Toelichting bestemmingsplan

‘Ottoland, B 17’



Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Molenlanden

Toelichting bestemmingsplan

Ottoland, B 17

Identificatie
NL.IMRO.1978.BPb17OTL-ON01

Planstatus
Ontwerp

Datum
14-06-2021

Inhoud

1. Inleiding 5
   1.1 Inleiding 5
   1.2 Kader 7
   1.3 Maatschappelijk resultaat 8
   1.4 Maatschappelijk draagvlak 8
   1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid 9
   1.6 Communicatie 9
   1.7 Realisatie 9
   1.8 Leeswijzer 10
2. Planbeschrijving 11
   2.1 Bestaande situatie 11
   2.2 Nieuwe situatie 13
3. Juridische planbeschrijving 17
   3.1 Inleiding 17
   3.2 Systematiek van de regels 17
   3.3 Bestemmingen 17
   3.4 Aanduidingen 18
4. Verantwoording beleidskader 19
   4.1 Rijksbeleid 19
   4.2 Provinciaal beleid 21
   4.3 Regionaal beleid 26
   4.4 Gemeentelijk beleid 29
   4.5 Conclusie 31
5. Verantwoording sectorale aspecten 32
   5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.) 32
   5.2 Watertoets 34
   5.3 Geluid 39
   5.4 Luchtkwaliteit 40
   5.5 Bedrijven en milieuhinder 42
   5.6 Externe veiligheid 45
   5.7 Kabels en leidingen 47
   5.8 Ecologie 48
   5.9 Bodem 51
   5.10 Archeologie 53
   5.11 Duurzaamheid 57

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Situatietekening	Korevaar & Den Breejen	B 17 Ottoland	08-01-2021
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20191003-9-21526	03-10-2019
3	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	19.1346	12-02-2021
4	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2019/595/r	05-02-2021
5	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	5043	12-03-2021
6	Verkennend bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/25150-2020	01-2020
7	Nota Inspraak en overleg	Gemeente Molenlanden	-	14-06-2021

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Aanleiding

Op het perceel B 17 te Ottoland is een monumentale woning en bijbehorende schuur gelegen. De woning en schuur zijn op 7 september 2018 grotendeels verwoest door een uitslaande brand en de woning is sindsdien onbewoonbaar. Het plan is om de monumentale woning te restaureren.

Mede om de restauratie van het monument te kunnen bekostigen en vanwege het geringe woningaanbod voor starters en doorstromers in Ottoland is het plan om ook op het achter terrein een woning te realiseren. Middels de verkoop daarvan ontstaat een financiële drager voor de restauratie van het monument en kan een startende Ottolander zijn eigen woning realiseren.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Dorps- kernen Graafstroom' (vastgesteld 15 september 2015). Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' met de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 1'. Op het perceel B 17 te Ottoland is het realiseren van meer dan één woning niet toegestaan.

Het plan is middels een principeverzoek (d.d. 5 juli 2019) voorgelegd aan de gemeente Molenlanden. In een schriftelijke beantwoording (d.d. 10 september 2019) heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.

Plangebied

Het perceel B 17 te Ottoland is gelegen in de lintbebouwing langs de B en ten zuidwesten van de woonwijk van het dorp. Het plangebied is ten noorden en oosten omsloten door woningen, ten zuiden en westen zijn watergangen gelegen. Kadastraal is het plangebied bekend als OTL01 – C – 519 & 520.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

Belang

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

Het plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De monumentale woning en de bijbehorende schuur, welke door de brand in een extreem slechte bouwkundige staat verkeren, worden gerestaureerd/herbouwd. Verdere verpaupering, leegstand en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee voorkomen.

Tevens wordt middels dit plan ingespeeld op de concrete woningbehoefte binnen het dorp Ottoland voor starters. Het plangebied is een geschikte locatie voor woningbouw. Het betreft een inbreidingslocatie aan de rand van het dorp Ottoland binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De woning op het achter terrein wordt op een passende wijze vormgegeven (ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de monumentale woning). De woning dient tevens als financiële drager voor de restauratie van de monumentale woning.

Het plan is een passende ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.



Afbeelding 2: Situatie woning B 17

1.2 Kader

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

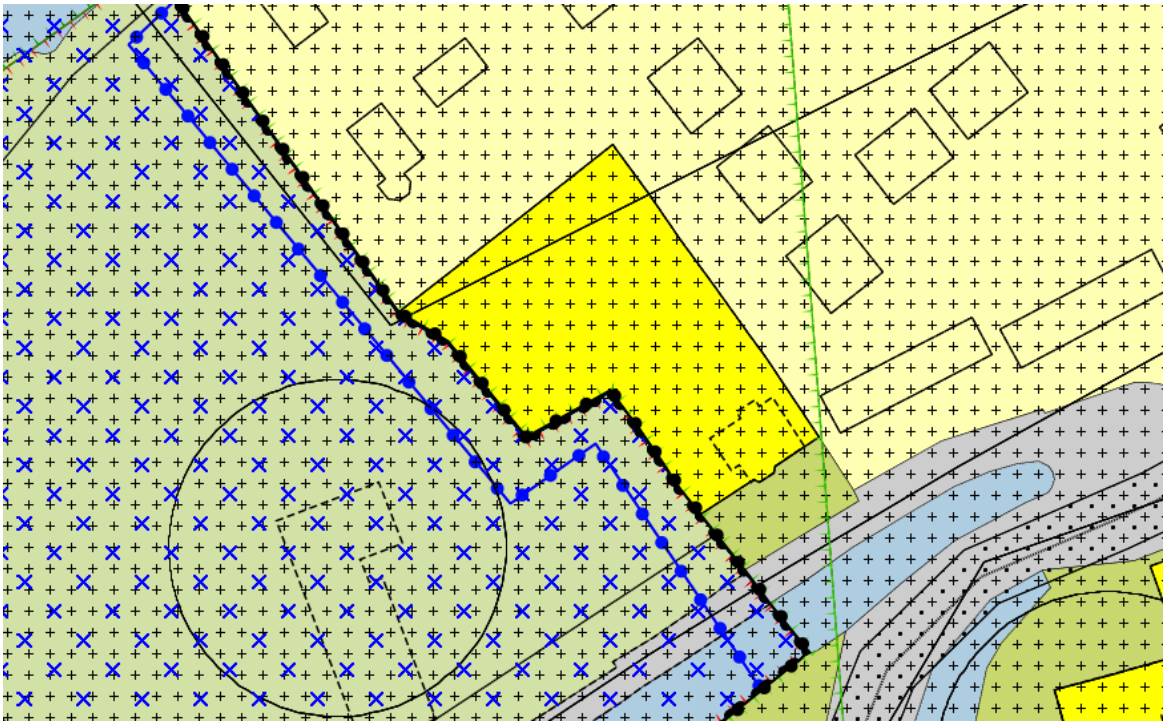
- Wonen;
- Tuin;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 6;

En de aanduidingen:

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



Afbeelding 3: Vigerend bestemmingsplan 'Dorpskernen'

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

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om ook achterop het perceel B 17 te Ottoland een woning te realiseren.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

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

Informatieverstrekking omgeving
In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van een woningbouwontwikkeling te informeren. In een vroeg stadium (principeverzoekfase) heeft er overleg plaatsgevonden met de eigenaar van het naastgelegen agrarisch bedrijf (B 21 Ottoland) en zijn zoveel mogelijk omwonenden geïnformeerd. De insteek van het plan was toentertijd nog om twee woningen op het achter terrein te realiseren. Hetgeen na de ter inzage van het voorontwerpbestemmingsplan en in het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd naar één woning.

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro
Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. Gelijktijdig met de inspraakprocedure is het voorontwerp-bestemmingsplan opgestuurd naar de overlegpartners. De provincie Zuid-Holland heeft geen reactie op het plan gegeven. Enkele kleine opmerkingen van het Waterschap Rivierenland zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan, zijnde het verkleinen van het achterste bouwvlak ter bescherming van de omliggende watergangen en kleine aanpassingen in de waterparagraaf van de toelichting van het bestemmingsplan. Dit laatste betreft een verbetering van de in de plantoelichting opgenomen verhardingsbalans.

Inspraak
Gelijktijdig met het wettelijk vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan (insteek: mogelijkheid tot twee woningen op het achter terrein) gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om een inspraakreactie kenbaar te maken. Desgevraagd kon ook een mondelinge inspraakreactie gegeven worden. Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn er 2 inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend.

De initiatiefnemer heeft de indieners van de inspraakreacties in een persoonlijk gesprek het plan toegelicht, hun vragen beantwoord en daarmee de voornaamste bezwaren weggenomen. Mede naar aanleiding van de overleggen in combinatie met de ingediende inspraakreacties én de vorderingen van de ontwikkeling aan de zijde van de initiatiefnemer is besloten het plan te wijzigen. In hoofdlijnen betekent dit

het terugbrengen van het aantal woningen op het achtererf van twee naar één woning én het opnemen van een lagere nok- en goothoogte van de nieuwe woning t.o.v. de monumentale woning (om de ondergeschiktheid te reguleren) in het ontwerpbestemmingsplan.

In bijlage van het bestemmingsplan is de 'Nota Inspraak en overleg' toegevoegd waarin de ingediende inspraakreacties inhoudelijk behandeld zijn en van een antwoord zijn voorzien.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd zal ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan voor de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, 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 voorstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

1.6 Communicatie

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

1.7 Realisatie

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

1.8 Leeswijzer

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

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

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

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

Het plangebied is gelegen op de B aan de rand van de dorpskern Ottoland en aan het begin van het cultuurhistorische lint en in het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Ten oosten is een woonwijk van het dorp gelegen met voornamelijk rijwoningen. Ten westen de lintbebouwing welke zich kenmerkt door een afwisseling van (grotere) (klassieke) (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) voormalige agrarische arbeiderswoningen. Tussen de bebouwing in het lint zijn hier en daar landschappelijke doorzichten aanwezig.



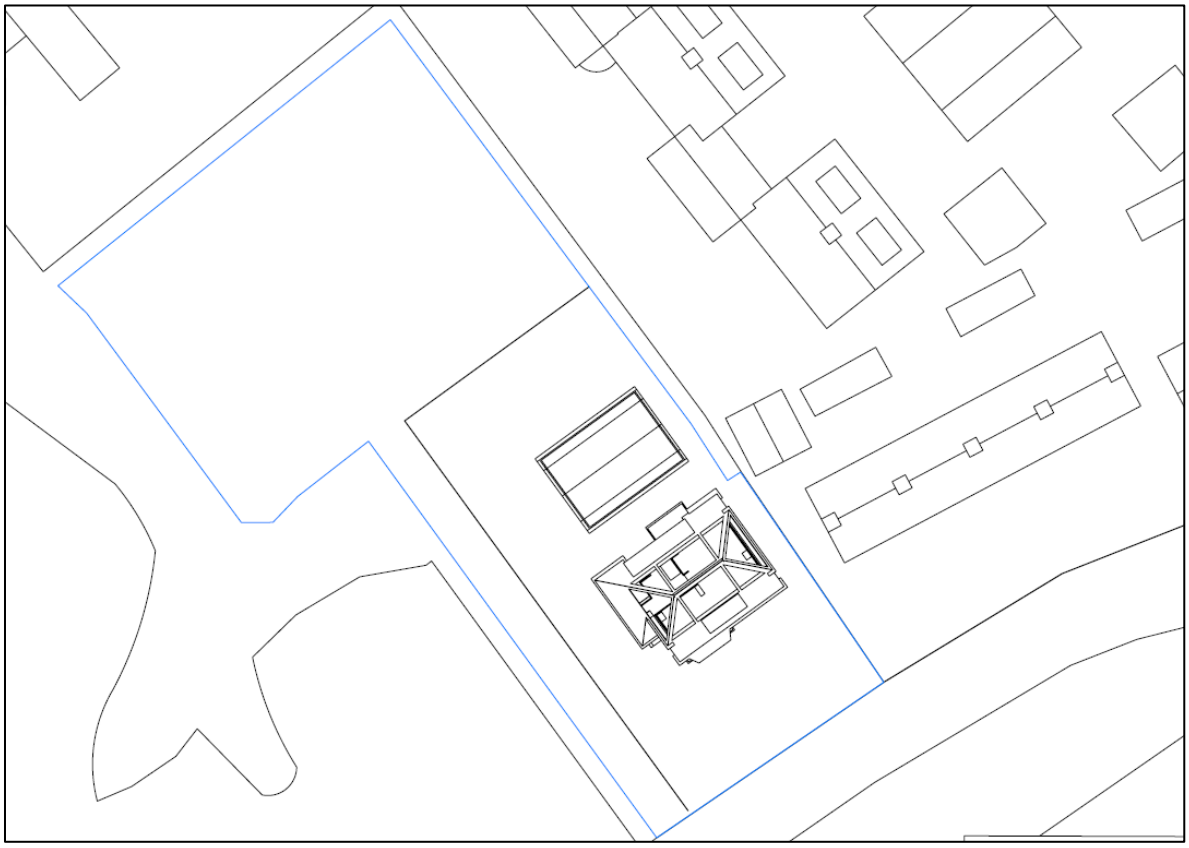
Afbeelding 4: Aanzicht plangebied



Afbeelding 5: Straatbeeld plangebied vanuit zuidwestelijke richting

2.1.2 Huidige status/gebruik

Op het perceel B 17 te Ottoland is thans een monumentale woning en bijbehorende schuur gelegen. Door een uitslaande brand is hetgeen onbewoonbaar geworden en verkeerd de bebouwing in extreem slechte bouwkundige staat.



Afbeelding 6: Bestaande situatie

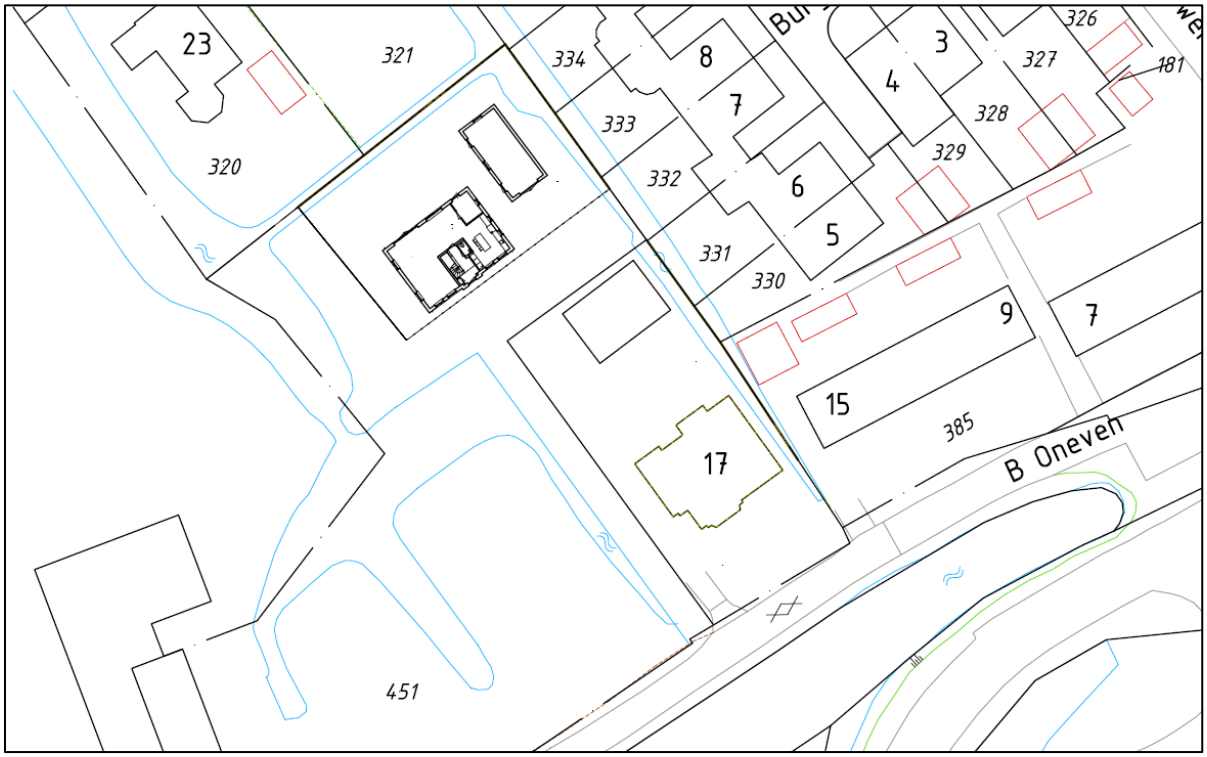
2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Op het perceel B 17 te Ottoland is een monumentale woning en bijbehorende schuur gelegen. De woning is op 7 september 2018 grotendeels verwoest door een uitslaande brand en sindsdien onbewoonbaar.

Het plan is om de monumentale woning te restaureren. Om mede de restauratie van het monument te kunnen bekostigen, én om in te spelen op het geringe woning-aanbod voor starters en doorstromers in Ottoland, is het plan om op het achter-terrein een woning te realiseren. De initiatiefnemer en koper van het achter terrein zullen het plan zelf realiseren en gaan bewonen. Middels de verkoop van het achter terrein wordt een financiële drager voor de restauratie van het monument.

De woning wordt op een passende wijze vormgegeven (ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de monumentale woning aan de voorzijde).



Afbeelding 7: Beoogde situatie

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

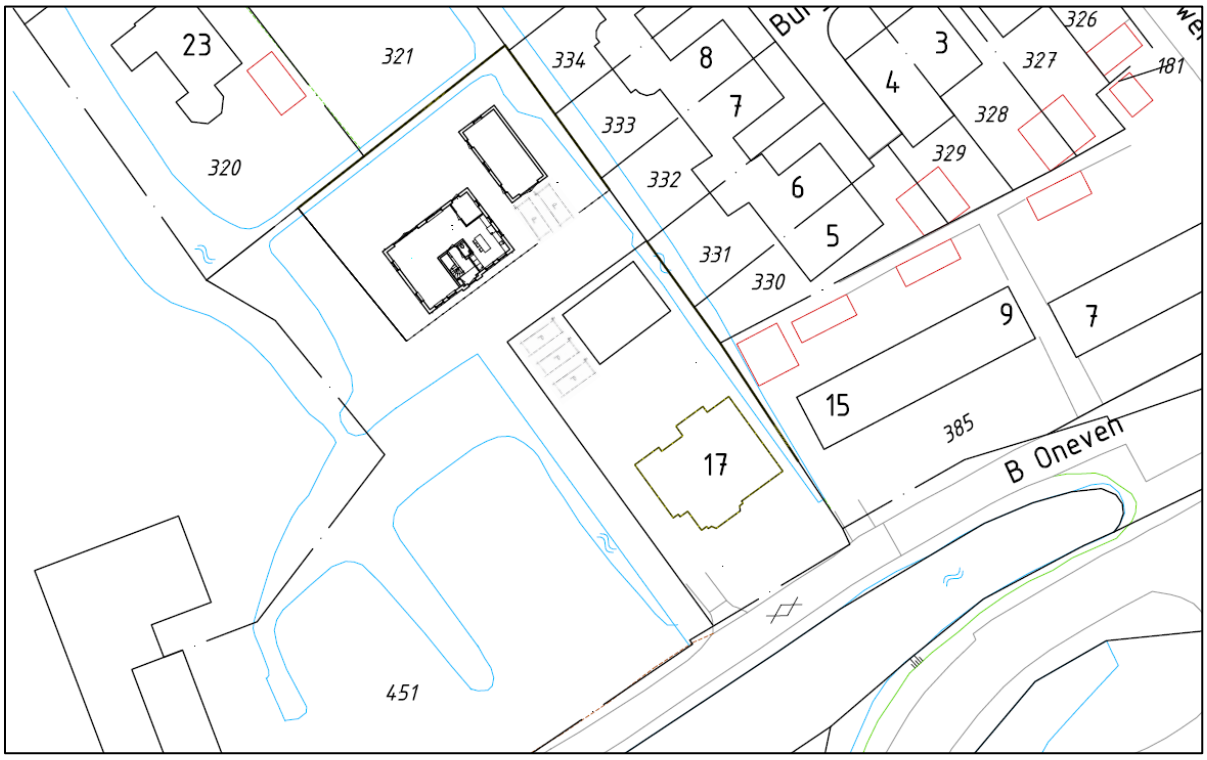
Het perceel B 17 te Ottoland wordt in de bestaande ontsloten middels een brede in- en uitrit. De in- en uitrit blijft ongewijzigd en wordt in de nieuwe situatie tevens gebruikt voor de woningen.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. Uitgaande van het type ‘koop, vrijstaand’

liggend in ‘de bebouwde kom’ wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per vrijstaande woning (waarvan 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers).

In de nieuwe situatie bevinden zich binnen het plangebied in totaal twee vrijstaande woningen. Dit betekent dat met 5 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernorm. De benodigde parkeerbehoefte wordt volledig opgelost op eigen terrein. De vrijstaande woningen krijgen ieder parkeerplaatsen op het eigen perceel. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. De auto’s worden geparkeerd achter de monumentale woning en worden daarmee zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken vanaf de openbare weg.



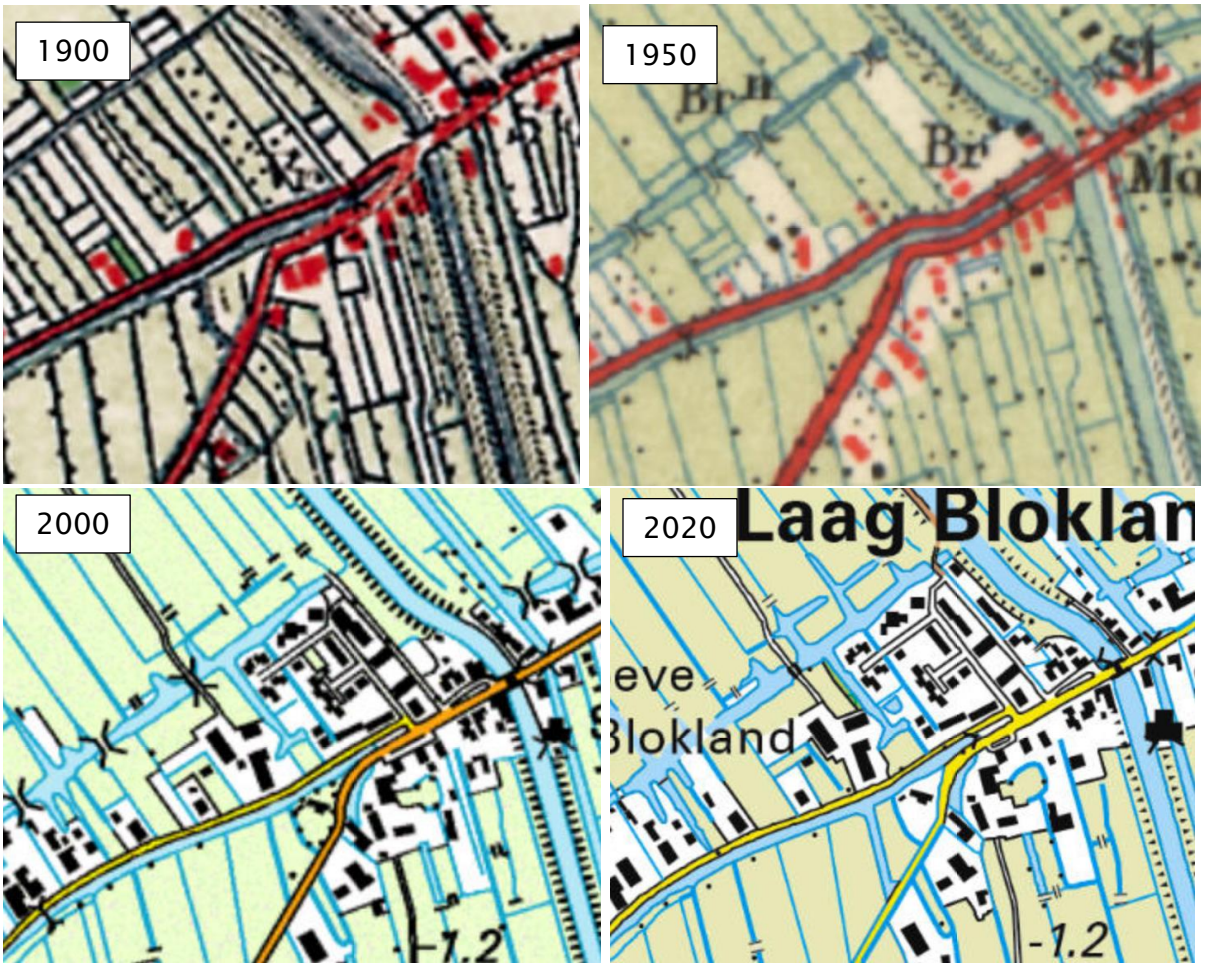
Afbeelding 8: Parkeren nieuwe situatie

2.2.3 Molenwaards Kookboek

Om middels het onderhavige plan de meest optimale ruimtelijke kwaliteit te behalen is het ruimtelijke kwaliteitskader van de gemeente Molenlanden, het Molenwaards Kookboek, doorlopen.

Geschiedenis
De kaart van 1900 laat voornamelijk individuele boerderijen zien langs het lint. Ter hoogte van het plangebied is sprake van enige vorm van clustering en zijn de hoofdwegstructuren al duidelijk waarneembaar. Tussen de boerderijen in het lint is veel ruimte aanwezig, waardoor sprake is van brede landschappelijke doorzichten. In 1950 laat de kaart een verdichting in het lint zien, waardoor enkele landschappelijke doorzichten plaats hebben moeten maken voor bebouwing. Al blijft de bebouwing minimaal. Op deze kaart is tevens de monumentale woning met schuur waarneembaar op de B 17. Wederom 50 jaar later heeft er verdere verdichting plaatsgevonden en heeft de kern zich fors uitgebreid. De monumentale

woning op de B 17 is nu geheel omringd door woningbouw en van enige sprake van landschappelijk doorzicht over het erf is geen sprake meer. Enkel over de westelijke watergang kan nog worden gesproken van een smal doorzicht naar de achtergelegen polder. Daarnaast valt op dat de grootte van de agrarische bedrijfslocaties zijn uitgebreid als gevolg van de schaalvergroting welke in de agrarische sector heeft plaatsgevonden. In het jaar 2020 is op enkele uitbreidingen na niet veel veranderd ten opzichte van het jaar 2000. Het water op het achtererf van de B 17 is een onjuiste weergave.



Afbeelding 9: TopoTijdreis

Kenmerken kern, lint en omgeving

Ottoland is een dorpskern in de gemeente Molenlanden. Ottoland kenmerkt zich door lintbebouwing met daarin twee kleine kernen (kleinschalige uitbreidingswijken). Het plangebied staat in een van de twee dorpskernen van Ottoland (Laagblokland), tegenover de uitbreidingswijk en aan de westzijde van de Jacobsbrug. De lintbebouwing kenmerkt zich door oude monumentale boerderijen, afgewisseld door vrijstaande (nieuwbouw)woningen. Het is van belang om deze iconen in de lintbebouwing te behouden, aangezien de lintbebouwing daar zijn identiteit aan ontleent. Het onderhavige plan speelt hier goed om in door de monumentale woning geheel in ere te herstellen en toekomstbestendig te maken.

Kenmerken erf
Op het perceel B 17 is een herkenbare indeling tussen voor- en achtererf. Op het voorerf is een monumentale woning aanwezig met daarachter een bijbehorende schuur en het achtererf met groen en verharding. Rondom het perceel is sprake van het oorspronkelijk slotenpatroon. Er is over het perceel geen sprake van enig doorzicht naar de polder.

Ontwerpuitgangspunten (inbreiding in lint / uitbreiding dorpskern)

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

B 17 Ottoland
Op basis van de ontwerpuitgangspunten zal de B 17 Ottoland, de bestaande monumentale en de nieuwe woning worden ontworpen. De bestaande woning wordt behouden, gerestaureerd en geheel in ere worden hersteld. De nieuwe woning wordt achter op het perceel geplaatst met een ondergeschikte uitstraling t.o.v. de monumentale woning. Het historische karakter blijft behouden en er wordt aangesloten bij het karakter van de directe omgeving. Het bestaande verkavelingspatroon en de watergangen blijven behouden, waardoor de doorzichten hierover tevens behouden blijven. Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost, zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. Tevens blijft er een enkele ontsluiting in gebruik. Verdere verpaupering, leegstand en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit wordt hiermee voorkomen. Er wordt een meer duurzame en toekomstbestendige situatie gecreëerd. Hiermee wordt op een optimale wijze gebruik gemaakt van een inbreidingslocatie aan de rand van het dorp Ottoland binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) conform het Molenwaards Kookboek.

3. Juridische planbeschrijving

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Ottoland, B 17’ bestaat uit drie delen: de verbeelding, de regels en de toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan ‘Ottoland, B 17’ is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

3.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan ‘Ottoland, B 17’ is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan ‘Herziening Dorpskernen Graafstroom’ (vastgesteld 15 september 2015). De regels van het bestemmingsplan ‘Ottoland, B 17’ bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

3.3 Bestemmingen

Tuin
Aan de zuid- en westzijde van de woning is de bestemming ‘Tuin’ opgenomen. Ter plaatse van deze gronden zijn de bebouwingsmogelijkheden beperkt.

Wonen
Ter plaatse van de woningen is de bestemming ‘Wonen’ opgenomen. Er zijn twee bouwvlakken opgenomen, per bouwvlak is één woning toegestaan.

Waarde – Archeologie – 2 & 6
Ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Archeologie 6’ overgenomen.

3.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Bouwaanduiding ‘karakteristiek’;
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum goothoogte: 6 m’;
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum goothoogte: 4 m’;
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum bouwhoogte: 8,5 m’;
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum volume: 750 m³’;
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 1’.

4. Verantwoording beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.
De bestaande afgebrande woning betreft geen Rijksmonument.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheids-

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

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

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

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

Dit plan voorziet in de nieuwbouw van één woning. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

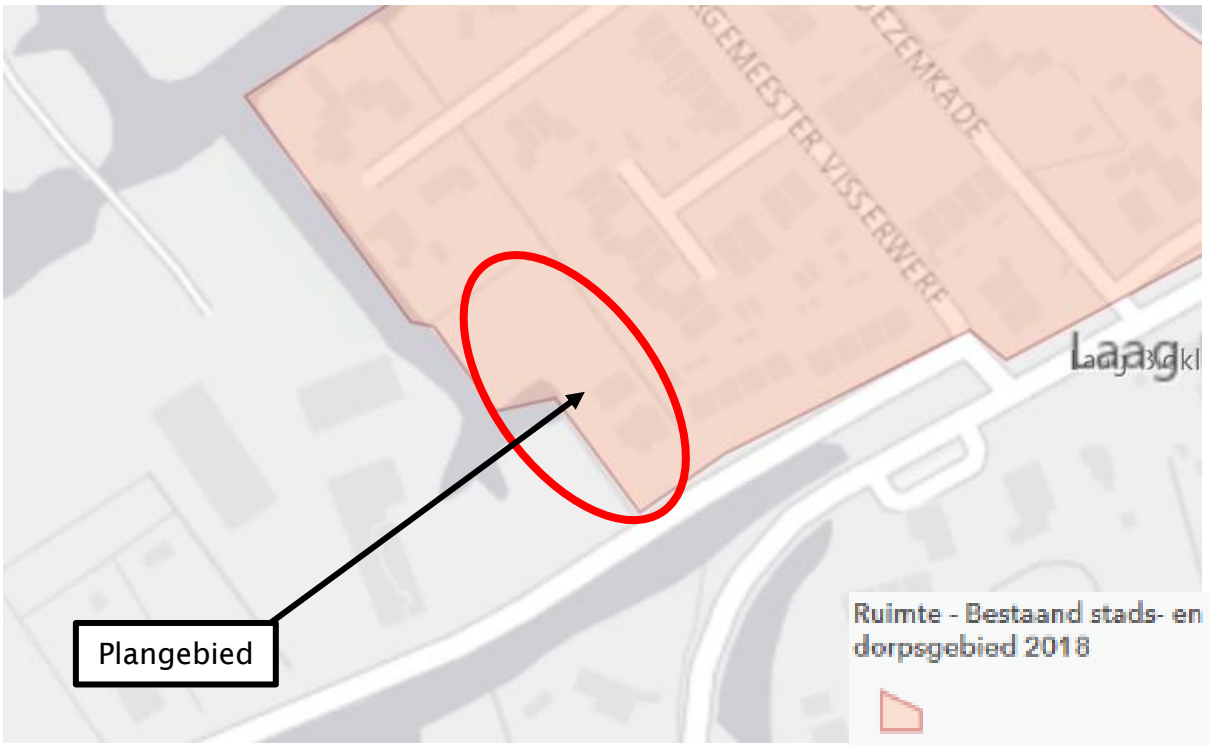
- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

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

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

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

Het plangebied valt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan sluit hiermee aan bij het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied.



Afbeelding 9: Bestaand stads- en dorpsgebied

Verbetering ruimtelijke kwaliteit
Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

Middels dit plan kan de monumentale woning en bijbehorende schuur, welke door de brand in een extreem slechte bouwkundige staat verkeren, worden gerestaureerd/herbouwd. Verdere verpaupering, leegstand en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen. De nieuwe woning krijgt een passende ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de monumentale woning. Hiermee is het cultuurhistorische waardevolle straatbeeld gewaarborgd.

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

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied).

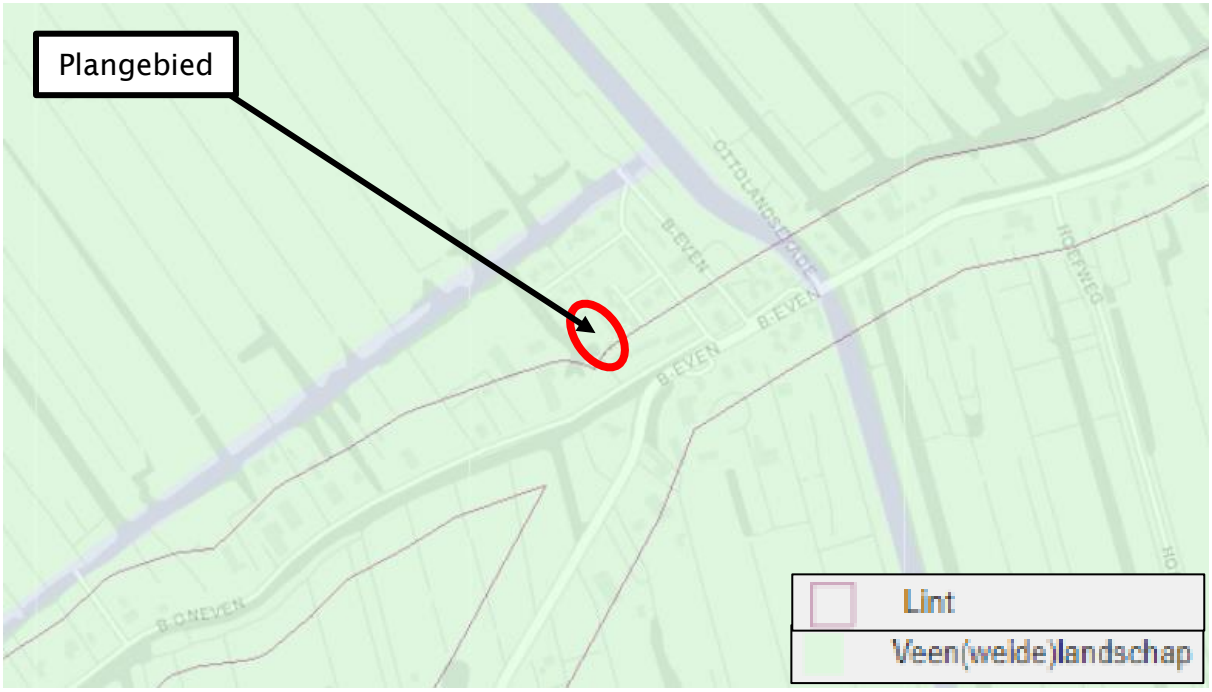
Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Voor ontwikkelingen in de linten heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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

Middels dit plan wordt de monumentale woning gerestaureerd. De nieuwe woning wordt op een in het karakteristiek van het lint vormgegeven. Het plan zorgt voor een opwaardering van het perceel B 17 te Ottoland. Het plan sluit daarmee aan bij de provinciale kwaliteitskaart.



Afbeelding 10: Kwaliteitskaart Zuid-Holland

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

Ruimtelijke kwaliteit

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

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

- Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
- Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het plan kan geschaard worden binnen de categorie ‘inpassen’. Het plan is qua schaal en aard passend in het gebied en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Middels dit plan kan de monumentale woning en bijbehorende schuur, welke door de brand in een extreem slechte bouwkundige staat verkeren, worden gerestaureerd. Verdere verpaupering, leegstand en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen. De nieuwe woning krijgt een passende ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de monumentale woning.

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van één woning binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Het plan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet noodzakelijk is.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

Middels dit plan, de nieuwbouw van een woning, worden de benodigde financiële middelen gecreëerd, om de bestaande monumentale woning, welke door de brand in een extreem slechte bouwkundige staat verkeren, te restaureren. Verder verval en verpaupering wordt middels dit plan voorkomen. De nieuwe woning krijgt een passende ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de monumentale woning. Hiermee is het cultuurhistorische waardevolle straatbeeld gewaarborgd. Tevens wordt met de woning tevens ingespeeld op de concrete woningbehoefte in Ottoland. De woningen worden op een passende wijze vormgegeven en ingepast. Het plan draagt bij aan het behoud van de leefbaarheid in de kern Ottoland.

4.3.2 Regionale woonvisie

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

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

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

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

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

Op het perceel B 17 te Ottoland is een monumentale woning en bijbehorende schuur gelegen. De woning is op 7 september 2018 grotendeels verwoest door een uitslaande brand en sindsdien onbewoonbaar. Het plan is om de monumentale woning te restaureren, maar hetgeen betekend een flinke investering. Om de restauratie van het monument te kunnen bekostigen en vanwege de concrete vraag van een jonge startende Ottolander is het plan om een woning achter de monumentale woning te realiseren. Middels de woning op het achtererf ontstaat een financiële drager voor de restauratie van het monument.

Het onderhavige plan betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling in Ottoland, waarbij een bestaande woning wordt gerestaureerd en er een extra woning wordt gerealiseerd op het achtererf. De te restaureren monumentale woning is voor de initiatiefnemers zelf en de gronden ten behoeve van de nieuwe woning is reeds verkocht (onder voorbehoud dat het plan doorgang vindt) aan startende Ottolanders. De restauratie en de realisatie van de woning wordt door de starters die de handen ineengeslagen hebben zelf gerealiseerd. De woningen binnen het plangebied komen dus niet vrij in de verkoop en ondervinden dus geen concurrentie van andere woningbouwplannen, omdat het bouw voor eigen gebruik betreft. Het onderhavige plan is daarmee conform de regionale woonvisie door te voorzien in de lokale vraag van startende Ottolanders.

Het onderhavige plan onderscheidt zich van andere woningbouwplannen in Ottoland door het specifieke karakter ervan. Middels het plan wordt een monumentale woning in de kern gerestaureerd na het onbewoonbaar worden door brand (2018). Tevens zal de nieuwe woning welke de restauratie financieel mogelijk maken worden gerealiseerd door startende Ottolanders zelf, er komt geen marktpartij/ontwikkelaar aan bod. Middels onderhavig plan kan een toekomstbestendige situatie worden gecreëerd voor de monumentale woning en het nu braakliggende, afgebrande en verpauperde perceel in de kern van Ottoland.

Het onderhavige plan speelt in op een concrete woningbehoefte binnen de kern Ottoland en haar inwoners. Het geeft echte Ottolanders, die geboren en getogen zijn in het dorp de kans om in het dorp te blijven wonen. In Ottoland zijn er reeds woningbouwontwikkelingen gaande (de plannen Hoge Huijs, Notenhoeve en Vuilendam, die eerder afgestemd zijn), maar niet met het karakter (zelfbouw) van het onderhavige plan. De andere woningbouw in Ottoland wordt ontwikkeld voor de verkoop, onderhavig plan wordt door startende Ottolanders zelf gerealiseerd voor eigen gebruik. Deze zelfbouwers hebben geen belangstelling voor de andere plannen.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Ottoland en binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Hiermee sluit het plan aan op het beleid om de woningbehoefte en verstedelijkingsopgave primair op te lossen binnen bestaand stedelijk gebied en de bebouwde ruimte. Middels het optimaal benutten van de ruimte ter plaatse kan er inbreiding plaatsvinden in de kern. Er is daarmee geen sprake van extra ruimtebeslag en opoffering van maagdelijk weiland.

Conclusie
Het onderhavige plan speelt in op de concrete lokale behoefte van startende Ottolanders. De starters zullen de woningen zelf realiseren en restaureren zonder de tussenkomst van marktpartijen. Hiermee wordt het mogelijk voor hen om in het dorp te blijven wonen waar zij geboren en getogen zijn en onderscheidt het plan zich van andere woningbouwontwikkelingen in het dorp. Middels onderhavig plan wordt verdere verpaupering en leegstand van het monument voorkomen en wordt de bebouwde ruimte binnen de kern aanzienlijk opgeknapt. De woning is conform de geldende afspraken regionaal gemeld, afgestemd en akkoord bevonden. De woningen worden meegenomen in de woningbouw- monitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie Molenwaard

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

Middels het onderhavige plan wordt ingespeeld op de concrete woningbehoefte in Ottoland. Het plan draagt, zeker met de restauratie van de monumentale woning, bij aan het behoud van de leefbaarheid in de kern Ottoland. Het plan past binnen het karakter van de kern en het cultuurhistorische lint. Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad.

4.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden unaniem de nieuwe woonvisie vastgesteld. De woonvisie beschrijft vooral de opgaven die de gemeente ziet op het vlak van de woningmarkt, voortkomend uit de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte die de mensen hebben. De grootste opgave ligt in het voorzien in kleinere en betaalbare koopwoningen, maar de woonvisie maakt ook nog steeds woningbouwinitiatieven mogelijk als daar behoefte aan is; kwantitatief en kwalitatief. Maar niet enkel de woningbehoefte is bepalend in de keuze om ergens wel of niet te bouwen. Voor deze keuzes wordt ook een integrale ruimtelijke afweging gemaakt, waarbij ook naar de andere ruimtelijke aspecten gekeken wordt anders dan behoefte. De woonvisie is opgedeeld in de volgende opgaven:

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

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

Het onderhavig plan betreft een particulier initiatief om de monumentale woning te restaureren en een woning te realiseren op het achter terrein, waardoor het plan voorziet in het toevoegen van één wooneenheid. Beide woningen worden

gerestaureerd/gerealiseerd door startende Ottolanders zelf, waarmee er dus concrete behoefte is naar het onderhavige plan en de woningen niet vrij in de verkoop komen. Het plan draagt daarmee bij aan de kwantitatieve en kwalitatieve opgave. Tevens wordt de ruimtelijke kwaliteit middels de restauratie van de monumentale woning aanzienlijk verbeterd. Met Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie Molenlanden 2020-2024.

4.4.3 Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

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

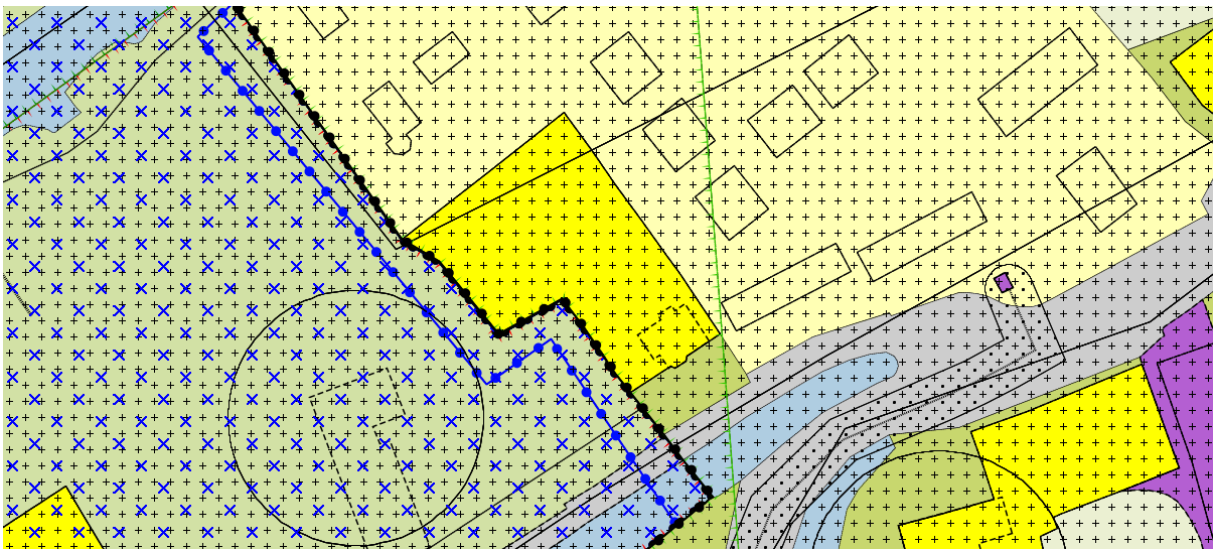
- Wonen;
- Tuin;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 6;

En de aanduidingen:

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



Afbeelding 11: Bestemmingsplankaart 'Dorpskernen'

Bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'

Op 15 september 2015 is de herziening van het bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom' vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen verschillende bestemmingsplannen, evenals omissies en nieuw beleid. Voor het plangebied heeft dit geen gevolgen voor de plankaart.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Dorps-kernen Graafstroom' (vastgesteld 15 september 2015). Het plangebied heeft de

bestemming ‘Wonen’ met de maatvoeringsaanduiding ‘maximaal aantal woon-eenheden: 1’. Op het perceel B 17 te Ottoland is het realiseren van meer dan één woning niet toegestaan.

4.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is daarmee niet van toepassing;
- Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het onderhavige plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- De extra wooneenheid is gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

5. Verantwoording sectorale aspecten

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

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

Onderzoek
De activiteit, het realiseren van een woning, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft hier enkel een kleinschalige woning-bouwontwikkeling bestaande uit een extra woning. Er is geen directe m.e.r-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan
Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om ter plaatse een woning te realiseren waarmee het financieel mogelijk wordt gemaakt om de bestaande monumentale woning te kunnen restaureren. Er vinden op de locatie geen productiewerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huisafval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-verbonden beroepen/bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Ligging van het plangebied
Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000-gebied en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 5,6 km ligt het Natura 2000-gebied ‘Donkse Laagten’. Op een afstand van 150 m ligt het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 8,7 km ligt het dichtstbijzijnde gebied wat valt onder de ‘Strategische reservering natuur’.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan
Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. De minimale toename van het aantal motorvoertuig-bewegingen als gevolg van het plan kan in voldoende mate worden afgewikkeld via de bestaande wegen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieu- aspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

Conclusie
Het plan betreft geen ‘stedelijk ontwikkelingsproject’, zoals bedoeld in activiteit D 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r. Op basis hiervan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd.

5.2 Watertoets

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

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

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

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

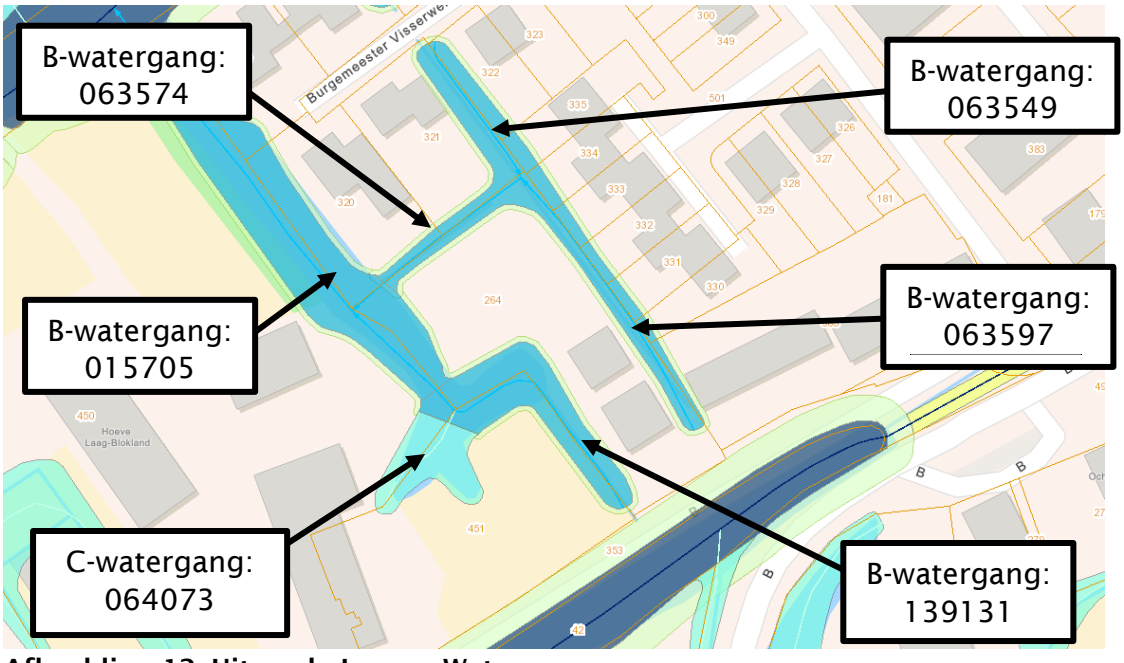
Waterschapsbeleid
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 ‘Koers houden, kansen benutten’ bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water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

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

Verordening 'de Keur'
Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de wateraan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

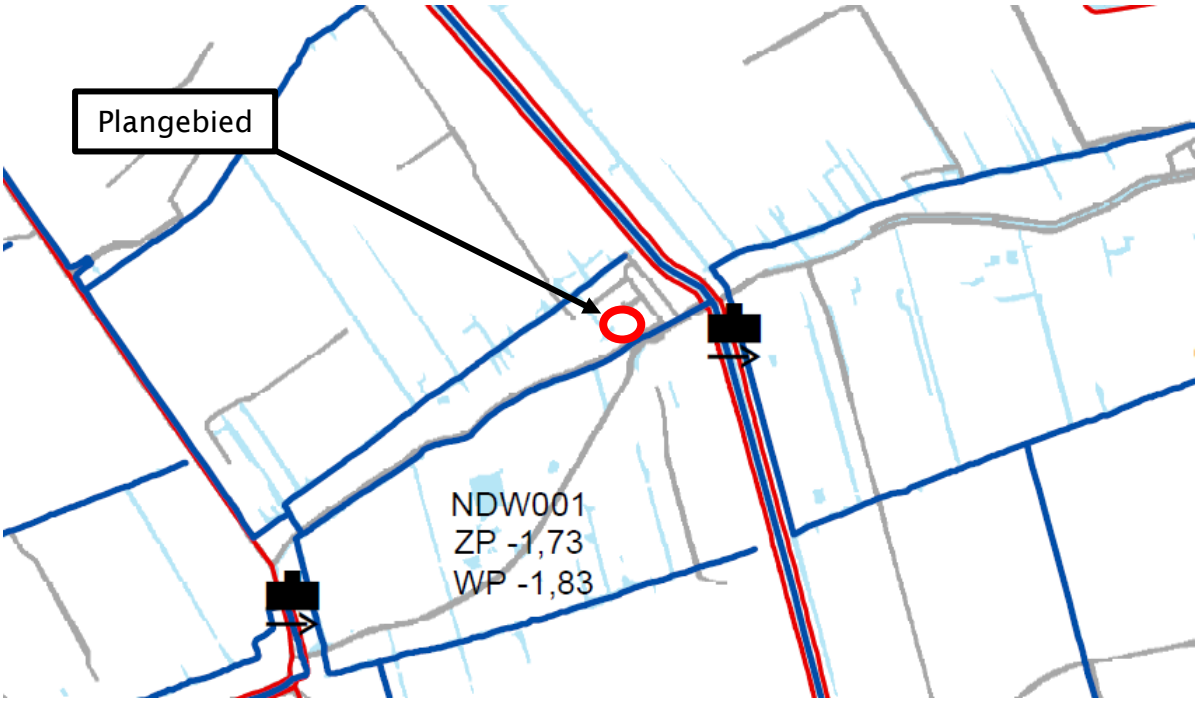
Onderzoek
Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20191003-9-21526). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Watergangen
In de omgeving van het plangebied zijn vijf B-watergangen (015705; 139131; 063549; 063574; 063597) en een C-watergang (064073) gelegen. De geplande werkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszones van de B-watergangen en deze worden niet aangetast. Hiervoor is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland niet vereist.



Afbeelding 12: Uitsnede Legger Wateren

Peilgebied
Het perceel B 17 Ottoland is gelegen in het peilgebied NDW001. Het peilgebied heeft zomerpeil van -1,73 NAP en een winterpeil van -1,83 NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 13: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie
Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te bereken 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 wanneer deze nog niet eerder is benut. In het stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m^2.

Het plan voorziet in een toename aan verhardoppervlak met 475 m^2, zie tabel 1. De bestaande bebouwing en verharding blijft qua oppervlakte gelijk. Hierbij komt een nieuwe woning met schuur van 155 m^2. Rondom de nieuwe woning zal naar schatting van de initiatiefnemer 320 m^2 aan verharding worden gerealiseerd. Deze oppervlakte is iets kleiner dan de vuistregel van het waterschap van 70% verhard

oppervlakte bij een gemiddelde vrijstaande woning in het buitengebied. Dit gezien de bestaande ontsluiting en een deel van de bestaande erfverharding van de B 17 in gebruik zal worden genomen bij de nieuwe woning. Tevens door de grootte van het erf van de nieuwe woning en het karakter van de locatie zal deze 70% verharding niet worden gehaald.

De initiatiefnemer van dit plan zal voornemens gebruik maken van de eenmalige particuliere vrijstelling, waardoor watercompenserende maatregelen niet zijn vereist. De afdeling vergunningen van het waterschap zal bepalen of gebruik kan worden gemaakt van de vrijstelling. Indien de 500 m² grens van een toename in verharding toch zal worden overschreden dient er watercompensatie te worden gegraven.

Tabel 1: Verhardingsbalans	
Bestaande situatie	**Oppervlakte m²**
Bestaande woning	120 m²
Bestaande schuur	80 m²
Overige bestaande erfverharding/ontsluiting	650 m²
Totaal bestaande situatie	**850 m²**
Nieuwe situatie	
Bestaande woning	120 m²
Bestaande schuur	80 m²
Overige bestaande erfverharding/ontsluiting	650 m²
Nieuwe woning met schuur	155 m²
Erfverharding bij nieuwe woning	320 m²
Totaal nieuwe situatie	**1.325 m²**
Verschil	**475 m² toename**

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

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

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegoppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen

per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk mogelijk blijven.

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

Primaire of regionale waterkering
Het plangebied is niet gelegen in de kern- en/of beschermingszone van een regionale of primaire waterkering.

Conclusie
Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.3 Geluid

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

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

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

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, dus kan buiten beschouwing worden gelaten.

Onderzoek
Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat:

- *'De gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van wegverkeerslawaai van alle wegen ten hoogste 38 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidzone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;*
- *De woning beschikt (alzijdig) over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte zodat aan het gemeentelijk beleid wordt voldaan;*
- *Voor de woning geldt dat er ten aanzien van wegverkeerslawaai sprake is van een goed woon- en leefklimaat.*

Voor de onderzochte woning hoeft geen hogere waarden te worden vastgesteld.'

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

5.4 Luchtkwaliteit

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

Tabel 2: Grenswaarden

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3	Vanaf 2015
Fijnstof (PM^{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m^3	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof ($PM^{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m^3	Vanaf 2015

Onderzoek
Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2020) het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 15,56 µg/m^3 NO_2;
- Een fijnstofconcentratie van 17,83 µg/m^3 PM^{10};
- Een fijnstofconcentratie tussen 11,03 µg/m^3 $PM^{2,5}$.

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

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM^{10};

- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

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

5.5 Bedrijven en milieuhinder

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

Tabel 3: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

Milieucategorie	**Rustige woonwijk**	**Gemengd gebied**
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

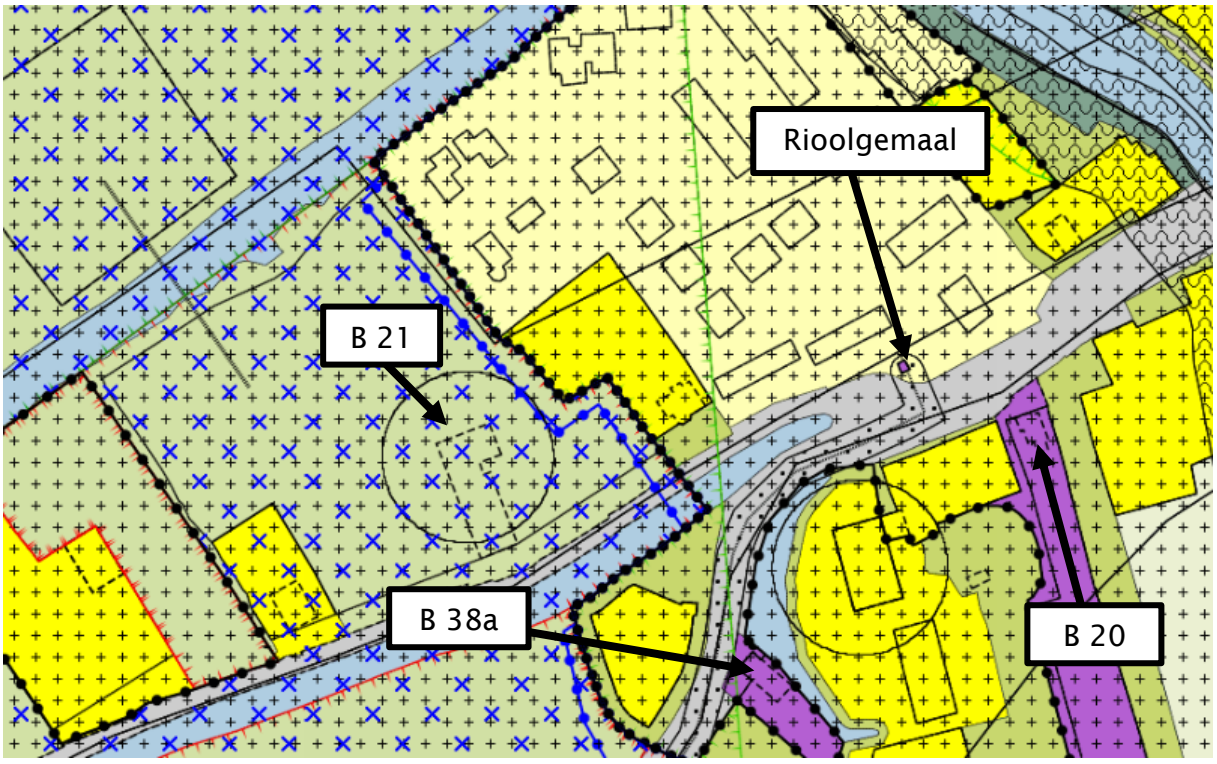
Onderzoek
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient getoetst te worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning en/of dat omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden beperkt. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Gemengd gebied
In de omgeving van het plangebied is sprake van het omgevingstype ‘gemengd gebied’. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functie-menging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Geurverordening gemeente Molenlanden 2020
Hiernaast heeft de gemeente Molenlanden een geurverordening vastgesteld. Hierin worden de richtafstanden voor geur voor een veehouderij tot een geurgevoelig object gereduceerd naar een afstand van 25 meter in een gemengd gebied.

In de directe omgeving van het plangebied zijn onderstaande milieubelastende activiteiten gelegen.

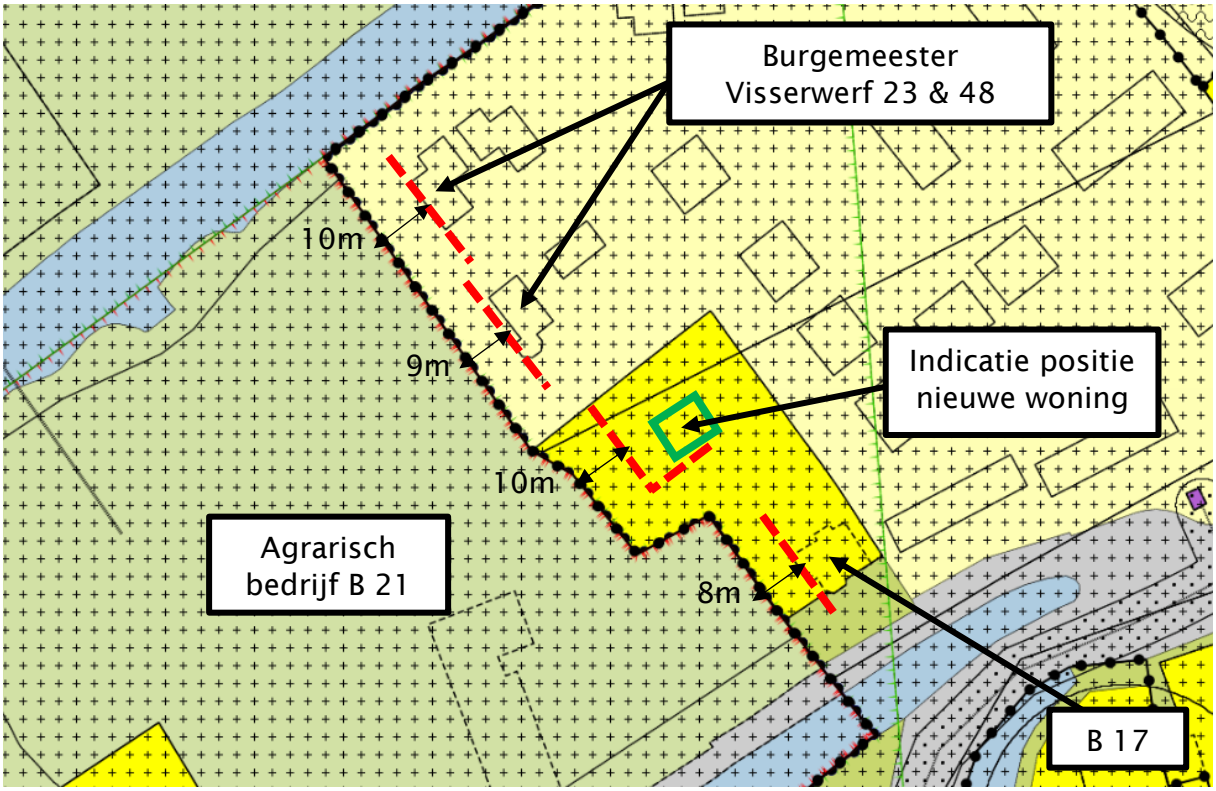
Tabel 4: Bedrijven en milieuhinder			
Adres	**Functie**	**Richtafstand conform VNG**	**Werkelijke afstand**
B 20	Transportbedrijf	50 meter	120 meter
B 21	Agrarisch bedrijf	25 meter	0 meter
B 38a	Bedrijven t/m milieucategorie 2.0	10 meter	100 meter
Rioolgemaal	Rioolgemaal	10 meter	90 meter



Afbeelding 14: Plangebied t.o.v. omliggende bedrijven

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat, behoudens het agrarisch bedrijf op het perceel B 21 te Ottoland, wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden.

Daarom is gekeken naar de daadwerkelijke situatie. Op afbeelding 15 is te zien dat op korte afstand van het agrarisch bedrijf thans woningen zijn gelegen, waaronder de woning B17 te Ottoland. Deze woningen zijn reeds bepalend voor de bedrijfsvoering en eventuele uitbreidingsplannen van het agrarisch bedrijf. Bovendien grenst het huidige bouwvlak van het perceel B 17 te Ottoland, waarbinnen een woning mag worden gerealiseerd, aan het agrarisch bouwvlak op het perceel B 21 te Ottoland.



Afbeelding 15: Woningen t.o.v. agrarisch bedrijf (B 21)

De nieuwe woning wordt op minimaal 10 meter van het agrarisch bouwvlak gerealiseerd. Ter bescherming van het agrarisch bedrijf wordt aan de westzijde van het plangebied een strook grond bestemd als 'Tuin', waarbinnen de bouwmogelijkheid beperkt zijn. Het bouwvlak op het perceel B 17 wordt daarmee terug gelegd, wat ten goede komt van de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf.
Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het agrarisch bedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt (als gevolg van dit plan).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft er in een vroeg stadium (principeverzoekfase) overleg plaatsgevonden met de eigenaar van het naastgelegen agrarisch bedrijf (B 21 Ottoland). De initiatiefnemer van dit plan wil het agrarisch bedrijf niet beperken in de bedrijfsvoering. In goed overleg is een voor beide partijen werkbare situatie gevonden die voldoet aan wet- en regelgeving.

De agrariër heeft aangegeven met dit plan niet beperkt te worden in de bedrijfsvoering. Vanaf de gevel van de nieuwe woning wordt er binnen de richtafstand van 25 meter geen vee gehouden en/of bedrijfsactiviteiten uitgevoerd welke wegens geur van belang zijn (bijvoorbeeld mestkelder, kuilplaten etc.) en negatieve gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat.

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

5.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

Risicovolle inrichtingen
Volgens de risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het plan.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor de externe veiligheid relevante buisleidingen gelegen.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes
In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader.

Tevens zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen spoorwegen en voor de beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.



Afbeelding 16: Uitsnede Risicokaart

Conclusie

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

5.7 Kabels en leidingen

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

Onderzoek
Ten zuiden van het plangebied (onder de B-even) is een rioolpersleiding gelegen. De rioolpersleiding wordt in het bestemmingsplan beschermd middels de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'. Aan weerzijden van rioolpersleiding is een beschermingszone opgenomen. De graafwerkzaamheden voor het plan vinden op ruime afstand van de rioolpersleiding plaats, waardoor de leiding geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan. Verder zijn er in het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het plan.

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

5.8 Ecologie

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

Onderzoek

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

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

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

De beoogde ontwikkeling leidt, mits vooraf enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkelingen aan de B 17 te Ottoland uitvoerbaar zijn.'

Te treffen maatregelen
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Het plangebied 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).

- Mogelijke overwinteringslocaties van (algemene) amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.'

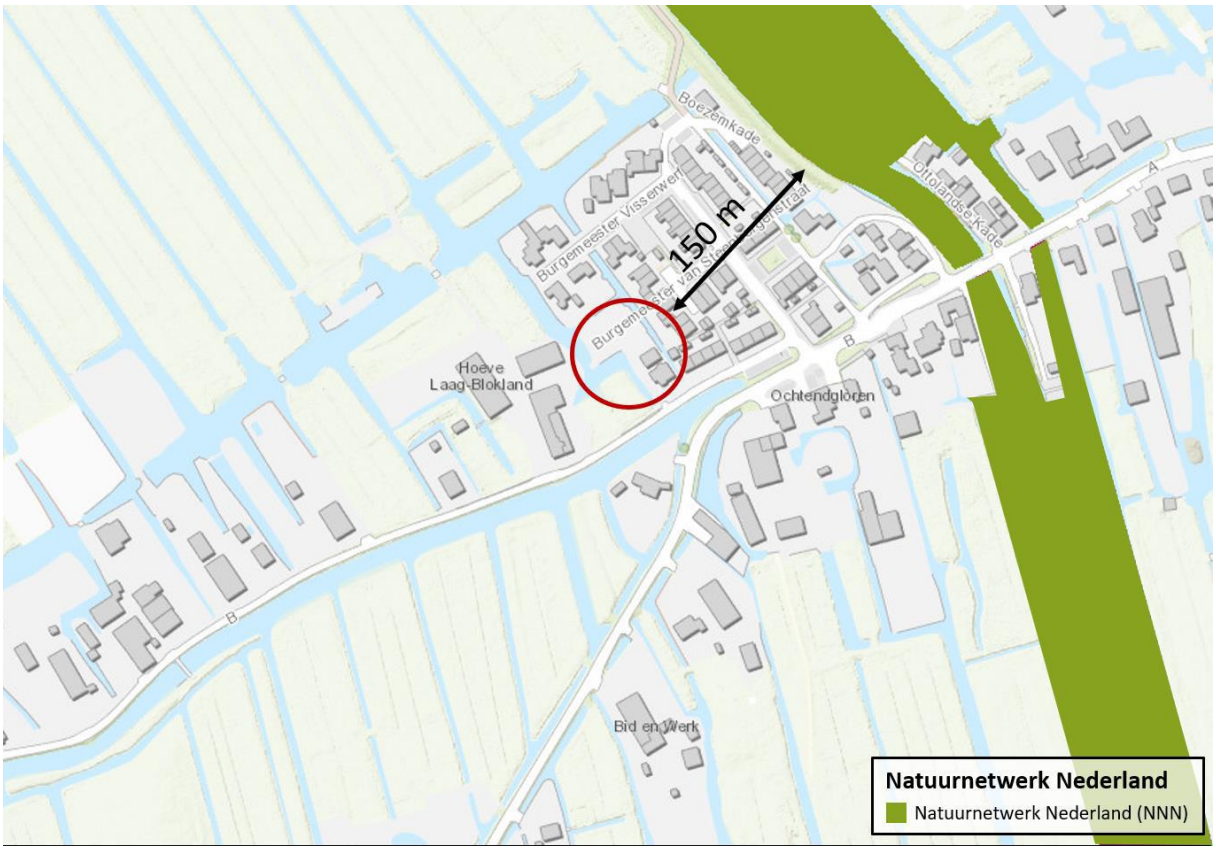
Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000-gebied en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 5,6 km ligt het Natura 2000-gebied 'Donkse Laagten'. Op een afstand van 150 m ligt het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 300 m ligt het dichtstbijzijnde Belangrijk weidevogelgebied. Op een afstand van 8,7 km ligt het dichtstbijzijnde gebied wat valt onder de 'Strategische reservering natuur'. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig op het plangebied.

Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden mogelijk sprake. Echter is middels het stromingsschema van OZHZ bepaald dat een Aerius-berekening niet nodig is. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.



Afbeelding 17: Plangebied t.o.v. Natura2000-gebied



Afbeelding 18: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

5.9 Bodem

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

Onderzoek
Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen voor het beoogde gebruik is door Bakker Milieuadviezen een verkennend onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'Noordelijke onverharde terreindeel.

- *De bovengrond op het onverdachte onverharde noordelijke perceelsdeel bevat licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en molybdeen. Deze geringe verhogingen vormen geen belemmering voor de bouw van 2 woningen op dit terreindeel;*
- *De zintuiglijk onverdachte venige ondergrond bevat lichte verhogingen aan kobalt, molybdeen en nikkel. Uit diverse eerdere onderzoeken in de regio is al vaker gebleken dat specifiek deze 3 metalen in venige bodems verhoogd voorkomen. Deze verhogingen hebben geen consequenties.*
- *In de bovengrond op het noordelijke terreindeel zijn gehalten aan PFOA (13 ug) en PFOS (1.2 ug) aangetroffen die redelijk overeenkomen met de verwachtingswaarde volgens de zonekaart van de OZHZ;*
- *Het grondwater uit peilbuis 1 bevat een matig verhoogd bariumgehalte en een licht verhoogde gehalte aan molybdeen. Aangezien er geen oorzakelijk verband is tussen barium in de (onder)grond en in het grondwater is er geen noodzaak tot een herbemonstering.*

Overige zuidelijke terreindeel (rondom bebouwing).

- *Ten noorden van de werkplaats/schuur ligt tegelbestrating en hieronder is in een aantal boringen een bodemlaag met bodemvreemde materialen aangetroffen, namelijk veel bijmengingen van sintels of fijne slakken. Bij de boringen 3 en 100 vertoonde deze bodemlaag tevens een oliegeur. Hier blijkt sprake van sterk verontreinigde grond van zowel olie als metalen (boringen 3 en 100) of alleen sterk verhoogde gehalten aan metalen (boringen 103 en 106). De omvang van deze sterke verontreiniging bedraagt ca 10 * 7 * 0.5 = 35 m3. De verontreiniging is rondom voldoende afgeperkt middels de boringen 101, 102, 107. Bij boring 108 is tot 50 cm diepte alleen opgebracht puingranulaat aangetroffen (ofwel niet de verdachte sintels) en deze boring (gegraven gat) wordt als afperking van de boringen 107 en 109 beschouwd.*
- *Tussen de beide panden (boring 2) en ter plaatse van de strook langs de oostzijde van de woning (boringen 5, 104 en 105) zijn sterk verhoogde*

gehalten aan nikkel, lood en zink aangetroffen. Hier is sprake van een L-vormige sterke verontreiniging met een volume van 25 m3.

- *In een separaat door Adcim BV uitgevoerd asbestonderzoek is geen asbest aangetroffen in de puinhoudende bovengrond rondom de bebouwing.*

***Aanbevelingen**.*
Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit op alleen het noordelijke onverharde terreindeel geen belemmering voor de bouw van 2 woningen op dit deel. Ten aanzien van de 2 sterke verontreinigingen (samen 60 m3) rondom de bestaande bebouwing wordt aanbevolen deze (op termijn) te saneren middels ontgraving. Hiervoor dient een BUS-melding te worden opgesteld. Opgemerkt wordt dat behalve de berekende 60 m3 sterk verontreinigde grond ook nog grond afgegraven dient te worden waarvan de kwaliteit boven het niveau voor klasse wonen ligt.'

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft de bodemkwaliteit voor de bouw van de woning achterop het perceel geen belemmeringen. (De insteek van het plan ten tijde van de uitvoering van het bodemonderzoek was twee woningen achterop het perceel. Wijziging van het plan naar één woning achterop het perceel heeft geen gevolgen voor de conclusies van het uitgevoerde bodemonderzoek.) Voor wat betreft de eventuele bouw- en sloopwerkzaamheden aan de bestaande woning en schuur is er een BUS-melding nodig, welke als voorwaarde wordt opgenomen in de omgevingsvergunning bij deze werkzaamheden.

5.10 Archeologie

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

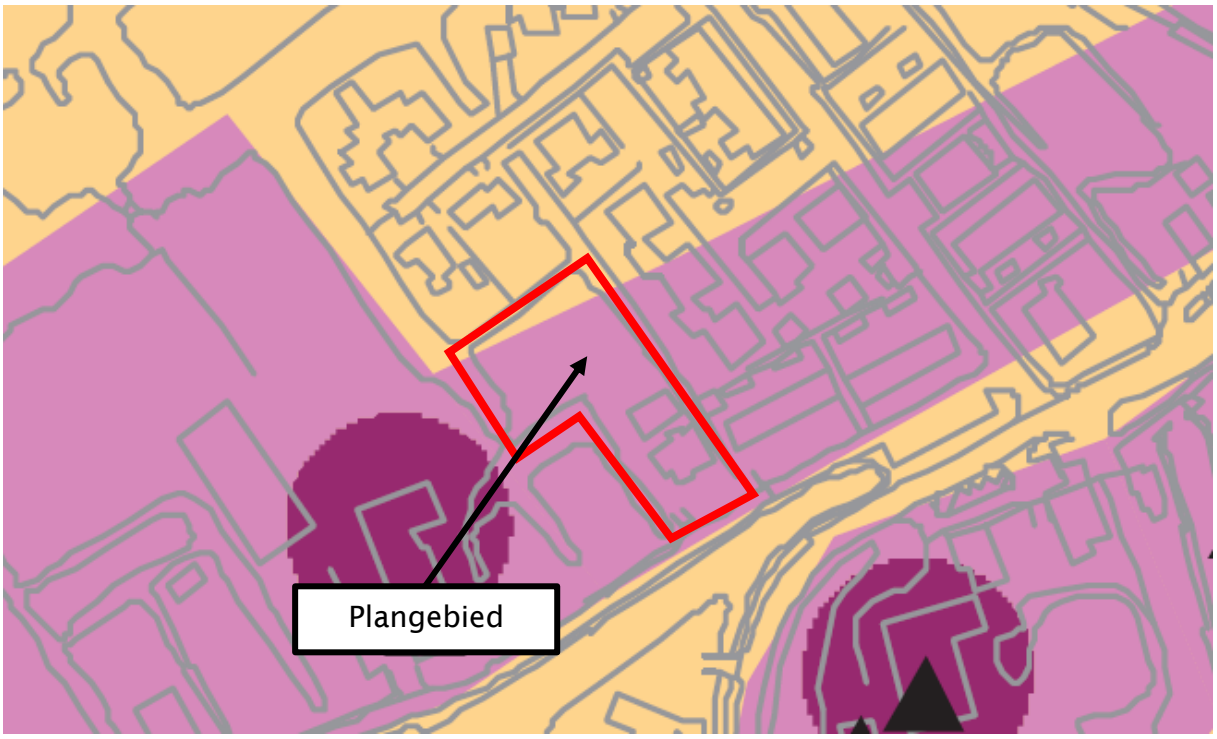
Beleidsnota Archeologie
De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het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

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

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

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

- Middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m^2 en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Hoge verwachting dieper dan 5 meter beneden maaiveld. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m^2 en dieper dan 500 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 19: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

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

- ***'Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?***
  Het plangebied maakt deel uit van het Utrechts-Hollandse veengebied. De bodemopbouw van het plangebied bestaat uit een enkele meters dik veenpakket, dat (plaatselijk) wordt afgedekt door een dunne laag komklei (enkele decimeters). De kleilaag of (waar deze ontbreekt) het veen gaan naar boven toe over in een antropogeen geroerde laag.

- ***Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?***
  De bodem in het plangebied is op verschillende plekken verstoord:
  - *in boring 1 was de bodem tot een diepte van 85 cm -mv verstoord (en deels opgehoogd);*
  - *boring 2 werd op een eenzelfde diepte gestuit op ondoordringbaar puin;*
  - *in de boringen 5 en 6 is een gedempte sloot aangeboord, de diepte van de voormalige sloot is plaatselijk (boring 5) meer dan 2 meter. De omvang en ligging van de sloot is goed te herleiden aan de hand van de kadastrale minuut (afb. 8).*

- ***Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?***
  Nee, deze zijn niet aangetroffen.

- ***Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?***
  Niet van toepassing.

- ***Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?***
  Zo ja:
  - *Op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP zijn deze archeologische indicatoren aangetroffen?*
  - *Wat is de horizontaal ruimtelijke spreiding van deze archeologische indicatoren?*
  - *Wat is de aard en ouderdom van deze indicatoren?*

  In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen. Evenmin zijn aanwijzingen gevonden voor aanwezigheid van archeologische cultuur- of ophooglagen.

- ***In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?***
  De hoge verwachting voor vindplaatsen uit de periode Laat Mesolithicum - Vroeg/Midden Neolithicum had betrekking op dieper gelegen afzettingen van de Vuilendamstroomgordel. De desbetreffende afzettingen bevonden zich - zoals verwacht - dieper dan 4,0 m -mv. Deze verwachting is dan ook feitelijk niet getoetst en blijft gehandhaafd. Vanwege de relatief grote diepteligging blijft dit archeologisch niveau echter buiten bereik van onderhavige plannen en ingrepen.

  Op basis van het bureauonderzoek gold ten aanzien van het plangebied een middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd (voorganger[s] van de huidige bebouwing). Het veldonderzoek heeft evenwel geen aanwijzingen opgeleverd voor cultuur- of ophooglagen die hiermee verband kunnen houden. Op grond hiervan kan de middelhoge verwachting naar laag worden bijgesteld voor de periode Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd..

- ***In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?***
  Het onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd dat de voorgenomen plannen kunnen leiden tot aantasting van archeologische waarden.

- ***Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?***
  Het plangebied is in het kader van de voorgenomen bodemingrepen voldoende onderzocht. Er wordt geen vervolgstap in het proces van de Archeologische MonumentenZorg (AMZ) noodzakelijk geacht.

Aanbeveling
ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.'

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen. (De insteek van het plan ten tijde van de uitvoering van het archeologisch onderzoek was twee woningen achterop het perceel. Wijziging van het plan naar één woning achterop het perceel heeft geen gevolgen voor de conclusies van het uitgevoerde archeologisch onderzoek.)

5.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De aanvrager is zich bewust van deze gemeentelijke ambitie. De nieuwe woning op het achtererf zullen de kaders van het duurzaamheidsbeleid volgen (conform de huidige bouweisen; gasloos; isolatie etc.). Tevens voorziet het onderhavige plan in de renovatie van een afgebrande monumentale woning, waarmee een duurzame toekomstbestendige situatie wordt gecreëerd voor het waardevolle monument. Verder kijkt de initiatiefnemer naar verdere mogelijkheden voor duurzame energiebronnen.