Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Ruimtelijke onderbouwing

‘A 103-109 Ottoland’

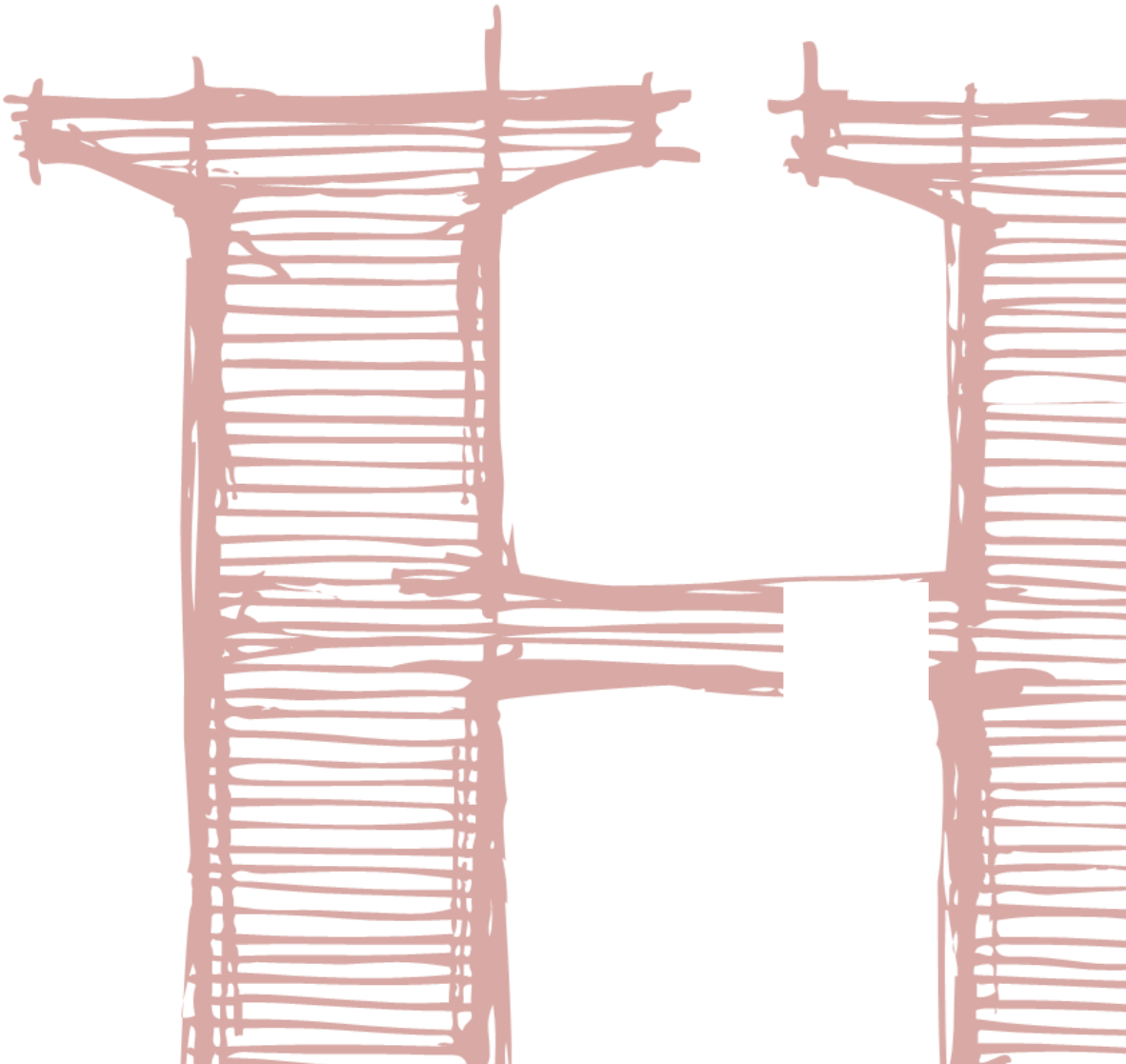


Ruimtelijke onderbouwing

‘A 103-109 Ottoland’

Opgesteld door:
Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Lekdijk 44
2967 GB Langerak

Datum
21 april 2026



Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Plangebied 6

1.3 Kader 6

1.4 Leeswijzer 8

2. Planbeschrijving 9

2.1 Bestaande situatie 9

2.2 Nieuwe situatie 12

3. Beleidskader 15

3.1 Rijksbeleid 15

3.2 Provinciaal beleid 17

3.3 Waterschapsbeleid 22

3.4 Gemeentelijk beleid 24

4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu 27

4.1 Milieueffectrapportage 27

4.2 Verkeer en parkeren 29

4.3 Water 31

4.4 Geluid 35

4.5 Luchtkwaliteit 37

4.6 Bodem 38

4.7 Milieuzonering 41

4.8 Externe veiligheid 42

4.9 Archeologie 44

4.10 Natuur 47

4.11 Trillingen 50

5. Financiële haalbaarheid 51

6. Participatie en overleg 52

6.1 Participatie 52

6.2 Advies gemeenteraad 52

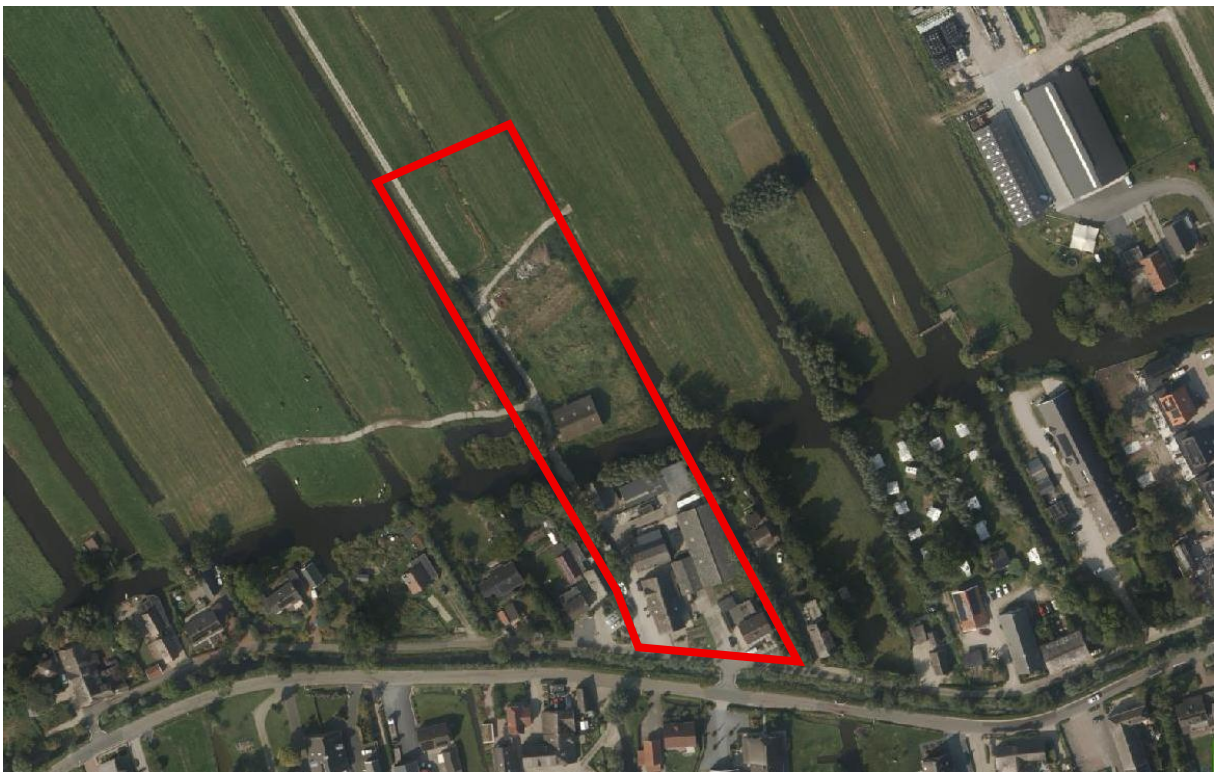
6.3 Bestuurlijk vooroverleg 52

#	Bijlage	Auteur	Kenmerk	Datum
1	Tekeningen	Lagendijk Tuin- en landschapsarchitecten / Brand BBA Architecten / Korevaar & Den Breejen	-	21-04-2026
2	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-252146-2173-V1	02-05-2025
3	Verkennend bodemonderzoek	Linge milieu	22-3093	02-12-2025
4	Verkennend archeologisch onderzoek	ADC Archeolprojecten	6648	27-08-2025
5	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	2025-0666	13-10-2025
6	Nader onderzoek rugstreeppad	Ecologie op Maat	251168	12-02-2026
7	Stikstofdepositie berekening	De Roever Omgevingsadvies	20250460.v01	16-04-2025

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de A 103-109 te Ottoland is een voormalige agrarische bedrijfslocatie gelegen (zie afbeelding 1). Ter plaatse is een monumentale boerderij (nr. 107-109) aanwezig, met daarin twee wooneenheden. Naast de boerderij is een bungalow (burgerwoning nr. 103) gelegen. Achter de boerderij was de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gelegen, waar ook achter de wetering bebouwing stond en sleufsilo's aanwezig waren. Het e.e.a. is recent geleden deels al verwijderd.



Afbeelding 1: Uitsnede luchtfoto (plangebied indicatief rood omkaderd)

De volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd en in geheel verplaatst naar Molenaarsgraaf. Middels ruilverkaveling zijn de agrarische gronden van het bedrijf maar ook van tientallen andere agrariërs in de directe omgeving geruild, waarmee de bedrijfs- en verkeersefficiëntie in het gehele dorp (en omliggende dorpen) is verbeterd. Er is meer dan 100 hectare agrarische grond geruild, waardoor tientallen zware verkeersbewegingen per dag door Ottoland en omliggende dorpen zijn weggenomen.

De locatie is door de verhuizing en ruilverkaveling leeg komen te staan en inmiddels is veel bebouwing al gesloopt. Het voornemen is om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het plan betreft het verder splitsen van de monumentale boerderij naar vier wooneenheden en de realisatie van twee vrijstaande woningen (waaronder één kangoeroewoning) achter de boerderij ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (voor meer plandetail zie paragraaf 2.2).

Het plan is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan (tijdelijk deel omgevingsplan) (zie paragraaf 1.3). Ter plaatse is een agrarische bedrijfsbestemming gelegen, waarop woningbouw niet is toegestaan. Op 3 december 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan middels een afwijking van het omgevingsplan.

Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt er een omgevingsvergunning aangevraagd voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Een omgevingsvergunning BOPA kan alleen verleend worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat hier sprake van is.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de voormalige agrarische bedrijfslocatie en bungalow (burgerwoning) aan de A 103-109 te Ottoland (zie afbeelding 1). Kadastraal betreft het de percelen OTL01 – D – 362, 481, 484, 507, 542, 543, 546, 547, 548, 549, 553 & 554. Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern van Ottoland. Rondom de locatie zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen, maar ook enkele andere agrarische, bedrijfs-, recreatieve en maatschappelijke functies. Achter de wetering is het open agrarisch landschap aanwezig.

1.3 Kader

Bestemmingsplannen maken sinds 1 januari 2024 onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Op het plangebied zijn oude bestemmingsplannen daarmee nog vigerend.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplankaart (plangebied indicatief rood omkaderd)

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'
Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom (vastgesteld op 25 januari 2010) (zie afbeelding 2). Ter plaatse is de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' gelegen met een bouwvlak voor en achter de wetering. Daarnaast een functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' ter plaatse van de boerderij en enkele dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen. Ter plaatse van de bungalow is reeds een woonbestemming gelegen. Het plan is strijdig met dit bestemmingsplan. Voor het realiseren van het onderhavige plan is het daarom noodzakelijk om hiervan af te wijken.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'
Op 15 september 2015 is de 3e herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de 3e herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dit de actualisatie van de archeologische dubbelbestemmingen op de locatie.

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.

Parapluherziening Parkeren
Op 27 oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' vastgesteld. Het doel van deze parapluherziening is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect 'parkeren' in de gemeente Molenlanden. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het parkeerbeleid. In de beleidsregel "Nota Parkeernormen Molenlanden 2020" zijn de parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' regelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de beleidsregel "Nota Parkeernormen Molenlanden 2020". In paragraaf 4.2 van deze onderbouwing wordt nader ingegaan op het plan in relatie met het parkeerbeleid.

Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten
Op 26 oktober 2021 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' vastgesteld dat inmiddels onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Molenlanden. Het paraplubestemmingsplan voorziet uitsluitend in een juridische borging voor het reguleren van het beleid met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten. Door deze regeling wordt het eveneens onmogelijk gemaakt om andere ongewenste huisvestingsvormen toe te staan in (bedrijf)woningen. De regeling is en blijft van kracht en heeft verder geen gevolgen voor het onderhavige plan en/of de locatie.

1.4 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 1: Inleiding;
- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Aspecten fysieke leefomgeving en milieu;
- Hoofdstuk 5: Financiële haalbaarheid;
- Hoofdstuk 6: Participatie en overleg.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

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

Het plangebied is gelegen in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de A. De cultuurhistorische lintbebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders-/knechtenhuisjes. Hier en daar is de traditionele bebouwing vervangen door nieuwbouw (vrijstaande woningen) en hebben veel bestaande boerderijen de agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. De traditionele bebouwing is overwegend haaks in de eerste bebouwingslijn op de A gesitueerd. De vervangende nieuwbouw is zowel haaks als parallel aan de A gebouwd. De hoofdvolumes (zowel traditioneel als nieuwbouw) zijn hoofdzakelijk rechthoekig opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. De vervangende nieuwbouwwoningen hebben doorgaans een modernere bouwstijl dan de traditionele (woon)boerderijen en de arbeidershuisjes welke meer klassiek zijn vormgegeven. De gebruikte materialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de nieuwbouw overwegend traditioneel (streekeigen). De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het omliggende slagenlandschap. Verder van de openbare weg en achter de bebouwing wordt het land gekenmerkt door het open karakter, de karakteristieke slagenverkaveling omringd door sloten en (achter)weteringen en incidenteel ruimtelijke elementen in de vorm van bomenlanen, elzenhakhout akkers en (gerief) boselementen.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Aan de A 103-109 te Ottoland is een voormalige agrarische bedrijfslocatie gelegen. Ter plaatse is een monumentale boerderij (nr. 107-109) aanwezig, met daarin twee wooneenheden. Naast de boerderij is een bungalow (burgerwoning nr. 103) gelegen (zie onderstaande afbeeldingen). Achter de boerderij was de voormalige agrarische

bedrijfsbebouwing gelegen, waar ook achter de wetering bebouwing stond en sleufsilo's aanwezig waren. Het e.e.a. is inmiddels deels verwijderd.

De volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd en in geheel verplaatst naar Molenaarsgraaf. Middels ruilverkaveling zijn de agrarische gronden van het bedrijf maar ook van tientallen andere agrariërs in de directe omgeving geruild, waarmee de bedrijfs- en verkeersefficiëntie in het gehele dorp (en omliggende dorpen) is verbeterd. De locatie is door de verhuizing en ruilverkaveling leeg komen te staan en inmiddels is veel bebouwing al gesloopt.



Afbeelding 3: Vooraanzicht monumentale boerderij



Afbeelding 4: Vooraanzicht vroegere erf en bebouwing (schuren zijn inmiddels verwijderd)



Afbeelding 5: Zijaanzicht bestaande bungalow (schuren zijn inmiddels verwijderd)



Afbeelding 6: Vooraanzicht bungalow

2.2 Nieuwe situatie

Het plan betreft de herontwikkeling van de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de A 103-109 te Ottoland ten behoeve van woningen. Specifiek betreft het plan het verder splitsen van de monumentale boerderij naar vier wooneenheden en de realisatie van twee vrijstaande woningen (waaronder een kangoeroewoning) achter de boerderij ter plaatse van de voormalige bedrijfsgebouwen. De kangoeroewoning is maximaal 1.000 m^3 (exclusief vergunningsvrije mogelijkheden) en de andere vrijstaande woning maximaal 850 m^3 (exclusief vergunningsvrije mogelijkheden). Op onderstaande afbeelding is de nieuwe situatie en landschappelijk inpassingsplan globaal weergegeven. In de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing is het tekenwerk van het plan toegevoegd.



Afbeelding 7: Nieuwe situatie

In het voorliggende plan zijn deze verouderde en landschappelijk storende opstallen gesloopt (ca. 2.000 m^2). Daarmee wordt de monumentale boerderij opnieuw als zelfstandig en herkenbaar hoofdgebouw in het landschap gepositioneerd. Dit draagt bij aan het herstel van de historische leesbaarheid van het erf en versterkt de monumentale waarden, conform de uitgangspunten van zorgvuldig erfgoedbeheer. De oude agrarische situatie is als uitgangspunt genomen.

Stedenbouwkundig wordt het plan uitgevoerd als een boerenerf. Zo krijgen de twee nieuwe wooneenheden in de boerderij een gezamenlijk schuurvolume achter de boerderij (beide schuurvolumes max. 150 m^2), en worden de bijbehorende bouwwerken van de nieuwe vrijstaande woningen zoveel mogelijk aan het hoofdgebouw gerealiseerd. Enkel ten behoeve van het voorhuis in de boerderij is er een kleinschalig bouwwerk gerealiseerd naast de boerderij.

De architectuur en verschijningsvorm van de nieuwe woningen sluiten aan bij een boerenerf. Een boerenerf combineert een landelijke woonkwaliteit met moderne architectuur die verwijst naar het historisch agrarische karakter. De monumentale

boerderijwoning fungeert daarbij als centraal element met een karakteristiek rieten dak, terwijl schuurwoningen een sobere, ondergeschikte architectuur hebben die modern en functioneel is. In de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing en onderstaand zijn al enkele impressies van de nieuwe woningen toegevoegd. Door een gezamenlijk toegangspad/erf te realiseren ontstaat er openheid en een doorzicht over het erf tussen de woningen door. Het parkeren wordt zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken achter bebouwing en groen, én zover als mogelijk van de boerderij gepositioneerd. Het plan resulteert in een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Waar voorheen sprake was van verouderde agrarische opstallen en silo's, ontstaat nu een samenhangend erf met een heldere structuur en een open, landschappelijk doorzicht vanaf de openbare weg.

Middels het plan is er sprake van een verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden ter plaatse. Zie ook verder in deze onderbouwing. De landschappelijke waarden verbeteren doordat grote voormalige agrarische bedrijfsbebouwing plaatsmaakt voor een kleinschaligere woonlocatie met meer openheid tot gevolg. De cultuurhistorische waarden worden toekomstbestendig gemaakt door het transformeren en splitsen van de monumentale boerderij. Het onderhoud van de boerderij is hiermee naar de toekomst gewaarborgd. De natuurwaarden ter plaatse verbeteren eveneens, waar de gronden achter de wetering worden teruggebracht naar grasland én de verharding/bebouwing voor de wetering afneemt.

Het ontwerp van de kangoeroewoning naast de monumentale boerderij is nadrukkelijk gebaseerd op de oorspronkelijke ervenstructuur. Historisch gezien werd de boerderij omgeven door meerdere agrarische bijgebouwen (schuren) met verschillende nokrichtingen, die op bijna organische wijze rondom het hoofdgebouw waren gesitueerd. Deze bebouwing stond bovendien aanzienlijk dichter op de boerderij dan in de nieuwe situatie het geval zal zijn, hetgeen destijds juist afbreuk deed aan de belevingswaarde van het monument.

De materialisatie en detaillering van de woning sluiten aan bij de cultuurhistorische context van het erf, zonder te vervallen in historiserende architectuur. Het gebruik van metselwerk, houten geveldelen en gevelopeningen met roedeverdeling vormt een eigentijdse interpretatie van traditionele agrarische bebouwing. Daarmee wordt invulling gegeven aan het principe van 'passende nieuwbouw', zoals veelal gehanteerd binnen gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid: eigentijds, maar respectvol ten opzichte van de bestaande cultuurhistorische waarden.



Afbeelding 8: Impressie kangoeroewoning



Afbeelding 9: Impressie woning achter boerderij

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

Het plan betreft de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar wonen. Daarbij de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verharding, de splitsing van een monumentale boerderij (twee naar vier wooneenheden) en de realisatie van twee vrijstaande woningen (waaronder één kangoeroewoning). Hiermee is het plan op rijksniveau kleinschalig van aard en worden er geen rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. Het Bkl stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In artikel 5.129g van het Bkl is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden aan de behoefte van de stedelijke ontwikkeling. Indien de stedelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, dan moet ook rekening gehouden worden met de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied of -groen in die behoefte te voorzien.

Het plan voorziet in de toevoeging van vier wooneenheden. Onder de nieuwe Omgevingswet is er nog geen jurisprudentie beschikbaar, maar in beginsel was onder de oude wet een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het onderhavige plan kan daardoor niet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bkl. Toetsing aan de ladder is daardoor niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 18 februari 2025 is de meest recente verzie van de Omgevingsvisie in werking getreden. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en 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).

Stedelijke ontwikkelingen

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Conform de Omgevingsvisie kunnen kleinschalige stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten (in de bebouwde ruimte).

Het plan betreft de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar wonen. Daarbij de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en

verharding, de splitsing van een monumentale boerderij (twee naar vier wooneenheden) en de realisatie van twee vrijstaande woningen (waaronder één kangoeroewoning). Het plan speelt zich dus af binnen de bebouwde ruimte, is gelegen in het cultuurhistorische bebouwingslint en in aansluiting op het bestaand stads- en dorpsgebied. Het voormalige agrarische bedrijf is verplaatst en tientallen hectaren agrarisch land zijn middels ruilverkaveling van eigenaar veranderd met een meer samenhangende eigendomssituatie tot gevolg. Leegstand, en mogelijke verpaupering daardoor, op de vertreklocatie is niet wenselijk. Herontwikkeling naar wonen is de meest passende functie gezien het karakter van de directe omgeving. Het plan voorziet hiermee in het beter benutten van de bestaande bebouwde ruimte. Door de bebouwing te concentreren voor de wetering, waar het eerder ook achter de wetering aanwezig was, ontstaat er een compacter kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. Het plan volgt met dit alles de beleidslijn van de provincie.

Ruimtelijke kwaliteit
De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plek gebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie en soms daarbuiten. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een ‘ja, mits-beleid’: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

De essentie van ‘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 aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hierin wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

Het plan kan worden geschaard in de categorie ‘inpassen’. In het provinciaal beleid wordt de volgende definitie voor ‘inpassen’ aangehouden. Inpassen betreft een ruimtelijke ontwikkeling die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en die past bij de aard en schaal van de omgeving (dit is het geval, een grote agrarische bedrijfslocatie wordt verkleind tot kleinschalig woonerf). Een inpassing voorziet niet in wijzigingen op structuurniveau en houdt rekening met de ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft (dit is het geval, het structuurniveau wijzigt niet gezien het kavelniveau hetzelfde blijft. Deze wordt zelfs kleiner. Daarnaast is er een aanzienlijke afname in bebouwing en verharding, waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbeterd). De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel (dit is het geval). Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint (zelfs de uitbreiding van een agrarisch bedrijf wordt dus als inpassen gezien. In dit geval gaat het om het verwijderen en verkleinen van een agrarisch bedrijf. Waardoor dit plan met dit karakter zeker als inpassen kan worden gezien). Bij inpassen veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks (dit is het geval). De rol van

de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met een beschermingscategorie 1 en 2. Doordat het gebied is gelegen binnen beschermingscategorie 3 is de rol van de provincie dus beperkt.

De beschermingscategorie 2 heeft betrekking op het buitengebied. Het betreft het landelijk gebied buiten het bestaande stads- en dorpsgebied. Deze beschermingscategorie beschermt de specifieke landschappelijke waarden van het gebied. Versterken van de landschappelijke kwaliteiten heeft prioriteit. Stedelijke ontwikkeling is echter niet uitgesloten, mits nieuwe kwaliteiten ontstaan. Het onderhavige plan betreft geen stedelijke ontwikkeling, maar speelt zich af binnen bestaand kavelniveau. Deze wordt zelfs verkleint.

In het provinciaal beleid wordt de volgende definitie voor 'transformeren' aangehouden. Dit betreft een ruimtelijke ontwikkeling die niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit past (dit is niet het geval, het plan speelt zich af binnen een bestaande kavel). Het gaat om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat (dit is niet het geval, het plan speelt zich af op een bestaande kavel en er ontstaat geen nieuw landschap of stedelijk gebied). Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit (dit is niet het geval, de gebiedsidentiteit blijft ongewijzigd). De impact van deze plannen op een gebied is groot. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden (dit is niet het geval, het plan betreft geen nieuwe uitleglocatie).

3.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV)

Op 1 juli 2025 is de meest recente versie van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) in werking getreden. In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) zijn de regels over de fysieke leefomgeving van de provincie opgenomen. Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 7.3.7 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 7.43).

Artikel 7.43 (definitie soort ruimtelijke ontwikkeling)

Voor de toepassing van deze paragraaf wordt verstaan onder:

a. inpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied;
b. aanpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau;
c. transformeren: de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit.

Dit plan kan worden geschaard in de categorie 'inpassen', zie paragraaf 3.2.1.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 7.3.8 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen (artikel 7.45).

Artikel 7.45 (ladder voor duurzame verstedelijking)

1. Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
2. Als over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd of die door gedeputeerde staten zijn vastgesteld, dan kan de motivering van de behoefte, bedoeld in artikel 5.129g, tweede lid, onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

Het plan betreft geen stedelijke ontwikkeling, zie paragraaf 3.1.2.

Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen
In paragraaf 7.3.6a van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen (artikel 7.41).

Artikel 7.41a (risico's van klimaatverandering)
In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met de risico's van klimaat-verandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:

1. wateroverlast door overvloedige neerslag;
2. overstroming;
3. hitte;
4. droogte;

alsmede de effecten van de gevolgen op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's aan de orde zijn wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, of het gericht aanvaarden van deze risico's.

Wateroverlast door overvloedige neerslag
Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien te kunnen opvangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om te infiltreren in de bodem. In de bestaande situatie is er sprake van een agrarische bedrijfslocatie die grotendeels verhard is. Alle voormalige bedrijfsbebouwing op de locatie zal worden verwijderd, waardoor de verharding zal afnemen. Hierdoor krijgt regenwater meer de kans om te infiltreren in de bodem. Daarnaast is bijna de gehele locatie omringd door oppervlaktewater, waar het hemelwater ook voldoende de ruimte krijgt.

Overstroming
In samenspraak met de gemeente ne het waterschap zal de drooglegging van het bouwpeil worden bepaald. waarbij rekening wordt gehouden met de risico's voor mogelijke overstromingen. De nieuwe woningen en het buitenterrein worden op een aanleghoogte gerealiseerd waarmee wordt voorgesorteerd op het voorkomen van schade door hoge waterstanden. Gezien het karakter van het plan (woningen in plaats van een agrarisch bedrijf), zal deze niet leiden tot extra overstromingsgevaar.

Hitte en droogte
Gezien het warmer en droger wordt, wordt bij de uitwerking van de nieuwe woningen rekening gehouden met de accumulatie van warmte. De nieuwe woningen wordt gebouwd conform de meest actuele normen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De installaties in de woningen worden geschikt gemaakt om naast verwarmen ook te kunnen koelen. Tevens wordt dit aspect onder de aandacht gebracht bij de nieuwe bewoners van de woningen en wordt hen geadviseerd naast het erf, de tuinen zo groen en zacht als mogelijk in te richten. Door een zachte en groen inrichting kan op warme zomerdagen voor verkoeling worden gezorgd. De nieuwe beplanting zal worden gebaseerd op gebiedseigen beplanting en bestand zijn tegen deze weersomstandigheden. Dit komt naast de klimaatadaptatie de groene uitstraling van de locatie ten goede. De gronden achter het bouwplan worden teruggebracht naar grasland, waardoor een positieve bijdrage wordt geleverd aan het voorkomen van hitte en droogte.

Bodemdaling
In samenspraak met de gemeente en het waterschap wordt het bouwpeil bepaald, waarbij rekening wordt gehouden met de risico's van bodemdaling en zettingen. Hierbij wordt opgemerkt dat de locatie al jarenlang is verhard en bebouwd met grote bebouwing.

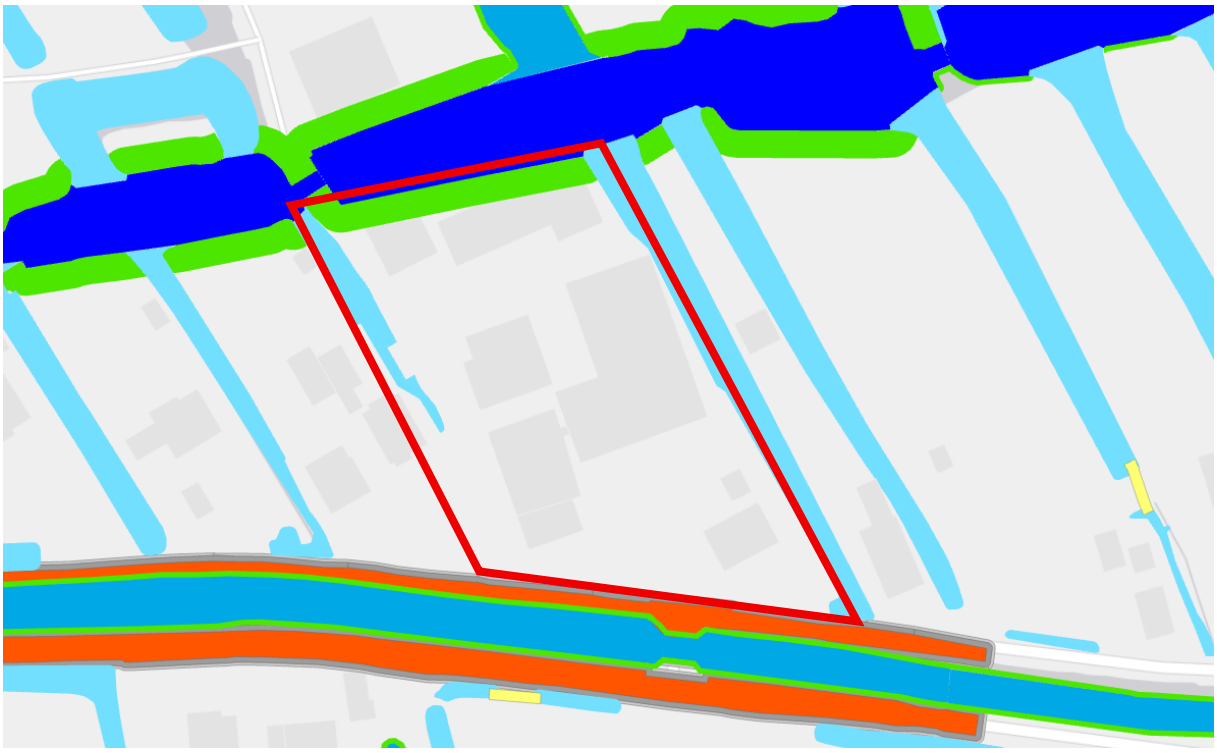
3.3 Waterschapsbeleid

3.3.1 Waterschapsverordening Rivierenland

De waterschapsverordening is een uitwerking van artikel 2.5 van de Omgevingswet. In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen, welke activiteiten, waar in ons gebied mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De verordening bevat de regels van het Waterschap Rivierenland over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de watersystemen, de zuiveringstechnische werken en de wegen die in beheer zijn bij het waterschap. Ook bevat de verordening regels over lozingen.

Het waterschap werkt met het 'ja, mits'-principe. Dit betekent dat activiteiten zijn toegestaan, mits er wordt voldaan aan de in de waterschapsverordening genoemde voorwaarden. Daarnaast is voor gebieden waar in de toekomst specifieke ontwikkelingen gaan plaatsvinden een uitzondering gemaakt voor de toepassing van de waterschapsverordening. Deze gebieden zijn gereserveerd voor het verruimen, verleggen of wijzigen van waterstaatswerken. Zo wordt voorkomen dat initiatieven worden uitgevoerd die op een later moment, door de aanleg op wijziging van een waterstaatswerk, weer ongedaan moet worden gemaakt.

Onderdeel van de waterschapsverordening is de digitale kaart. Deze kaart geeft aan waar en welke regels van de waterschapsverordening gelden. Deze regels op de kaart worden werkingsgebieden genoemd. De werkingsgebieden zijn gekoppeld aan de regels uit de verordening. Op onderstaande afbeelding zijn de werkingsgebieden ter plaatse van het plangebied weergegeven. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de relevante werkingsgebieden en hoe het plan in relatie staat met het beleid van het waterschap.



Afbeelding 10: Uitsnede kaart waterschapsverordening (plangebied voor de wetering rood omkaderd

3.3.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027 ‘Versterken, verbinden, vergroenen’

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 ‘Versterken, verbinden, vergroenen’ beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema’s: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de relevante wateraspecten en hoe het plan in relatie staat met het beleid van het waterschap.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden 2050

Op 24 september 2024 heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden de Toekomstvisie Molenlanden 2050 vastgesteld. De visie bevat vijf perspectieven. Deze perspectieven zijn gebaseerd op de karakteristiek van Molenlanden, kennis van het verleden en heden en trends en ontwikkelingen die op ons afkomen kijkend naar de toekomst. De vijf perspectieven zijn:

1. Onze dorpen en stad zijn divers en krachtig.
2. Wij zijn een betrokken en toegankelijke samenleving voor iedereen.
3. Wij zijn in staat ons aan te passen aan de gevolgen van klimaat-, energie- en wateruitdagingen.
4. Ons (agrarisch) landschap is toekomstbestendig.
5. Onze economie is bloeiend, duurzaam en circulair.

Het plan betreft de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar wonen. Daarbij de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verharding, de splitsing van een monumentale boerderij (twee naar vier wooneenheden) en de realisatie van twee vrijstaande woningen (waaronder één kangoeroewoning). Een milieubelastende bedrijfsfunctie midden in het dorp wordt verwijderd, er wordt een kwantitatieve en kwalitatieve bijdrage geleverd aan de woningvoorraad van het dorp én de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd. Daarbij wordt rekening gehouden met het klimaat en de visie op energie en water. Het plan volgt de toekomstvisie van de gemeente daarmee om het dorp divers en krachtig te houden met een toekomstbestendig landschap.

3.4.2 Omgevingsvisie gemeente Molenlanden

De gemeente Molenlanden is bezig met het ontwikkelen van een omgevingsvisie die de koers voor de toekomst van de gemeente bepaalt. De visie richt zich op de inrichting van de fysieke leefomgeving met een horizon tot 2040. In de ontwerp-omgevingsvisie worden zes leidende ambities benoemd welke met elkaar een integrale blik op de toekomst vormen:

1. Levendige kernen met een eigen karakter;
2. Een gezonde, inclusieve en samenredzame samenleving;
3. Een vitaal en toekomstbestendig landelijk gebied: water en bodem sturend;
4. Een optimaal ondernemersklimaat voor passende bedrijvigheid;
5. Een klimaatrobuuste, circulaire en energieneutrale gemeente;
6. Een veilig en duurzaam bereikbare gemeente.

Naast de toekomstvisie volgt het plan ook de omgevingsvisie van de gemeente. Het plan levert een positieve bijdrage aan het creëren van een vitaal en toekomstbestendig landelijk gebied. Het eigen karakter van het boerenerf wordt middels het plan behouden en de monumentale boerderij wordt toekomstbestendig gemaakt. De nieuwe woningen sluiten aan op de ambitie voor een klimaatrobuuste en duurzame gemeente. Het plan faciliteert een lokale ondernemer die is verplaatst naar een meer passende locatie voor de bedrijvigheid.

3.4.3 Woonvisie Molenlanden

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden de Woonvisie 2020-2024 vastgesteld. De woonvisie beschrijft de opgaven die de gemeente ziet op het vlak

van de woningmarkt, voortkomend uit de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte die mensen hebben. Op het vlak van woningbouw luidt de visie als volgt:

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen.
- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnel de gemeente de woningproductie, zodat voorkomen wordt dat woningzoekenden naar andere gemeenten uitwijken.
- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG) en aardgasloos.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.
- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop / nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

Het plan voorziet in twee extra hoek-/tussenwoningen in de monumentale boerderij en de realisatie van twee vrijstaande woningen (waaronder een kangoeroewoning). Waar het plan meer is ingegeven als een ruimte-voor-ruimte plan en niet zozeer ten behoeve van de maatschappelijke behoefte, draagt het plan wel bij aan de visie van de gemeente om voldoende woningen te bouwen komende jaren. Waar de woningen een kwalitatieve toevoeging zijn doordat deze deels levensloopbestendig worden uitgevoerd en geschikt zijn voor gezinnen die op zoek zijn naar een grondgebonden woning. De woningen zullen daarbij voldoen aan de minimale eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Het plan volgt de beleidslijn om nieuwbouw primair te realiseren op transformatieplekken.

3.4.4 VAB-beleid Molenlanden

Op 24 november 2020 heeft de gemeenteraad van Molenlanden het VAB-beleid (vrijkomende agrarische bebouwing) van de gemeente vastgesteld. De essentie van dit beleid is het stimuleren van de vitalisering van het buitengebied. Het gaat dan om het behouden en versterken van de karakteristieken van het landschap, de leefbaarheid, de draagkracht en kwaliteit van het Molenlandse buitengebied. Hierin staat de ontwikkelruimte voor VAB's centraal. Het VAB-beleid is in januari 2024 geactualiseerd en in januari 2025 verruimd.

Bij een herontwikkeling van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie naar 'wonen' is de voormalige provinciale Ruimte-voor-Ruimte-regeling het uitgangspunt. Deze regeling gaat uit van het principe dat in ruil voor tenminste 1.000 m² sloopmeters een woning kan worden gerealiseerd. Per saldo staat de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voorop.

In het geactualiseerde VAB-beleid is gedefinieerd waar de sloopmeters uit kunnen bestaan. Hieronder worden de agrarische opstallen, zoals loodsen, schuren en stallen, en overige bebouwing, zoals kuil- en mestplaten, sleufsilo's, torensilo's, mestkelders, overige legale bebouwing geen gebouwen zijnde en overige gestorte verharding binnen het agrarisch bouwvlak verstaan. Het slopen van de agrarische opstallen en overige bebouwing resulteert in een ruimtelijke kwaliteitswinst.

Het plan is een schoolvoorbeeld van een herontwikkeling van een VAB-locatie. Meer dan 2.000 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en -verharding wordt gesloopt en daar komen twee woningen voor terug. De monumentale boerderij wordt gesplitst, gerenoveerd en toekomstbestendig gemaakt. Alle bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd, er heeft veel ruilverkaveling plaatsgevonden en het aantal zware verkeersbewegingen in het dorp neemt aanzienlijk af.

3.4.5 Omgevingsplan gemeente Molenlanden

Per 1 januari 2024 is vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet het Omgevingsplan gemeente Molenlanden in werking getreden. Het Omgevingsplan betreft een vooraf door het rijk opgesteld omgevingsplan dat ook wel bekend staat als 'de bruidsschat' en is voor iedere gemeente identiek bij inwerktreding.

Op dit moment is de gemeente Molenlanden bezig met het opstellen van een eigen omgevingsplan. De planning is dat dit omgevingsplan in 2030 wordt vastgesteld. Tot die tijd gelden de bestemmingsplannen en de bruidsschat als één omgevingsplan. In paragraaf 1.3 zijn de bestemmingsplannen voor het plangebied uiteengezet.

4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 Milieueffectrapportage

Beleidskader
De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in Afdeling 16.4. Milieueffectrapportage van de Omgevingswet (artikel 16.34 Omgevingswet).

Artikel 16.34. (reikwijdte, bevoegd gezag plan-mer)

1. Deze paragraaf gaat over de milieueffectrapportage voor plannen en programma's als bedoeld in artikel 2, onder a, van de smb-richtlijn, waarvan de vaststelling is geregeld in wettelijke of bestuursrechtelijke bepalingen en waarin het voor de vaststelling van die plannen en programma's bevoegde bestuursorgaan en de procedure voor de opstelling ervan is vastgelegd.
2. In deze paragraaf wordt onder een plan of programma in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Onder de Omgevingswet geldt een plan-mer-plicht wanneer een besluit wordt voorbereid dat het kader schept voor een mer-(beoordelings) plichtige activiteit of wanneer een besluit wordt voorbereid waarvoor een zogenaamde passende beoordeling is vereist. Het plan-mer brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over is genomen en onderzoekt verschillende alternatieve oplossingen en maatregelen met het oog op het beperken van effecten op de leefomgeving. Hiermee draagt het plan-mer ook bij aan de onderbouwing en transparantie van de effecten van een besluit en kan het als hulpmiddel worden gebruikt bij de participatie.

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan gevallen genoemd waarvoor een mer-plicht (kolom 2) of een mer-beoordelingsplicht (kolom 3) geldt. Indien het plan valt binnen kolom 2, dan dient direct een milieueffectrapportage opgesteld te worden, omdat het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Voor projecten die vallen binnen kolom 3 is op voorhand nog niet duidelijk dat het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Daarom dient het project eerst beoordeeld te worden aan de hand van de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn. Indien uit de beoordeling blijkt dat het project voorziet in negatieve milieueffecten, dan geldt alsnog de verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Als uit de beoordeling blijkt dat het project niet voorziet in milieueffecten, dan is een milieueffectrapportage niet nodig.

Onderzoek
Het plan betreft de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar wonen. Daarbij de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verharding, de splitsing van een monumentale boerderij (twee naar vier wooneenheden) en de realisatie van twee vrijstaande woningen (waaronder één kangoeroewoning). Het plan speelt zich af op een bestaande bebouwde kavel. Het ruimtebeslag, de aard en omvang van het plan is minimaal. Het plan is kleinschalig en betreft daarmee geen 'stedelijk ontwikkelingsproject' (J11). Ook valt het plan niet onder andere categorieën die zijn genoemd in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Derhalve geldt er geen mer-(beoordelings)plicht voor dit plan.

Conclusie
Er geldt geen mer-(beoordelings)plicht voor dit plan. Verder blijkt ook dat het plan niet zal voorzien in significante negatieve effecten op het milieu zoals omschreven in artikel 16.34 lid 2 Omgevingswet (zie volgende paragrafen).

4.2 Verkeer en parkeren

Beleidskader
Op basis van de Omgevingswet dient de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid te worden onderbouwd. Verder dient rekening te worden gehouden met bestaand beleid.

Nota Parkeernormen Molenlanden 2020
Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimale tot een maximale parkeernorm. In de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' wordt uitgegaan van het gemiddelde. De gemeente is gelegen in ‘niet stedelijk’ gebied en het plangebied is gelegen in het ‘buitengebied’

Onderzoek
Het plan betreft de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar wonen. Daarbij de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verharding, de splitsing van een monumentale boerderij (twee naar vier wooneenheden) en de realisatie van twee vrijstaande woningen (waaronder één kangoeroewoning).

Ontsluiting plangebied
Het plangebied wordt in de bestaande situatie ontsloten middels twee inritten op de openbare weg. In de nieuwe situatie blijft dit ongewijzigd. Een inrit ten oosten en een inrit ten westen van de boerderij. Het achtergelegen land is te bereiken via een ontsluiting even verderop op de A.

Parkeren
In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte van het plan berekend conform het gemeentelijk parkeerbeleid. In totaal is er een parkeerbehoefte van 15,2 parkeerplaatsen. De nieuwe parkeersituatie is weergegeven op afbeelding 9. Bij de woningen in de boerderij worden elk 2 parkeerplaatsen gerealiseerd en bij de vrijstaande woningen elk 3 parkeerplaatsen. Daarmee in totaal 17 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Tabel 1: Berekening parkeerbehoefte

Categorie	Kencijfer	Aantal	Parkeerbehoefte
Koop, tussen/hoek	2,0	4	8,0
Koop, vrijstaand	2,4	3	7,2
Totaal			**15,2 parkeerplaatsen**

Verkeersgeneratie
In onderstaande tabellen is de verkeersgeneratie van de bestaande en nieuwe situatie berekend. Er is in de nieuwe situatie sprake van een afname in verkeersbewegingen per etmaal. Hierbij wordt benadrukt dat er in de bestaande situatie sprake is van voornamelijk zwaar verkeer (vrachtwagens, trekker

combinaties etc.), waar deze in de nieuwe situatie ook nog komen te vervallen (waar enkel sprake is van licht verkeer). In die zin is er dus sprake van een verbetering. Daarnaast is middels de ruilverkaveling die heeft plaatsgevonden de verkeersgeneratie van ook tientallen andere bedrijven in de praktijk afgenomen, welke niet in de tabellen zijn opgenomen. Het plan voorziet dus in een verbetering van de verkeersituatie in Ottoland en omgeving.



Afbeelding 11: Nieuwe parkeersituatie

Tabel 2: Berekening verkeersgeneratie per etmaal oude situatie			
Categorie	**Kencijfer**	**Aantal / m²**	**Verkeersbewegingen**
Koop, tussen/hoek	7,4	2	14,8
Koop, vrijstaand	8,2	1	8,2
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief	4,8	2000	96,0
Totaal			**119,0 verkeersbewegingen**

Tabel 3: Berekening verkeersgeneratie per etmaal nieuwe situatie			
Categorie	**Kencijfer**	**Aantal**	**Verkeersbewegingen**
Koop, tussen/hoek	7,4	4	29,6
Koop, vrijstaand	8,2	3	24,6
Totaal			**54,2 verkeersbewegingen**

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft verkeer en parkeren geen belemmeringen.

4.3 Water

Beleidskader
In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteits-beheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen.

Onderzoek
Het plan betreft de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar wonen. Daarbij de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verharding, de splitsing van een monumentale boerderij (twee naar vier wooneenheden) en de realisatie van twee vrijstaande woningen (waaronder één kangoeroewoning).

<u>Peilgebied</u>
Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW062. Het peilgebied heeft een zomer- en winterpeil van -1,72 en -1,77 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil van drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

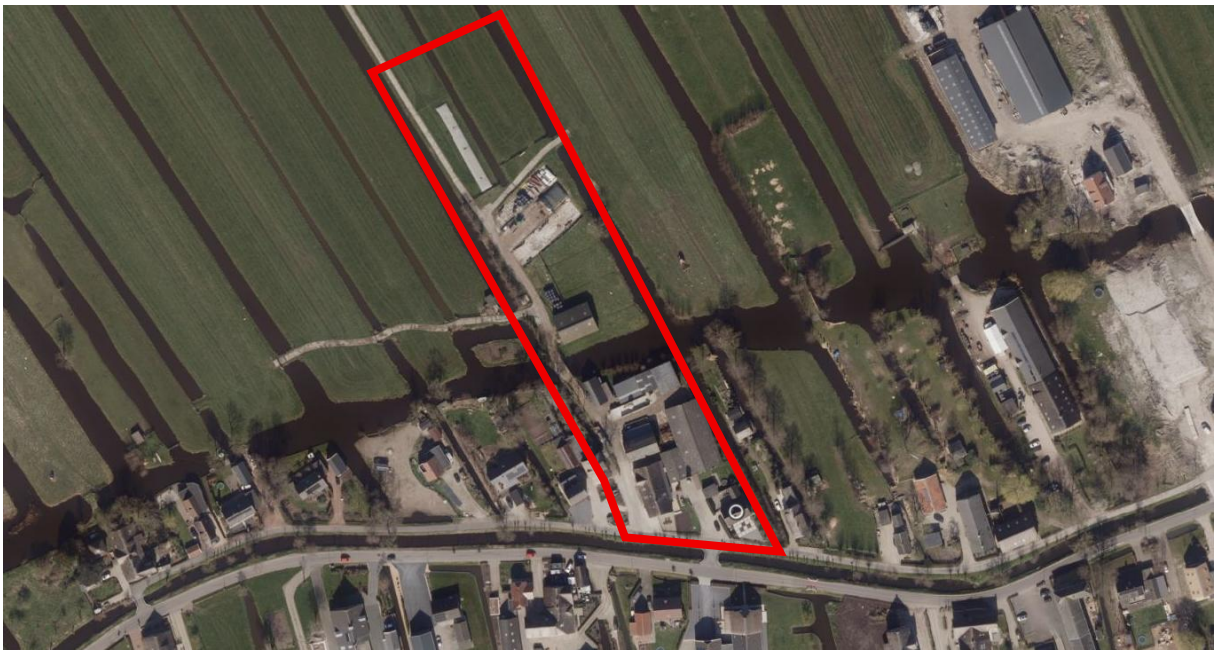
<u>Waterberging en -compensatie</u>
Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m^3 waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m^2.

- Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het landelijk en stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m^2 respectievelijk 500 m^2;
- Indien de toename aan verhard oppervlak groter is dan de vrijstelling, mag het vrijgestelde oppervlak in mindering worden gebracht.

In de bestaande situatie zijn de gronden binnen het plangebied voor de wetering eigenlijk geheel verhard/bebouwd. Achter de wetering zijn enkele duizenden vierkante meter verharding en bebouwing aanwezig. In de nieuwe situatie wordt veel bebouwing en verharding voor de wetering verwijderd, waar woningbouw voor terugkomt. De verwachting is dat de verharding voor de wetering daarmee ook zal afnemen, gezien de nieuwe bewoners ook een groene tuin zouden willen in plaats van 100% verharding. Achter de wetering wordt alle verharding en bebouwing verwijderd. Per saldo zal er daardoor altijd sprake zijn van een afname in verharding, ook al blijven de gronden voor de wetering geheel verhard.

Desalniettemin is er onderstaand een verhardingsbalans (ca. oppervlaktes opgemeten vanaf de luchtfoto), een luchtfoto van de bestaande situatie en een situatie van de nieuwe situatie weergegeven. Inmiddels is er al veel verharding en bebouwing verwijderd op locatie. De exacte verharding in de nieuwe situatie is nog niet bekend, maar er wordt uitgegaan van de stelregel 70% verharding van alle gronden. Dit wordt daarom ook als voldoende worst-case beschouwd. Middels deze uitgangspunten is er sprake van een afname verharding van ca. 2.000 m². Er is daarmee geen watercompensatie noodzakelijk.

Tabel 4: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	**Oppervlakte m² (ca.)**
Betonpad	620
Kuilplaten/sleufsilo's	1.250
Stierenstal	240
Erfverharding	1.500
Voormalige veestal en bijbehorende schuren	1.760
Boerderij	280
Bungalow (incl. bijbehorende bouwwerken) voor wetering	150
Totaal bestaande situatie	**5.800**
Nieuwe situatie	
Betonpad	600
Nieuwe bebouwing/verharding (incl. boerderij en bungalow) uitgaande van stelregel 70% plangebied	3.200
Totaal nieuwe situatie	**3.800**
Verschil	**2.000**



Afbeelding 12: Verharding/bebouwing bestaande situatie (plangebied indicatief)



Afbeelding 13: Nieuwe situatie

<u>Watergangen</u>

Op onderstaande afbeelding zijn de watergangen ter plaatse van het plangebied weergegeven. De wetering betreft een primair water (426586) en ten oosten en westen zijn twee tertaire watergangen gelegen (111892 & 062827). Aan of binnen de beschermingszones van deze watergangen vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Wel vinden er sloopwerkzaamheden plaats binnen de beschermingszone van de wetering.



Afbeelding 14: Uitsnede legger wateren

Waterkering
Het plangebied is niet gelegen op, aan of nabij een waterkering.

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

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

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren, daarnaast infiltreert het hemelwater op zachte plekken in de bodem. De woningen worden aangesloten op het bestaande gemeentelijk rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft de waterhuishouding geen belemmeringen.

4.4 Geluid

Beleidskader
Op grond van paragraaf 22.3.4 Omgevingswet en paragraaf 3.5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet rekening worden gehouden met geluid dat door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en locaties wordt afgewenteld. Daarom moet rekening worden gehouden met de geluiduitstraling door individuele activiteiten, activiteiten op een industrieterrein en de geluiduitstraling door wegen en spoorwegen. Als geluidgevoelige gebouwen zijn woon-, onderwijs- en gezondheidsfuncties en bijeenkomstfunctie voor kinderopvang aangewezen. Hieronder vallen niet alleen gebouwen die al gebouwd zijn, maar ook gebouwen die nog niet aanwezig zijn maar wel planologisch zijn toegestaan. Ten aanzien van wegverkeerslawaai richt de instructieregel zich op wegen waarop de intensiteit van het wegverkeer gemiddeld over een jaar, groter is dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal.

Onderzoek
Het plan betreft de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar wonen. Daarbij de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verharding, de splitsing van een monumentale boerderij (twee naar vier wooneenheden) en de realisatie van twee vrijstaande woningen (waaronder één kangoeroewoning). Daarmee is er sprake van het toevoegen van geluidsgevoelige objecten en is toetsing aan het aspect geluid noodzakelijk. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een industrieterrein of spoorweg. Deze geluidsbronnen zijn derhalve verder buiten beschouwing gelaten. Wel is het plangebied gelegen binnen de invloedssfeer van wegen. Voor het plan is daarom door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd in de bijlage van deze motivering. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- *'De berekende geluidbelasting ten gevolge van de gemeentewegen ten hoogste 30 dB Lden bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de standaardwaarde van 53 dB Lden;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de waterschapswegen ten hoogste 52 dB Lden bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de standaardwaarde van 53 dB Lden;*
- *De gecumuleerde geluidbelasting (LCUM) en de gezamenlijke geluidbelasting (Lg) alleen hoeven te worden bepaald wanneer de standaardwaarde van een bronsoort overschreden wordt. In dit geval is er géén sprake van overschrijding van de standaardwaarden en daardoor hoeven de gecumuleerde geluidbelasting (LCUM) en de gezamenlijke geluidbelasting (Lg) niet beoordeeld te worden. De gecumuleerde geluidbelasting (LCUM) en de gezamenlijke geluidbelasting (Lg) bedragen 52 dB Lden. Aangezien er géén sprake is van overschrijding van de standaardwaarden is het woon- en leefklimaat acceptabel;*
- *De woning alzijdig over geluidluwe gevels en geluidluwe buitenruimte beschikt, zodat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.'*

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft geluid geen belemmeringen.

4.5 Luchtkwaliteit

Beleidskader
Op grond van artikel 2.1 van de Omgevingswet moeten bij een ruimtelijke procedure een veilige en gezonde fysieke leefomgeving geborgd worden. Op grond van paragraaf 2.2.1.1, de artikelen 5.50 en 5.51, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de daarin opgenomen omgevingswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht van toepassing op die gevallen waarin op grond van het omgevingsplan de aanleg van een autoweg, een autosnelweg of een tunnelbuis voor het wegverkeer mogelijk wordt gemaakt, of voorzien wordt in activiteiten die een toename in de verkeersintensiteiten veroorzaken. In onderstaande tabel zijn de omgevingswaarden opgenomen.

Tabel 5: Omgevingswaarden luchtkwaliteit (artikel 5.50 lid 2 Bkl)			
Artikel Bkl	**Stof**	**Toetsing van**	**Grenswaarde**
2.4 lid 1 sub b	Stikstofdioxide (NO_2)	kalenderjaar-gemiddelde	40 µg/m³
2.5 lid 1 sub a	Fijnstof (PM_{10})	24-uurgemiddelde	Max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m³
2.5 lid 1 sub b	Fijnstof (PM_{10})	kalenderjaar-gemiddelde	40 g/m³

Indien een plan voorziet in activiteiten die leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM10 van 1,2 µg/m³ of minder, dan draagt de activiteit niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en is toetsing niet nodig. In artikel 5.54 Bkl zijn standaardgevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen. Voor woonfuncties gaat het bijvoorbeeld om gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:

1. één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
2. twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen.

Onderzoek
Het plan betreft de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar wonen. Daarbij de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verharding, de splitsing van een monumentale boerderij (twee naar vier wooneenheden) en de realisatie van twee vrijstaande woningen (waaronder één kangoeroewoning). Daarmee wordt gesteld dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Bkl is daardoor geen toetsing nodig.

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.6 Bodem

Beleidskader
Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn in paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl instructieregels opgenomen voor het aspect bodem. De regels bepalen voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basis-vormen van bodemgebruik onderscheiden:

- landbouw/natuur;
- wonen;
- industrie.

De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Deze niveaus zijn opgenomen in bijlage Vb van het Bkl.

Onderzoek
Het plan betreft de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar wonen. Daarbij de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verharding, de splitsing van een monumentale boerderij (twee naar vier wooneenheden) en de realisatie van twee vrijstaande woningen (waaronder één kangoeroewoning). Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is door Linge milieu bv een bodemonderzoek uitgevoerd welke is toegevoegd in de bijlage van deze onderbouwing. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'De bodem rond de boerderij bestaat uit humeuze klei, overgaand in veen tussen 0.5 en 1.0 m-mv. In een beperkt aantal boringen rond de opstallen is de bovengrond zandig. In de meeste boringen is puin waargenomen, tot een diepte van maximaal 0.7 m-mv. Er is visueel nergens asbest-verdacht materiaal zoals plaatjes aangetroffen. Het puin en grind van de oprit en het gebroken puin onder het asfalt en beton bestaat geheel uit bodemvreemd materiaal. Deze laag is geen onderdeel van de bodem.

Grond
Er zijn zes mengmonsters grond op het NEN 5740-pakket geanalyseerd. De boven- en ondergrond van het terrein aan de A is met uitzondering van zink en olie niet boven de tussenwaarde verontreinigd. Zink is in twee van de zes mengmonsters boven de tussenwaarde verhoogd. Dit metaal was op het naastgelegen perceel A 111 boven de interventiewaarde verhoogd. Het was daar geen belemmering voor een bouwvergunning. Zink is dus niet typerend voor het onderzochte terrein zelf. Het metaal is gerelateerd aan het puin in de grond. Zink zal daarom heterogeen door de bodem verspreid zijn. Van de negen metalen uit het standaard analysepakket is zink er één met de minste risico's voor de volksgezondheid.

De zandige bovengrond van boring 9 is sterk verontreinigd met olie. Deze boring staat in het strookje gras achter de grote stal achter de woning, tussen de stal en de betonnen kuilgras-opslag. Het zand gaat er over in klei op circa 0.3 m-mv.

Zintuiglijk is van de olie niets waargenomen. De olie bestaat voor het grootste deel uit de zwaardere ketens, tussen C21 en C35. Daartoe worden onder andere diesel en stookolie gerekend. Aangenomen wordt dat de olie zich beperkt tot de bovenste decimeters zand van de strook gras. Over de ernst en omvang van de verontreiniging kan het volgende worden opgemerkt.

- *De strook heeft een oppervlak van ongeveer 10 m². Uitgaande van een dikte van de laag van 0.3 meter zou de verontreiniging een volume kunnen hebben van 3.0 m³. Dit in een situatie dat de toplaag van de hele strook sterk verontreinigd zou zijn.*
- *Het criterium voor een geval van ernstige verontreiniging is een volume aan sterk verontreinigde grond van tenminste 25 m³. Uitgaande van een dikte van de verontreinigde laag van 0.3 meter zou daar een oppervlak voor nodig zijn van 80 m². Dat wordt niet waarschijnlijk geacht.*
- *De verontreiniging vormt door de ligging en het gemeten gehalte geen actueel risico voor de volksgezondheid.*
- *Alleen als op de locatie van boring 9 graafwerk nodig is om welke reden dan ook zou de olie een belemmering zijn. Er is dan nog een ronde onderzoek nodig en mogelijk sanering.*

Er zijn twee mengmonsters bovengrond op PFAS geanalyseerd. In één daarvan wordt voor PFOA het industrie-criterium overschreden. Deze verontreiniging is niet typerend voor de locatie aan de A zelf, maar kan in de hele omgeving worden aangetroffen. Bron van de verontreiniging is de Chemour-fabriek in Dordrecht.

Grondwater
Het grondwater stond in september op 0.5 m-mv. Voor barium wordt als enige de streefwaarde overschreden in het grondwater. Dit is landelijk het geval.

Asbest
Visueel is nergens asbestverdacht (plaat)materiaal gevonden in of op de grond op de locatie aan de A 103. Er zijn zes mengmonsters van grond en puin op asbest geanalyseerd. Analytisch is in drie daarvan asbest aangetoond door het lab. Deze zijn:

I. *In het monster van de gootlijn ten oosten van de stal achter de woning heeft het lab 26 stukjes asbest aangetoond. Deze resulteren in een gewogen gehalte van 14 mg/kg ds. Het monster bevat ook wat vezels in de fijne fractie, kleiner dan 0.5 mm. Dit kan het risicovolle respirabele asbest zijn. Wat gewicht draagt dergelijk asbest echter nauwelijks bij aan het gewogen gehalte.*
II. *In het monster van de zandige bovengrond van gat 4 heeft het lab één plaatje gevonden, met een grootte van 3 mm. Het bestaat uit brandwerend board. Het plaatje resulteert in een gewogen gehalte van 0.6 mg/kg ds. Gat 4 bevindt zich in het gras achter de carport.*
III. *In het mengmonster van het puin onder het asfalt is één plaatje aangetoond door het lab. Het bestaat uit hechtgebonden chrysotiel en crocidoliet en*

resulteert in een gewogen asbest-gehalte van 79 mg/kg ds. Het plaatje is omschreven als vlakke cementplaat.

Voor asbest in grond en puin is een hergebruiksnorm of interventiewaarde van toepassing van 100 mg/kg ds. Het hoogste gewogen asbestgehalte ligt daar onder. Omdat er verder nergens visueel analytisch asbest is aangetoond wordt aangenomen dat de grond van het terrein aan de A nergens boven de tussen- of interventiewaarde is verontreinigd met asbest.

Over het asbest in de gootlijn ten oosten van de stal achter de woning kan opgemerkt worden dat het asbest zich beperkt tot de strook recht onder de dakrand zelf. Onderzoek naar de verdere omgeving is daar niet relevant.

Het asbest in de grond vormt geen ernstig geval van verontreiniging. Grond en puin met gehaltes aan asbest kleiner dan 100 mg/kg ds wordt geacht geen risico te vormen voor de volksgezondheid.

Conclusie, aanbevelingen
De verhoogde gehaltes aan zink en olie in de grond vormen in de huidige situatie geen actueel risico voor de volksgezondheid en zijn geen belemmering voor het gebruik van de bodem. De verhoogde gehaltes kunnen wel een belemmering zijn als er graafwerk op deze locaties nodig is. Mogelijk is er dan nog een ronde onderzoek nodig. Bevoegd gezag bij de beoordeling van de resultaten van het onderzoek (…) Het verhoogde PFOA-gehalte heeft alleen consequenties als er grond van het terrein moet worden afgevoerd.'

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft bodem geen belemmeringen. Wel dient rekening te worden gehouden met de verhoogde gehaltes bij eventuele graafwerkzaamheden.

4.7 Milieuzonering

Beleidskader
De Omgevingswet bepaalt dat overheden bij het vaststellen van ruimtelijke plannen moeten aantonen dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies op locaties. Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient erop 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). Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een richtafstand 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).

Gemengd gebied
In het kader van de VNG-analyse is uitgegaan van het omgevingstype ‘gemengd gebied’. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals agrarische bedrijven, bedrijven, een schaapskooi, een camping en maatschappelijke functies voor. Ook lintbebouwing kan over het algemeen als gemengd gebied worden beschouwd. Hierdoor kan de richtafstand van bedrijven met één afstandstrede worden verlaagd.

Onderzoek
Het plan betreft de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar wonen. Daarbij de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verharding, de splitsing van een monumentale boerderij (twee naar vier wooneenheden) en de realisatie van twee vrijstaande woningen (waaronder één kangoeroewoning). Met het verdwijnen van een agrarische bedrijfsfunctie is er sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en de milieugevoelige functies in de directe omgeving.

Alle milieubelastende functies zijn op voldoende afstand gelegen van de nieuwe burgerwoningen. De dichtstbijzijnde functie is een camping gelegen op de A 93. De afstand betreft ca. 60m, waar de richtafstand (gemengd gebied) 30m betreft. Voor de nieuwe woningen is er dus sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat én omliggende functies worden niet negatief beïnvloed in de activiteiten.

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen.

4.8 Externe veiligheid

Beleidskader
De Omgevingswet is in vier AMvB's uitgewerkt:

1. Omgevingsbesluit;
2. Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
4. Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Bij het beschouwen van omgevingsveiligheid/externe veiligheid bij ruimtelijke plannen is zonder meer het Bkl van toepassing. Het Bal en het Bbl kunnen aanvullend ook van toepassing zijn.

Het Bkl: kwaliteitseisen
Het Bkl stelt vergelijkbare eisen als het voormalige Bevi, Bevt en Bevb. Dit betekent dat rekening moet worden gehouden met risicobronnen, waarbij plannen moeten voldoen aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Deze grenswaarde staat voor de meeste activiteiten voorgeschreven in het Bal, maar moet voor een aantal activiteiten rekenkundig worden bepaald. Daarnaast moet het bevoegd gezag rekening houden met de kans op 10 of meer slachtoffers (groepsrisico), maar hoeft deze kans niet per se kwantitatief te worden bepaald. Als hulpmiddel bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties gelden straks drie typen aandachtsgebieden:

- Brandaandachtsgebied (BAG): de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een plasbrand of een fakkelbrand, de warmtestraling ten hoogste 10 kW/m^2 is. Voor de nabijgelegen Betuweroute en snelweg A15 geldt een brandaandachtsgebied van 30 meter. Langs deze twee transportroutes, met relatief hoge vervoersintensiteiten, wordt het BAG van rechtswege omgezet in een brandvoorschriftengebied.
- Explosieaandachtsgebied (EAG): de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot:
    a. een kokende vloeistof-gasexpansie-explosie (Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion, BLEVE), de warmtestraling ten hoogste 35 kW/m^2 is;
    b. een explosie, anders dan onder a, de overdruk ten hoogste 10 kPa is.
- Gifwolkaandachtsgebied (GAG): de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling. Het gifwolkaandachtsgebied wordt bij bedrijven per milieubelastende activiteit bepaald en wordt begrensd op maximaal 1.500 meter. Mogelijk gaat op termijn voor het spoor een GAG gelden; dit GAG wordt 300 meter.

Het Bbl: eventuele maatregelen met betrekking tot Omgevingsveiligheid
Het Bbl schrijft de bouwkundige maatregelen voor die gelden in een brandvoorschriftengebied en in een explosievoorschriftengebied.

- Voor brandaandachtsgebieden zijn de maatregelen gericht op de beperking van brandoverslag door aanstraling en op vluchtmogelijkheden:
    a. Een uitwendige scheidingsconstructie heeft een brandwerendheid van minstens 60 minuten;
    b. de aan de buitenlucht grenzende zijde voldoet aan brandklasse A2;

c. het dak is bedekt met constructiematerialen die voldoen aan brandklasse A2;
d. vluchtmogelijkheden van de bron af;
e. het gebouw moet voldoen aan een bepaalde sterkte in geval van brand.

- Voor een explosieaandachtsgebied geldt artikel 4.96 Bbl. Dit betekent dat in een explosievoorschriftengebied gelegen beglazing zodanig moet worden uitgevoerd, dat bij een explosie letsel door scherfwerking wordt voorkomen.
- Voor gifwolkaandachtsgebieden geldt geen voorschriftengebied en gelden dus ook geen specifieke voorschriften. Wel geldt, net als in het Bouwbesluit, het algemene voorschrift dat mechanische ventilatie moet kunnen worden uitgeschakeld.

<u>Het Bal: activiteiten</u>
Het Bal beschrijft de voorschriften voor milieubelastende activiteiten. Met betrekking tot het plaatsgebonden risico staan voor activiteiten met een omgevingsrisico, zoals opgenomen in bijlage VII van het Bkl, afstanden opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Binnen deze afstand zijn (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare terreinen niet toegestaan. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare terreinen geldt deze afstand als een richtwaarde.

Onderzoek
Het plan betreft de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar wonen. Daarbij de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verharding, de splitsing van een monumentale boerderij (twee naar vier wooneenheden) en de realisatie van twee vrijstaande woningen (waaronder één kangoeroewoning). Voor het inventariseren van externe veiligheidsbronnen in de omgeving van het plangebied is de Atlas voor de Leefomgeving geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen invloedssferen van (bedrijfs)activiteiten met externe veiligheidsrisico's, én dat er geen voor de externe veiligheid relevante buisleidingen en transportroutes aanwezig zijn.

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft externe veiligheid geen belemmeringen.

4.9 Archeologie

Beleidskader
In paragraaf 5.1.5.5 en specifiek artikel 5.130 van het Bkl zijn regels opgenomen ten aanzien van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed wordt in een plan rekening gehouden met de bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening wordt gehouden met het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde (archeologische) monumenten. Daarnaast is in het Bkl opgenomen dat het gebruik van monumenten wordt bevorderd en archeologische monumenten in stand gehouden moeten blijven, bij voorkeur in situ.

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

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

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

Onderzoek
Het plan betreft de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar wonen. Daarbij de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verharding, de splitsing van een monumentale boerderij (twee naar vier wooneenheden) en de realisatie van twee vrijstaande woningen (waaronder één kangoeroewoning). Hiermee vinden er graafwerkzaamheden plaats. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Daarom is er door ADC Archeoprojecten een verkennend archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd, deze is toegevoegd in de bijlage van deze onderbouwing. De conclusies uit het onderzoek luiden:

- *Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?*
  De ondergrond van het plangebied bestaat uit een mineraalarm veenpakket met houtresten. In dit pakket is een enkele laag matig siltige klei aangetroffen. Het betreft hier komklei. Het veenpakket wordt in de oorspronkelijke toestand afgedekt door een laag matig tot sterk siltige klei in het noordoosten van het plangebied en een laag matig humeuze klei in de zone rondom de boerderij. Het betreft hier waarschijnlijk een als toemaakdek opgebrachte kleilaag (noordoosten van het plangebied) en een humeus ophogingspakket (zone rondom de boerderij).

- *Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?*
  In het zuiden van het plangebied is de recente bodemverstoring beperkt tot 25 a 30 cm onder het maaiveld. Het noordoosten van het plangebied is recent door sloopwerkzaamheden verstoord geraakt. Na de sloop is een 70 tot 200 cm dik heterogeen klei- en zandpakket opgebracht.

- *Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?*
  In de zone rondom de boerderij (boringen 2 en 3) is een humeus ophogingspakket uit de Nieuwe tijd en mogelijk de Late Middeleeuwen aangetroffen. In deze zone kunnen archeologische waarden gerelateerd aan een boerenerf verwacht worden.

- *Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?*
  Het ophogingspakket bevindt zich onder de 30 cm dikke bouwvoor (boring 3) of onder een 110 cm dik recent opgebracht pakket (boring 2).

- *Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?*
  In het humeuze ophogingspakket zijn enkele baksteenfragmenten aangetroffen.

Zo ja:

- *Op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP zijn deze archeologische indicatoren aangetroffen?*
  Het humeuze ophogingspakket bevindt zich op 30 cm -mv (circa 1,00 m -NAP) in boring 3 en op 110 cm onder het maaiveld (circa 1,40 m -NAP) in boring 2.

- *Wat is de horizontaal ruimtelijke spreiding van deze archeologische indicatoren?*
  Het boerenerf strekte zich waarschijnlijk uit direct rondom de boerderij.

- *Wat is de aard en ouderdom van deze indicatoren?*
  Omdat de indicatoren alleen uit baksteenfragmenten bestaan, is een precieze datering niet mogelijk. Waarschijnlijk dateert uit het materiaal uit de Nieuwe tijd of eventueel de Late Middeleeuwen.

- *In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?*
  De zone met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde bevindt zich zuidelijker dan op de beleidskaart van de voormalige gemeente Graafstroom, rondom de boerderij. Ten noorden van de boerderij is het niveau aangetast door recente sloopwerkzaamheden. Daarom kan het afgewaardeerd worden naar een hoge archeologische verwachtingswaarde. Buiten deze zone worden geen archeologische waarden verwacht en is daarom sprake van een lage archeologische verwachting.

- *In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?*
  Alleen ter hoogte van boring 2 worden nieuwe bouwactiviteiten ontplooit in de zone met een archeologische verwachting. Als deze bouwwerkzaamheden, met in achtneming van een bufferzone van 30 cm, beperkt blijven tot 80 cm -mv zullen eventuele archeologische waarden in de bodem behouden blijven. In het zuidelijke deel van het historische erf zullen geen bodemingrepen plaatsvinden. De overige bodemingrepen vormen geen bedreiging voor archeologische waarden.

- *Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?*
  Het plangebied is vooralsnog voldoende onderzocht. Bij bodemingrepen in de zone rondom boring 2 dieper dan 80 cm -mv is vervolgonderzoek nodig. Dit dient te bestaan uit een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Dit onderzoek is een geëigende methode om de aan- of afwezigheid van archeologische sporen vast te stellen. De werkwijze van het proefsleuvenonderzoek dient vastgelegd te worden in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Aanbeveling
Indien in de zone rondom boring 2, met inbegrip van een bufferzone van 30 cm, geen bodemingrepen dieper dan 80 cm -mv plaatsvinden, adviseert ADC ArcheoProjecten het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht deze zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. De melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Molenlanden.

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen, zolang er rondom de boerderij geen bodemingrepen plaatsvinden onder de genoemde dieptes.

4.10 Natuur

Beleidskader
Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die waren opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Onderzoek
<u>Ecologie</u>
Het plan betreft de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar wonen. Daarbij de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verharding, de splitsing van een monumentale boerderij (twee naar vier wooneenheden) en de realisatie van twee vrijstaande woningen (waaronder één kangoeroewoning). Hiermee worden er werkzaamheden uitgevoerd die in het kader van ecologie wellicht bedreigend zouden kunnen zijn voor eventueel aanwezige beschermde flora en fauna. Om de gevolgen hiervan in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De quickscan is toegevoegd in de bijlage van deze onderbouwing. De conclusie van de quickscan luidt:

'Conclusie
In de beoogde ruimtelijke ingreep aan de A 103-109 te Ottoland wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het kader van de Omgevingswet onderdeel natuur.

Effecten
De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Om de aanwezigheid van teunisbloempijlstaart te voorkomen dienen waardplanten verwijderd te worden als deze zich vestigen op de planlocatie. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de braakliggende grond een relevante functie heeft voor rugstreeppad (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen kan bevoegd gezag onder voorwaarden een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (er is sprake van een reden van sociale of economische aard, er zijn belangen vanuit volksgezondheid en/of openbare veiligheid - aan te voeren) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen is hiertoe uitvoerbaar).

Vervolgstappen
- *Voorafgaand aan de beoogde ruimtelijke ingreep, waarbij 2 woningen met schuren en 4 woningen in de boerderij worden gerealiseerd, dient aanvullend*

onderzoek naar het landhabitat van de rugstreeppad uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar rugstreeppad wordt uitgevoerd middels vier gerichte veldbezoeken in de periode half april-september. Tijdens het onderzoek worden amfibieplaten uitgezet en wordt er gezocht naar actieve dieren.

- *Om de aanwezigheid van teunisbloempijlstaart in de toekomst te voorkomen dienen waardplanten van de soort (teunisbloemen, basterdwederik, (harig) wilgenroosje en grote kattenstaart) verwijderd te worden als deze zich vestigen.*

Maatregelen
Algemene zorgplicht

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).*

Specifieke zorgplicht

- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de te verlaten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).*
- *De werkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.'*

Naar aanleiding van deze quickscan is een aanvullend onderzoek naar de rugstreeppad uitgevoerd. Het onderzoek is toegevoegd in de bijlage. De conclusie uit het onderzoek luid:

'De voorgenomen werkzaamheden in het plangebied zullen niet leiden tot negatieve effecten op rugstreeppadden of andere strikt beschermde soorten. Een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit is daarom niet noodzakelijk. Wel wordt verwacht dat rugstreeppadden in de omgeving voorkomen en dienen er derhalve passende maatregelen getroffen te worden. Met het treffen

van passende maatregelen worden voorkomen dat een overtreding van de Omgevingswet optreedt.'

Stikstofdepositie
Ten behoeve van het plan is een stikstofberekening uitgevoerd door De Roever Omgevingsadvies. Deze is toegevoegd in de bijlage van deze onderbouwing. De conclusie luidt:

'In dit stikstofdepositieonderzoek is voor de aanlegfase en gebruiksfase van het plan aan A 103-109 te Ottoland de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de relevante Natura 2000-gebieden berekend.

Uit de gecombineerde berekening van de aanlegfase en gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar.

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden dus geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Het project is daarmee in het kader van stikstofdepositie niet aan te merken als een Natura 2000-activiteit.'

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft de natuur geen belemmeringen.

4.11 Trillingen

Beleidskader
In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl zijn regels opgenomen voor het aspect trillingen. De paragraaf is van toepassing op het toelaten van activiteiten (anders dan wonen) die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw of een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit (anders dan wonen). Dit geldt echter niet voor locaties op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld, tijdelijke gebouwen, activiteiten die hoofdzakelijk in de openbare ruimte plaatsvinden, evenemententerreinen en verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

Met het oog op het voorkomen of het beperken van trillinghinder mogen de continue trillingen (trilling die ten opzichte van de grootste trillingstijd gedurende een lange tijd aanwezig is) door een activiteit in trillinggevoelige ruimten niet hoger zijn dan 0,1 V_{max}. Als daar niet aan kan worden voldaan, mag de trillingssterkte niet hoger zijn dan de volgende waarden in onderstaande tabel.

Tabel 6: Waarde voor continue trillingen in trillinggevoelige ruimte als niet kan worden voldaan aan V_{max} 0,1

Soort	Waarden	
	07:00 – 23:00 uur	23:00 – 07:00 uur
Trillingssterkte V_{max}	0,4	0,2
Trillingssterkte V_{per}	0,05	0,05

Onderzoek
Het plan betreft de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar wonen. Daarbij de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verharding, de splitsing van een monumentale boerderij (twee naar vier wooneenheden) en de realisatie van twee vrijstaande woningen (waaronder één kangoeroewoning). Daarmee is er sprake van het toevoegen van trillinggevoelige objecten. In de omgeving van het plangebied zijn geen activiteiten toegestaan die een zodanige continue trillingen veroorzaken dat er onaanvaardbare trillinghinder ontstaat binnen de woningen. Daarbij wordt opgemerkt dat een agrarisch bedrijf met de daar bijhorende zware verkeersbewegingen en activiteiten (met trillingen tot gevolg) verdwijnt, waardoor sprake is van een verbetering.

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft trillingen geen belemmeringen.

5. Financiële haalbaarheid

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

6. Participatie en overleg

6.1 Participatie

De gemeente Molenlanden heeft een lijst met gevallen vastgesteld waarbij participatie verplicht is voorafgaand aan het indienen van een vergunningsaanvraag. Conform het beleid is voor het onderhavige plan participatie noodzakelijk.

Alle directe buren van het plangebied zijn benaderd, geïnformeerd en met hen zijn de plannen besproken. Een aantal buren doet ook mee in het project. Men is tot op heden positief en heeft geen inhoudelijke vragen gesteld of opmerkingen gegeven.

6.2 Advies gemeenteraad

De gemeente Molenlanden heeft een lijst met gevallen vastgesteld waarbij advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Conform het beleid is voor het onderhavige plan advies van de gemeenteraad noodzakelijk.

6.3 Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg wordt het plan opgestuurd naar de bestuurlijke overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland.