



# Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

## Toelichting bestemmingsplan

**‘Ottoland, Bloklandsekade 5’**

(Vakantiepark Molenwaard)



# Toelichting bestemmingsplan

## ‘Ottoland, Bloklandsekade 5’

(Vakantiepark Molenwaard)

### Identificatiecode:

NL.IMRO.1978.BPbloklandsek5OTL-VG01

### Status:

Vastgesteld

### Datum:

26-10-2021



# Inhoudsopgave

|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                      | <b>5</b>  |
| 1.1 Inleiding                                            | 5         |
| 1.2 Kader                                                | 7         |
| 1.3 Maatschappelijk resultaat                            | 8         |
| 1.4 Maatschappelijk draagvlak                            | 8         |
| 1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid | 9         |
| 1.6 Communicatie                                         | 9         |
| 1.7 Realisatie                                           | 9         |
| 1.8 Leeswijzer                                           | 9         |
| <b>2. Planbeschrijving</b>                               | <b>10</b> |
| 2.1 Bestaande situatie                                   | 10        |
| 2.2 Nieuwe situatie                                      | 11        |
| <b>3. Verantwoording beleidskader</b>                    | <b>21</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                          | 21        |
| 3.2 Provinciaal beleid                                   | 24        |
| 3.3 Regionaal beleid                                     | 33        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                                  | 34        |
| 3.5 Conclusie                                            | 36        |
| <b>4. Verantwoording sectorale aspecten</b>              | <b>37</b> |
| 4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)            | 37        |
| 4.2 Watertoets                                           | 38        |
| 4.3 Geluid                                               | 46        |
| 4.4 Luchtkwaliteit                                       | 47        |
| 4.5 Bedrijven- en milieuhinder                           | 49        |
| 4.6 Externe veiligheid                                   | 50        |
| 4.7 Kabels en leidingen                                  | 53        |
| 4.8 Ecologie                                             | 54        |
| 4.9 Bodem                                                | 56        |
| 4.10 Archeologie                                         | 59        |
| 4.11 Duurzaamheid                                        | 63        |
| <b>5. Juridische planbeschrijving</b>                    | <b>64</b> |
| 5.1 Inleiding                                            | 64        |
| 5.2 Systematiek van de regels                            | 64        |
| 5.3 Bestemmingen                                         | 65        |
| 5.4 Aanduidingen                                         | 65        |

| Bijlage | Omschrijving                                     | Auteur                         | Referentie                | Datum                   |
|---------|--------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 1       | Bodemonderzoeken                                 | Bakker<br>Milieuadviezen       | BM/26102-2020             | Aug. 2020/<br>Nov. 2020 |
| 2       | Archeologisch<br>onderzoek                       | ADC Archeo-<br>projecten       | Rapport 5265              | 02-11-2020              |
| 3       | Stikstofdepositie-<br>onderzoek                  | Van den Heuvel<br>Milieuadvies | 20048                     | 08-03-2021              |
| 4       | Watervergunning<br>fase 1                        | Waterschap<br>Rivierenland     | 2020165799/<br>2021009983 | 19-02-2021              |
| 5       | Watercompensatie-<br>berekening fase 1           | Adcim B.V.                     | 20200189                  | 15-02-2021              |
| 6       | Watercompensatie-<br>tekening fase 1             | Adcim B.V.                     | 20200189                  | 15-02-2021              |
| 7       | Watervergunning<br>drijvende vakantie-<br>woning | Waterschap<br>Rivierenland     | 2021022632/<br>2021038873 | 23-03-2021              |
| 8       | Beplantingsplan                                  | Adcim B.V.                     | 20200189-D70              | 15-06-2021              |
| 9       | Nota van<br>Zienswijzen                          | Gemeente<br>Molenlanden        | -                         | Sept. 2021              |

# 1. Inleiding

## 1.1 Inleiding

### Aanleiding

Op het perceel Bloklandsekade 5 te Ottoland was jarenlang camping 'de Put' gelegen. De camping had geen bestaansrecht meer.

De Van Hoorne Groep, die ook verantwoordelijk is voor de ontwikkeling en exploitatie van het succesvolle themapark Avonturenboerderij Molenwaard in Groot-Ammers, heeft de locatie gekocht met het plan om ter plaatse het 'Vakantiepark Molenwaard' op te richten. Vakantiepark Molenwaard betreft een uniek oer-Hollands recreatief concept.

Fase 1 van de realisatie van het Vakantiepark Molenwaard is gerealiseerd. Op het Vakantiepark Molenwaard is inmiddels een voorzieningengebouw (een restaurant, receptie, beheerderskantoor, personeelsruimte, winkel en sanitaire voorzieningen), een beheerderswoning met bijbehorende schuur, een drijvende vakantiewoning (groepsaccommodatie) en twee hooimijten gerealiseerd. Eén hooimijt wordt gebruikt als 2 vakantieverblijven voor mindervaliden. De andere hooimijt wordt een dierenverblijf/kinderboerderij. Voor het bouwen en gebruik van deze objecten zijn reeds omgevingsvergunningen verleend (zaaknummer: 1066999/1072182/1090638).

Ter verbreding van het recreatief aanbod is 'Vakantiepark Molenwaard' voornemens om een indoor-speelschuur en recreatiewoningen te realiseren. Deze objecten kunnen worden gezien als fase 2 van de realisatie van het Vakantiepark Molenwaard. Deze objecten zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'.

Dit bestemmingsplan maakt het enerzijds juridisch-planologisch mogelijk om de noodzakelijke verbreding van het recreatief aanbod op Vakantiepark Molenwaard te realiseren. Anderzijds voorziet dit bestemmingsplan in het juridisch verankeren van de reeds verleende vergunningen en het vastleggen van recreatieve voorzieningen op het vakantiepark, waaronder een (water)fiets- en kanoverhuur, educatieve en sociaal-culturele voorzieningen, (praktijk)ruimten voor groepsactiviteiten en hobbymatige agrarische activiteiten.

### Plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de provinciale weg N214, langs de Bloklandsekade te Ottoland. Ten westen van het plangebied zijn de sportvelden van de plaatselijke voetbal- en tennisvereniging gelegen. Verder grenst het plangebied aan agrarische graslanden/het veenweidelandschap.



**Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied**

### 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 zoals o.a. verwoord in de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM). Het plan sluit aan bij het streven van de gemeente om te komen tot een aantrekkelijk toeristisch gebied. Vakantiepark Molenwaard kan worden gezien als een verlengstuk van het waardevolle veenweidelandschap, waar water met het agrarische en Hollandse landleven centraal staan. Het plan draagt bij aan de wenselijke versterking van de belevingswaarde en de benutting van het cultuurhistorisch waardevolle landschap in de gemeente Molenlanden. Het realiseren van meer recreatieve voorzieningen voor recreanten en toeristen binnen de gemeente is een belangrijke doelstelling voor de gemeente Molenlanden. Het plan is hiermee een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

## 1.2 Kader

### Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. Het plangebied heeft de bestemming:

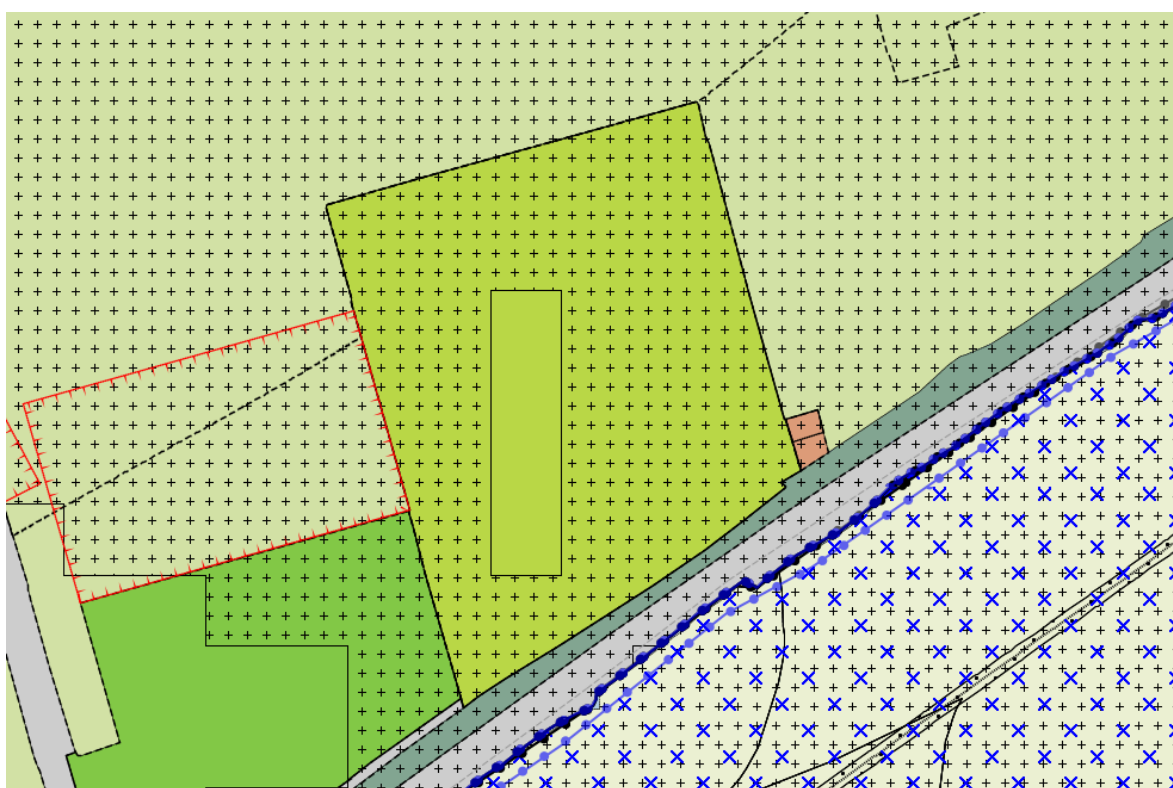
- Recreatie;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie;

De aanduidingen:

- Functieaanduiding: bedrijfswoning;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van recreatie – camping;
- Maatvoering: maximaal aantal wooneenheden: 2.



Afbeelding 2: Vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

### Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3<sup>e</sup> herziening'

Op 15 september 2015 is de 3<sup>de</sup> herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de 3<sup>de</sup> 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 dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4 en 6' zijn toegevoegd;

### 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 bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving.

### 1.3 Maatschappelijk resultaat

Vakantiepark Molenwaard levert een belangrijke maatschappelijke 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 Alblasserwaard.

### 1.4 Maatschappelijk draagvlak

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

#### Participatie

Vakantiepark Molenwaard heeft voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure contact opgenomen met de omgeving/omliggende grondeigenaren. De omgeving heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de plannen. Sterker nog, de omgeving/omliggende grondeigenaren zijn zeer betrokken bij de ontwikkeling.

#### Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

Het Waterschap Rivierenland heeft in haar wateradvies een aantal opmerkingen gemaakt op de waterparagraaf. De opmerkingen zijn verwerkt in hoofdstuk 4.2 Watertoets van de toelichting.

De provincie Zuid-Holland heeft een drietal opmerkingen gemaakt m.b.t. de onderwerpen 'verblijfsrecreatie en recreatiewoningen, 'ruimtelijke kwaliteit' en 'Natuurnetwerk Nederland'. De opmerkingen zijn verwerkt in hoofdstuk 3.2 Provinciaal beleid van de toelichting.

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) heeft aangegeven akkoord te zijn met de motivering van het aspect externe veiligheid.

#### Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken (met imrocode: NL.IMRO.1978.BPbloklandsek5OTL-ON01) hebben vanaf 22 juli 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Er is één zienswijze ingediend op het ontwerp-bestemmingsplan door het Waterschap Rivierenland.

Vervolgens heeft er een overleg plaatsgevonden met het waterschap Rivierenland. De zienswijze is inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien in een Nota van Zienswijzen. De Nota van Zienswijzen is toegevoegd in de bijlage. De zienswijze heeft geleid tot enkele ondergeschikte tekstuele aanvullingen in de waterparagraaf. Verder zijn er afspraken gemaakt over een hemelwater- en rioleringsplan voor fase 2 van het vakantiepark. Het waterschap Rivierenland heeft daarna aangegeven te kunnen instemmen met het plan.

## **1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid**

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van Vakantiepark Molenwaard, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Ter zekerheid voor de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten met Vakantiepark Molenwaard, 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 Gemeenteblad (internet) en het Kontakt).

## **1.7 Realisatie**

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk.

## **1.8 Leeswijzer**

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

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

## 2. Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Op het perceel Bloklandsekade 5 te Ottoland was jarenlang camping 'de Put' gelegen. De camping had geen bestaansrecht meer. De camping bood ruimte aan max. 290 recreatie-eenheden met een beheerderswoning, een snackbar, een sanitair gebouw, een visvijver, een zwembad en sport- en speelvoorzieningen.

Fase 1 van 'Vakantiepark Molenwaard' is inmiddels gerealiseerd. Op het Vakantiepark Molenwaard zijn 31 vissershutten (Kinderdijk cottages), 16 Biesbosch chalets, 30 Fien en Teun boerderijtjes, 32 luxe avonturententen en 20 trekkershutten (Polderlodges) geplaatst. Verder is een voorzieningengebouw (een restaurant, receptie, beheerderskantoor, personeelsruimte, winkel en sanitaire voorzieningen), een beheerderswoning met bijbehorende schuur, een drijvende vakantiewoning (groepsaccommodatie) en twee hooimijten gerealiseerd. Eén hooimijt wordt gebruikt als 2 vakantieverblijven voor mindervaliden. De andere hooimijt wordt gebruikt als dierenverblijf/kinderboerderij.



Afbeelding 3: Voormalige situatie camping 'de Put'

## 2.2 Nieuwe situatie

### Plan

Fase 1 van het Vakantiepark Molenwaard is inmiddels gerealiseerd. Op het Vakantiepark Molenwaard is een voorzieningengebouw (een restaurant, receptie, beheerderskantoor, personeelsruimte, winkel en sanitaire voorzieningen), een beheerderswoning met bijbehorende schuur, een drijvende vakantiewoning (groepsaccommodatie) en twee hooimijten gerealiseerd. Eén hooimijt wordt gebruikt als 2 vakantieverblijven voor mindervaliden. De andere hooimijt is een dierenverblijf/kinderboerderij. Voor het bouwen en gebruik van deze objecten zijn reeds omgevingsvergunningen verleend (zaaknummer: 1066999/1072182/1090638).

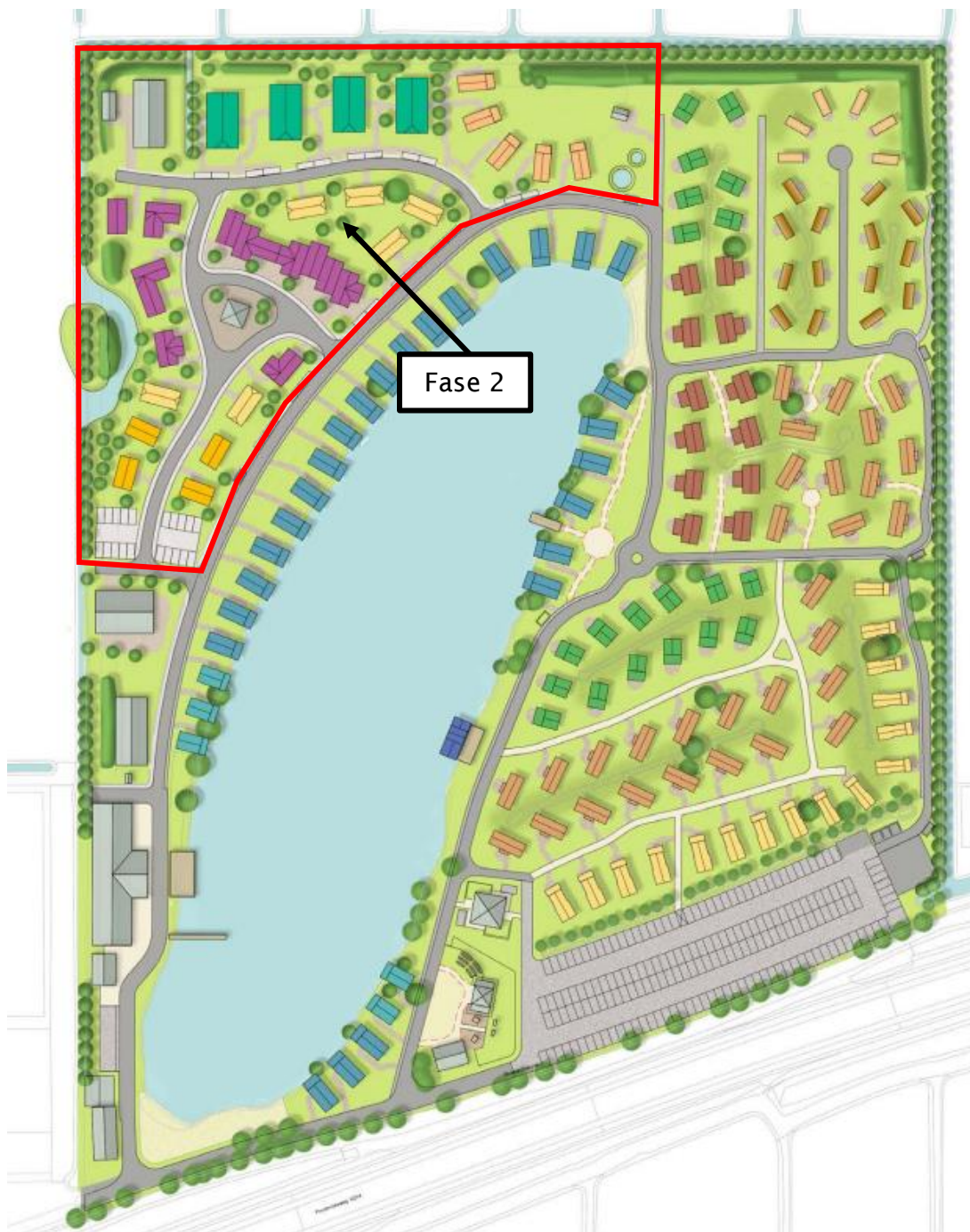
Het plan is om ter verbreding van het recreatief aanbod op Vakantiepark Molenwaard een indoor-speelschuur en recreatiewoningen (in de noordwesthoek) te realiseren. Deze objecten kunnen worden gezien als fase 2 van de realisatie van het Vakantiepark Molenwaard. Fase 2 van het Vakantiepark Molenwaard zal nog nader worden uitgewerkt. Dit bestemmingsplan schept de kaders voor de uitwerking van fase 2. In afbeelding 4 is een impressie van de nieuwe situatie weergegeven. De indoor-speelschuur zal binnen het rood omkaderde gebied op afbeelding 4 worden gerealiseerd. Het plan is om de volgende recreatiewoningen te realiseren:

- 10 x vrijstaande recreatiewoningen (voor 6 personen);
- 6 x vrijstaande recreatiewoningen (voor 6-8 personen);
- 4 x 4 geschakelde recreatiewoningen (voor 6 personen);
- 4 x 2 geschakelde recreatiewoningen (voor 6 personen);
- 1 x 8 geschakelde recreatiewoningen (voor 6-8 personen);

Middels de maatvoeringaanduiding 'maximum bebouwingspercentage' op de verbeelding van het bestemmingsplan is juridisch vastgelegd dat 30% van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd. Maximaal de helft van de totale toegestane bebouwing mag een maximale bouw- en goothoogte van 9 meter respectievelijk 6 meter hebben. Hiermee wordt het mogelijk gemaakt om, passend in het oer-Hollands recreatief concept van Vakantiepark Molenwaard, recreatie-eenheden in de vorm van een hooimijt c.q. hooiberg te realiseren. Voor de overige gebouwen geldt een maximale bouw- en goothoogte van 5 meter respectievelijk 3 meter.

Het bestemmingsplan voorziet verder in de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 10 drijvende objecten op de Put. Hierbij moet gedacht worden aan een combinatie van drijvende vakantiewoningen, drijvende steigers, drijvende terrassen en/of soortgelijke objecten. Toekomstige drijvende vakantiewoningen zullen naast de bestaande drijvende vakantiewoning worden geplaatst.

Tot slot, is het plan van Vakantiepark Molenwaard om diverse overige recreatieve voorzieningen te realiseren, waaronder een (water)fiets- en kanoverhuur, educatieve en sociaal-culturele voorzieningen, (praktijk)ruimten voor groepsactiviteiten en hobbymatige agrarische activiteiten. De overige recreatieve voorzieningen van het Vakantiepark Molenwaard zijn uitsluitend voor de gasten van het Vakantiepark Molenwaard.



Afbeelding 4: Impressie nieuwe situatie (indicatief)



Afbeelding 5: Referentiebeelden recreatiewoningen

### Ruimtelijke context

Vakantiepark Molenwaard betreft een uniek oer-Hollands recreatief concept. Vakantiepark Molenwaard kan worden gezien als een verlengstuk van het veenweidelandschap van de Alblasserwaard waar water met het agrarische en Hollandse landleven centraal staan. Vakantiepark Molenwaard zal zich niet richten op de verhuur van standaard accommodaties, maar focussen op het aanbieden van unieke concepten en verhalen.

Het vakantiepark Molenwaard is gericht op twee doelgroepen: families en de rust-, natuur- en cultuurzoeker. Voor beide potentiële doelgroepen biedt het vakantiepark de juiste faciliteiten en staat de beleving centraal. Voor de families zal het kennis maken met het Hollandse landleven centraal staan op Vakantiepark Molenwaard. Het vrij toegankelijk bezoeken van Avonturenboerderij Molenwaard is hierbij een cruciaal onderdeel van het verblijf. Ook zal de Avonturenboerderij op het vakantiepark voelbaar zijn middels een kinderboerderij, diverse (educatieve) activiteiten. Ook Vakantiepark Molenwaard is geïnspireerd op de populaire jeugdserie 'Fien en Teun'. Voor de doelgroep, rust-, natuur- en cultuurzoeker, zal de verbinding met het gebied centraal staan. Een bezoek aan o.a. Kinderdijk, de kaasboerderijen, de Biesbosch en historische steden als Gorinchem en Dordrecht zal hun bezoek kleur geven. Het aangeboden serviceniveau en arrangementen zullen volledig aan de wensen van deze doelgroep voldoen.

Op het Vakantiepark Molenwaard zijn 31 vissershutten (Kinderdijk cottages), 16 Biesbosch chalets, 30 Fien en Teun boerderijtjes, 32 luxe avonturententen en 20 trekkershutten (Polderlodges) geplaatst.

Verder is inmiddels een voorzieningengebouw (een restaurant, receptie, beheerderskantoor, personeelsruimte, winkel en sanitaire voorzieningen), een beheerderswoning met bijbehorende schuur, een drijvende vakantie woning (groepsaccommodatie) en twee hooimijten gerealiseerd. Eén hooimijt wordt gebruikt als 2 vakantieverblijven voor mindervaliden. De andere hooimijt is een dierenverblijf/kinderboerderij. Voor het bouwen en gebruik van deze objecten is reeds vergunning verleend (zaaknummer: 1066999/1072182/1090638).

## Verkeer en parkeren

### Verkeer

Het Vakantiepark Molenwaard wordt ontsloten via de Bloklandsekade. De Bloklandsekade dient tevens als ontsluiting voor de sportverenigingen. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Het Vakantiepark Molenwaard wordt via de Bloklandsekade bevoorraad.

De bezoekers van het Vakantiepark Molenwaard dienen vanuit huis digitaal in te checken. Hierbij dient men het kenteken van de auto op te geven. Bij aankomst herkent de slagboom van het park het kenteken. Hierdoor zijn files op de Bloklandsekade uitgesloten.

### 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 gemeente Molenlanden valt qua stedelijkheidsgraad in zijn geheel in de categorie 'niet stedelijk'. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'buitengebied'.

#### *Fase 1*

Voor fase 1 van het plan is reeds een omgevingsvergunning verleend (zaaknummer: 1066999). In de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning is aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeer-gelegenheid. Voor fase 1 zijn de volgende parkeernormen gehanteerd:

| Tabel 1: Parkeernormen                        |             |                            |
|-----------------------------------------------|-------------|----------------------------|
|                                               | Parkeernorm | Eenheid                    |
| Recreatie-eenheden (camping)                  | 1,2         | Per standplaats            |
| Restaurant                                    | 15,0        | Per 100 m <sup>2</sup> BVO |
| Drijvende vakantiewoning (groepsaccommodatie) | 2,1         | Per vakantiewoning         |

Het 'Vakantiepark Molenwaard' betreft een uniek recreatief concept, waarvoor in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' geen specifieke parkeernorm is opgenomen. In dergelijke gevallen dient te worden gekeken naar de feitelijke nieuwe situatie. In afstemming met de verkeerskundige van de gemeente Molenlanden is bepaald dat het 'Vakantiepark Molenwaard' kan worden geschaard in de categorie 'camping' van de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' (waarvoor een parkeernorm geldt van 1,2 parkeerplaatsen per standplaats).

Alle recreatie-eenheden in fase 1 van het 'Vakantiepark Molenwaard' zijn bestemd voor één gezin. Van de in totaal 132 recreatie-eenheden, worden 76 recreatie-eenheden voorzien van 6 bedden (waarvan 2 voor volwassenen), 49 recreatie-eenheden met 4 bedden en 6 eenheden met 2 bedden. Hiermee zijn de recreatie-eenheden niet geschikt voor grote groepen. Daarnaast worden gasten/recreanten van het 'Vakantiepark Molenwaard' ontmoedigd om met meer dan één auto te komen door daar meer geld voor te rekenen.

Het restaurant is primair bedoeld voor gasten van Vakantiepark Molenwaard en aanvullend voor bezoekers / recreanten van buiten. Het restaurant wordt voor ca. 80% gebruikt door gasten van het vakantiepark en ca. 20% door bezoekers van buiten. De overige voorzieningen van het Vakantiepark Molenwaard zijn uitsluitend voor de gasten van het Vakantiepark Molenwaard.

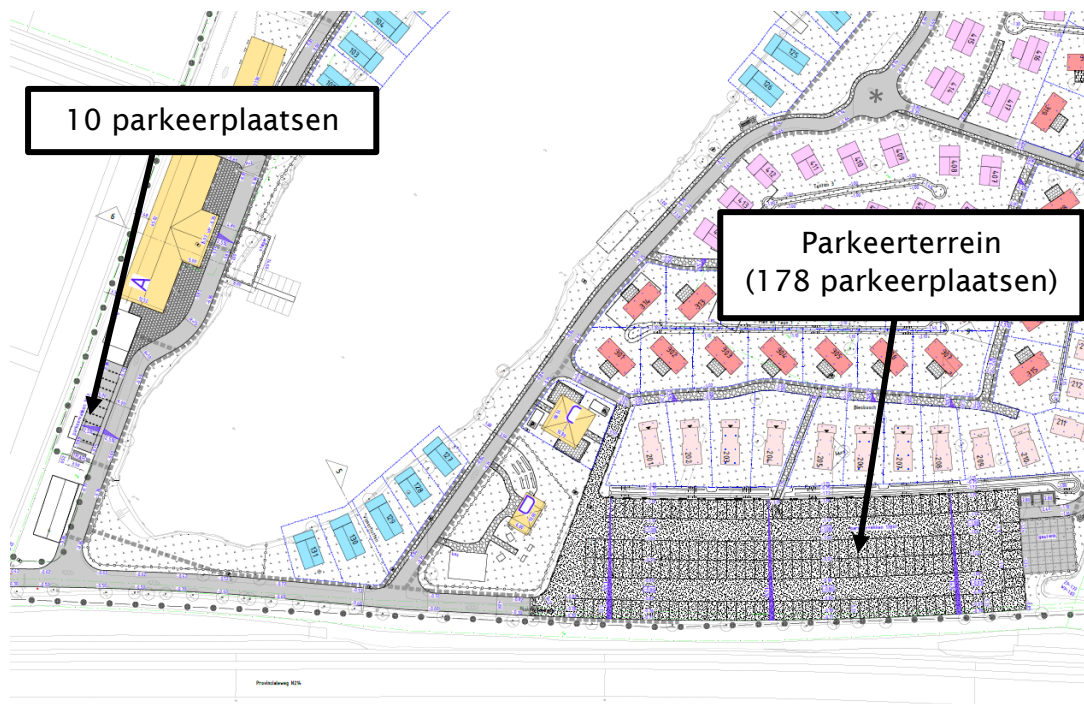
De parkeerbehoefte voor het restaurant is voor het overgrote deel inbegrepen in de norm van een recreatie-eenheid. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn voor het restaurant extra (aparte) parkeerplaatsen meegenomen in de parkeerbilans door in de parkeerberekening uit te gaan van de standaard parkeernorm voor een restaurant conform de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'.

| <b>Tabel 2: Parkeerbilans fase 1</b>           |                 |                                         |                                     |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                | <b>Aantal</b>   | <b>Parkeernorm</b>                      | <b>Parkeerbehoefte</b>              |
| Vissershutten/ Kinderdijk cottages             | 31              | 1,2                                     | 37,2                                |
| Biesbosch chalets                              | 16              | 1,2                                     | 19,2                                |
| Fien en Teun boerderijen                       | 30              | 1,2                                     | 36                                  |
| Luxe Avonturentent                             | 32              | 1,2                                     | 38,4                                |
| Trekkershutten/ Polderlodges                   | 20              | 1,2                                     | 24                                  |
| MIVA-appartement                               | 2               | 1,2                                     | 2,4                                 |
| Drijvende vakantiewoning (groepsaccommodatie)  | 1               | 2,1                                     | 2,1                                 |
| <b>Subtotaal</b>                               | <b>132</b>      |                                         | <b>159,3</b>                        |
|                                                | <b>BVO (m²)</b> | <b>Parkeernorm</b>                      | <b>Parkeerbehoefte</b>              |
| Restaurant                                     | 483             | 15,0                                    | 72,45                               |
| Receptie, beheerderskantoor, personeelsruimte* | 142             | Incl. in parkeernorm recreatie-eenheden |                                     |
| <b>Subtotaal</b>                               | <b>635</b>      |                                         | <b>14,49 (20%)</b>                  |
| <b>Totaal benodigde parkeerplaatsen</b>        |                 |                                         | <b>174 (173,79) parkeerplaatsen</b> |
| <b>Gerealiseerde parkeerplaatsen</b>           |                 |                                         | <b>188 parkeerplaatsen</b>          |
| <b>Parkeeroverschot</b>                        |                 |                                         | <b>14 parkeerplaatsen</b>           |

\* Het voorzieningengebouw bestaat uit het restaurant en voor het vakantiepark ondersteunende zaken, zoals receptie etc. De oppervlakte van beide delen zijn uitgesplitst. De overige voorzieningen van het Vakantiepark Molenwaard zijn uitsluitend voor de gasten van het vakantiepark Molenwaard. De voorzieningen ondergeschikt aan het vakantiepark zijn reeds inbegrepen in de norm van een recreatie-eenheid.

### Parkeeroplossing fase 1

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een parkeerterrein gerealiseerd bestaande uit 178 parkeerplaatsen (zie afbeelding 6). Ten zuiden van het voorzieningengebouw worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee is sprake van een parkeeroverschot van 14 parkeerplaatsen.



**Afbeelding 6: Parkeren**

## Fase 2

Voor fase 2 van het plan worden de volgende parkeernormen gehanteerd:

| Tabel 3: Parkeernormen           |             |                     |
|----------------------------------|-------------|---------------------|
|                                  | Parkeernorm | Eenheid             |
| Recreatiewoningen (max. 6 pers.) | 1,2*        | Per recreatiewoning |
| Recreatiewoningen (> 6 pers.)    | 2,1*        | Per recreatiewoning |

*\* Een deel van de nieuwe recreatiewoningen is bestemd voor één gezin (max. 6 personen). Hiermee zijn de recreatiewoningen niet geschikt voor grote groepen. Hiervoor is overeenkomstig aan fase 1 van het 'Vakantiepark Molenwaard' een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per recreatiewoning gehanteerd. Voor de recreatiewoningen die bestemd zijn voor meer dan 6 personen is een hogere parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per recreatiewoning gehanteerd. Daarnaast worden gasten/ recreanten van het 'Vakantiepark Molenwaard' ontmoedigd om met meer dan één auto te komen door daar meer geld voor te rekenen.*

| Tabel 4: Parkeerbalans fase 2                                      |           |             |                             |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-----------------------------|
|                                                                    | Aantal    | Parkeernorm | Parkeerbehoefte             |
| Vrijstaande recreatiewoningen (max. 6 personen)                    | 10        | 1,2         | 12                          |
| Vrijstaande recreatiewoningen (6-8 personen)                       | 6         | 2,1         | 12,6                        |
| 4 x 4 geschakelde recreatiewoningen (max. 6 personen)              | 16        | 1,2         | 19,2                        |
| 4 x 2 geschakelde recreatiewoningen (max. 6 personen)              | 8         | 1,2         | 9,6                         |
| 1 x 8 geschakelde recreatiewoningen (6-8 personen)                 | 8         | 2,1         | 16,8                        |
| <b>Subtotaal</b>                                                   | <b>48</b> |             | <b>70,2</b>                 |
|                                                                    |           |             |                             |
| <b>Totaal benodigde parkeerplaatsen</b>                            |           |             | <b>71 parkeerplaatsen</b>   |
|                                                                    |           |             |                             |
| <b>Parkeeroverschot (fase 1)</b>                                   |           |             | <b>- 14 parkeerplaatsen</b> |
|                                                                    |           |             |                             |
| <b>Gerealiseerde parkeerplaatsen bij ingang (zie afbeelding 7)</b> |           |             | <b>17 parkeerplaatsen</b>   |
|                                                                    |           |             |                             |
| <b>Te realiseren parkeerplaatsen</b>                               |           |             | <b>40 parkeerplaatsen</b>   |

### Parkeeroplossing fase 2

Bij de entree van het Vakantiepark Molenwaard zijn reeds 17 parkeerplaatsen gerealiseerd. Vakantiepark Molenwaard heeft dit parkeerterrein opgewaarderd.

De overige benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd in fase 2 van het Vakantiepark Molenwaard (zie afbeelding 8). De bezoekers van Vakantiepark Molenwaard zullen zoveel mogelijk op het park parkeren. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid (de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020').



Afbeelding 7: Parkeren bij ingang Vakantiepark Molenwaard

**extra parkeerplaatsen**  
 1. parkeerterreintje, 20 plaatsen  
 2. parkeerhavens langs de weg,  
 12 plaatsen  
 3. parkeerhavens langs de weg,  
 10 plaatsen  
 totaal 42 extra parkeerplaatsen



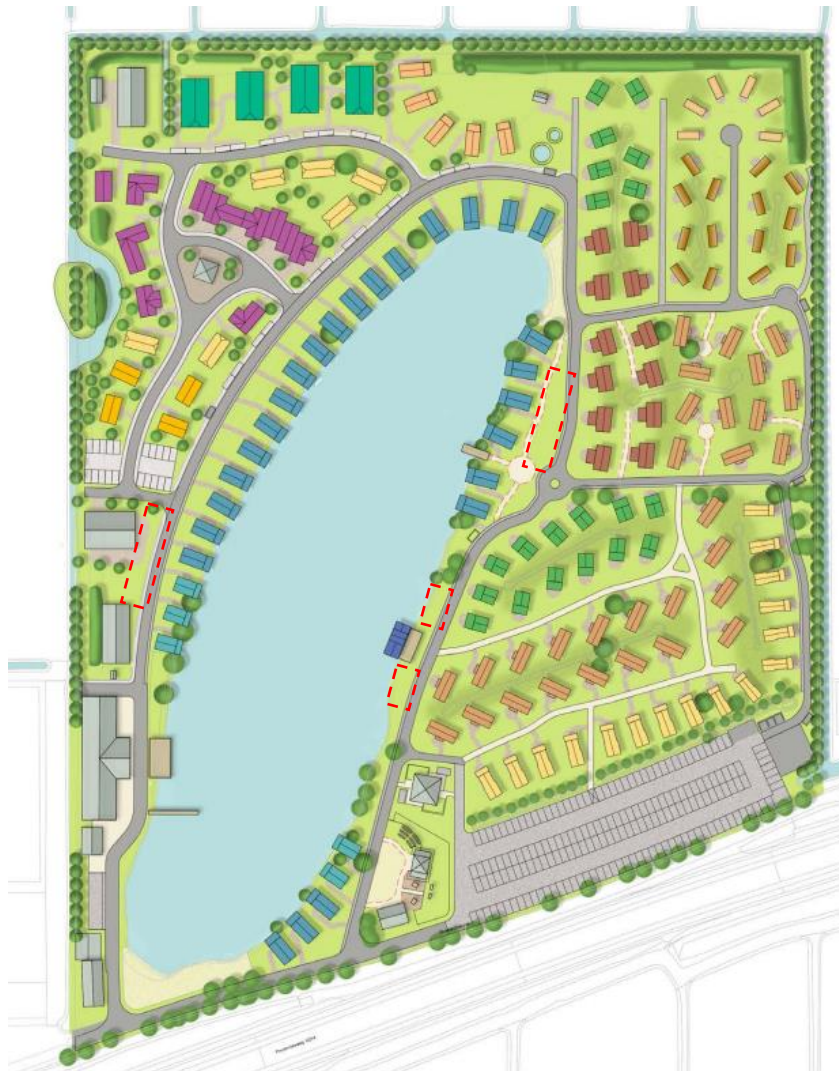
Parkeren  
 Afbeelding 8: Parkeren op Vakantiepark Molenwaard

### Overflow

Hoewel er ruim voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd conform de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' is er in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening gehouden met piekmomenten.

Vakantiepark Molenwaard heeft afspraken gemaakt met de voetbalvereniging op het gebied van parkeren. Op piekmomenten kunnen bezoekers van het vakantiepark Molenwaard uitwijken naar het carpoolterrein en het parkeerterrein van de voetbalvereniging. De piekmomenten van het Vakantiepark Molenwaard liggen hoofdzakelijk in de periode buiten het voetbalseizoen. Andersom kan de voetbalvereniging gebruik maken van de parkeerplaatsen bij de entree van het Vakantiepark Molenwaard.

Indien de piekmomenten gelijk vallen met activiteiten op de voetbalvereniging kan men uitwijken naar de overflow-locaties in het Vakantiepark Molenwaard. Voor de overflow-locaties wordt geen verharding aangebracht. Het Vakantiepark Molenwaard is ruim opgezet om onverwachte piekmomenten op te lossen in het vakantiepark. Derhalve zijn parkeerproblemen op piekmomenten uitgesloten.



**Afbeelding 9: Overflow-locaties Vakantiepark Molenwaard (met rode stippellijn aangegeven)**

## 3. Verantwoording beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

Het 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'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuw 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt.

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

#### Behoefte

Het plangebied betreft een bestaand beheerd verblijfsrecreatiegebied met gemeenschappelijke voorzieningen. Fase 1 van het Vakantiepark Molenwaard is reeds vergund en gerealiseerd. Het recreatieterrein is gerenoveerd tot een kwalitatief hoogwaardig vakantiepark. Het Vakantiepark Molenwaard (fase 1) heeft medio mei 2021 haar deuren geopend. Het Vakantiepark Molenwaard is nu al voor bijna het hele jaar volgeboekt. Dit toont aan dat er sprake is van een grote behoefte aan een verblijfsrecreatiegebied als Vakantiepark Molenwaard. Dit plan voorziet in de noodzakelijke verbreding van het recreatieve aanbod in de vorm van recreatie-woningen, een indoor-speelschuur en overige recreatieve voorzieningen. Het plan voorziet niet in een uitbreiding van het recreatieterrein. De verbreding is noodzakelijk om te komen tot een rendabele recreatieve voorziening. Tevens worden de reeds toegestane recreatieve objecten juridisch-planologisch verankerd in het bestemmingsplan. Vakantiepark Molenwaard 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.

Recentelijk heeft de gemeente Molenlanden de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM) met Uitvoeringsagenda opgesteld. Bij het opstellen van dit beleid heeft de gemeente Molenlanden grondig onderzoek gedaan naar behoefte. De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om de verblijfsrecreatie met 30% te laten groeien naar 2025 ten opzichte van 2020. Het plan sluit aan bij de Toeristische Agenda Molenlanden 2021-2025.

De gemeente Molenlanden kent nog geen recreatieve voorzieningen zoals Vakantiepark Molenwaard. De twee recreatieparken 'de Giessenburg' en 'de Bilderhof' betreffen lokale recreatie, waarbij sprake is van privaat eigendom. Vakantiepark Molenwaard is een park wat zich richt op de binnen- en buitenlandse toerist voor een kort meerdaags verblijf. Hier spreekt men over toerisme en niet over recreatie. Recreatief gebruik en toeristisch gebruik zijn twee totaal verschillende facetten binnen de vrijetijdssector. Vakantiepark Molenwaard is duidelijk toeristisch gebruik en de toeristische potentie is duidelijk aanwezig in Molenlanden/Alblasserwaard. Het plan biedt een mooie aanvulling aan de (kleinschalige) bestaande campings en B&B's binnen de gemeente en heeft daarmee een maatschappelijke meerwaarde voor de gemeente.

#### Alternatieven binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD).

Vakantiepark Molenwaard is reeds gevestigd op deze locatie. Voor een recreatieve voorziening als Vakantiepark Molenwaard is een centrale, vrij liggende locatie met een goede ontsluiting gewenst. Een dergelijke locatie is in bestaand stads- en dorpsgebied in de regio niet beschikbaar. Het plangebied heeft een goede ontsluiting en ligt op grote afstand van omliggende woningen.

#### **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).

#### **Stedelijke ontwikkelingen**

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

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkeling groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door de Provinciale Staten te worden afgewogen en worden op de

kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3ha kaart') gezet.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

Het plangebied betreft een bestaand beheerd verblijfsrecreatiegebied met gemeenschappelijke voorzieningen. Het recreatieterrein is gerenoveerd tot een kwalitatief hoogwaardig vakantiepark. Het Vakantiepark Molenwaard (fase 1) heeft medio mei 2021 haar deuren geopend. Het Vakantiepark Molenwaard is nu al voor bijna het hele jaar volgeboekt. Dit toont aan dat er sprake is van een grote behoefte aan een verblijfsrecreatiegebied als Vakantiepark Molenwaard. Middels deze bestemmingsplanwijziging wordt een gewenste verbreding van het recreatief aanbod mogelijk gemaakt. Het plan voorziet niet in een uitbreiding van het recreatieterrein. De verbreding is noodzakelijk om te komen tot een rendabele recreatieve voorziening.

Recentelijk heeft de gemeente Molenlanden de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM) met Uitvoeringsagenda opgesteld. Bij het opstellen van dit beleid heeft de gemeente Molenlanden grondig onderzoek gedaan naar behoefte. De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om de verblijfsrecreatie met 30% te laten groeien naar 2025 ten opzichte van 2020. Het plan sluit aan bij de Toeristische Agenda Molenlanden 2021-2025.

Vakantiepark Molenwaard is een voorbeeld van hoe toerisme kan groeien en toch in balans kan staan met de omgeving. Vakantiepark Molenwaard draagt bij aan de kwaliteit van de recreatieve routenetwerken fietsen, wandelen en varen, vervult een centrale regionale functie als hub voor dagrecreanten vanwege de informatiepunten van de VVV en Den Hâneker, zorgt voor werkgelegenheid en het in stand houden van voorzieningen, faciliteert onderlinge verbindingen en draagt bij aan het succes van andere sectoren en brengt deze onder de aandacht van publiek, draagt bij aan de promotie van de regio, laat recreanten kennis maken met de natuur en cultuur van onze regio, vervult een grote maatschappelijke rol op het gebied van educatie, zorgt voor een toekomstbestendige stad- en landverbinding en draagt bij aan de waardering van de leefomgeving (trots).

De gemeente Molenlanden kent nog geen recreatieve voorzieningen zoals Vakantiepark Molenwaard. De twee recreatieparken 'de Giessenburg' en 'de Boldershof' betreffen lokale recreatie, waarbij sprake is van privaat eigendom. Vakantiepark Molenwaard is een park wat zich richt op de binnen- en buitenlandse toerist voor een kort meerdaags verblijf. Hier spreekt men over toerisme en niet over recreatie. Recreatief gebruik en toeristisch gebruik zijn twee totaal verschillende facetten binnen de vrijetijdssector. Vakantiepark Molenwaard is dus duidelijk toeristisch gebruik en toeristische potentie is duidelijk aanwezig in Molenlanden/Alblasserwaard. Het plan biedt een mooie aanvulling aan de (kleinschalige) bestaande campings en B&B's binnen de gemeente en heeft daarmee een maatschappelijke meerwaarde voor de gemeente.

### **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.

### 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’ en ‘verblijfsrecreatiegebieden’

### Veenweidegebied

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

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

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders;

- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Vakantiepark Molenwaard hecht veel waarde aan de instandhouding van het karakteristieke veenweidelandschap, het groene karakter van het gebied en de natuurwaarden van het gebied. Vakantiepark Molenwaard betreft een uniek oer-Hollands recreatief concept waarbij een groene inrichting van het vakantiepark van groot belang is. Het karakteristieke veenweidelandschap is namelijk één van de 'unique selling points' van het vakantiepark. Bestaande landschappelijke elementen, waaronder het groene karakter blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt. Het terrein is op een passende wijze landschappelijk ingericht. Het vakantiepark is voorzien van een groene omzoming. In het park zijn wadi's met riet en ca. 1000 struiken/fruitbomen aangeplant. Vakantiepark Molenwaard kan daarmee worden gezien als een verlengstuk van het veenweidelandschap van de Alblasserwaard waar water met het agrarische en Hollandse landleven centraal staan. Het plan sluit daarmee aan bij de kwaliteitskaart en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in het 'veenweidelandschap'.



Afbeelding 10: Beplantingsplan (uitvergroot in bijlage)





**Afbeelding 11: Foto's groene inrichting Vakantiepark Molenwaard**

### Verblijfsrecreatiegebieden en recreatiewoningen

Voor ontwikkelingen in 'verblijfsrecreatiegebieden' heeft de provincie het volgende richtpunt vastgesteld: Verblijfsrecreatiegebieden hebben een recreatief karakter en passen qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving.

Verblijfsrecreatiegebieden in de provincie Zuid-Holland variëren van relatief open en groene campings tot terreinen met stacaravans en complexen met recreatiebungalows 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 bestaand beheerd verblijfsrecreatiegebied met gemeenschappelijke voorzieningen. Vakantiepark Molenwaard hecht veel waarde aan de instandhouding van het karakteristieke veenweidelandschap, het groene karakter van het gebied en de natuurwaarden van het gebied. De bestaande landschappelijke inpassing blijft behouden en wordt waar nodig versterkt. Het vakantiepark is voorzien van een groene omzoming. In het park zijn wadi's met rietkragen en ca. 1000 struiken/fruitbomen aangeplant. Vakantiepark Molenwaard kan daarmee worden gezien als een verlengstuk van het veenweidelandschap.

Middels deze bestemmingsplanwijziging wordt een gewenste verbreding van het recreatief aanbod mogelijk gemaakt. Het plan voorziet niet in een uitbreiding van het recreatieterrein. De verbreding is noodzakelijk om te komen tot een rendabele recreatieve voorziening. De gemeente Molenlanden kent nog geen recreatieve voorzieningen zoals Vakantiepark Molenwaard. Het plan speelt in op ambitie van de gemeente Molenlanden om de verblijfsrecreatie met 30% te laten groeien naar 2025 ten opzichte van 2020. Het Vakantiepark Molenwaard (fase 1) heeft medio mei 2021 haar deuren geopend. Het Vakantiepark Molenwaard is nu al voor bijna het hele jaar volgeboekt. Dit toont aan dat er sprake is van een grote behoefte aan een verblijfsrecreatiegebied als Vakantiepark Molenwaard.

### **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-Omgevingsverordening 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:

- De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijzigingen op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
  - Zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
  - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
  - Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in de ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
  - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau (geen uitbreiding van het recreatieterrein), past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

### **Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking)**

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:

- 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;
- 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.

De gemeente Molenlanden kent nog geen recreatieve voorzieningen zoals Vakantiepark Molenwaard. Het plan speelt in op ambitie van de gemeente Molenlanden om de verblijfsrecreatie met 30% te laten groeien naar 2025 ten opzichte van 2020. Het Vakantiepark Molenwaard (fase 1) heeft medio mei 2021 haar deuren geopend. Het Vakantiepark Molenwaard is nu al voor bijna het hele jaar volgeboekt. Dit toont aan dat er sprake is van een grote behoefte aan een verblijfsrecreatiegebied als Vakantiepark Molenwaard. Het plan voldoet aan 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'.

### **Natuurnetwerk Nederland (NNN)**

In paragraaf 6.2.7 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor Natuurnetwerk Nederland en strategische reservering natuur.

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen het Natuurnetwerk Nederland, onderverdeeld in bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied en ecologische verbinding, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 7 in bijlage II, wijst geen bestemmingen aan die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.
2. De begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, bedoeld in het eerste lid, kan door provinciale staten worden gewijzigd in overeenstemming met artikel 2.10.5 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.
3. De begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, bedoeld in het eerste lid, heeft een voorlopig karakter voor zover deze gronden zijn gelegen binnen de Krimpenerwaard en het voormalige landinrichtingsproject Bodegraven-Noord, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 7 in bijlage II. Gedeputeerde staten stellen de definitieve begrenzing vast van het Natuurnetwerk Nederland binnen deze gebieden.
4. Een bestemmingsplan voor gronden binnen de strategische reservering natuur waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 7 in bijlage II, wijst geen bestemmingen aan die de mogelijkheden tot instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden significant beperken, tenzij het een ontwikkeling betreft die past binnen het huidige agrarische grondgebruik.
5. Bij compensatie, bedoeld in artikel 6.31, onder b, worden in ieder geval de volgende voorwaarden in acht genomen:
  - a. De compensatie leidt niet tot een nettoverlies van areaal, samenhang en kwaliteit van de wezenlijke kenmerken en waarden;
  - b. De compensatie vindt plaats:
    - i. aansluitend aan of nabij het aangetaste gebied, met dien verstande dat een duurzame situatie ontstaat;
    - ii. door realisering van kwalitatief gelijkwaardige waarden of fysieke compensatie op afstand van het gebied als fysieke compensatie aansluitend aan of nabij het gebied niet mogelijk is, of
    - iii. op financiële wijze als zowel fysieke compensatie als compensatie door kwalitatief gelijkwaardige waarden op korte termijn redelijkerwijs niet mogelijk is.
6. De toelichting bij het bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt waarvoor ontheffing als bedoeld in artikel 6.31 nodig is, bevat een verantwoording over de aard van de effect beperkende of compenserende maatregelen, de begrenzing van het compensatiegebied, en de wijze waarop die compensatie duurzaam is verzekerd.

Aan de zuidrand van het plangebied is een ecologische verbindingszone gelegen. De overgang van het vakantiepark naar de ecologische verbinding van de zuidrand van het plangebied bestaat feitelijk uit bestaande infrastructuur. De (toegangs)weg Bloklandsekade is een weg die reeds aanwezig was en het parkeerterrein was in de bestaande recreatiebestemming van het vigerende bestemmingsplan ook reeds toegestaan. Er zal, in afstemming met de provincie en de gemeente, onderzoek worden gedaan om de feitelijke inrichting nabij het NNN-gebied te verbeteren/versterken.

### 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. Middels dit plan wordt een gewenste verbreding van het recreatief aanbod van een kwalitatief hoogwaardig vakantiepark mogelijk gemaakt. 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. Vakantiepark Molenwaard draagt bij aan de kwaliteit van de recreatieve routenetwerken fietsen, wandelen en varen, vervult een centrale regionale functie als hub voor dagrecreanten vanwege de informatiepunten van de VVV en Den Hâneker, zorgt voor werkgelegenheid en het in stand houden van voorzieningen, faciliteert onderlinge verbindingen en draagt bij aan het succes van andere sectoren en brengt deze onder de aandacht van publiek, draagt bij aan de promotie van de regio, laat recreanten kennis maken met de natuur en cultuur van onze regio, vervult een grote maatschappelijke rol op het gebied van educatie, zorgt voor een toekomstbestendige stad- en landverbinding en draagt bij aan de waardering van de leefomgeving (trots).

Het plan is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Toekomstvisie Molenwaard

De toekomstvisie Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen die hier wonen en werken, die hier willen blijven en mensen die een binding hebben met de gemeente. Mensen moeten kunnen wonen en werken waar ze willen. De toekomstvisie Molenwaard geeft aan dat er voldoende bedrijvigheid nodig is in de gemeente. De gemeente wil inspelen op economische ontwikkelingen en de aantrekkelijkheid van het gebied voor bedrijvigheid behouden. Bedrijven worden actief ondersteund en begeleid in hun ontwikkeling. Dit vraagt om maatwerk en veelal veel praktische oplossingen.

De gemeente Molenlanden wil graag als toeristisch aantrekkelijk gebied te boek 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.

Middels deze bestemmingsplanwijziging wordt een gewenste verbreding van het recreatief aanbod van Vakantiepark Molenwaard mogelijk gemaakt. Het recreatieterrein wordt gerenoveerd tot een kwalitatief hoogwaardig vakantiepark. Hiermee sluit het plan aan bij het streven van de gemeente om te komen tot een aantrekkelijk toeristisch gebied. Het realiseren van meer recreatieve voorzieningen voor recreanten en toeristen binnen de gemeente is een belangrijke doelstelling voor de gemeente Molenlanden.

### 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 slaappleatsen) 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.

Aanleiding en leidraad voor de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM) is het landelijk Perspectief 2030 wat opgesteld is door het NBTC en het daaruit voortvloeiende beleid Waardevol Toerisme. Deze landelijke visie gaat over de duurzame ontwikkeling van de bestemming Nederland en de veranderende rol van toerisme. Die duurzame ontwikkeling vraagt om een nieuwe aanpak, met het gezamenlijke belang van bezoekers, bedrijven en bewoners voorop. Zodat toerisme straks bijdraagt aan het welzijn en de welvaart van onze inwoners. Uit recentelijk onderzoek blijkt dat recreatie en toerisme bijdraagt aan ons geluk, vergroot het onze gezondheid en verbindt het groepen mensen. Het perspectief laat daarnaast een forse toeristische groei zien. Deze groei kan volgens de prognose van het NBTC oplopen van 42 miljoen (binnenlandse en buitenlandse) bezoekers in 2017 naar ruim 59 miljoen in 2030.

Toerisme is dus ook een middel om grotere maatschappelijke vraagstukken op te lossen die bijdragen aan het algemeen en gedeeld belang (welzijn en welvaart) van Nederland. Om dit belang te kunnen dienen en te bouwen aan een geliefde, waardevolle en leefbare bestemming is een aantal strategische prioriteiten geformuleerd die centraal staan in de ontwikkeling. De Toeristische Agenda Molenlanden (TAM) met Uitvoeringsagenda biedt hiervoor die richtinggevende visie op gemeentelijk niveau: een stip op de horizon hoe we kunnen samenwerken om kansen van toerisme te verzilveren, maar ook bij te dragen aan maatschappelijke opgaven zoals duurzaamheid en mobiliteit, en het geluk en welzijn van de inwoners. Toerisme moet in balans zijn, het moet niet voor overlast zorgen (bij de inwoners of het landschap), maar juist bijdragen aan de maatschappelijke doelen. Dit vraagt om ontwikkeling op passende schaal. Om die passende schaal te borgen heeft de gemeente toetsingskaders opgesteld en werkt de gemeente met maatwerk.

Bij het opstellen van de TAM is ervoor gekozen de visie en de kaders niet zelf op te stellen, maar dit in samenwerking te doen met vertegenwoordigers van verschillende disciplines vanuit de gemeente Molenlanden én diverse (deel)sectoren van de vrijetijdssector. De deelnemers zijn zorgvuldig gekozen om een integrale en brede vertegenwoordiging te krijgen en deskundige input te leveren voor Waardevol Toerisme. De (externe) deelnemers zijn gekozen vanwege het vermogen om op strategisch niveau mee te praten. Ze vertegenwoordigden ook hun netwerk in het proces. Tijdens het bepalen van ons DNA heeft de gemeente ook een analyse gemaakt over doelgroepen. Dit heeft men gedaan door groot aantal ondernemers te benaderen voor een doelgroepentest. De gemeente heeft het horeca- en verblijfsaccommodatie aanbod vergeleken met vergelijkbare plattelandsgemeente en met het landelijk niveau. Hieruit bleek dat de gemeente Molenlanden zowel voor het

aanbod van horeca als verblijfsaccommodaties ver onder het landelijk gemiddelde liggen. Om de toenemende vraag naar meerdaags verblijf te faciliteren heeft de gemeente Molenlanden de doelstelling gesteld om zowel de horeca als de verblijfsaccommodatie mee te laten groeien met de landelijke vraag. Dit zodat de gemeente regie blijven houden op de toestroom van toeristen en het ons niet laten overkomen. Toerisme en recreatie is van groot belang voor de mentale en fysieke gezondheid, maar vraagt tegelijkertijd een goede coördinatie van de overheid.

De gemeente Molenlanden kiest ervoor om op strategische plekken die weinig of geen overlast geven voor omwonenden, natuur of de leefbaarheid, toeristische ontwikkelingen te motiveren. Vakantiepark Molenwaard is een voorbeeld hoe toerisme kan groeien en toch in balans kan staan met de omgeving. Vakantiepark Molenwaard draagt bij aan de kwaliteit van de recreatieve routenetwerken fietsen, wandelen en varen, vervult een centrale regionale functie als hub voor dag-recreanten vanwege de informatiepunten van de VVV en Den Hâneker, zorgt voor werkgelegenheid en het in stand houden van voorzieningen, faciliteert onderlinge verbindingen en draagt bij aan het succes van andere sectoren en brengt deze onder de aandacht van publiek, draagt bij aan de promotie van de regio, laat recreanten kennis maken met de natuur en cultuur van onze regio, vervult een grote maatschappelijke rol op het gebied van educatie, zorgt voor een toekomstbestendige stad- en landverbinding en draagt bij aan de waardering van de leefomgeving (trots).

Vakantiepark Molenwaard betreft een uniek oer-Hollands recreatief concept. Vakantiepark Molenwaard kan worden gezien als een verlengstuk van het veenweidelandschap van de Alblasserwaard waar water met het agrarische en Hollandse landleven centraal staan. Vakantiepark Molenwaard zal zich niet richten op de verhuur van standaard accommodaties, maar focussen op het aanbieden van unieke concepten en verhalen.

Het vakantiepark Molenwaard is gericht op twee doelgroepen: families en de rust-, natuur- en cultuurzoeker. Voor beide potentiële doelgroepen biedt het vakantiepark de juiste faciliteiten en staat de beleving centraal. Voor de families zal het kennis maken met het Hollandse landleven centraal staan op Vakantiepark Molenwaard. Het vrij toegankelijk bezoeken van Avonturenboerderij Molenwaard is hierbij een cruciaal onderdeel van het verblijf. Ook zal de Avonturenboerderij op het vakantiepark voelbaar zijn middels een kinderboerderij, diverse (educatieve) activiteiten.

Voor de doelgroep, rust-, natuur- en cultuurzoeker, zal de verbinding met het gebied centraal staan. Een bezoek aan o.a. Kinderdijk, de kaasboerderijen, de Biesbosch en historische steden als Gorinchem en Dordrecht zal hun bezoek kleur geven. Het aangeboden serviceniveau en arrangementen zullen volledig aan de wensen van deze doelgroep voldoen.

### 3.5 Conclusie

Het plan past binnen de kaders van het rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

## 4. Verantwoording 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 selectiecriteria 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 op 'Vakantiepark Molenwaard' te realiseren. Het plan voorziet niet in een uitbreiding van het recreatieterrein. Het vakantiepark heeft daarnaast minder dan 250.000 bezoekers per jaar. Op basis hiervan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling.

#### **Kenmerken van het plan**

Dit bestemmingsplan voorziet in de verbreding van het recreatief aanbod op 'Vakantiepark Molenwaard'. Er vinden geen productiewerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier groen en restafval. Op basis hiervan is het opstellen van een milieueffectrapportage niet aan de orde.

#### **Ligging van het plangebied**

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 4,8 km ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Donkse Laagten.

#### **Kenmerken van de potentiële effecten van het plan**

Als gevolg van het plan zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. De toename van het aantal bezoekers kan in voldoende mate worden afgewikkeld via de bestaande wegen (Bloklandsekade, Damseweg en de N214). Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

#### **Conclusie**

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. 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

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

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

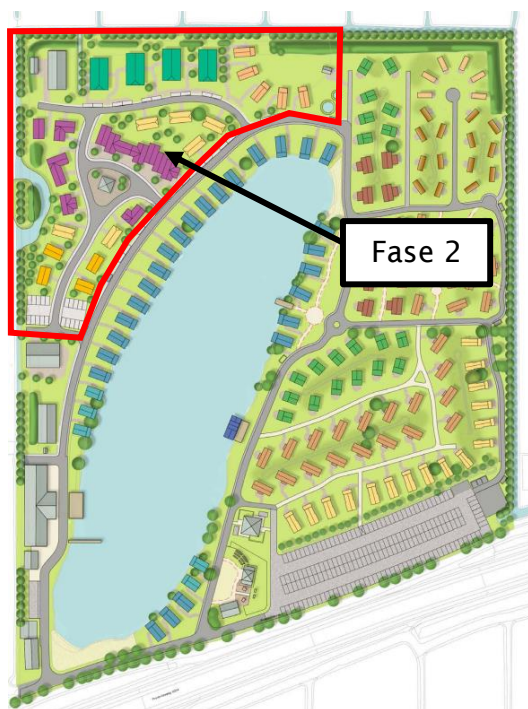
### **Verordening 'de Keur'**

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

### **Watervergunning**

Voor de realisatie van fase 1 van het Vakantiepark Molenwaard is reeds een watervergunning verleend door het waterschap Rivierenland (d.d. 19-02-2021; kenmerk: 2020165799/2021009983). De watervergunning is toegevoegd in de bijlage.

Het plan is om ter verbreding van het recreatief aanbod een indoor-speelschuur en recreatiewoningen (in de noordwesthoek) te realiseren. Dit betreft fase 2 van de realisatie van het Vakantiepark Molenwaard.

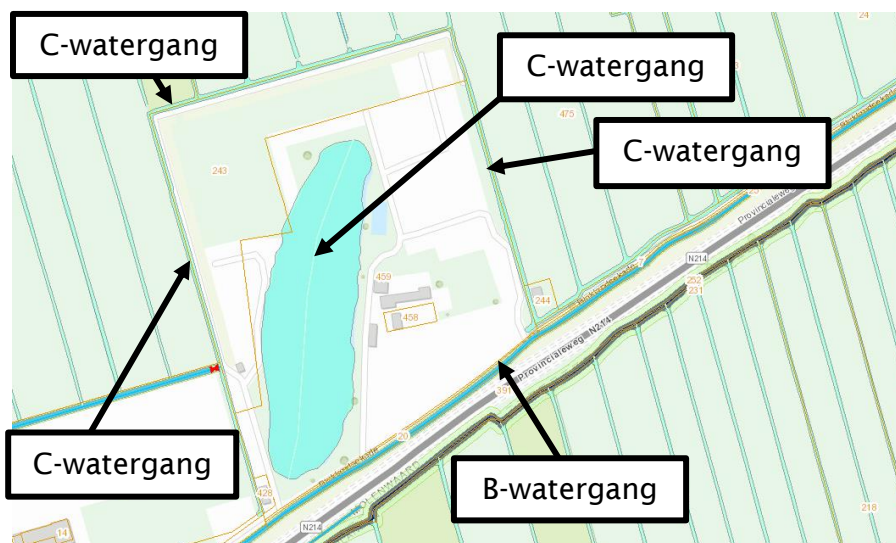


**Afbeelding 12: Impressie fase 2**

### Watergangen (oppervlaktewater)

Aan de noord-, west- en oostzijde van het plangebied is een C-watergang gelegen. De Put heeft tevens een C-status. Ten zuiden van het plangebied is een B-watergang gelegen. De watergangen aan de randen van het Vakantiepark Molenwaard krijgen een B-status op basis van de verleende watervergunning voor fase 1, evenals de watergang richting de Hoogtweg die wordt verbreed om zo een goede waterafvoer te kunnen garanderen van het vakantiepark en het omliggende gebied.

Om aan de watercompensatieplicht voor de realisatie van fase 2 van Vakantiepark Molenwaard te voldoen wordt de C-watergang 066850 ten noordwesten van het plangebied verbreed (zie afbeelding 15). Voor de realisatie van de watercompensatie dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.



Afbeelding 13: Legger Wateren

### Zwemwaterkwaliteit

De Put wordt een combinatie van een zwemplek en een visvijver, maar is ook toegankelijk voor bootjes. Op de plas is voldoende ruimte om deze functies te combineren, waarbij er voldoende ruimte blijft om de natuurlijke processen hun gang te laten gaan. De Put is benoemd als officiële zwemplek. Aan de noord- en zuidzijde van de Put wordt een zwemzone gerealiseerd. In deze zones kunnen op grond van dit bestemmingsplan geen drijvende bouwwerken, zoals drijvende vakantiehuizen, worden gerealiseerd. De zwemzones vallen buiten de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - drijvende bouwwerken'. Er is reeds een drijvende vakantiehuizing gerealiseerd. Voor de drijvende vakantiehuizing is een watervergunning verleend (d.d. 23-03-2021; kenmerk: 2021022632/ 2021038873). De watervergunning is toegevoegd in de bijlage. Voor de drijvende vakantiehuizing zijn geen uitlogende materialen toegepast. Voor de realisatie van drijvende bouwwerken dient een watervergunning te worden aangevraagd.

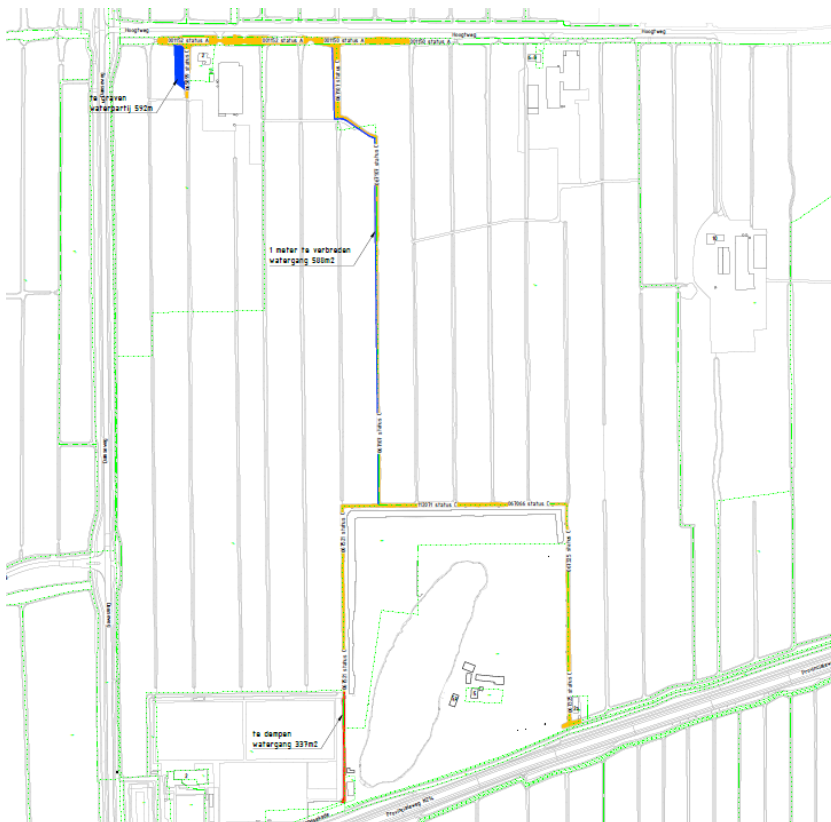
### Waterberging en -compensatie

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<sup>3</sup> waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup> respectievelijk 500 m<sup>2</sup>. Indien de toename aan verhard oppervlak groter is dan de vrijstelling, mag het vrijgestelde oppervlak in mindering worden gebracht.

### Fase 1

In het kader van de watervergunning is voor de realisatie van fase 1 van het Vakantiepark Molenwaard een watercompensatieberekening uitgevoerd. De watercompensatieberekening is toegevoegd in de bijlage. In totaal is 337 m<sup>2</sup> aan oppervlaktewater gedempt en is 1309 m<sup>2</sup> gegraven. Hiermee is een overschot van 159 m<sup>2</sup> aan watercompensatie gegraven, waarmee al is ingespeeld op de toename aan verharding voor fase 2 van de realisatie van het Vakantiepark Molenwaard.



**Afbeelding 14: Watercompensatietekening (uitvergroot in bijlage)**

## Fase 2

Voor de realisatie van fase 2 van het Vakantiepark Molenwaard dient nog een watervergunning te worden aangevraagd. Fase 2 betreft de invulling van de noordwesthoek van het Vakantiepark Molenwaard, ten noordwesten van de rondweg, die onderdeel uitmaakte van fase 1 (zie afbeelding 12). Voor fase 2 is opnieuw een verhardingsbalans opgesteld.

| <b>Tabel 5: Verhardingsbalans fase 2*</b>            |                                  |                       |                                                   |
|------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Onderdeel</b>                                     | <b>Oppervlak (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Percentage (%)</b> | <b>Meettend verhard oppervlak (m<sup>2</sup>)</b> |
| <b>Bestaande situatie</b>                            |                                  |                       |                                                   |
| Groen/water                                          | 18.000 m <sup>2</sup>            | 0                     | -                                                 |
| <b>Totaal</b>                                        | <b>18.000 m<sup>2</sup></b>      |                       | <b>0 m<sup>2</sup></b>                            |
| <b>Nieuwe situatie</b>                               |                                  |                       |                                                   |
| Bebouwing                                            | 3.000 m <sup>2</sup>             | 100                   | 3.000 m <sup>2</sup>                              |
| Verharding (wegen, paden, parkeerplaatsen)           | 3.500 m <sup>2</sup>             | 100                   | 3.500 m <sup>2</sup>                              |
| Groen/water                                          | 11.500 m <sup>2</sup>            | 0                     | 0 m <sup>2</sup>                                  |
| <b>Totaal</b>                                        | <b>18.000 m<sup>2</sup></b>      |                       | <b>6.500 m<sup>2</sup></b>                        |
| <b>Compensatie als gevolg van toename verharding</b> |                                  |                       |                                                   |
| Toename verharding                                   |                                  |                       | 6.500 m <sup>2</sup>                              |
| Compensatieregels                                    |                                  |                       | 436 m <sup>3</sup> /ha                            |
| Toegestane peilstijging                              |                                  |                       | 0,2 m                                             |
| Te creëren m <sup>3</sup> water                      |                                  |                       | 283,4 m <sup>3</sup>                              |
| Te creëren oppervlakte-waterlichaam                  |                                  |                       | 1417 m <sup>2</sup>                               |
| <b>Watercompensatieberekening</b>                    |                                  |                       |                                                   |
| Te compenseren t.g.v. toename verhardingen           |                                  |                       | 1.417 m <sup>2</sup>                              |
| Overschot fase 1                                     |                                  |                       | - 159 m <sup>2</sup>                              |
| Te realiseren oppervlaktewater                       |                                  |                       | <b>1.258 m<sup>2</sup></b>                        |

*\* De opgenomen verhardingsbalans en watercompensatie laten zien dat er in het plan rekening is gehouden met de wateropgave. Fase 2 van het Vakantiepark Molenwaard zal nog nader worden uitgewerkt. Voor het definitieve plan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. Als onderdeel van de aanvraag van de watervergunning dient een geactualiseerde verhardingsbalans en een situatietekening van de te realiseren watercompensatie te worden aangeleverd.*

Het Waterschap Rivierenland geeft aan dat watercompensatie kan worden gerealiseerd door het verbreden van watergangen of het realiseren van nieuw oppervlaktewater, mits dit in directe verbinding staat met het polderpeil.

Om aan de watercompensatieplicht voor fase 2 te voldoen wordt de C-watergang 066850 ten noordwesten verbreed (zie afbeelding 15). De C-watergang, met

een lengte van circa 470 meter, wordt over gehele lengte met ca. 3 meter verbreed. De watergang is in zijn geheel verbonden aan het watersysteem. Omdat de watergang dient als watercompensatie zal de watergang een B-status krijgen. De watergang dient daarmee te voldoen aan de minimale afmetingen voor B-watergangen zoals in de Keur is aangegeven. In overleg met het waterschap Rivierenland is geconcludeerd dat een hydrologische berekening in het kader van het functioneren van de watergang achterwege kan worden gelaten.



**Afbeelding 15: Watercompensatie fase 2**

### **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 wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende

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

#### Hemelwaterafvoer

Het Vakantiepark Molenwaard, zowel fase 1 als 2, wordt afgewaterd op greppels, die vervolgens middels putten en leidingen overstorten naar omliggende watergangen.

#### Afvalwaterafvoer

In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Tussen de gemeente Molenlanden en Vakantiepark Molenwaard is de afspraak gemaakt om in de praktijk te gaan meten aan de riolering bij ingebruikname van fase 1 van het vakantiepark. Vervolgens wordt een hemelwater- en rioleringsplan gemaakt voor fase 2 van het vakantiepark welke eveneens onderdeel uit maakt van de stukken voor de benodigde watervergunning van het waterschap. Uitgangspunt is dat er voor 24 uur waterberging in het systeem beschikbaar is.

| <b>Tabel 6: Overzicht aantal personen in Vakantiepark Molenwaard (fase 1 + 2)</b> |                        |                        |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
|                                                                                   | <b>Aantal eenheden</b> | <b>Aantal personen</b> | <b>Totaal</b>        |
| <b>Fase 1</b>                                                                     |                        |                        |                      |
| Kinderdijk Cottage (6 pers)                                                       | 26                     | 6                      | 216                  |
| Kinderdijk Cottage (4 pers)                                                       | 5                      | 4                      | 20                   |
| Biesbosch Chalet (6 pers)                                                         | 8                      | 6                      | 48                   |
| Biesbosch Chalet (4 pers)                                                         | 8                      | 4                      | 32                   |
| Fien en Teun boerderij                                                            | 30                     | 6                      | 180                  |
| Luxe Avonturentent (6 pers)                                                       | 12                     | 6                      | 72                   |
| Luxe Avonturentent (4 pers)                                                       | 20                     | 4                      | 80                   |
| Polderlodge (4 pers)                                                              | 14                     | 4                      | 56                   |
| Polderlodge (2 pers)                                                              | 6                      | 2                      | 12                   |
| MIVA-appartement                                                                  | 2                      | 4                      | 8                    |
| Groepsaccommodatie (drijvende vakantiewoning)                                     | 1                      | 10                     | 10                   |
| <b>Subtotaal</b>                                                                  | <b>132</b>             | <b>-</b>               | <b>734</b>           |
| <b>Fase 2</b>                                                                     |                        |                        |                      |
| Vrijstaande recreatiewoningen                                                     | 10                     | 6                      | 60                   |
| Vrijstaande recreatiewoningen                                                     | 6                      | 8                      | 48                   |
| 4 x 4 geschakelde recreatiewoningen                                               | 16                     | 6                      | 96                   |
| 4 x 2 geschakelde recreatiewoningen                                               | 8                      | 6                      | 48                   |
| 1x 8 geschakelde recreatiewoningen                                                | 8                      | 8                      | 64                   |
| <b>Subtotaal</b>                                                                  | <b>48</b>              | <b>-</b>               | <b>316</b>           |
| <b>Totaal</b>                                                                     | <b>180</b>             |                        | <b>1050 personen</b> |

**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.

Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten middels de Bloklandsekade. De Bloklandsekade dient tevens als ontsluiting voor de sportverenigingen. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Het Vakantiepark Molenwaard wordt via de Bloklandsekade bevoorrad.

**Conclusie**

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor de realisatie van fase 2 van het Vakantiepark Molenwaard en drijvende bouwwerken dient een watervergunning te worden aangevraagd.

## 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.

### *Cumulatie geluidsbronnen*

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

### Onderzoek

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van enkele wegen, waaronder de N214. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein en kunnen dus buiten beschouwing worden gelaten.

Middels deze bestemmingsplanprocedure wordt het mogelijk gemaakt om de gewenste verbreding van het recreatief aanbod op 'Vakantiepark Molenwaard' te realiseren. In het kader van de Wgh is hiermee geen sprake van het realiseren van geluidsgevoelige objecten, waardoor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk is.

### Conclusie

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

## 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 7: Grenswaarden luchtkwaliteit |                               |                                                 |                    |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------|
| Stof                                 | Toetsing van                  | Grenswaarde                                     | Geldig             |
| Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )   | Jaargemiddelde concentratie   | 40 µg/m <sup>3</sup>                            | Vanaf 2015         |
| Fijnstof (PM <sup>10</sup> )         | Jaargemiddelde concentratie   | 40 µg/m <sup>3</sup>                            | Vanaf 11 juni 2011 |
|                                      | 24-uurgemiddelde concentratie | Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m <sup>3</sup> | Vanaf 11 juni 2011 |
| Fijnstof (PM <sup>2,5</sup> )        | Jaargemiddelde concentratie   | 25 µg/m <sup>3</sup>                            | Vanaf 2015         |

### Onderzoek

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

- Een stikstofconcentratie van 20,57 µg NO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup>;
- Een fijnstofconcentratie van 18,29 µg PM<sup>10</sup>/m<sup>3</sup>;
- Een fijnstofconcentratie van 11,18 µg PM<sup>2,5</sup>/m<sup>3</sup>.

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

### Besluit Niet In Betekende Mate

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sup>10</sup>;

- 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 beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

| Tabel 8: 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

Middels deze bestemmingsplanprocedure wordt het mogelijk gemaakt om de gewenste verbreding van het recreatief aanbod op 'Vakantiepark Molenwaard' te realiseren. Het plan voorziet niet in een uitbreiding van het vakantiepark. In het kader van bedrijf- en milieuhinder is daarmee sprake van een gelijkblijvende situatie. Bovendien zijn in de directe omgeving van het plangebied zijn geen milieugevoelige functies zoals woningen gelegen.

### 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 gezien 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

#### Inrichtingen

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 plan.

### Buisleidingen

Ten zuiden van het plangebied is een aardgasleiding (NEN 3650-leiding) van Gasunie Transport Services gelegen. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 190 meter. De recreatiewoningen zijn op grotere afstand gelegen. Gezien de lage bevolkingsdichtheid en de grote afstand tot de buisleiding zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's te verwachten. Een nadere beschouwing van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

### Wegverkeer

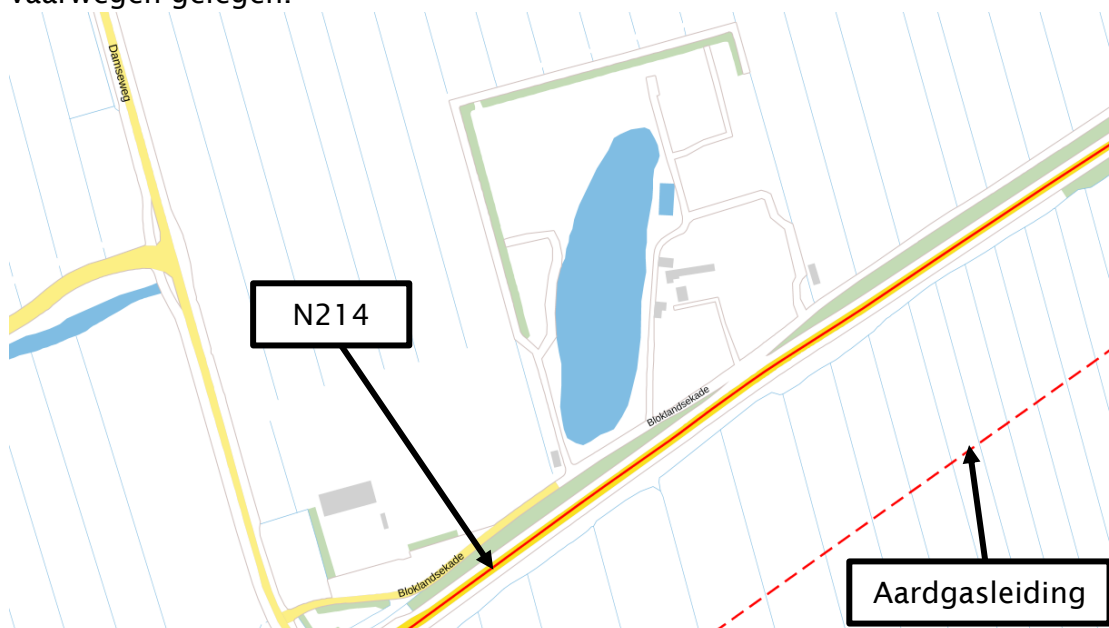
Het plangebied is gelegen nabij de provinciale weg N214. Van de N214 is bekend dat daarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor de N214 geldt geen plaatsgebonden risicocontour (PR  $10^{-6}$ ). Gezien de lage bevolkingsdichtheid en de recreatiewoningen op grote afstand van de N214 worden gerealiseerd zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de N214 te verwachten. Een nadere beschouwing van het groepsrisico is niet noodzakelijk. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de overige wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen eveneens buiten het toetsingskader.

### 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.



Afbeelding 16: Risicokaart externe veiligheid

### Advies Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ)

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) heeft aangegeven akkoord te zijn met de motivering van het aspect externe veiligheid. De VRZHZ vraagt wel aandacht voor het risico van de hogedruk aardgastransportleiding (1067 mm, 66,2 bar). Het plangebied ligt op de grens van de 100 % letaliteitszone en bijna geheel binnen de 1 % letaliteitszone. De recreatiewoningen liggen buiten de House Burning Distance. De VRZHZ adviseert de volgende beschermende maatregelen toe te passen:

#### Bescherming buitenverblijven en -activiteiten

| Bescherming buitenverblijven en -activiteiten                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|
| Risicocommunicatie (handelingsperspectief)                                     |
| Voldoende bluswater i.o.m. Veiligheidsregio                                    |
| Opstelplaatsen en noodvoorzieningen                                            |
| Alarmering en voldoende schuil- en vluchtmogelijkheden i.o.m. Veiligheidsregio |

#### (Omgevings)maatregelen voor vluchten en schuilen

| Vluchten                                      | Schuilen                                            |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Vluchtroutes duidelijk markeren               | Blinde gevels (let op materiaal)                    |
| Verdiepte ligging vluchtroutes                | Scherfwerend en hittewerend glas                    |
| Schaduwkant gebouw                            | Schaduwkant gebouw                                  |
| Safe haven                                    | Safe haven                                          |
| Beschermende kleding en branddekens in gebouw | Positionering van het gebouw                        |
| Hittewerende 'parasol'                        | Positionering binnenruimte (waar mensen verblijven) |
| Locatie vluchtdeur van risicobron af          | Schuilkamer                                         |
| Risicocommunicatie (handelingsperspectief)    | Risicocommunicatie (handelingsperspectief)          |

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid wil graag betrokken blijven bij de uitvoering van de plannen om gezamenlijk de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te kunnen optimaliseren.

### 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, behoudens de in hoofdstuk 4.6 Externe veiligheid genoemde gasleiding, 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 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 van 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

#### 4.8.1 Soortenbescherming

Fase 1 van 'Vakantiepark Molenwaard' is inmiddels gerealiseerd. Op het terrein zijn diverse leidingentracés aangelegd, vissershutten, Biesboschchalets, Fien en Teun boerderijtjes, luxe avonturententen, trekkershutten/ Polderlodges geplaatst en zijn een beheerderswoning met bijbehorende schuur, twee hooimijten en een voorzieningengebouw gerealiseerd. De nieuwe recreatieve objecten worden gerealiseerd op bestaande recreatieve standplaatsen. De standplaatsen zijn jarenlang regelmatig gemaaid en onderhouden. Op grond van bovenstaande is het niet mogelijk voor beschermde flora en fauna om zich op deze locatie te ontwikkelen. Derhalve wordt het uitvoeren van een ecologische quickscan niet noodzakelijk geacht.

#### 4.8.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 4,8 km ligt het Natura 2000-gebied Donkse Laagten. Het plan voorziet niet in een uitbreiding van het recreatieterrein.

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.

Aan de zuidrand van het plangebied is een ecologische verbindingszone gelegen. De overgang van het vakantiepark naar de ecologische verbinding van de zuidrand van het plangebied bestaat feitelijk uit bestaande infrastructuur. De (toegangs)weg Bloklandsekade is een weg die reeds aanwezig was en het parkeerterrein was in de bestaande recreatiebestemming van het vigerende bestemmingsplan ook reeds toegestaan. Er zal, in afstemming met de provincie en de gemeente, onderzoek worden gedaan om de feitelijke inrichting nabij het NNN-gebied te verbeteren/ versterken.



## 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 zijn door Bakker Milieuadviezen twee bodemonderzoeken uitgevoerd. Beide rapportages zijn toegevoegd in de bijlage.

#### Bodemonderzoek (rapport augustus 2020)

De conclusies uit verkennend bodemonderzoek voor de locaties van het voorzieningengebouw, beheerderswoning en hooimijten zijn:

#### Deellocatie 1 (ten westen van plas) oppervlak te bouwen restaurant en woning.

- *De bovengrond op dit terreindeel is in 3 mengmonsters onderzocht. 2 van de 3 mengmonsters zijn geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket. Het derde mengmonster bevat een verwaarloosbaar verhoogd nikkelgehalte;*
- *De bovengrond is extra onderzocht op PFAS. Met name het gehalte aan PFOA (19 ug) is tamelijk hoog te noemen. Met dit gehalte mag in ieder geval geen grond naar elders worden afgevoerd. Vermoedelijk is het gehalte niet bezwaarlijk voor de beoogde bestemming (recreatief), echter de OZHZ dient hier een oordeel over te vellen;*
- *De venige ondergrond bevat licht verhoogde gehalten aan nikkel en molybdeen. Dit zijn geen relevante verhogingen;*
- *Op de zuidelijke grenslijn (tevens een kadastrale lijn) van het onderzochte oppervlak van deellocatie 1 is ooit een sloot gedempt met volgens de eigenaar normale terreineigen grond. Dat de sloot met normale grond gedempt is, is inderdaad bevestigd met een aantal proefboringen;*
- *In het grondwater is barium in een gehalte boven de tussenwaarde aangetroffen en zink boven de streefwaarde. Voor barium wordt bijna standaard de streefwaarde overschreden en soms, zoals hier, wordt ook de tussenwaarde overschreden zonder enig oorzakelijk verband. Vanwege het ontbreken van een oorzakelijk verband wordt een herbemonstering niet nodig geacht.*

Deellocatie 2 (ten oosten van plas), oppervlak te bouwen vakantiewoning.

- De bovengrond op dit terreindeel bevat een licht verhoogd gehalte aan PCB. De oorzaak hiervan is niet bekend. Deze lichte overschrijding vormt geen belemmering;
- De kleiige ondergrond is geheel schoon voor alle parameters uit het standaardpakket;
- In het grondwater is barium in een gehalte boven de streefwaarde aangetroffen. Dit is geen relevante verhoging.

**Aanbevelingen**

Op grond van de verkregen resultaten kan gesteld worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de herontwikkeling van de onderzochte terreindelen voor recreatieve doeleinden en voor de bestemming wonen.

Bodemonderzoek (rapport november 2020)

De conclusies uit verkennend bodemonderzoek voor het resterende deel van het Vakantiepark Molenwaard zijn:

- De algemeen sterk humeuze onverdachte kleiige bovengrond op het 6 hectare grote onderzoeksterrein is in 9 mengmonsters onderzocht. In een aantal mengmonsters is sprake van een of enkele verhogingen aan nikkel, kobalt of molybdeen. Deze geringe verhogingen hebben geen consequenties. Opvallend is dat juist op het terreindeel ten oosten van de plas, waar de bebouwing recent gesloopt is, de grond geheel schoon is voor alle NEN-5740-parameters in 2 mengmonsters;
- De licht geroerde zandige bovengrond ten oosten van de plas rondom het tijdelijke depot van het slooppuin (boringen 50, 51 en 52), is licht verontreinigd met kobalt, zink, nikkel en PCB. Deze lichte verhogingen hebben geen consequenties.
- De bovengrond is in enkelvoud extra onderzocht op PFAS. Het gehalte aan PFOA bedraagt 5.5 ug en voor PFOS is dit 3.4 ug. Deze gehalten stemmen redelijk overeen met de verwachtingskaart van de OZHZ.
- De ondergrond is in 7 mengmonsters onderzocht. Enkele kleiige mengmonsters zijn schoon en enkel venige/moerige mengmonsters bevatten zoals gebruikelijk licht verhoogde gehalten aan nikkel, kobalt en molybdeen. Dit zijn geen relevante verhogingen;
- Op het terrein liggen in de lengterichting (van noord naar zuid) 5 gedempte sloten. Middels een kraan zijn proefsleuven gegraven om te bekijken waarmee de voormalige sloten zijn gedempt. Bij 4 van de 5 dempingen is normale terreineigen kleiige grond waargenomen. Echter bij de tweede sloot vanaf de westzijde gezien is wel sprake van demping met grond met afval, zoals tapijt, hout, polyester, tegelpuin. Bij deze demping zijn 2 proefsleuven gegraven (nrs 72 en 76) en bij beide was er sprake van bodemvreemd materiaal. NB: Asbest is hier zintuiglijk niet aangetroffen. De betreffende dempingslaag bevat alleen een licht verhoogd gehalte aan cadmium. Er is dus volgens de Wet Bodembescherming geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

- *In het grondwater uit de 7 peilbuizen is telkens barium verhoogd aangetroffen. Bij 3 van de 7 peilbuizen is een bariumgehalte boven de tussenwaarde aangetroffen. Voor barium wordt bijna standaard de streefwaarde overschreden en soms, zoals in dit geval, wordt ook de tussenwaarde overschreden zonder enig oorzakelijk verband. Vanwege het ontbreken van een oorzakelijk verband wordt een herbemonstering niet nodig geacht.*

### ***Aanbevelingen***

*Op grond van de verkregen analyseresultaten kan algemeen gesteld worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor recreatieve doeleinden.*

### **Conclusie**

Het plan ondervindt voor wat betreft de 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, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

### Onderzoek

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

- Het plangebied heeft een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (donker bruin);
- Het plangebied heeft een hoge verwachting dieper dan 5 meter beneden maaiveld voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 500 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (licht bruin).



### Archeologische verwachting

specifieke verwachting late middeleeuwen en nieuwe tijd

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

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

zeer hoge verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

- zeer hoge verwachting

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

hoge verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

- hoge verwachting aan of nabij het oppervlak
- hoge verwachting tussen 1,5 en 5 meter beneden maaiveld
- hoge verwachting dieper dan 1,5 m beneden maaiveld
- hoge verwachting dieper dan 5 meter beneden maaiveld

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 500 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

middelmatige verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

- middelmatige verwachting

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

lage verwachting (alle perioden)

- lage verwachting

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

**Afbeelding 18: Archeologische verwachtingskaart**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door ADC ArcheoProjecten een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek is toegevoegd in de bijlage. De resultaten van het archeologisch onderzoek zijn vertaald in onderstaande archeologische advieskaart.



**Afbeelding 19: Archeologische advieskaart**

ADC Archeoprojecten adviseert om de delen van het plangebied waar het voorzieningengebouw, de beheerderswoning (met schuur) en de hooimijten worden gerealiseerd vrijgegeven. De gemeente Molenlanden heeft dit rapport reeds beoordeeld en akkoord bevonden.

Verder is ten behoeve van de aanleg van ondergrondse infrastructuur in de noordwesthoek archeologische begeleiding uitgevoerd. In het onderzoeksgebied zijn geen archeologische sporen teruggevonden.

Voor de rest van het plangebied is de archeologische advieskaart juridisch-planologisch vertaald in dubbelbestemmingen in dit bestemmingsplan:

- Diepte oeverzettingen 0-50 cm → Waarde - Archeologie 1;
- Diepte oeverzettingen 50-70 cm → Waarde - Archeologie 2;
- Diepte oeverzettingen 70-100 cm → Waarde - Archeologie 3;
- Diepte oeverzettingen > 100 cm → Waarde - Archeologie 4.

Indien graafwerkzaamheden binnen de intacte oeverafzettingen plaatsvinden, dient vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding plaats te vinden. Hiervoor dient, voorafgaand aan de bodemingrepen, een Programma van Eisen opgesteld te worden, dat getoetst wordt door de gemeente Molenlanden.

### **Conclusie**

Het plan ondervindt voor wat betreft de archeologie geen belemmeringen. De archeologische waarden in de bodem zijn beschermd middels het opnemen van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3 en 4.

## 4.11 Duurzaamheid

Vakantiepark Molenwaard is een onderneming dat duurzaamheid hoog in het vaandel heeft staan. Duurzaamheid is een belangrijk thema in het park. Er wordt van alles gedaan om de jonge generatie het bewustzijn bij te brengen van een duurzame wereld. Het verhaal over zuinig omgaan met je omgeving en het scheiden van afval zijn verwerkt in de recreatieve activiteiten op het park. Fase 2 van het vakantiepark biedt met de bouw van recreatiewoningen ruimte voor het toepassen van zonne-energie. Het voorzieningengebouw is voorzien van een warmtepomp. Op het parkeerterrein worden elektrische laadpalen geplaatst. De recreatiewoningen worden gebouwd conform de huidige duurzaamheidseisen. Er is sprake van een duurzame mobiliteit (per fiets/te voet dan wel gebundeld vervoer naar omliggende bedrijven/recreatieve activiteiten). Vakantiepark Molenwaard is daarmee een van de meest duurzame ondernemingen van de Alblasserwaard. Vakantiepark doet onderzoek met de voetbalvereniging naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen.

## 5. Juridische planbeschrijving

### 5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Ottoland, Bloklandsekade 5 (Vakantiepark Molenwaard)’ maakt het enerzijds juridisch-planologisch mogelijk om de noodzakelijke verbreding van het recreatief aanbod op Vakantiepark Molenwaard te realiseren (fase 2). Fase 2 van het Vakantiepark Molenwaard zal nog nader worden uitgewerkt. Dit bestemmingsplan schept de kaders voor de uitwerking van fase 2. Anderzijds voorziet dit bestemmingsplan in het juridisch verankeren van de reeds verleende vergunningen en het vastleggen van recreatieve voorzieningen op het vakantiepark, waaronder een (water)fiets- en kanoverhuur, educatieve en sociaal-culturele voorzieningen, (praktijk)ruimten voor groepsactiviteiten en hobbymatige agrarische activiteiten.

Het bestemmingsplan ‘Ottoland, Bloklandsekade 5 (Vakantiepark Molenwaard)’ bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld met een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan ‘Ottoland, Bloklandsekade 5 (Vakantiepark Molenwaard)’ 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 ‘Ottoland, Bloklandsekade 5 (Vakantiepark Molenwaard)’ is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen ‘Buitengebied Graafstroom’, ‘Buitengebied Graafstroom 3e herziening’ en ‘Parapluherziening Buitengebied Graafstroom’. De regels bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

## 5.3 Bestemmingen

### Recreatie

Het gehele plangebied behoudt de bestemming 'Recreatie'. Op het terrein is de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantiepark' opgenomen.

Op het bestemmingsvlak is de maatvoeringaanduiding 'maximum bebouwingspercentage: 30%' gelegd. Hiermee is juridisch vastgelegd dat 30% van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd. Maximaal de helft van de totale toegestane bebouwing mag een maximale bouw- en goothoogte van 9 meter respectievelijk 6 meter hebben. Hiermee wordt het mogelijk gemaakt om, passend in het oer-Hollands recreatief concept van Vakantiepark Molenwaard, recreatie-eenheden in de vorm van een hooimijt c.q. hooiberg te realiseren. Voor de overige gebouwen geldt een maximale bouw- en goothoogte van 5 meter respectievelijk 3 meter.

Op een deel van de Put is functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - drijvende bouwwerken' gelegd. Het bestemmingsplan voorziet hiermee in de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 10 drijvende objecten op de Put. Hierbij moet gedacht worden aan een combinatie van drijvende vakantiewoningen, drijvende steigers, drijvende terrassen en/of soortgelijke objecten. Toekomstige drijvende vakantiewoningen zullen naast de bestaande drijvende vakantiewoning worden geplaatst.

### Waarde – Archeologie 1, 2, 3 en 4

De archeologische advieskaart is vertaald in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1, 2, 3 en 4'. De dubbelbestemmingen zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

## 5.4 Aanduidingen

- Functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - drijvende bouwwerken;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantiepark;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%): 30'.