepositie

Gezien de huidige stikstofproblematiek en de initiatiefnemer hier veel waarde aan hecht is voor het onderhavige plan een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat:

‘In dit stikstofdepositieonderzoek is voor het plan de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de omliggende Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekening blijkt dat er als gevolg van het plan geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden Natura2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van het plan. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.’

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

6.9 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De aanbevelingen uit dit onderzoek luiden:

‘Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit in die zin een belemmering voor de nieuwbouw van een woning dat in ieder geval de asbestverontreiniging langs de gootlijnen van de te slopen schuur gesaneerd moeten worden. Deze gootlijnen liggen immers binnen het bouwvlak van de te bouwen woning. Bij gootlijnen wordt meestal een breedte van 1 a 1.5 m gehanteerd en een laagdikte van 10 cm. De gootlijnsanering dient uitgevoerd te worden door een daarvoor erkend bedrijf. Het is aan te bevelen om dit eerst te doen en vervolgens pas de schuur te slopen.

Wat betreft de verontreiniging op het huidige zuidelijke grasland (als gevolg van het onderwerken van puin, asfalt en ander afval in het verleden (voor 1987)) kan gesteld worden dat deze verontreiniging buiten het bouwvlak van de nieuwbouw valt. Ofwel wat dat betreft vormt deze verontreiniging geen belemmering. Hierbij komt nog dat de verontreinigde laag bedekt is met een zintuiglijk en analytisch nagenoeg schone bodemlaag, waarmee er dus geen contactmogelijkheden met de stortlaag zijn bij normaal bodemgebruik. Tot slot is hier nog geen sprake van een aantoonbaar ernstig geval van bodemverontreiniging omdat slechts in een enkel monster de Interventiewaarde is overschreden door alleen zink.’

Conclusie

Gelet op de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de grond langs de gootlijnen van de te slopen schuur te worden gesaneerd. Hetgeen wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning.

6.10 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

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

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

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de voormalige gemeente Graafstroom is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het onderhavige plan betreft het saneren van de voormalige varkensschuur ten behoeve een schuurwoning. Gezien de woning op de locatie van de bestaande varkensschuur wordt gerealiseerd waar de grond reeds geroerd is worden deze grenzen niet overschreden en is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Hetgeen is in gezamenlijk overleg met de gemeente Molenlanden en haar archeologisch adviseur bepaald.



Afbeelding 15: Archeologische verwachtingskaart

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

6.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De aanvrager is zich bewust van deze gemeentelijke ambitie. Het onderhavige plan voorziet in de sanering van een voormalige varkensschuur en de realisatie van een schuurwoning. Hiermee wordt op een duurzame wijze met de ruimte en wordt geen open landschap aangetast. De woning wordt in het kader van het duurzaamheidsbeleid gasloos gerealiseerd en op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen). Het perceel wordt op een passende en verantwoorde wijze groen ingepakt (paragraaf 2.2.3). Verder kijkt de initiatiefnemer naar verdere mogelijkheden voor duurzame energiebronnen.