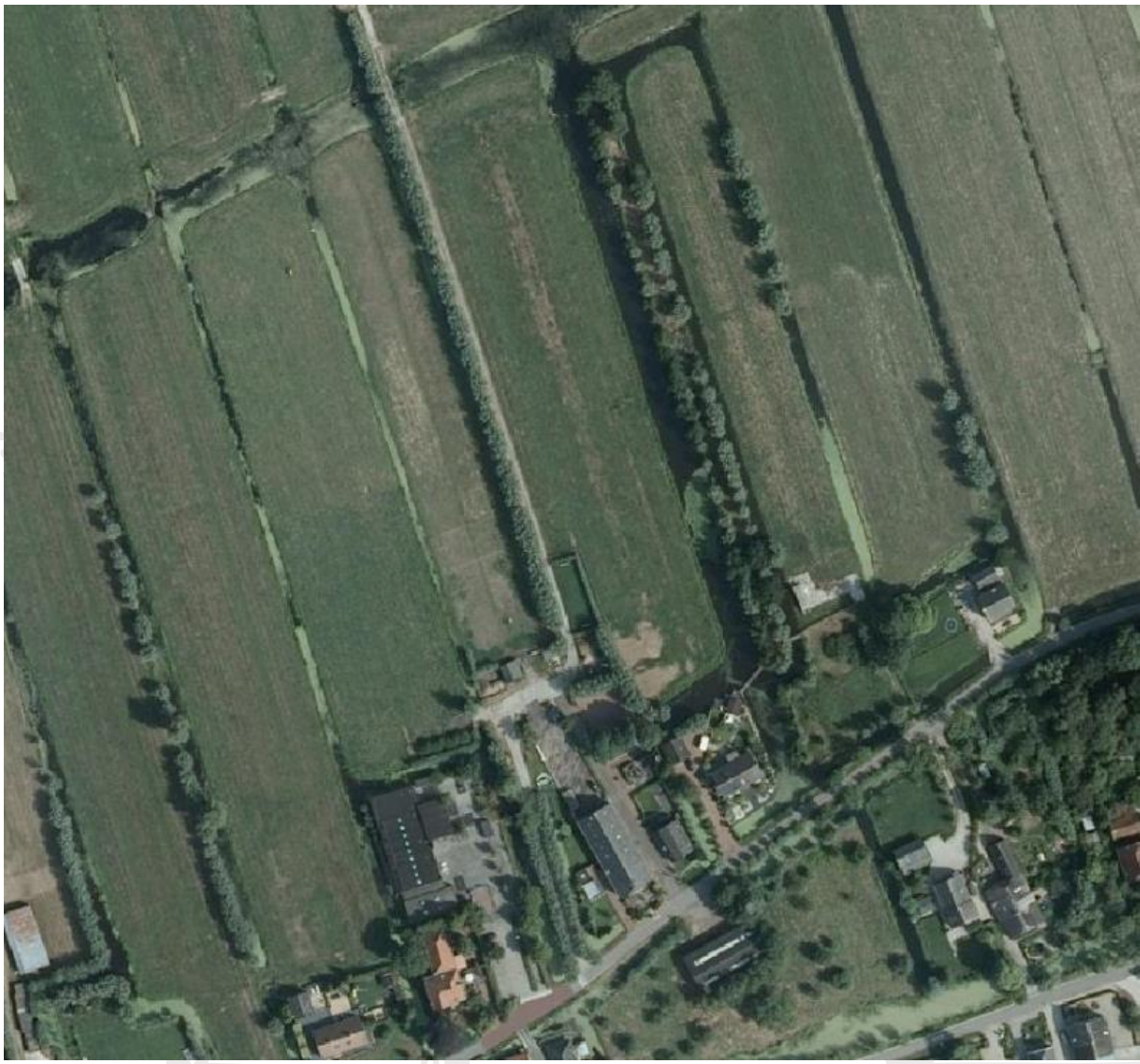
Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Goudriaan, Noordzijde 48a’



Toelichting bestemmingsplan

‘Goudriaan, Noordzijde 48a’

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPnoordzijde48aGDR-VG01

Datum:
20-09-2022

Status:
Vastgesteld

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
1.1 Inleiding 5
1.2 Kader 7
1.3 Maatschappelijk resultaat 9
1.4 Maatschappelijk draagvlak 9
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid 13
1.6 Communicatie 13
1.7 Realisatie 13
1.8 Leeswijzer 13
2. Planbeschrijving 14
2.1 Bestaande situatie 14
2.2 Nieuwe situatie 15
3. Beleidskader 27
3.1 Rijksbeleid 27
3.2 Provinciaal beleid 33
3.3 Regionaal beleid 39
3.4 Gemeentelijk beleid 40
3.5 Conclusie 42
4. Sectorale aspecten 43
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.) 43
4.2 Watertoets 44
4.3 Geluid 49
4.4 Luchtkwaliteit 52
4.5 Bedrijven en milieuhinder 54
4.6 Externe veiligheid 55
4.7 Kabels en leidingen 57
4.8 Ecologie 58
4.9 Bodem 61
4.10 Archeologie 62
4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie 64
5. Juridische planbeschrijving 66
5.1 Inleiding 66
5.2 Systematiek van de regels 66
5.3 Bestemmingen 66
5.4 Aanduidingen 67

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21435	24-05-2022
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20190225-9-19956	25-02-2019
3	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2021/345/r	09-04-2021
4	Verkennend bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/2745-2021	19-05-2021
5	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1753	21-12-2021
6	Nota Inspraak en Overleg	Gemeente Molenlanden	-	Feb. 2022
7	Nota van Zienswijzen	Gemeente Molenlanden	-	Juli 2022
8	Stikstofdepositie-onderzoek	Van den Heuvel Milieuadvies	17126	03-06-2022

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op het perceel Noordzijde 48 te Goudriaan was jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd geleden beëindigd. In 2008 is de boerderij verbouwd tot woonhuis en bed-and-breakfast. Sindsdien hebben de cultuurhistorische boerderij en de omliggende gronden en bebouwing hun agrarische functie verloren. Het voormalige stalgedeelte van de boerderij wordt thans als woonhuis en bed-and-breakfast gebruikt. Sinds 2014 is het naastgelegen bijgebouw, 'De rijtuigenschuur', in gebruik als groepsaccommodatie. De groeps-accommodatie en de bed-and-breakfast worden verhuurd onder de naam 'Het Groene Wout'.

De initiatiefnemers ervaren dat er veel vraag is naar de bed-and-breakfast en de groepsaccommodatie. De initiatiefnemers zijn daarom voornemens om de huidige activiteiten (bed & breakfast/ groepsaccommodatie) uit te breiden met vijf verblijfsaccommodaties. Daarnaast wordt er ruimte gereserveerd voor een gebouw met de benodigde voorzieningen (receptie, fietsenstalling etc.), een speelweide/dierenweide (met dierenverblijf) en voldoende parkeergelegenheid.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' is recreatief gebruik en het realiseren van verblijfsaccommodaties niet toegestaan.

Op 28 november 2017 heeft het college van de voormalige gemeente Molenwaard in besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure. De gemeente Molenlanden heeft aangegeven nog altijd bereid te zijn medewerking te verlenen aan het plan.

Het voorliggende bestemmingsplan richt zich uitsluitend op de uitbreiding met vijf verblijfsaccommodaties. De boerderij (woonhuis en bed-and-breakfast) en het bijgebouw, 'De rijtuigenschuur' (groepsaccommodatie), blijven ongewijzigd (zowel qua gebruik als omvang).

1.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van de dorpskern Goudriaan. Het plangebied grenst aan de noord- west- en oostzijde aan het open slagenlandschap. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door het perceel Noordzijde 47 (basisschool), voorste deel van het perceel Noordzijde 48 en de weg de Noordzijde. Het plangebied is kadastraal bekend als Goudriaan, Sectie C, percelen 483, 444 (gedeeltelijk), 513 (gedeeltelijk) en 526 (gedeeltelijk).



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

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

Het plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden. Het plan sluit aan bij het streven van de gemeente om te komen tot een aantrekkelijk toeristisch gebied. Het plan draagt bij aan de wenselijke versterking van de belevingswaarde en de benutting van het cultuurhistorisch waardevolle landschap. Het realiseren van meer recreatieve voorzieningen en overnachtings-mogelijkheden voor recreanten en toeristen binnen de gemeente is een belangrijke doelstelling voor de gemeente Molenlanden.

De initiatiefnemers van het plan hechten veel waarde aan de instandhouding van dit karakteristieke slagenlandschap, het groene karakter van het gebied en de natuurwaarden van het gebied. Het karakteristieke slagenlandschap is namelijk één van de 'unique selling points' van deze locatie. De verblijfsaccommodaties worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Bestaande landschappelijke elementen, waaronder het slagen- en slotenpatroon en streekeigen beplanting blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt. Er wordt een hoge natuurwaarde nagestreefd. Er is bewust gekozen om de verblijfs-accommodaties en overige bebouwing vorm te geven als schuurvolumes. Ter plaatse van het plangebied betreft de boerderij het hoofdgebouw. Kenmerkend voor de lintbebouwing in de Alblasserwaard is het duidelijke onderscheid tussen hoofd-gebouwen en bijgebouwen. In het plan wordt aangesloten bij de kenmerkende stedenbouwkundige structuur van de lintbebouwing. De verblijfsaccommodaties en overige bebouwing worden in het verlengde van de boerderij gesitueerd. De verblijfsaccommodaties krijgen een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de boerderij. Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen bouwmaterialen en ingetogen kleuren welke in harmonie zijn met het omliggende slagenlandschap.

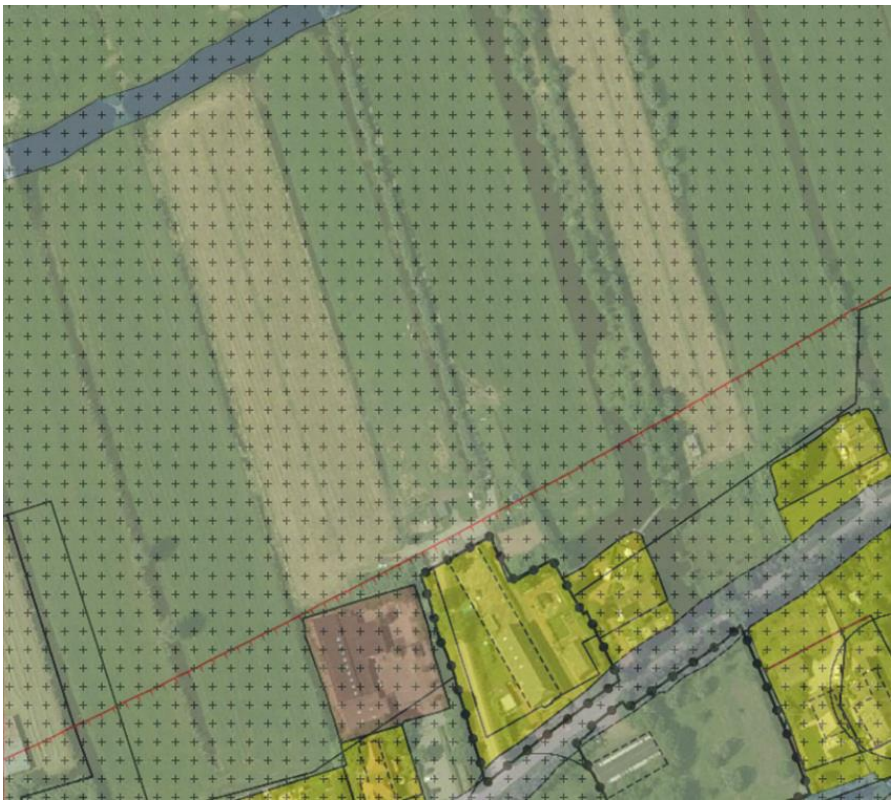
1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'
Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 25 januari 2010). De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

- Agrarisch met waarden;
- Wonen.

En de aanduidingen:

- Functieaanduiding 'bed & breakfast';
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone- aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone- wijzigingsgebied dorpslint';
- Gebiedsaanduiding milieuzone – stiltegebied.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan ‘Noordzijde 48 Goudriaan

Een deel van plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan ‘Noordzijde 48 Goudriaan’ (vastgesteld op 25 januari 2013). De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de bestemming:

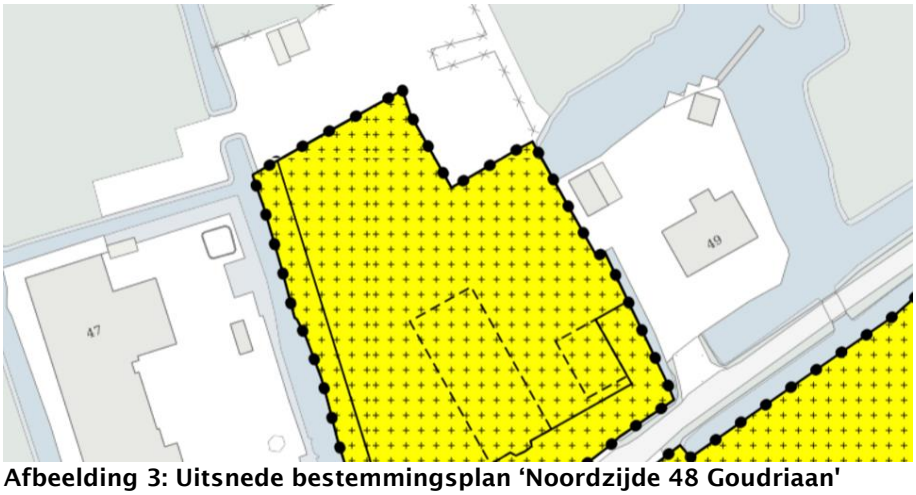
- Wonen;

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie – 2;

En de aanduidingen:

- Functieaanduiding ‘bed & breakfast’
- Bouwvlak;
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 2’



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan ‘Noordzijde 48 Goudriaan'

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

- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 8' is toegevoegd;
- De gebiedsaanduiding 'Wro-zones' wijzigen naar 'wetgevingszones':
  - Gebiedsaanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning overgangsgebied' is gewijzigd naar 'wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied'.

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'
Op 20 februari 2018 is een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de herziening zijn tevens regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmings-plannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dit 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 kunnen de gronden achter de boerderij recreatief worden gebruikt voor de uitbreiding van Het Groene Wout en kunnen ter plaatse vijf verblijfsaccommodaties worden gerealiseerd.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

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

<u>Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro</u>
Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan opgestuurd naar de overlegpartners waaronder de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland.

In het kader van het vooroverleg is er één vooroverlegreactie ingediend door het Waterschap Rivierenland. De vooroverlegreactie is inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien in een 'Nota Inspraak en overleg'. De 'Nota Inspraak en overleg' is toegevoegd in de bijlage. De vooroverlegreactie heeft geleid tot een wijziging van hoofdstuk 4.2 Watertoets van de toelichting van het bestemmingsplan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het gewijzigde plan opnieuw voorgelegd aan het waterschap Rivierenland. Het waterschap Rivierenland heeft op 27 juli 2021 enkele opmerkingen op de toelichting van het bestemmingsplan gegeven. Deze opmerkingen zijn verwerkt in hoofdstuk 4.2 Watertoets van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan.

De provincie Zuid-Holland heeft per mail, d.d. 29 april 2021, aangegeven akkoord te zijn met het gewijzigde plan.

Inspraak

Het college van de gemeente Molenlanden hebben op 11 juli 2019 bekend gemaakt (Staatscourant 2019, 39176) dat het voorontwerp-bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 48a' (imro-codering: NL.IMRO.1978.BPnoordzijde48GDR-VO01) vanaf 12 juli 2019 voor zes weken ter inzage heeft gelegen.

Er zijn *zeven* schriftelijke inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien in een 'Nota Inspraak en overleg'. De 'Nota Inspraak en overleg' is toegevoegd in de bijlage.

Participatie

Participatiebijeenkomst 20 januari 2020

Op 20 januari 2020 zijn alle indieners van de inspraakreacties en overige omwonenden van het perceel aan de Noordzijde 48a te Goudriaan uitgenodigd voor een participatieoverleg op het gemeentehuis in Hoornaar. Het doel van dit overleg was om de voornaamste zorgen of bezwaren in beeld te krijgen en om daarna in gesprek te verkennen of er mogelijkheden zijn om deze zorgen/bezwaren weg te nemen. Tijdens dit overleg is er één extra inspraakreactie ingediend. Deze inspraakreactie wordt tevens in deze 'Nota Inspraak en overleg' behandeld. Het moment van 20 januari 2020 was niet het eerste participatiemoment inzake de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. In december en januari 2018 hebben de initiatiefnemers persoonlijk de omwonenden voorafgaande aan de indiening van het voorontwerpbestemmingsplan tekst en uitleg gegeven over hun voornemens.

Naar aanleiding van dit overleg in combinatie met de ingediende inspraakreacties hebben de initiatiefnemers van het plan besloten om de plannen te wijzigen. In hoofdlijnen betekent dit dat de kleinschalige camping (glamping) is komen te vervallen. In plaats daarvan wordt een klein aantal verblijfsaccommodaties gerealiseerd welke meer worden gecentreerd op het perceel (in het verlengde van de boerderij).

Participatiemoment medio januari/februari 2021

Ter voorbereiding op het indienen van het ontwerpbestemmingsplan hebben de initiatiefnemers opnieuw een participatiemoment gecreëerd. De gewijzigde plannen zijn medio januari/februari 2021 aan de indieners van de inspraakreacties gepresenteerd. De initiatiefnemers hebben de doorgevoerde wijzigingen persoonlijk toegelicht. In verband met de Corona-regels heeft dit plaatsgevonden in kleine groepen. Individuele (geanonimiseerde) verslaglegging is opvolgend aan dit schrijven toegevoegd.

De indieners van de inspraakreacties zijn via de mail uitgenodigd, op één destijds ingediende inspraakreactie na heeft iedereen van dit moment gebruik gemaakt. De mailwisseling betreffende degene die niet wilde participeren is meegenomen in dit schrijven. Inmiddels betreft dit het 3e participatie sinds 2018 en zijn de plannen in de achterliggende periode rigoureus gewijzigd. Ook nu hebben de initiatiefnemers na de inspraak van de betrokkenen enkele planwijzigingen doorgevoerd. Hierbij ging het hoofdzakelijk om praktische zaken:

- Verplaatsing van enkele verblijfsaccommodaties;
- Toepassen van bosplantsoen/ beplanting;
- Anders situeren van terrassen e.d.;
- Toepassen van verkeersdrempels m.b.t. de toerit/ ingang.

Over het algemeen waren het prettige gesprekken, wat het gewijzigde plan betreft kregen we als feedback dat er goed geluisterd was op de participatieavond en dat we echt ons best hadden gedaan om het plan zo passend mogelijk te maken.

De verslagen van de gesprekken zijn verwerkt in de 'Nota Inspraak en overleg'.
De 'Nota Inspraak en overleg' is toegevoegd in de bijlage.

Participatiemoment medio juli 2021
Medio juli 2021 heeft de gemeente Molenlanden gesprekken gehad met de indieners van de inspraakreacties. Samengevat zijn in de gesprekken dezelfde bezwaarpunten aangedragen als in de schriftelijke ingediende inspraakreacties.

<u>(Ambtshalve) aanpassingen bestemmingsplan</u>
De inspraakreacties hebben geleid tot onderstaande wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan:

1. Het plan/het landschappelijk inpassingsplan is gewijzigd:
    a. De camping/glamping is uit het plan geschrapt (functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – camping' is verwijderd)
    b. De camping/glamping is vervangen door vijf verblijfsaccommodaties;
    c. Het plan is meer geconcentreerd achter de boerderij/in het cultuurhistorisch lint;
2. Het plangebied van op de verbeelding van het bestemmingsplan is verkleind;
3. De toegangsweg ten westen van de boerderij heeft op de verbeelding van het bestemmingsplan de bestemming 'Recreatie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – toegangsweg' gekregen;
4. Voor het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluids-uitstraling van het Groene Wout te Goudriaan. De resultaten van het akoestisch onderzoek is verwerkt in hoofdstuk 4.3 Geluid. De rapportage van het akoestisch onderzoek is toegevoegd in de bijlage.
5. Hoofdstuk 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking) van de toelichting van het bestemmingsplan is geactualiseerd.
6. Naar aanleiding van bovenstaande wijzigingen is/zijn:
    a. Hoofdstuk 1 en 2 van de toelichting van het bestemmingsplan geactualiseerd (o.a. verkeersgeneratie/landschappelijk inpassing);
    b. Regels voor de bestemming 'Recreatie' (Artikel 4) geactualiseerd.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien in een 'Nota van Zienswijzen'. De Nota van Zienswijzen is toegevoegd in de bijlage. De zienswijzen hebben geleid tot onderstaande ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan:

1. Het plan/het landschappelijk inpassingsplan is gewijzigd:
    a. De geluidwerende erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande accommodatie is aangegeven;
2. De toelichting van het bestemmingsplan is gewijzigd:
    a. Het gewijzigde landschappelijk inpassingsplan is verwerkt in hoofdstuk 2 Planbeschrijving;
    b. Het stikstofdepositieonderzoek (Aerius-berekening) is verwerkt in hoofdstuk 4.8 Ecologie;
3. De verbeelding van het bestemmingsplan is gewijzigd:
    a. Op het noordelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' opgenomen;
    b. Het receptiegebouw en het dierenverblijf zijn specifieker vastgelegd middels het opnemen van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1';
4. De regels van het bestemmingsplan zijn gewijzigd:
    a. De voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing (artikel 3.4.1) is aangevuld;
    b. Er zijn regels toegevoegd voor dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' ter waarborging van de openheid van het landschap;
    c. Er is een regel toegevoegd/gekoppeld aan de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' (artikel 3.2.2.2 lid a). Het receptiegebouw en het dierenverblijf mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1';
    d. Er is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor de juridische borging van de realisatie en instandhouding van een geluidwerende erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie;
    e. In artikel 9 Algemene gebruiksregels is een regeling toegevoegd waarmee het gebruik van een (bedrijfs)woning, verblijfsaccommodatie of overig gebouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten niet is toegestaan;
    f. De begripsbepaling 'groepsaccommodatie' is vervangen door 'verblijfs-accommodatie' (artikel 1.39);
    g. Artikel 3.2.1 Algemeen is aangevuld/gewijzigd.

Het waterschap Rivierenland heeft per mail aangegeven dat de eerder gemaakte opmerkingen naar tevredenheid zijn verwerkt. Het waterschap is akkoord met het plan. Volledigheidshalve is op verzoek van het waterschap het actuele waterbeheerplan verwerkt in hoofdstuk 4.2 Watertoets.

Na de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan is aan alle indieners van de zienswijzen de mogelijkheid geboden om telefonisch contact te hebben met de gemeente Molenlanden. Samengevat zijn in de (telefoon)gesprekken dezelfde

bezwaarpunten aangedragen als in de schriftelijke ingediende zienswijzen.
De gesprekken hebben plaatsgevonden in mei/juni 2022.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

1.6 Communicatie

Er is op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via het digitale Gemeenteblad en het Kontakt).

1.7 Realisatie

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

1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving;

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 Goudriaan in de 13e en 14e eeuw als lintbebouwing ontstaan langs natuurlijke waterloop de Goudriaan. Vanaf de stroomruggen langs de Goudriaan 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 Goudriaan 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 Wereld-oorlog heeft er aan beide zijde van de Goudriaan uitbreiding van het dorp plaatsgevonden. Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Noordzijde, ten oosten van het dorp.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Op het perceel Noordzijde 48/48a te Goudriaan was jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd geleden beëindigd. In 2008 is de boerderij verbouwd tot woonhuis en bed-and-breakfast. Sindsdien hebben de cultuurhistorische boerderij en de omliggende gronden en bebouwing hun agrarische functie verloren. Het voormalige stalgedeelte van de boerderij wordt thans als woonhuis en bed-and-breakfast gebruikt. Sinds 2014 is het naastgelegen bijgebouw, ‘De rijtuigenschuur’, in gebruik als groepsaccommodatie. De gronden waarop de verblijfsaccommodaties worden gerealiseerd zijn agrarisch grasland.

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

De boerderij op het perceel Noordzijde 48 te Goudriaan is al jarenlang in gebruik als woonhuis en bed-and-breakfast. Sinds 2014 is het naastgelegen bijgebouw, 'De rijtuigenschuur', in gebruik als groepsaccommodatie. De groepsaccommodatie en de bed-and-breakfast worden verhuurd onder de naam 'Het Groene Wout'. De exploitanten ervaren dat er veel vraag is naar de bed-and-breakfast en de groepsaccommodatie.

Het plan voorziet in het vergroten van de recreatieve mogelijkheden van het Groene Wout te Goudriaan middels de realisatie van vijf verblijfsaccommodaties. Daarnaast wordt er ruimte gereserveerd voor een gebouw met de benodigde voorzieningen (receptie, fietsenstalling etc.) en voldoende parkeergelegenheid. Het gebouw dient te worden gerealiseerd binnen de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1'.

De verblijfsaccommodaties worden in het verlengde van de boerderij (in de nabijheid van de huidige boerderij) gesitueerd, waarmee de zichtlijnen vanaf de Noordzijde behouden blijven. De verblijfsaccommodaties dienen te worden gerealiseerd binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – verblijfsaccommodaties'.

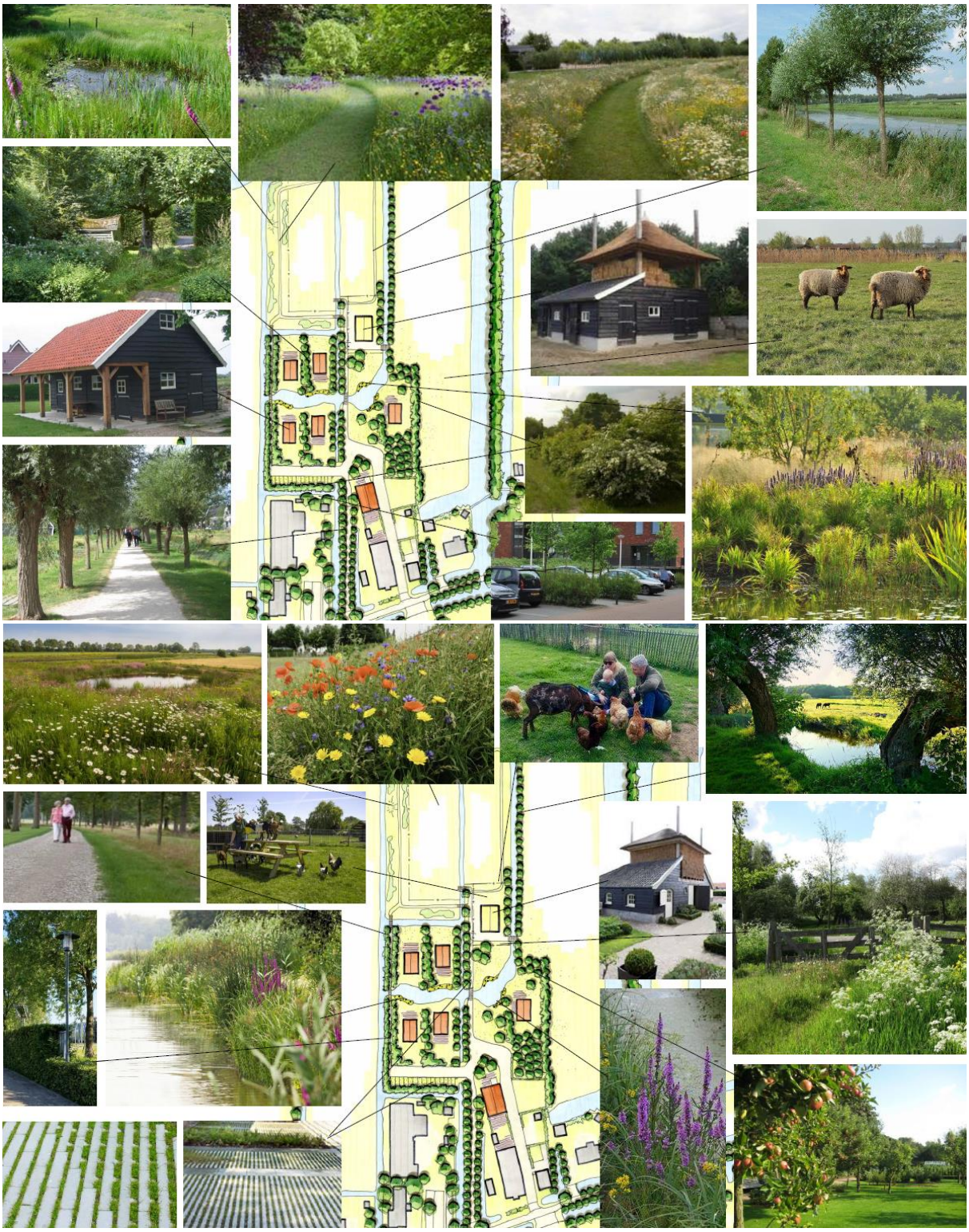
Het noordelijk deel van het plangebied wordt ingericht als speel- en dierenweide (kinderboerderij). Ten behoeve van de dieren wordt een hooiberg/dierenverblijf gerealiseerd. Het dierenverblijf dient te worden gerealiseerd binnen de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1'.

De verblijfsaccommodaties worden voor korte duur en recreatief verhuurd aan gasten. Het plan voorziet, in geval van een volledige bezetting, in recreatieve huisvesting van ca. 55 a 60 personen op het perceel. De doelgroepen voor de verblijfsaccommodaties zijn gezinnen met oudere kinderen, families en senioren (géén verenigingen, scholen, jeugdgroepen). De exploitanten zijn woonachtig bij de recreatieve voorziening en doen er alles aan om geluidsoverlast voor de omgeving te voorkomen.

Het Groene Wout levert een belangrijke bijdrage aan de gewenste verbinding tussen het platteland en de stad, de gewenste versterking van het recreatieve toeristische karakter van de regio en de ontwikkeling van de recreatieve en toeristische sector als economische drager van de regio.



Afbeelding 4: Nieuwe situatie (uitvergroot in bijlage)



Afbeelding 5: Referentiebeelden

Context

Recreatie
De kern van de bedrijfsactiviteiten bestaat uit het aanbieden van overnachting. De doelgroepen zijn dezelfde als die nu worden bediend: gezinnen met kinderen, families en senioren (géén verenigingen, scholen, jeugdgroepen). Het Groene Wout kiest met de uitbreiding voor een luxe aanbod, veel bewegingsruimte, kwalitatief hoogwaardige accommodaties passend in de streek. Het terrein heeft een hoge recreatieve waarde voor gasten, dit creëert men door faciliteiten hiervoor op te zetten: dierenverblijf, visgelegenheid, speeltuin, blotevoeten pad, speelveld etc. Naast dat men zich voor de gasten wil inzetten is ook een verbinding met Goudriaan hierin snel gelegd. Ook dorpsbewoners van Goudriaan zijn van harte welkom om het aanbod te beleven.

Samenwerking met regionale en directe omgeving
Het platform 'Bezoek de Alblasserwaard' van den Hâneker koppelt divers recreatief aanbod aan elkaar, dit versterkt de regionale verbinding. Naast dat het Groene Wout hier aan deelnemen heeft men ook veel aandacht voor dorp gebonden arrangementen. Op loopafstand zijn er 4 of 5 arrangementen opgezet om gasten zeer lokaal te binden. Als vanzelfsprekend levert het bovenstaande een groei in werkgelegenheid op, denk hierbij aan terreinonderhoud, schoonmaak etc.

Onderwijs en zorg
Naast de recreatieve functie van de bedrijfsactiviteit wil men ook een maatschappelijke invulling laten ontstaan. De initiatiefnemers hebben naast een recreatief bedrijf een onderneming in het onderwijs en de jeugdzorg. Helaas zijn er in Nederland op dit vlak veel jongeren die zonder enig perspectief 'thuiszitten'. De beperkte omvang van dit plan biedt overzichtelijkheid en veiligheid voor deze jongeren om vanuit deze setting een leerwerktraject (max. 5 leerlingen) aan te gaan. Dit kan door de combinatie van onderwijs en dagbesteding. Het onderwijs wordt verzorgd door een bevoegd docent die ook werkzaam is in de jeugdzorg. Een re-integratie richting onderwijs is altijd het doel, doordat veel van deze jongeren een dagritme missen waarin ze ook praktische vaardigheden missen kan er op het terrein een aanbod worden gecreëerd. Hierbij kan gedacht worden aan terreinonderhoud, dierverzorging en praktische reparatieklussen. Uitvalbasis van deze activiteiten is het receptiegebouw achter de boerderij.

Omgevingsgericht
Dit is een multifunctionele gebouw dat ook een openbaar toilet huisvest, recent is in combinatie met de Toeristische agenda Molenlanden (TAM) vanuit de gemeenteraad gesteld dat er binnen de gemeente een ernstig tekort aan openbare toiletten is. Op dit moment onderzoekt men ook de mogelijkheid om een klein verkooppunt van streekproducten te realiseren. Het Groene Wout ziet meerdere mogelijkheden die men met de lokale klankbordgroep zouden willen ontwikkelen.

Bevordering ontwikkeling natuur / ecologie en onderwijs
Zoals in de TAM omschreven is het de bedoeling om de toerist het verhaal van Molenlanden te vertellen. Bij ons bedrijf begint dit door de diversiteit van het veenweide gebied te laten zien. Heel praktisch doordat de gast er in leeft, daarnaast leggen we er de nadruk op door aan ecologische ontwikkeling op het perceel te laten plaatsvinden (verlandingszone, kikkerpoel etc.). Er zijn diverse projecten in de Alblasserwaard/ Vijfheerenlanden waar rondom klimaatadaptie het e.e.a. gebeurd.

Op dit moment heeft men al een samenwerking met de regionale vereniging Den Hâneker rondom de aanplant van streekeigen beplanting, dit verhoogd de ecologische waarde van de percelen. Qua verdere kennismaking voor de gast kan er direct vanaf de verblijfsaccommodatie worden gewandeld door de polder in aansluiting op de Goudriaan-route. Deze verbinding zal ook worden opengesteld voor niet-gasten. Iedere geïnteresseerde streekbewoner kan vanaf de Noordzijde via ons bedrijf deze route straks bereiken. Wat betreft het onderwijs ontstaat er met dit initiatief een prachtig leerobject op het gebied van ondernemen, ecologie en recreatie. Heel praktisch in te passen in de vorm van excursies met opdrachtkaarten, hierbij denkt men aan de lokale basisschool en de onderbouw van de lokale VMBO in Ottoland. De bovenbouw van de VMBO in Ottoland zou in de vorm van praktijk-opdracht een lespakket kunnen uitvoeren op het vlak van ecologie, dierverzorging etc. Contacten hierin zijn inmiddels gelegd.

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt thans ontsloten middels twee perceelsontsluitingen. De gasten van Het Groene Wout mogen uitsluitend gebruikt maken van de perceels-ontsluiting ten westen de boerderij. De perceelsontsluiting ten oosten van de boerderij wordt uitsluitend gebruikt door de bewoners van de boerderij.

Parkeren

Nota Parkeernormen Molenlanden 2020

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimale tot een maximale parkeernorm. In de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' wordt uitgegaan van het gemiddelde. De verblijfsaccommodaties kunnen het beste worden geschaard in de categorie ‘bungalowpark’ van de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. De gemeente Molenlanden valt qua stedelijkheidsgraad in zijn geheel in de categorie ‘niet stedelijk’. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype ‘buitengebied’.

Tabel 1: Parkeerbehoefte			
Onderdeel	**Aantal**	**Norm**	**Parkeerbehoefte**
Verblijfsaccommodaties	5	2,1	10,5 parkeerplaatsen
Groepsaccommodatie	1	2,1	2,1 parkeerplaatsen
Bed & Breakfast	1	2,1	2,1 parkeerplaatsen
Woningen in boerderij	2	2,2	4,4 parkeerplaatsen
Totaal			**20 parkeerplaatsen (afgerond)**

De parkeerbehoefte wordt volledig binnen het plangebied opgelost. Er zullen geen auto’s op de openbare weg de Noordzijde worden geparkeerd, waardoor het plan geen nadelige gevolgen heeft voor de doorstroming. Aan de westzijde van het plangebied en nabij het receptiegebouw worden in totaal 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm. Beide parkeerterreinen worden groen ingepast, waardoor men vanaf de Noordzijde geen zicht heeft op de geparkeerde auto’s.



Afbeelding 6: Parkeren (20 parkeerplaatsen)

Verkeersgeneratie
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is aan de hand van de kencijfers uit CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018), berekend hoeveel verkeer het plan gaat genereren per etmaal. Het plan is zeer kleinschalig van aard. De verblijfsaccommodaties kunnen het beste worden geschaard in de categorie 'bungalowpark' (huisjescomplex). In de onderstaande tabel is de verkeersgeneratie voor de verblijfsaccommodaties weergegeven.

Tabel 2: Verkeersgeneratie

Onderdeel	Verkeergeneratie (per etmaal)	Aantal	Verkeersgeneratie (per etmaal)
Verblijfs-accommodatie	6 verkeersbewegingen	5	30 verkeersbewegingen
Groepsaccommodatie	8 verkeersbewegingen	1	8 verkeersbewegingen
Bed & Breakfast	8 verkeersbewegingen	1	8 verkeersbewegingen
Woningen in boerderij	6 verkeersbewegingen	2	12 verkeersbewegingen
Totaal			**58 verkeersbewegingen**

Het plan resulteert in een geringe toename van 30 verkeersbewegingen. Een dergelijke intensiteit zal, ondanks dat het smalle profiel van de Noordzijde, niet leiden tot negatieve effecten op het gebied van doorstroming dan wel verkeers-onveilige situaties. De geringe toename van het aantal verkeersbewegingen kan voor een dergelijke straat als acceptabel worden geacht. Het waterschap Rivierenland, de wegbeheerder, geeft tevens aan dat de extra verkeersbewegingen niet tot problemen zullen leiden gezien gebruik wordt gemaakt van de huidige ontsluiting (geen extra uitrit).

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken is het bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wenselijk zorg te dragen voor een passende inrichting van het plangebied (landschappelijke inpassing).

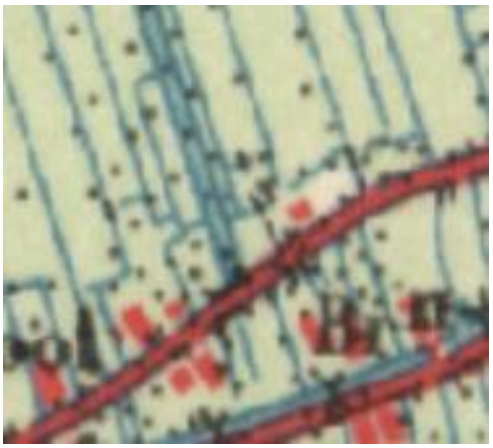
Landschapsarchitect Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten is benaderd om voor de locatie een landschappelijk inpassingsplan op te stellen. Aan de hand van het 'Molenwaards Kookboek', is door de landschapsarchitect een analyse uitgevoerd.

Geschiedenis

1900



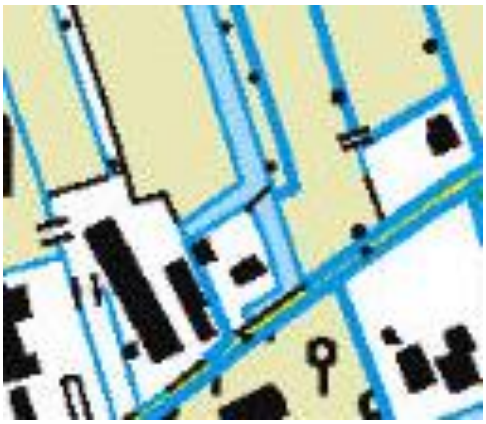
1950



2000



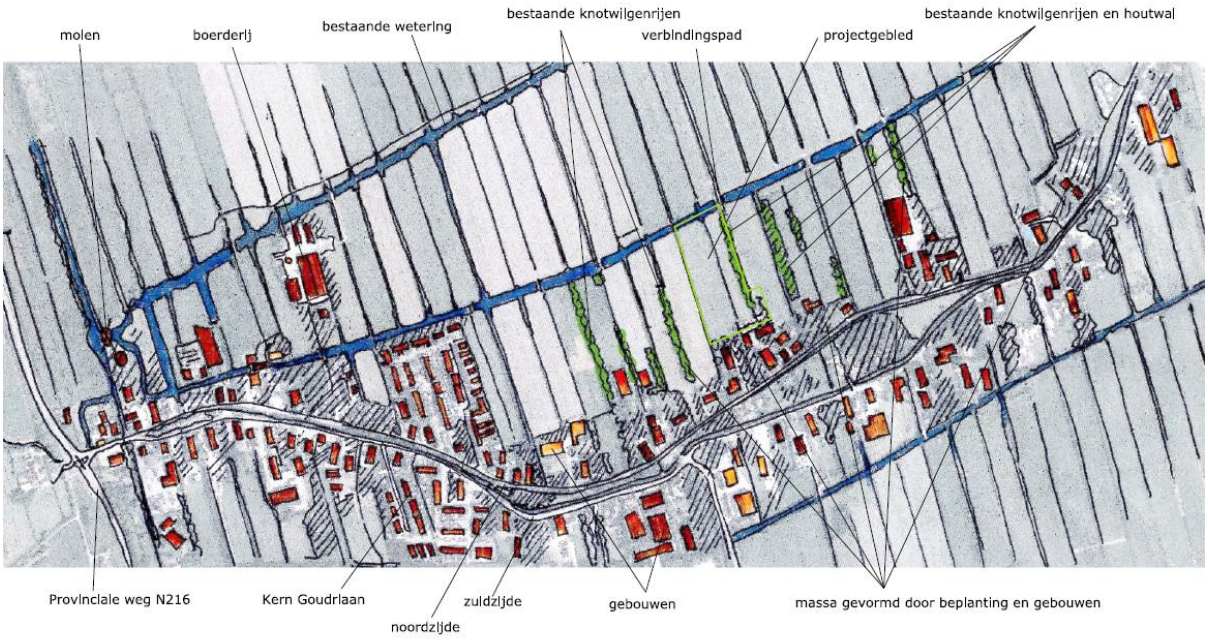
2016



In het jaar 1900 was er nog geen bebouwing op het perceel Noordzijde 48 zichtbaar. Op dat moment was er weinig bebouwing aan de noordkant van de Noordzijde. Vijftig jaar later is meer bebouwing aanwezig aan de noordkant van de Noordzijde. Door de toevoegingen van bebouwing aan de Noordzijde is er in 1950 sprake van lintbebouwing. In 2000 is de intensiteit van de agrarische bedrijven opvallend. Door de schaalvergroting in de agrarische sector zijn de bedrijven genoodzaakt om uit te breiden. In 2016 is er niet veel veranderd ten opzichte van zestien jaar geleden. Enkele bedrijven zijn verder uitgebreid.

Kenmerken omgeving en lint
Het plangebied is gelegen in het karakteristieke slagenlandschap. Kenmerkend voor het landschap zijn de grote en brede slagen en het open karakter. In het open slagenlandschap zijn kaden en ontginningsassen gelegen welke veelal zijn beplant met bomenlanen (elzenrijen of knotwilgen). Haaks op de slagenverkaveling zijn de polderwegen, waaronder de Noordzijde, gelegen. Langs deze smalle polderweg is door de tijd een langgerekt lint van gemengde bebouwing ontstaan met daartussen afgewisseld brede en smalle landschappelijke doorzichten. De lintbebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke boerderijen en vervangende nieuwbouwwoningen. Hier en daar hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie.

Kenmerkend voor de lintbebouwing in de Alblasserwaard is het duidelijke onderscheid tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Bijgebouwen hebben doorgaans een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van het hoofdgebouw op het perceel. De boerderijen zijn hoofdzakelijk parallel aan het slagenlandschap gepositioneerd. De vervangende nieuwbouw is zowel haaks als parallel aan het slagenlandschap gebouwd. Zowel de boerderijen als de vrijstaande woningen zijn vrijwel altijd in de eerste bebouwingslijn ten opzichte van de Noordzijde gelegen. De bedrijfsgebouwen en bijgebouwen zijn achter de boerderij en/of de woning gelegen en zijn zowel haaks als parallel aan het slagenlandschap gepositioneerd. De gebruikte materialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de nieuwbouw overwegend traditioneel (streekeigen). De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het omliggende slagenlandschap.



Afbeelding 7: Bestaande landschappelijke hoofdstructuur (uitvergroot in bijlage)

Kenmerken erf
Op het perceel Noordzijde 48 te Goudriaan was jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd geleden beëindigd. De boerderij is verbouwd tot woonhuis en bed-and-breakfast. Het naastgelegen bijgebouw, 'De rijtuigenschuur', is in gebruik als groepsaccommodatie. De boerderij betreft het hoofdgebouw van het perceel. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij en omliggende bebouwing vormen een cultuurhistorisch waardevol bebouwingsensemble. De bebouwing is parallel aan het slagenlandschap gepositioneerd. De gronden achter de bebouwing betreft agrarisch grasland.



Afbeelding 8: Bestaande situatie erf

Kernkwaliteiten

1. Cultuurhistorische bebouwingsensemble met boerderij als hoofdgebouw;
2. De karakteristieke slagenverkaveling omringd door sloten en weteringen (waterrijk landschap);
3. Bestaande streekeigen beplanting, waaronder knotwilgenlanen langs de watergangen.

Ontwerpuitgangspunten

1. Behoud cultuurhistorische boerderij en omliggende waardevolle bebouwing;
2. Behoud/versterken aanwezige streekeigen landschapselementen (o.a. knotwilgenlaan aan de oostzijde van het plangebied);
3. Behoud/versterken van het cultuurhistorisch karakter van het plangebied;

4. Behoud bestaande verkavelings- en slotenpatroon;
5. Behoud landschappelijke doorzichten over het terrein naar achterliggende landschap. Nieuwe bebouwing achter de bestaande lintbebouwing, waardoor geen landschappelijke doorzichten worden belemmerd;
6. Landschappelijk inpassen van verblijfsaccommodaties en het parkeerterrein middels het aanplanten van streekeigen beplanting. Een harde overgang van bebouwing naar het karakteristieke slagenlandschap en een versteende uitstraling van het plangebied dient te worden voorkomen (groene omzoming van de bebouwing);
7. Sluit in kleur-, materiaalgebruik en architectonische expressie van de bebouwing aan bij de bestaande bebouwing en het karakteristieke slagenlandschap (landelijke ingetogen uitstraling).
8. Sluit met de vorm van het verblijfsterrein aan bij de bestaande verkaveling.

Landschappelijk inpassingsplan
De initiatiefnemers van het plan hechten veel waarde aan de instandhouding van dit karakteristieke slagenlandschap, het groene karakter van het gebied en de natuurwaarden van het gebied. Het karakteristieke slagenlandschap is namelijk één van de 'unique selling points' van deze locatie. De verblijfsaccommodaties worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Bestaande landschappelijke elementen, waaronder het slagen- en slotenpatroon en streekeigen beplanting blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt. Er wordt een hoge natuurwaarde nagestreefd. Ter waarborging van de instandhouding van de kenmerkende landschappelijke openheid, wordt op het noordelijk deel de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' opgenomen. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die kamperen en het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden.

Kenmerkend voor de lintbebouwing in de Alblasserwaard is het duidelijke onderscheid tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. In het plan wordt aangesloten bij de kenmerkende stedenbouwkundige structuur van de lint- bebouwing. Ter plaatse van het plangebied betreft de boerderij het hoofdgebouw. Er is bewust gekozen om de verblijfsaccommodaties en overige bebouwing vorm te geven als schuurvolumes (ondergeschikte uitstraling). De verblijfsaccommodaties en overige bebouwing worden in het verlengde van de boerderij gesitueerd, waarmee de doorzichten behouden blijven. Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen bouw-materialen en ingetogen kleuren welke in harmonie zijn met het omliggende slagenlandschap. Het landschappelijk inpassingsplan is uitvergroot toegevoegd in de bijlage.



Afbeelding 9: Landschappelijk inpassingsplan (uitvergroot in bijlage)



Afbeelding 10: Landschappelijk inpassingsplan in landschappelijke hoofdstructuur (uitvergroot in bijlage)

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over 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'. De vraag is: 'Wanneer is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling?'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt.

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

<u>Regionale behoefte</u>

Toerisme is een sector van economisch belang. In Nederland is de sector goed voor 4,4% van het BNP. Dit is vergelijkbaar met de bouwsector en twee keer zo groot als de landbouw. En toerisme laat een forse groei zien, zo blijkt uit het Perspectief op de Bestemming Nederland 2030 voor het NBTC (Nationaal Bureau voor Toerisme en Congressen). Deze groei kan volgens de verwachtingen oplopen van 42 miljoen toeristische bezoekers uit binnen- en buitenland in 2017, naar 59 miljoen in 2030. In 2020 en 2021 is deze groei vertraagd door de Corona crisis. De voorspellingen zijn dat de sector snel gaat herstellen en juist dan een groeispurt gaat maken waardoor de verwachting voor 2030 uit gaat komen.

De vraag naar overnachtingsmogelijkheden zal blijven stijgen. Begin 2021 is in de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM) 2021 – 2025 de ambitie vastgelegd dat de gemeente Molenlanden de verblijfsrecreatie met 30% wil laten groeien naar 2025.

De inschatting van 30% groei verblijfsrecreatie, is gebaseerd op een groei van het toerisme (inkomend en binnenlands). Deze cijfers zijn afkomstig van prognoses van het NBTC (Rapport: Perspectief 2030, opgesteld in 2018), gemiddelde jaarlijkse groei van ca. 4% inkomend en 2% binnenlands toerisme. Die prognose over 5 jaar heeft geleid tot de 30%. Het is dus een doel gebaseerd op de prognose van de groei van de vraag. De gemeente Molenlanden wil inspelen op deze groeivoorspelling. Enerzijds vanuit economisch oogpunt maar anderzijds ook om te voorkomen dat de toestroom van toeristen de gemeente overvalt, waardoor de leefbaarheid van de inwoners onder druk kan komen te staan.

Bij het opstellen van de TAM is uitgegaan van ongeveer 1400-1500 slaapplaatsen (625 slaapplaatsen uit het leefstijlonderzoek) + 760 slaapplaatsen van het in aanbouw zijnde vakantiepark Molenwaard). Het gaat hier om een inschatting op basis van het leefstijlonderzoek. Dit leefstijlonderzoek gaat over de huidig verblijfsrecreatief aanbod t.o.v. de prioritaire doelgroepen (leefstijlen) die de gemeente wil aantrekken. Naast deze inschatting van het aantal slaapplaatsen is bekend dat er in Molenlanden op jaarbasis 38.000 toeristische overnachtingen zijn (op basis van de toeristenbelasting 2019). Dit cijfer past bij een plattelands-gemeente.

De doelstelling van de gemeente Molenlanden is om de verblijfsrecreatie te laten groeien gebaseerd op de verwachte landelijke groei van het toerisme: kwantitatief. Een groei van 30% betekent een groei van ongeveer 450 slaapplaatsen. Vakantiepark Molenwaard groeit in 2022, maar hiermee is de geambieerde 30% nog niet bereikt. Het genoemde groeicijfer van 30% is een ambitie en kan niet worden gezien als bovengrens/ maximum. Het betekent dus niet dat als de groei van 450 slaap-plaatsen bereikt is er dan geen nieuwe ontwikkelingen meer mogelijk zouden zijn. In de TAM is vooral de nadruk gelegd op de kwalitatieve groei van het verblijfs-recreatief aanbod door te kijken naar de gewenste doelgroepen (leefstijlen).

Eind 2021 is een toeristisch, recreatief inwonersonderzoek uitgevoerd. De gemeente heeft 7.500 huishoudens per brief aangeschreven met de vraag om deel te nemen aan dit onderzoek. Uiteindelijk hebben 699 inwoners de vragenlijst ingevuld daarmee zijn de uitkomsten voldoende betrouwbaar om onderbouwde uitspraken te doen. Eén van de conclusies uit het onderzoek wat betreft groei van Recreatie & Toerisme: "*Toerisme en recreatie mag worden aangemoedigd. Meer dan de helft van de bewoners vindt dat toerisme en recreatie mag worden aangemoedigd en ongeveer de helft vindt dat de voordelen opwegen tegen de nadelen. Zo'n één vijfde deel van de bewoners is het hier niet mee eens*."

Dit betekent concreet dat er in Molenlanden / regio Alblasserwaard behoefte is aan meer toeristische overnachtingsmogelijkheden. Het huidige aanbod is qua omvang gering, vooral kleinschalig en mag (vanuit de toerist bekeken) ook diverser en gericht op meer comfort en een langer seizoen. Daarbij geldt dat het puur gericht moet zijn op de toeristische verhuur en dus geen oneigenlijk gebruik mag uitlokken of veroorzaken. Kansrijk zijn accommodaties zoals een (familie)hotel, bungalows of andere verhuurobjecten zoals trekkershutten, of recreatieve tiny houses. Ook particuliere verhuur draagt bij aan authentieke belevingen en heeft in zichzelf vaak een passende schaalgrootte.

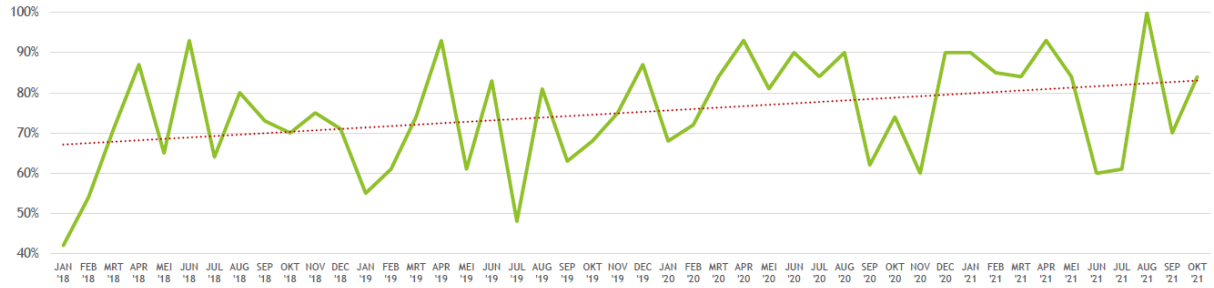
Het verblijfsrecreatieve aanbod in de gemeente Molenlanden kenmerkt zich door kleinschaligheid. In het totaal zijn er 61 logiesaccommodaties, waarvan er 28 zijn meegenomen in het onderzoek voor deze Toeristische Agenda (44%). De onderzochte bedrijven hadden een capaciteit van in het totaal 625 slaapplaatsen. Er is een groot aanbod aan kleinschalige B&B's. Dit betreft vaak omgebouwde ruimten binnen- of buitenshuis en kan ook gezien worden als nevenactiviteit. Bedrijven waarbij verblijfsrecreatie de hoofdfunctie is, zijn zeer beperkt te vinden.

De doelgroepen voor de geplande verblijfsaccommodaties zijn gezinnen met oudere kinderen, families en senioren (géén verenigingen, scholen, jeugdgroepen).

Daarmee is het Groene Wout aanvullend op Vakantiepark Molenwaard en het overige recreatieve aanbod in de regio. De geplande verblijfsaccommodaties passen naadloos bij de verwachte ontwikkelingen in de toeristische sector in de regio Alblasserwaard en de ambitie van de gemeente.

Het plan voorziet in de noodzakelijke verbreding van het recreatieve aanbod van een bestaande recreatieve voorziening in Goudriaan, het Groene Wout, middels de realisatie van vijf verblijfsaccommodaties met bijbehorende voorzieningen (receptie, fietsenstalling etc.), een speelweide/ dierenweide (met dierenverblijf) en voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De recreatieve verbreding is noodzakelijk om te komen tot een rendabele recreatieve voorziening en is noodzakelijk om attractief te blijven voor gasten in een veranderende markt. Het Groene Wout levert een belangrijke bijdrage aan de gewenste verbinding tussen het platteland en de stad, de gewenste versterking van het recreatieve toeristische karakter van de regio en de ontwikkeling van de recreatieve en toeristische sector als economische drager van de regio.

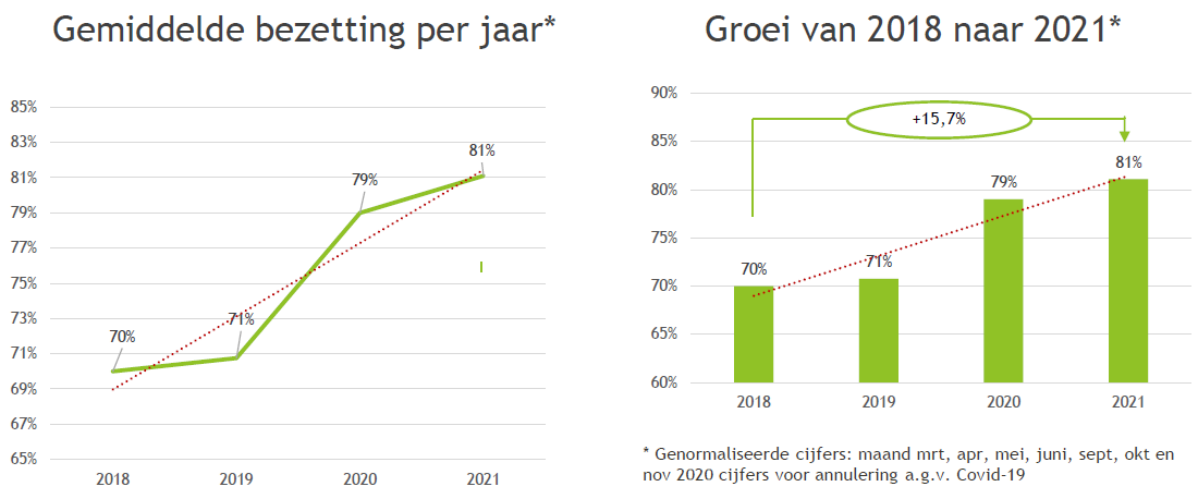
De bedrijfsgegevens (bezettingen en bezettingsontwikkelingen) tonen aan dat er nog ruimte is om te groeien in het aantal slaapplaatsen. De bezettingscijfers van de huidige rijtuigenschuur (in gebruik als verblijfsaccommodatie voor 13 personen) van het Groene Wout aan dat er sprake is van een toenemende vraag naar toeristische overnachtingsmogelijkheden.



Afbeelding 11: Ontwikkeling bezetting bestaande groepsaccommodatie*

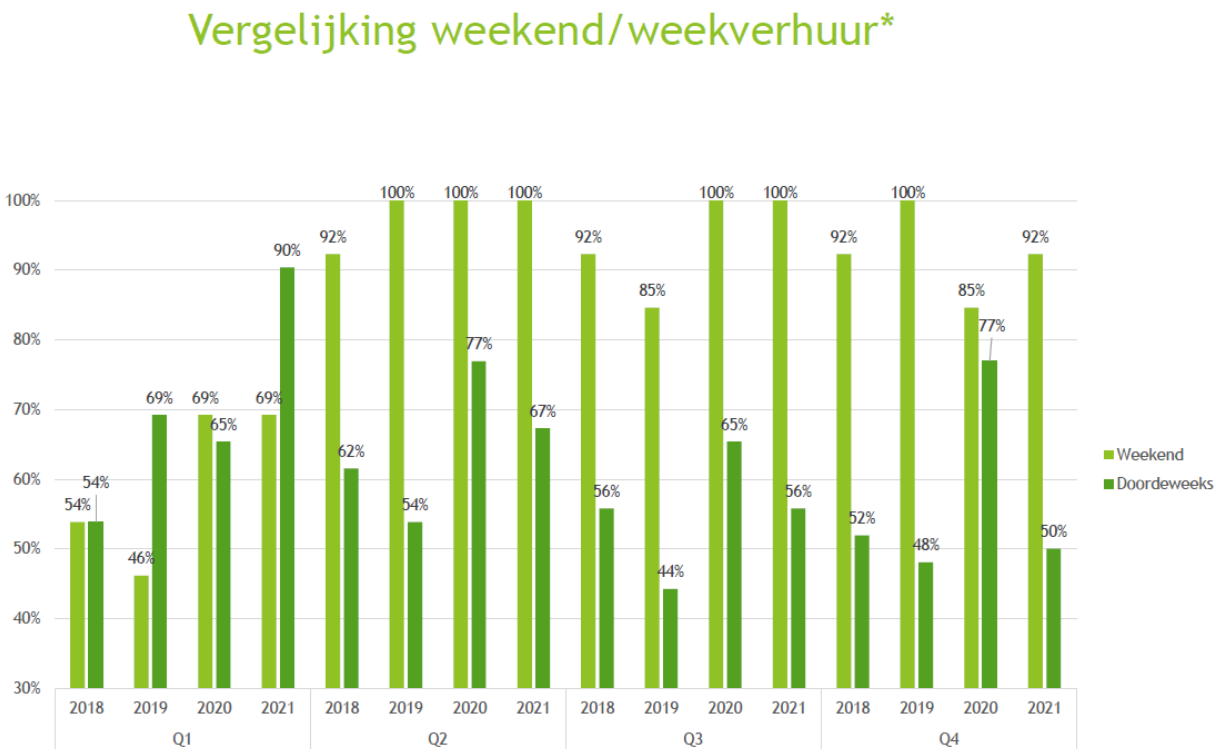
** De laatste 4 jaar is er sprake van een gemiddelde groei van bijna 16% (relatieve bezettingsgroei 70% naar 81%). Doordat de verhuur met name weekenden (voorjaar/najaar) midweken en weken (vakantieperiodes) betreft is er sprake van een schommelend beeld in de grafiek, deze is namelijk gebaseerd op een berekening over 365 dagen. Het afwijkende beeld in de maand juli is te verklaring door sluiting van de accommodatie i.v.m. afwezigheid door vakantie.*

In het jaar 2021 was er sprake van een gemiddelde bezetting van 81% (gebaseerd op 365 dagen).



Afbeelding 12: Gemiddelde bezetting en groei van 201-2021 bestaande groepsaccommodatie

De 16% (feitelijk 15,7%) is de relatieve groei in bezetting van 70% in 2018 naar 81% in 2021. In die cijfers zit een feitelijke toename van 11 procentpunten (81% minus 70%). Relatief komt dit neer op een groei van 15,7%. Formule: groeipercentage = (nieuw -/- oud) / oud. Dus (81-70)/70 =15,7% groei.



Afbeelding 13: Vergelijking weekend/weekverhuur bestaande groepsaccommodatie

Bovenstaand een overzicht per kwartaal (weergegeven als Q1,2,3,4) laat de behoefte aan weekendverhuur zien (Q2,3 en 4). Gezien het één verblijfsaccommodatie betreft, beperkt de vele weekendverhuur de mogelijkheid tot weekverhuur. Vanuit ondernemersperspectief is hiermee een duidelijke indicatie dat er marktruimte is.

Meer gespecificeerd betreffende marktruimte is de behoefte aan driegeneratie – of extended familievakanties. Dit betreft een landelijke trend.

Naast de huidige verblijfsaccommodatie van 13 personen wordt er met 5 verblijfs-accommodaties van 8 -12 personen nadrukkelijk op deze ontwikkeling ingespeeld.

Alternatieven binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)
Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het Groene Wout is reeds gevestigd op deze locatie. Dit plan sluit aan bij de bestaande recreatieve voorziening. Voor een recreatieve voorziening als Het Groene Wout is een ligging in het buitengebied noodzakelijk. Deze ontwikkeling past qua schaal en aard beter in het buitengebied. Het karakteristieke veenweidelandschap is één van de 'unique selling points' van het Groene Wout. Binnen bestaand stads- en dorps-gebied zijn bovendien geen geschikte inbreidingslocaties beschikbaar. Bedrijfs-verplaatsing is vanuit financieel-economisch oogpunt niet mogelijk. Het plan betreft een particulier initiatief. Om financiële redenen zal het plan ook gefaseerd tot uitvoering worden gebracht. Het Groene Wout heeft in de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in de huidige accommodaties en de landschappelijke inpassing van het perceel. Een bedrijfsverplaatsing zou een kapitaalvernietiging zijn.

Conclusie
Het plan voldoet aan 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. Op 10 oktober 2020 is een herziening van de Omgevingsvisie Zuid-Holland Koers 2020 gepubliceerd (ontwerp-Omgevingsvisie Zuid-Holland - Koers 2020). De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

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

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede omgevingskwaliteit. Onder ‘omgevingskwaliteit’ wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Verstedelijking

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) dient de Ladder voor

duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). In de huidige markt is veel vraag recreatieve verblijfsmogelijkheden in de regio Alblasserwaard. Dit bestemmingsplan voorziet in de een verbreding van het recreatieve aanbod van een bestaande recreatieve voorziening in Goudriaan, het Groene Wout, middels de realisatie van vijf verblijfsaccommodaties met bijbehorende voorzieningen (receptie, fietsenstalling etc.), een speelweide/ dierenweide (met dierenverblijf) en voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Het verblijf in de verblijfsaccommodaties zal hoofdzakelijk in de vakantie en weekendperiodes plaatsvinden. De doelgroepen voor de verblijfsaccommodaties zijn gezinnen met oudere kinderen, families en senioren (géén verenigingen, scholen, jeugdgroepen). Daarmee is het Groene Wout aanvullend op Vakantiepark Molenwaard en het overige aanbod in de regio. De exploitanten zijn woonachtig bij de recreatieve voorziening en doen er alles aan om geluidsoverlast voor de omgeving te voorkomen.

Het Groene Wout levert een belangrijke bijdrage aan de gewenste verbinding tussen het platteland en de stad, de gewenste versterking van het recreatieve toeristische karakter van de regio en de ontwikkeling van de recreatieve en toeristische sector als economische drager van de regio.

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

De essentie van 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Het plangebied is gelegen in het karakteristieke slagenlandschap. De initiatiefnemers van het plan hechten veel waarde aan de instandhouding van dit karakteristieke slagenlandschap, het groene karakter van het gebied en de natuurwaarden van het gebied. Het karakteristieke slagenlandschap is namelijk één van de 'unique selling points' van deze locatie. De verblijfsaccommodaties

worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Bestaande landschappelijke elementen, waaronder het slagen- en slotenpatroon en streekeigen beplanting blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt. Er wordt een hoge natuurwaarde nagestreefd. Er is bewust gekozen om de verblijfs-accommodaties en overige bebouwing vorm te geven als schuurvolumes. Ter plaatse van het plangebied betreft de boerderij het hoofdgebouw. Kenmerkend voor de lintbebouwing in de Alblasserwaard is het duidelijke onderscheid tussen hoofd-gebouwen en bijgebouwen. In het plan wordt aangesloten bij de kenmerkende stedenbouwkundige structuur van de lintbebouwing. De verblijfsaccommodaties en overige bebouwing worden in het verlengde van de boerderij gesitueerd. De verblijfsaccommodaties krijgen een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de boerderij. Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen bouwmaterialen en ingetogen kleuren welke in harmonie zijn met het omliggende slagenlandschap.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt. Het plangebied is gelegen in het ‘veenweidelandschap’.

Veenweidegebied

De ruimtelijke structuur in het veen(weide)gebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veen(weide)landschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten. Voor ontwikkelingen in het veen(weide)landschap 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.

Het Groene Wout hecht veel waarde aan de instandhouding van het karakteristieke veenweidelandschap, het groene karakter van het gebied en de natuurwaarden van

het gebied. Het karakteristieke veenweidelandschap is namelijk één van de ‘unique selling points’ van het Groene Wout. Bestaande landschappelijke elementen, waaronder het omliggende slagen- en slotenpatroon blijven behouden of worden versterkt. Het plan sluit daarmee aan bij de kwaliteitskaart en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in het ‘veenweidelandschap’.

Verblijfsrecreatiegebieden
Verblijfsrecreatiegebieden in de provincie Zuid-Holland variëren van relatief open en groene campings tot terreinen met stacaravans en complexen met recreatie-bungalows en bijbehorende voorzieningen. Er is sprake van een tendens tot herstructurering en opwaardering, waarbij campings worden bebouwd, stacaravans worden vervangen door bungalows, of bungalowterreinen worden heringericht. Bij verblijfsrecreatiegebieden is van belang dat ze een aantrekkelijke, recreatieve uitstraling hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed passen in hun omgeving.

Het plangebied betreft een bestaande recreatieve voorziening gelegen in het karakteristieke veenweidelandschap welke op een goede wijze in de omgeving is ingepast. Middels deze bestemmingsplanwijziging wordt een gewenste verbreding van het recreatief aanbod mogelijk gemaakt. Het Groene Wout hecht veel waarde aan de instandhouding van het karakteristieke veenweidelandschap, het groene karakter van het gebied en de natuurwaarden van het gebied, waardoor dit in de nieuwe situatie niet negatief zal veranderen. De bestaande landschappelijke bouwstenen blijven behouden en worden waar nodig versterkt.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland
Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Op 10 oktober 2020 is een herziening van de Omgevingsverordening gepubliceerd (ontwerp-Omgevings-verordening Zuid-Holland - Koers 2020). Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

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

i. Zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
ii. 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:
i. 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
ii. Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- Een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- Hoe hoger en specifieker de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

<u>Inpassen</u>
In dit licht kan het plan kan worden geschaard in de categorie ‘inpassen’. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een bestaand perceel. Bij het plan veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

<u>Gebiedsidentiteit</u>
De gebiedsidentiteit is de aard of karakteristiek van een gebied dat is ontstaan in de loop der jaren. In die tijd zijn gemeenschappelijke kernwaarden in het gebied ontstaan die gekoppeld zijn aan gebruik en de verschijningsvorm. De gebieds-identiteit van een plek is verbonden met de mensen die er wonen, werken en er zich thuis voelen. Een gebiedsidentiteit is meestal van grote omvang. Het plan betreft de verbreding van het recreatieve aanbod van een bestaande recreatieve voorziening. Er vinden geen wijziging plaats in de landschapsstructuur, in de verkeersstructuur, de leefbaarheid van het gebied en/of de waterstructuren. Het plan is passend binnen de gebiedsidentiteit.

<u>Gebiedseigen</u>
De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. Het plan betreft een gebiedseigen ontwikkeling of functie dat naadloos aansluit op de bestaande kenmerken en gebruikswaarden van het gebied. Een gebiedseigen ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en heeft daarmee geen negatieve invloed op de (kenmerken) van de omgeving.

Structuur

Onder structuur worden de samenhangende ruimtelijke elementen die in het gebied aanwezig zijn die het gebruik van functies in het gebied mogelijk maken. Een landschapsarchitect is gevraagd een gebiedsanalyse te doen in de omgeving en heeft voor deze locatie een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Er is een analyse gedaan naar de huidige landschappelijke kernkwaliteiten van de locatie en omgeving. De bestaande landschappelijke kernkwaliteiten op de locatie blijven behouden en/of worden versterkt. Het verkavelings- en slotenpatroon blijven ongewijzigd. De verblijfsaccommodaties en bijbehorende bebouwing worden op een passende wijze landschappelijk ingepast. Hiermee is de ruimtelijke kwaliteit van het gebied gewaarborgd.

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.

Het plan betreft een kleinschalige uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening in het buitengebied met vijf verblijfsaccommodaties, bijbehorende voorzieningen (receptie, fietsenstalling etc.), een speelweide/dierenweide (met dierenverblijf) en voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Het plan voldoet aan ‘de Ladder voor duurzame verstedelijking’ (zie par. 3.1.3).

Stiltegebied

In het vroegere beleid van de provincie Zuid-Holland omtrent stiltegebieden was vastgelegd dat voor nieuwe ontwikkelingen in een stiltegebied het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) structureel niet mag worden aangetast. Uit later onderzoek is echter gebleken dat dit geluidsniveau nergens wordt gehaald in de provincie Zuid-Holland. Er is derhalve afgestapt van de regeling van 40 dB(A), maar de stiltegebieden zijn wel blijven bestaan met als doel om de zogenoemde relatieve stilte in deze gebieden te behouden door grote lawaaimakers in deze gebieden te weren.

De huidige Omgevingsverordening Zuid-Holland bevat regels ter bescherming van stiltegebieden (paragraaf 3.4.3 ‘Stiltegebieden’). Op grond van de Omgevings-verordening Zuid-Holland is het verboden:

- Een toestel te gebruiken waardoor de ervaring van de natuurlijke geluiden in een stiltegebied kan worden verstoord;
- In een stiltegebied met een motorrijtuig te rijden buiten de openbare weg of buiten andere voor bestemmingsverkeer openstaande wegen of terreinen;
- In een stiltegebied met een waterscooter te varen;

- In een stiltegebied met een snelle motorboot sneller te varen dan 9 km/h.

Dit plan voorziet niet in bovengenoemde verboden activiteiten. Bovendien betreft het plangebied een bestaande recreatieve voorziening. De toegestane recreatieve activiteiten (verblijfsaccommodaties) kunnen worden geschaard onder gebiedseigen geluiden en zijn niet in strijd met het provinciale beleid voor het beheer van stiltegebieden.

De verblijfsaccommodaties worden voor korte duur en recreatief verhuurd aan gasten. Het verblijf in de verblijfsaccommodaties zal hoofdzakelijk in de vakantie en weekendperiodes plaatsvinden. Het plan voorziet, in geval van een volledige bezetting, in recreatieve huisvesting van ca. 55 a 60 personen op het perceel.
De doelgroepen voor de verblijfsaccommodatie zijn gezinnen met oudere kinderen, families en senioren (géén verenigingen, scholen, jeugdgroepen). De exploitanten zijn woonachtig bij de recreatieve voorziening en doen er alles aan om geluidsoverlast voor de omgeving te voorkomen. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van het stiltegebied.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het belangrijk dat regionale ondernemers zich verder kunnen ontplooien. Het voorgenomen plan voorziet in de uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening. Het plan is passend binnen de regionale doelstelling om het bedrijfsleven in de regio te ondersteunen/versterken. Het plan zorgt tevens voor een versterking van de belevingswaarde van het slagenlandschap in de regio Alblasserwaard. Bij de uitwerking van het plan, de inrichting van het recreatieterrein, wordt rekening gehouden met het bestaande authentieke karakter van het gebied. Het onderhavige plan is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie van 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.

De behoefte aan recreatief medegebruik van het landschap vanuit de stedelijke gebieden ten zuiden van de gemeente Molenlanden neemt toe. Dit biedt kansen om het huidige landschap te behouden en daarom zet de gemeente in op een groene overgangszone van het stedelijk gebied naar het open landschap.

De gemeente wil graag als toeristisch aantrekkelijk gebied te boek te willen staan. Daarom zet de gemeente in op:

- Een betere toegankelijkheid van het Werelderfgoed Kinderdijk, het opwaarderen van het toeristisch product Kinderdijk en het verleiden van de bezoekers van Kinderdijk om langer in ons gebied te blijven.
- Een goed recreatief-toeristisch product voor de binnenlandse bezoeker, met zowel aandacht voor het unieke veenweidelandschap als voor de vele molens die de gemeente rijk is.

Het plan sluit aan bij het streven van de gemeente om te komen tot een aantrekkelijk toeristisch gebied. Het plan draagt bij aan de wenselijke versterking van de belevingswaarde en de benutting van het cultuurhistorisch waardevolle landschap. Het realiseren van meer recreatieve voorzieningen en overnachtings-mogelijkheden voor recreanten en toeristen binnen de gemeente is een belangrijke doelstelling voor de gemeente Molenlanden. Wat betreft kleur-, materiaalgebruik en architectonische expressie van de nieuwe bebouwing worden aangesloten bij de bestaande bebouwing en het karakteristieke slagenlandschap (landelijke ingetogen uitstraling).

3.4.2 Toeristische Agenda Molenlanden 2021-2025

Het beleid van de gemeente Molenlanden en de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden op het gebied van toerisme en recreatie is vastgelegd in de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM). Molenlanden werkt de komende jaren aan onderstaande ambities:

- Versterken van de vrijetijdseconomie, verhogen van de bestedingen en werkgelegenheid;
- Toeristen komen specifiek voor het verhaal van Molenlanden. Dit kan door de beleving van iconen in het landschap te verbeteren;
- Toerisme is in balans. Toerisme moet niet voor overlast zorgen (bij de inwoners of het landschap), maar juist bijdragen aan maatschappelijke doelen, zoals duurzaamheid en mobiliteit. Dit vraagt om ontwikkeling op passende schaal;

- De kansen voor toerisme worden benut door regionale samenwerking, o.a. met de provincie en door regiomarketing (‘t Groene Hart);
- De vrijetijdssector kan (nog beter) bijdragen aan educatie en opleidingen van jongeren in de omgeving.

Concreet wil de gemeente de volgende doelen bereiken:

1. Molenlanden gaat inzetten op de ontwikkeling van dagrecreatieve bestemming naar een aantrekkelijke bestemming voor meerdaags verblijf. Dit betekent concreet ruimte voor meer (verblijfs)recreatieve voorzieningen. De ambitie is om de verblijfsrecreatie (aantal slaapplaatsen) in Molenlanden met 30% te laten groeien naar 2025 ten opzichte van 2020. De gemeente verzilvert hiermee de verwachte groei conform het landelijk gemiddelde.
2. De algehele leefbaarheid voor onze inwoners mag door de toeristische ontwikkeling niet achteruitgaan. De gemeente monitort de balans tussen toerisme en de leefbaarheid. Monitoring leidt tot inzicht in eventuele verbeterpunten aangaande leefbaarheid waaraan gewerkt wordt.
3. De gemeente gaat in haar werkwijze ruimte inbouwen voor ‘samen leren’, het omarmen van innovatieve ideeën en het starten van pilots.

Eind 2021 is een toeristisch, recreatief inwoners- onderzoek uitgevoerd. De gemeente heeft 7.500 huishoudens per brief aangeschreven met de vraag om deel te nemen aan dit onderzoek. Uiteindelijk hebben 699 inwoners de vragenlijst ingevuld daarmee zijn de uitkomsten voldoende betrouwbaar om onderbouwde uitspraken te doen. Eén van de conclusies uit het onderzoek wat betreft groei van Recreatie & Toerisme: “*Toerisme en recreatie mag worden aangemoedigd. Meer dan de helft van de bewoners vindt dat toerisme en recreatie mag worden aangemoedigd en ongeveer de helft vindt dat de voordelen opwegen tegen de nadelen. Zo’n één vijfde deel van de bewoners is het hier niet mee eens*.”

Het plan sluit aan bij het streven van de gemeente om de verblijfsrecreatie (aantal slaapplaatsen) in Molenlanden te laten groeien. Molenlanden heeft als ambitie staan dat de vrijetijdseconomie versterkt dient te worden, dat er een ambitie ligt om richting 2025 de tak verblijfsrecreatie te laten groeien met 30%. In de Toeristische Agenda Molenlanden is uitgegaan van 1400-1500 slaapplaatsen. Vakantiepark Molenwaard is hierin al meegenomen. Een groei van 30% betekent een groei van ongeveer 450 slaapplaatsen. Vakantiepark Molenwaard groeit in 2022, maar hiermee is de geambieerde 30% nog niet bereikt. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het genoemde groeicijfer van 30% een ambitie is en kan niet worden gezien als bovengrens/maximum. Het betekent dus niet dat als de groei van 450 slaapplaatsen bereikt is er dan geen nieuwe ontwikkelingen meer mogelijk zouden zijn.

Kansrijke accommodatie types die genoemd worden zijn Hotel, bungalows, Tiny – House etc. De toerist die wordt gezocht is betiteld als kwaliteitstoerist, iemand die past bij het DNA van Molenlanden en tijdens het verblijf bestedingen in de regio doet. Door de toeristische sector naar een hoger platform te tillen heeft dit verscheidene gunstige neveneffecten. Lokale voorzieningen kunnen worden behouden en wellicht zelfs uitgebreid. Daarnaast ontstaan er meer mogelijkheden voor educatie, duurzaamheid en ecologische ontwikkeling.

Zoals in de TAM omschreven, is het de bedoeling om de toerist het verhaal van Molenlanden te vertellen. Bij het Groene Wout begint dit door de diversiteit van het veenweidegebied te laten zien. Heel praktisch doordat de gast er in leeft. Daarnaast leggen wordt de nadruk gelegd op door aan ecologische ontwikkeling op het perceel te laten plaatsvinden (verlandingszone, kikkerpoel etc.). Er zijn diverse projecten in de Alblasserwaard/ Vijfheerenlanden waar rondom klimaatadaptie het e.e.a. gebeurd.

Het plan draagt bij aan de wenselijke versterking van de belevingswaarde en de benutting van het cultuurhistorisch waardevolle landschap. De verblijfs-accommodaties worden op een passende wijze in het landschap ingepast. Wat betreft kleur- en materiaalgebruik en architectonische expressie van de nieuwe bebouwing worden aangesloten bij de bestaande bebouwing en het karakteristieke slagenlandschap (landelijke ingetogen uitstraling).

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan voldoet aan de van ‘de Ladder voor duurzame verstedelijking’;
- Het plan is passend binnen de regionale doelstelling om het bedrijfsleven in de regio te ondersteunen/versterken.
- Het plan voorziet in de gewenste behoefte aan kleinschalige overnachtings-plaatsen in de regio.
- Het plan zorgt voor een versterking van de belevingswaarde van het slagenlandschap in de regio Alblasserwaard;
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

4. Sectorale aspecten

4.1 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 selectie- criteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek
De activiteit, de aanleg, wijziging of uitbreiding van permanente kampeer- en caravanterreinen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 10 onder d van het besluit m.e.r. Middels deze bestemmingsplanprocedure wordt het mogelijk gemaakt om de gewenste verbreding van het recreatief aanbod van een bestaande recreatieve voorziening te realiseren. Het plan voorziet, in geval van een volledige bezetting, in recreatieve huisvesting van ca. 55 a 60 personen op het perceel. Op basis hiervan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling.

<u>Kenmerken van het plan</u>
Het voorliggende bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om de gronden achter de boerderij recreatief te gebruiken en ter plaatse vijf verblijfaccommodaties met de benodigde voorzieningen (receptie, fietsenstalling etc.), een speelweide/dierenweide (met dierenverblijf) en voldoende parkeer-gelegenheid te realiseren. Er is geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk en groenafval.

<u>Ligging van het plangebied</u>
Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Landschap, Nationaal Park of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Op een afstand van 4,1 km ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Uiterwaarden Lek’.

<u>Kenmerken van de potentiële effecten van het plan</u>
Het plan betreft de kleinschalige uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening. Als gevolg van het plan zal het aantal verkeersbewegingen zeer gering toenemen. Een dergelijke intensiteit zal niet leiden tot negatieve effecten. Er vinden op de locatie geen productiewerkzaamheden plaats. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het plan niet zal leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

Conclusie
Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. 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.

4.2 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.

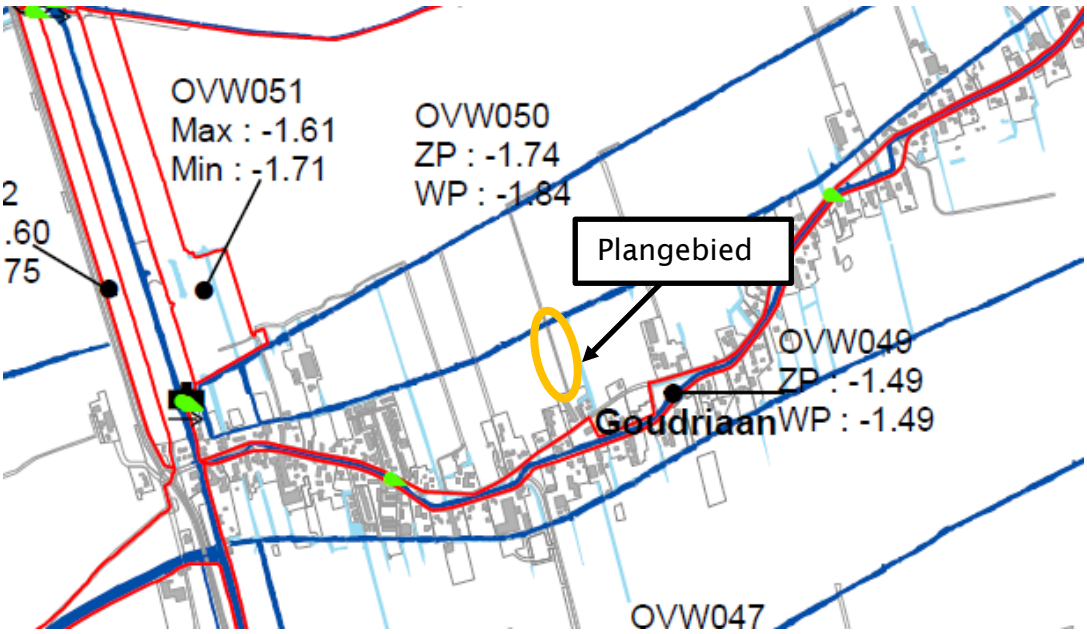
Waterschapsbeleid
Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 ‘Versterken, verbinden, vergroenen’ beschrijft wat het waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheer zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van het waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema’s:

1. Beschermen tegen overstromingen.
2. Water eerlijk verdelen.
3. Voorbereiden op extreem weer.
4. Schoon water.
5. Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur.
6. Zwemwater.
7. Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit.
8. Toewerken naar circulariteit.

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 (20190225-9-19956). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

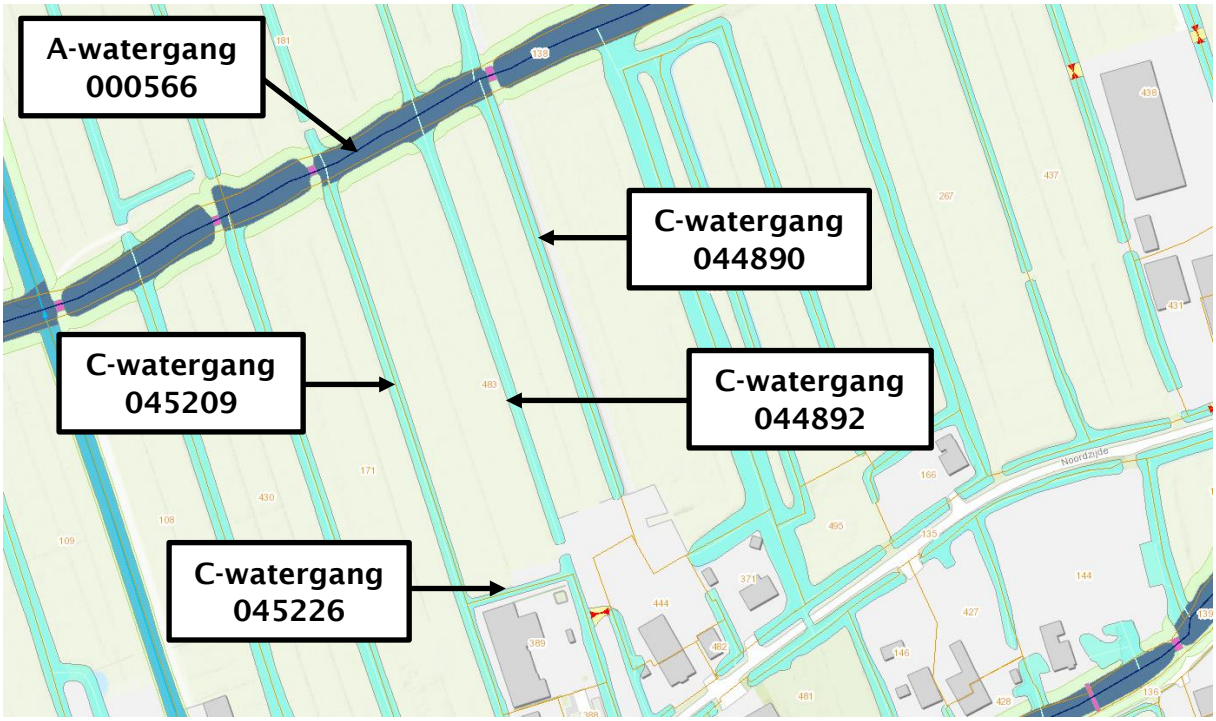
Peilgebied (drooglegging)
Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW050. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,74 meter NAP en een winterpeil van -1,84 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 14: Uitsnede peilgebiedenkaart

Oppervlaktewater
Aan de noordzijde van het plangebied is een A-watergang, de wetering, gelegen. In de beschermingszone van de A-watergang vinden geen werkzaamheden plaats. Verder zijn er uitsluitend C-watergangen gelegen (zie afbeelding 15).

In het kader van de recreatieve beleving zijn de initiatiefnemers voornemens tussen de verblijfsaccommodaties extra water te graven (zie afbeelding 16). Voor het graven van oppervlaktewater dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. De C-watergang 044892 zal na verbreding in het middengedeelte een B-status krijgen.



Afbeelding 15: Uitsnede Legger wateren



Afbeelding 16: Te realiseren oppervlaktewater

Waterberging en -compensatie
Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m^3 waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m^2. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het landelijk en stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m^2 respectievelijk 500 m^2. Indiende toename aan verhard oppervlak groter is dan de vrijstelling, mag het vrijgestelde oppervlak in mindering worden gebracht.

Tabel 3: Verhardingsbalans	
Bestaande situatie	**Oppervlakte verharding**
Toegangsweg	500 m²
Overige verharding	400 m²
Totaal bestaande situatie	**900 m²**
Nieuwe situatie	
Receptie	150 m²
Verblijfsaccommodaties (5 stuks)	520 m^2
Terrassen bij accommodaties	100 m²
Hooiberg/dierenverblijf	150 m²
Parkeerterrein (halfverharding/grasstenen)	50% van 350 m^2 = 175 m^2
Toegangsweg	500 m²
Algemene bestrating (o.a. looppad, half verhard)	220 m²
Totaal nieuwe situatie	**1.815 m²**
Verschil	**Toename 915 m²**

Het plan voorziet in een toename van 915 m² aan verharding. De toename aan verharding blijft onder de vrijstellingsgrens van 1500 m^2 in het landelijk gebied, waardoor watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn. De initiatief-nemers van dit plan hebben nog niet eerder gebruik gemaakt van de particuliere vrijstelling. De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal uiteindelijk bepalen of gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling.

Desondanks wordt er meer water gecreëerd ter bevordering van doorstroming tussen de A en C watergangen. Dit alles komt ten goede aan bevordering van biodiversiteit in het plangebied (zie afbeelding 16).

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.

Hemelwater zal zoveel mogelijk in de bodem infiltreren. In en om het plangebied is voldoende oppervlaktewater waar hemelwater naar worden afgevoerd. De nieuwe verblijfsaccommodaties worden in principe aangesloten op het bestaande (gemeentelijk) rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering
Het plangebied is niet gelegen nabij een primaire of regionale waterkering.

Wegbeheer
Buiten de bebouwde kom is het waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Noordzijde. Het waterschap Rivierenland geeft aan dat de extra verkeersbewegingen niet tot problemen zullen leiden gezien gebruik wordt gemaakt van de huidige ontsluiting (geen extra uitrit).

Conclusie
Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor het graven van oppervlaktewater dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het waterschap Rivierenland.

4.3 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.

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

Onderzoek
Het plangebied ligt binnen de invloedsfeer van de Noordzijde en de Zuidzijde. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein en kunnen dus buiten beschouwing worden gelaten.

<u>Wegverkeerslawaai</u>
Het plan betreft de realisatie van recreatieve verblijfsaccommodaties. In het kader van de Wgh is hiermee geen sprake van het realiseren van geluidsgevoelige objecten, waardoor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeers-lawaai niet noodzakelijk is.

<u>Akoestisch onderzoek geluidsuitstraling Groene Wout Goudriaan</u>
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een deskundig bureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de geluidsuitstraling van Het Groene Wout te Goudriaan. Doel van dit onderzoek is om de geluidbelasting ten gevolge van de uitbreiding en de bestaande B&B en groepsaccommodatie te bepalen en te beoordelen aan de criteria in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is de geluidbelasting door stemgeluid van het Groene Wout op de nabij-gelegen woningen en basisschool onderzocht en is de 40 dB(A) geluidcontour

bepaald, omdat de inrichting in een zogenaamd stiltegebied is gesitueerd.

Op voorhand is gerekend met de toepassing van een geluidswerende erfafscheiding van 1,80 m hoogte ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie. De geluidswerende erfafscheiding is verwerkt in het landschappelijk inpassingsplan (zie afbeelding 17) en in de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor de juridische borging van de realisatie en instandhouding van de geluidwerende erfafscheiding.



Afbeelding 17: Geluidwerende erfafscheiding

De conclusies uit het akoestisch onderzoek zijn:

<u>Langtijd gemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT)</u>

- De etmaalwaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) in de representatieve bedrijfssituatie ten hoogste 42 dB(A) bedraagt en wordt voldaan aan de normstelling.

<u>Maximaal geluidniveau (LAmax)</u>

- Het maximale geluidsniveaus (LAmax) ten gevolge van parkerende personenauto's in de dagperiode ter plaatse van de school een overschrijding geeft van 1 dB(A) als gevolg van verkeersbewegingen op het vakantiepark;
- De eventuele hinder van deze overschrijding is zeer beperkt en zal niet anders zijn dan de hinder veroorzaakt door personenauto's van parkerende ouders of leerkrachten op de parkeerplaatsen ten zuiden van de basisschool. Een aanvullende maatregel zoals het aanbrengen van een geluidscherm

hiervoor is niet zinvol en middels stap 3 en maatwerkvoorschriften kan een grenswaarde tot 70 dB(A) vergund worden in de dagperiode;
- Het maximale geluidsniveaus (LAmax) ten gevolge van parkerende personenauto's in de avondperiode voldoet aan de grenswaarden, maar in de nachtperiode ter plaatse van de woningen Noordzijde 49 en 46 een overschrijding geeft van 2 dB(A) geeft als gevolg van verkeersbewegingen van de eigenaar en/of gasten van het vakantiepark;
- Gezien de beperkte eventueel te verwachten hinder door de beperkte hoogte van de overschrijding, de geringe aantallen verkeersbewegingen in de nachtperiode en het feit dat deze maximale geluidniveaus ook nu al mogelijk zijn kan middels stap 3 en maatwerkvoorschriften een grenswaarde tot 60 dB(A) vergund worden in de nachtperiode.

<u>Toetsing indirecte hinder</u>
- Ten aanzien van indirecte hinder (als gevolg van de verkeersbewegingen op de openbare weg van en naar de inrichting) worden de geringe aantallen verkeersbewegingen van en naar de inrichting ten opzichte van de aanwezige verkeersintensiteit op de omringende wegen opgenomen in het aanwezige verkeersbeeld en zijn derhalve akoestisch niet relevant en verder onderzocht.

<u>40 dB(A) geluidcontour (stiltegebied)</u>
Het gebied aan weerszijden van de Noordzijde en daarmee ook de inrichting is gelegen in een zogenaamd stiltegebied. Op verzoek van de gemeente Molenlanden is de 40 dB(A) geluidcontour van de inrichting berekend.

In het vroegere beleid van de provincie Zuid-Holland omtrent stiltegebieden was vastgelegd dat voor nieuwe ontwikkelingen in een stiltegebied het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) structureel niet mag worden aangetast. Uit later onderzoek is echter gebleken dat dit geluidsniveau nergens wordt gehaald in de provincie Zuid-Holland. Er is derhalve afgestapt van de regeling van 40 dB(A), maar de stiltegebieden zijn wel blijven bestaan met als doel om de zogenoemde relatieve stilte in deze gebieden te behouden door grote lawaaimakers in deze gebieden te weren.

Het plangebied betreft een bestaande recreatieve voorziening. De toegestane recreatieve activiteiten (verblijfsaccommodaties) kunnen worden geschaard onder gebiedseigen geluiden en zijn niet in strijd met het provinciale beleid voor het beheer van stiltegebieden.

Gesteld kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen, mits ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie een geluidswerende erfafscheiding met een hoogte van 1,80 m wordt geplaatst (conform het akoestisch onderzoeksrapport).

4.4 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 fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 4: Grenswaarden luchtkwaliteit

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM^{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof ($PM^{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³	Vanaf 2015

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

- Een stikstofconcentratie van 15,66 µg NO_2/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 17,81 µg PM^{10}/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11,00 µg $PM^{2,5}$/m³.

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

Besluit Niet In Betekenende Mate
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 vastgesteld in welke gevallen de plan-ontwikkeling 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 in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.5 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader
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 gebruikgemaakt 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 beschermings-niveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergeven.

Tabel 5: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering

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

Onderzoek
Het plan voorziet in een kleinschalige uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening. Hiermee is sprake van uitbreiding van een milieubelastende activiteit.

De recreatieve voorziening kan worden geschaard in de categorie 'Kampeer-terreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' (milieucategorie 3.1) van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Voor dergelijke inrichtingen is 'geluid' de bepalende factor.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een deskundig bureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling van Het Groene Wout te Goudriaan. Doel van dit onderzoek is om de geluidbelasting ten gevolge van de uitbreiding en de bestaande B&B en groepsaccommodatie te bepalen en te beoordelen aan de criteria in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hieruit is geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening (hoofdstuk 4.3 Geluid).

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

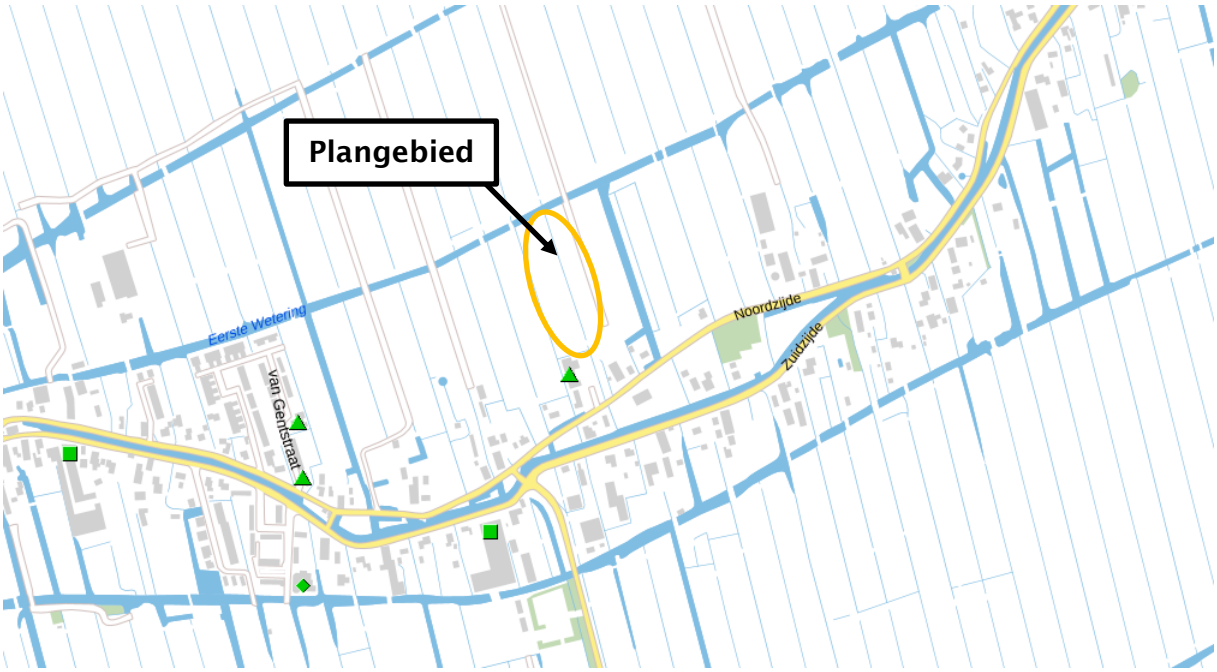
Besluit externe veiligheid inrichtingen
Bij de invloed van de externe veiligheid wordt bezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichting gebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door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

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

Besluit externe veiligheid transportroutes
Voor transportroutes zijn de regels vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen. De belangrijkste wegen en spoorwegen, waaronder de A15 en de Betuwelijn, en vaarwegen vallen onder het Basisnet. Hiervoor gelden voorgeschreven veiligheidszones en vervoersintensiteiten, waarbij is uitgegaan van autonome groei. Voor overige wegen worden de werkelijke/ verwachten vervoersintensiteiten gehanteerd. Nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten is niet toegestaan binnen de afstanden van het plaatsgebonden risico. Als nieuwbouw binnen het invloedsgebied van een transportroute komt, is een verantwoording van het groepsrisico nodig.

Onderzoek

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



Afbeelding 18: Uitsnede risicokaart

Buisleidingen

In en om het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig.

Wegverkeer

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

Spoorverkeer

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

Vaarwegen

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

Conclusie

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

4.7 Kabels en leidingen

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

Onderzoek
In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

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

4.8 Ecologie

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

Onderzoek
Om de invloed van de geplande bouwwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

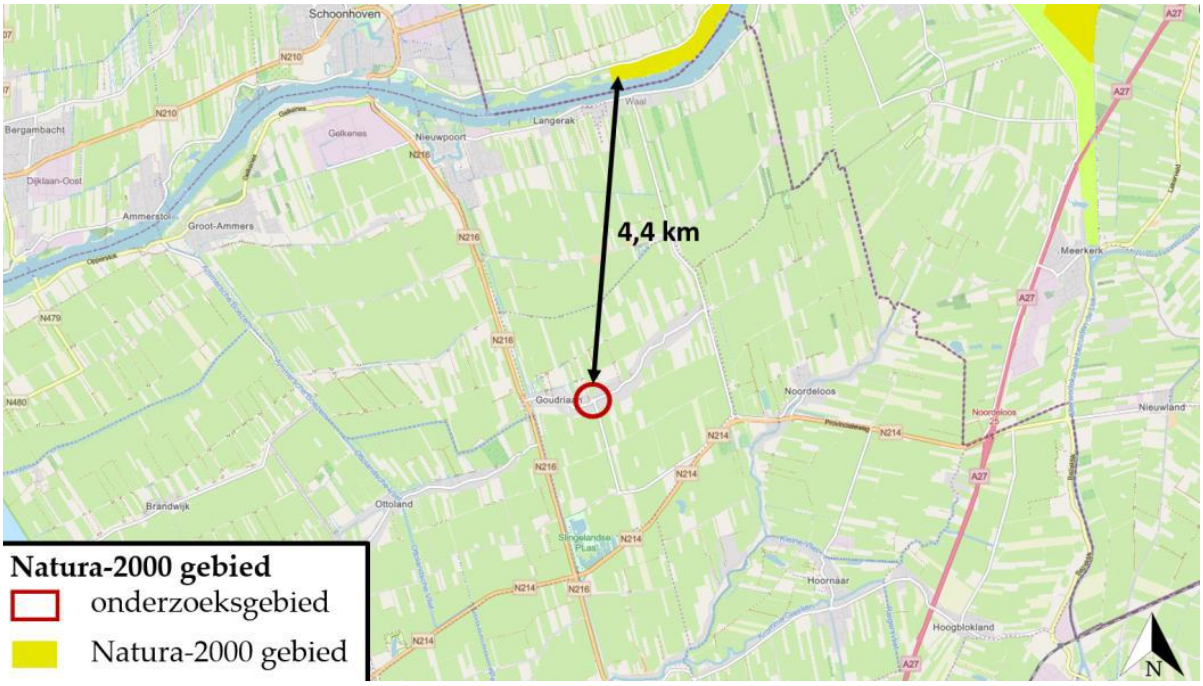
<u>Soortenbescherming</u>
De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten.
Wel dienen er maatregelen getroffen te worden omtrent de rugstreeppad (zie te treffen maatregelen). De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

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.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de overwinteringsperiode (oktober-maart) plaats te vinden. Wanneer de werkzaamheden na de overwinteringsperiode plaatsvinden, dient het terrein voor de voortplantingsperiode (april-september) ontoegankelijk gemaakt te worden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen

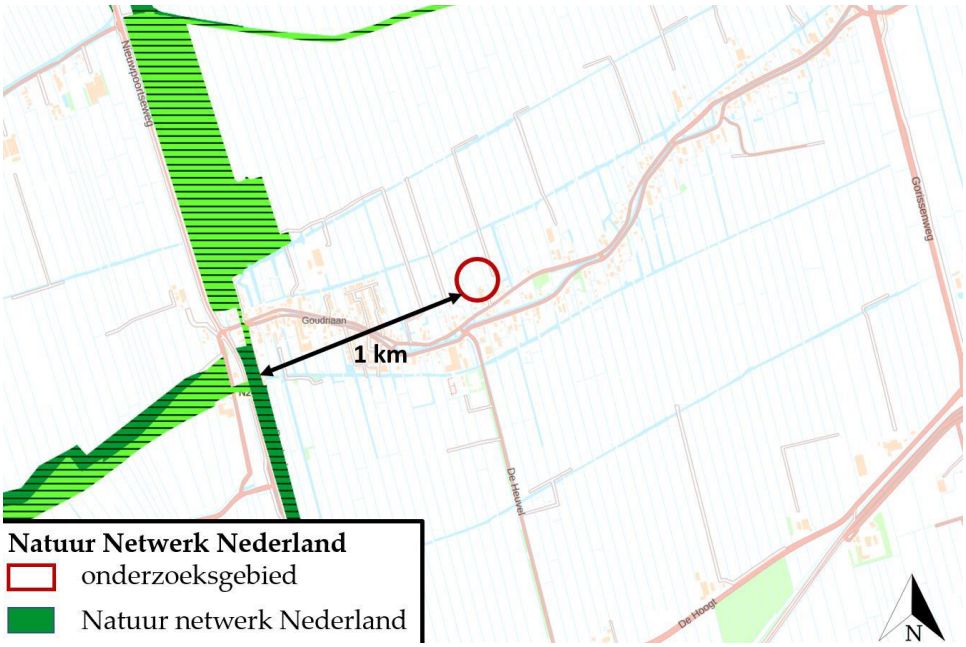
die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.

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

<u>Gebiedsbescherming</u>
Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland Op een afstand van circa 4,4 km ligt het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Lek' (afbeelding 18).
Op een afstand van circa 1 km ligt het Natuurnetwerk Nederland (afbeelding 19).
Op een afstand van circa 11 km ligt de Strategische reservering natuur en op een afstand van circa 300 meter ligt belangrijk weidevogelgebied. Knotwilgen zijn in Zuid-Holland aangemerkt als karakteristiek landschapselement. Voor de acht knotwilgen die weggenomen worden, geld een compensatieplicht. Er zijn geen andere karakteristieke landschapselementen aanwezig.



Afbeelding 19: Plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden



Afbeelding 20: Plangebied t.o.v. Natuur Netwerk Nederland

Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een beschermd gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

<u>Stikstofdepositie</u>
Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen.

Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop en eenmalige aanleg-activiteiten. Dit wordt de 'bouwvrijstelling' genoemd. Eventuele stikstofdepositie vanwege de realisatie-/ bouwfase is dan ook vrijgesteld van vergunningplicht. Dat geldt ook voor dit project.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Van den Heuvel Milieuadvies een stikstofdepositieonderzoek (Aerius-berekening) uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats Binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling.
Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage.

Conclusie
Het plan is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro). Het plan ondervindt, mits de gestelde (voorzorgs)maatregelen worden getroffen, wat betreft ecologie geen belemmeringen.

4.9 Bodem

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

Onderzoek
Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek (incl. asbest) uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- De bovengrond ter plaatse van het onverdachte grasland is in 2 mengmonsters onderzocht. In beide monsters is molybdeen minimaal verhoogd aangetroffen. In een van de 2 mengmonsters lag het loodgehalte net boven de AW 2000.
- De geroerde bovengrond rondom het verharde erf en ter plaatse van het voetbalveldje bevat lichte verhogingen aan PAK, lood en zink. Deze bovengrond was zwak puinhoudend en is daarom ook onderzocht op asbest (door het erkende Ingenieursbureau Brabant) maar dit is niet aangetroffen;
- Het ophoogzand onder de bestrating op de voormalige gierkelder is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket.
- De venige ondergrond bevat lichte verhogingen aan kobalt, nikkel en molybdeen. De kleiige ondergrond bevat lichte verhogingen aan nikkel en molybdeen. Dit heeft geen consequenties;
- Op het oostelijk terreindeel ligt een klein gedempt slootje van circa 15 m lengte. De bovenste 30 a 40 cm is hier normale puinvrije zwarte grond maar daaronder bevindt zich tussen 40 en 80 cm geroerde zandig kleiige puinhoudende slootdempingsgrond. Deze is licht verontreinigd met lood en PAK. Deze laag is ook onderzocht op asbest (door het hierboven genoemde erkende bureau) maar er is geen asbest aangetroffen;
- Eveneens op het oostelijk terreindeel ligt een zuid-noord gericht gedempt sloottraject van circa 25 m lang. De slootdempingsgrond is aangetroffen van 0-70 cm en daaronder bevindt zich wilgensnoeihout (takkenbossen) . De slootdempingsgrond is volgens de opdrachtgever enkele jaren geleden pas aangebracht. Deze grond blijkt geheel schoon te zijn. Deze grond is ook onderzocht op asbest (door het hierboven genoemde erkende bureau) en er is geen asbest aangetroffen;
- In het grondwater uit de 2 peilbuizen zijn gangbare overschrijdingen voor barium aangetroffen (1 keer licht verhoogd en 1 keer matig verhoogd). Er is geen aanleiding voor een herbemonstering van het grondwater uit peilbuis 4 vanwege het ontbreken van een oorzakelijk verband.
- Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor recreatieve doeleinden.

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.10 Archeologie

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

Beleidsnota Archeologie
De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC. De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt' Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument.

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

Onderzoek
Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat:

- Het plangebied is gelegen op gronden met een lage verwachting voor alle perioden (geel). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Het plangebied is gelegen op gronden met middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (roze). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 21: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

De bodemingrepen vinden plaats op gronden met een lage verwachting voor alle perioden. De ingrepen zijn kleiner dan 10.000 m², waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is en derhalve achterwege kan worden gelaten.

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

Ter bescherming van de archeologische waarden wordt de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie - 2’ en ‘Waarde – Archeologie 8’ overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Visie gemeente Molenlanden
De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer klimaat- en natuuradapatief te bouwen en gebieden in te richten. Als richtlijn is hiervoor het Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkeling opgesteld. De initiatiefnemers zijn bewust van deze gemeentelijke ambitie en hebben een gedeelde doelstelling waar het dit project betreft. In de geest van de toerist het verhaal van de gemeente Molenlanden te vertellen is er veel behoefte om hierin samen op te trekken.

Omgevingsvisie Zuid-Holland
In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaat-adaptatie en toekomstbestendig bouwen. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is artikel 6.50 Risico's van klimaatverandering toegevoegd. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

a. Wateroverlast door overvloedige neerslag;
b. Overstroming;
c. Hitte;
d. Droogte.

Het schrijven van deze passage is gestoeld op het richtinggevend document 'Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkeling' In grote lijnen is dit in te delen in de onderwerpen: klimaatadaptie, energie, mobiliteit en circulariteit.

<u>Klimaatadaptie</u>
Rondom dit onderwerp zijn er 4 ambities geformuleerd, onderstaand aangevuld met de visie van de initiatiefnemers in relatie tot het plan.

1. *Zoveel mogelijk groen realiseren*: kijkend naar het inrichtingsplan kan er gesteld worden dat er absoluut een toename van groen wordt gerealiseerd. Hierbij wordt uitsluitend gewerkt met inheemse soorten.

2. *Watergebruik beperken en zoveel mogelijk lokaal bergen*: ook hier is groen een belangrijk aandachtspunt waarnaar hierboven wordt verwezen. Er wordt veel meer water gecreëerd in dit plan door uit te graven. Natuurvriendelijke oevers worden gecreëerd, dit draagt bij aan het op peil houden van de water-kwaliteit. Een interessant te onderzoeken mogelijkheid is de afkoppeling van regenwater dan daardoor wordt geïnfiltreerd in de bodem. Daarnaast is in het plan opgenomen dat er in hoofdzaak wordt gewerkt met waterdoorlatende bestrating.

3. *Voorkomen van hittestress*: naast dat er veel opgaande beplanting is de vorm van knotwilgen en fruitbomen is het de bedoeling dat er op de nieuw te creëren bebouwing wordt gewerkt met groendaken. De combinatie met zonnepanelen en groendaken zijn inmiddels een bewezen concept, de combinatie wordt dan ook nagestreefd.

4. *Natuur inclusief bouwen*: naast de eerder genoemde groene daken zijn er een aantal andere onderwerpen te benoemen die geïntegreerd kunnen worden:
    a. Nestkasten voor vogels en insecten;
    b. Voorzieningen voor vleermuizen (nu al aanwezig rondom de huidige boerderij);
    c. Overwinteringsplaatsen voor amfibieën;
    d. Biotopen op het terrein zijn ontworpen als natte natuur;
    e. Overige voorzieningen voor insecten (steenstapels, insectenhotel e.d.);
    f. Gevarieerde vegetatie (bloeiend, voedselrijk);
    g. Er is een biotoop voor waterinsecten op het terrein;
    h. Afscheidingen in de vorm van haag of takkenril;
    i. Snoeihout blijft op het terrein;
    j. Hemelwater is van het riool gekoppeld;

Een greep uit de mogelijkheden die bij deze ontwikkeling gepland staan.

<u>Energie</u>

5. Nieuw te bouwen accommodaties worden nul – op – de meter gebouwd: opwekking van energie door zonnepanelen (geïntegreerd in een groendak), warmtepomp etc.
6. Opwekken benodigde energie in plangebied: alle energie benodigd in het plangebied wordt duurzaam opgewekt. Windenergie is op dit moment qua regelgeving nog niet mogelijk, de wens om kleinere windmolens te kunnen plaatsen blijft van kracht. Drijvende zonnepanelen in gegraven oppervlakte water (niet zichtbaar in tekening) behoort ook tot de mogelijkheden. In Hoornaar worden hier de mogelijkheden voor onderzocht.

<u>Mobiliteit</u>

7. Actief stimuleren van elektrisch vervoer: binnen onze huidige bedrijfsvoering zien we steeds meer elektrische auto's en fietsen verschijnen. Graag zouden de initiatiefnemers wanneer de huidige infrastructuur door uitvoering van het plan wordt gewijzigd de voorzieningen aanleggen ter ondersteuning van deze auto's en fietsen.

<u>Circulariteit</u>

8. Rondom het bouwen van de accommodaties wordt er gestreefd naar gebouwen die langer gebruikt kunnen worden. Materiaalkeuze, hergebruik van materiaal en flexibiliteit (toekomst gericht) qua belevingswaarde zijn hierin kernbegrippen.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Goudriaan, Noordzijde 48a’ bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiks-mogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiks-mogelijkheden 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 ‘Goudriaan, Noordzijde 48a’ is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan ‘Goudriaan, Noordzijde 48a’ is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan ‘parapluherziening Buitengebied Graafstroom’, onherroepelijk vastgesteld op 20 februari 2018.
De regels van het bestemmingsplan ‘Goudriaan, Noordzijde 48a’ bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmings-regels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Recreatie
De gronden waarop het beoogde plan wordt gerealiseerd en de toegangsweg ten westen van de boerderij krijgen de bestemming ‘Recreatie’. Ter plaatse van de toegangsweg wordt de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – toegangsweg’ opgenomen. Binnen de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – toegangsweg’ zijn geen recreatieve activiteiten toegestaan. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – verblijfsaccommodaties' zijn maximaal vijf verblijfsaccommodaties toegestaan.

Waarde – Archeologie – 2 en 8
De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie -2 en 8' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

Waarde – Landschap
Ter waarborging van de instandhouding van de kenmerkende landschappelijke openheid, wordt op het noordelijk deel de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’ opgenomen. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die kamperen en het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden.

5.4 Aanduidingen

- Functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – verblijfsaccommodaties’;
- Functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – toegangsweg’;
- Bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’.