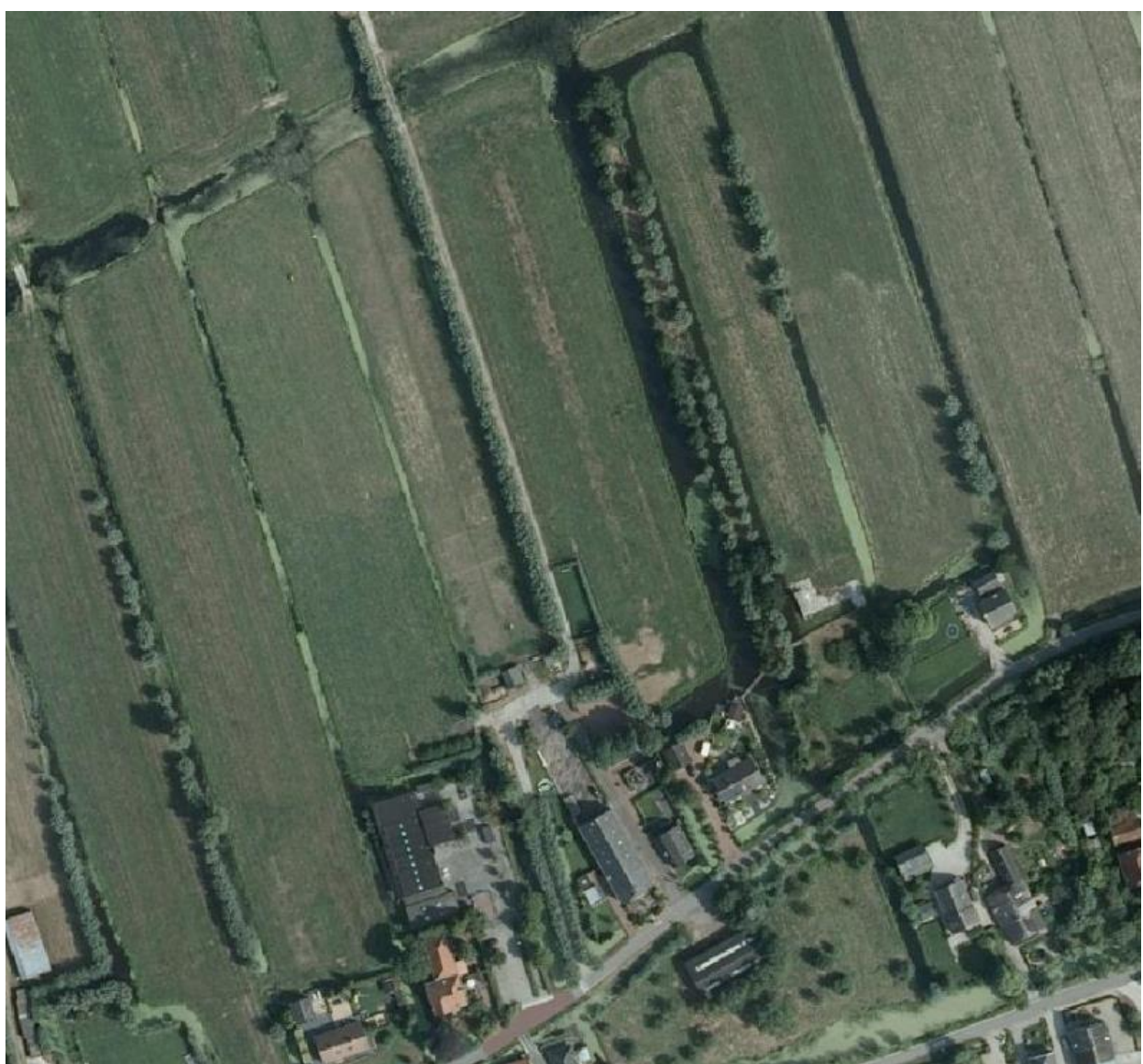


Molenlanden



Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 48a'



Gemeente Molenlanden

Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 48a'

Datum:
Juli 2022

Inhoudsopgave

1 Inleiding	2
2 Zienswijzen	3
2.1 Volgnummer 1	3
2.2 Volgnummer 2	17
2.3 Volgnummer 3	34
2.4 Volgnummer 4	51
2.5 Volgnummer 5	69
2.6 Volgnummer 6	87
3 (Ambtshalve) wijzigingen	104

1 Inleiding

Toelichting plan

Het bestemmingsplan ziet toe op het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met Waarden' naar de bestemming 'Recreatie', ten behoeve van vijf verblijfsaccommodaties met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 550 m². Daarnaast ten dienste van de recreatiebestemming gezamenlijk maximaal 350 m² aan gebouwen voor een receptie, dierenverblijven en dagrecreatieve voorzieningen.

Algemeen

Het college van de gemeente Molenlanden hebben op 11 maart 2022 bekend gemaakt (Gemeenteblad 2022, 106514) dat het ontwerp-bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 48a' (imro-codering: NL.IMRO.1978.BPnoordzijde48GDR-ON01) vanaf 15 maart 2022 voor zes weken ter inzage heeft gelegen.

Er zijn zes schriftelijke zienswijzen ingediend. In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de reclamanten van de zienswijzen in deze nota geanonimiseerd. De gemeenteraad en het college worden vertrouwelijk in kennis gesteld van de ingediende reacties.

Leeswijzer

In de voorliggende 'Nota van Zienswijzen' zijn de ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien (hoofdstuk 2).

De behandeling van een zienswijze ziet er als volgt uit: een samenvatting van de zienswijze, de beantwoording van de zienswijze en tenslotte zal worden aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dit dan betreft.

2 Zienswijzen

2.1 Volgnummer 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Toeristische Agenda Molenlanden (TAM)</u> De indiener geeft aan dat inwoners niet zijn betrokken bij het opstellen van de TAM en algemeen bekend is dat het merendeel van de inwoners van Molenlanden niet zit te wachten op grootschalige toename van toeristen in dit gebied.	Begin 2021 is de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM) vastgesteld. De TAM is opgesteld via een participatieve werkwijze. Er is een projectteam opgezet bestaande uit 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 (niet uitsluitend belanghebbenden bij het aantrekken van toeristen). Eind 2021 is een toeristisch, recreatief inwoners-onderzoek uitgevoerd. De gemeente heeft 7.500 huishoudens per brief aangeschreven met de vraag om deel te nemen aan dit onderzoek. Uiteindelijk hebben 699 inwoners de vragenlijst ingevuld daarmee zijn de uitkomsten voldoende betrouwbaar om onderbouwde uitspraken te doen. Eén van de conclusies uit het onderzoek wat betreft groei van Recreatie & Toerisme: <i>“Toerisme en recreatie mag worden aangemoedigd Meer dan de helft van de bewoners vindt dat toerisme en recreatie mag worden aangemoedigd en ongeveer de helft vindt dat de voordelen opwegen tegen de nadelen. Zo’n één vijfde deel van de bewoners is het hier niet mee eens.”</i>	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

b.	<u>Toename recreatieve activiteiten</u> De indiener geeft aan dat met het afstappen van de camping/glamping sprake is van een afname van het aantal bedden, maar daartegenover staat een toename van de recreatieve activiteiten (openbaar toilet, detailhandel, maatschappelijke en educatieve doeleinden en wandelroutes).	De indiener geeft ten onrechte aan dat het ontwerp-bestemmingsplan, ten opzichte van oude plan (lees: voorontwerp-bestemmingsplan), voorziet in een verruiming van de recreatieve mogelijkheden. Op grond van het oude plan met de camping/glamping waren bijbehorende voorzieningen zoals sanitaire en dag-recreatieve voorzieningen reeds toegestaan. Er is echter voor gekozen om de diverse recreatieve activiteiten concreter vast te leggen in de regels van het ontwerp-bestemmingsplan. Daarbij dient opgemerkt te worden dat gedurende de totstandkoming van de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM) de recreatieve en maatschappelijke wensen in de gemeente Molenlanden concreter zijn geworden. De gemeente ziet maatschappelijke en educatieve doeleinden, wandelroutes, een openbaar toilet en detailhandel als een waardevolle bijdrage aan het toeristisch, recreatieve concept van het Groene Wout. De kern van de bedrijfsactiviteiten van het Groene Wout blijft echter het aanbieden van recreatieve overnachting. Door toevoeging van deze functies wordt tevens Molenlanden en Goudriaan in het bijzonder meer aantrekkelijk en beleefbaar, zowel voor toeristische bezoekers als eigen inwoners.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
c.	<u>Landschappelijke waarden</u> De indiener geeft aan dat de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' o.a. zijn bestemd voor herstel en ontwikkeling van landschappelijke,	De indiener geeft correct aan dat conform het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 20 februari 2018) de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' o.a. zijn bestemd voor herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, extensieve recreatie (medegebruik) en nevenactiviteiten behorende bij een agrarisch bedrijf.	Deze reactie heeft geleid tot drie aanpassingen aan het plan: 1. De voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing (artikel 3.4.1) is aangevuld.

	cultuurhistorische en natuurwaarden, extensieve recreatie (medegebruik) en bedrijfsmatige (horende bij een agrarisch bedrijf) nevenactiviteiten zoals benoemd in het plan. De plannen genoemd in het ontwerp-bestemmingsplan betreffen geen neven-activiteiten het gaat niet om een agrarisch bedrijf en niet en om extensief medegebruik. De indiener is van mening dat een volwaardig recreatie-bedrijf een negatieve impact heeft op de landschappelijke waarden van het gebied. De indiener geeft aan dat het college van de gemeente Molenlanden eerst een omgevingskaart moeten opstellen met randvoorwaarden zoals ook aangegeven in de Toeristische agenda Molenlanden.	Dit wil echter niet zeggen dat een (toekomstige) recreatieve ontwikkeling per definitie is uitgesloten. 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. Voor de gemeente zijn in dit geval het bieden van meer recreatieve voorzieningen en overnachtings-mogelijkheden voor recreanten en toeristen in de gemeente (in aansluiting bij de speerpunten van de Toeristische Agenda Molenlanden) in combinatie met de instandhouding van het groene karakter van het gebied (lees: een goede landschappelijke inpassing) redenen om medewerking te verlenen aan dit plan. Het ontwikkelen van dag- en of verblijfsrecreatie (lees: een volwaardig recreatiebedrijf) hoeft geen druk op de landschappelijke waarden van het gebied te betekenen. In deze ontwikkeling is voldoende aandacht besteed voor de landschappelijk en ecologische natuurwaarden. De gemeente is van mening dat het plangebied op een passende en verantwoorde wijze wordt ingepast. De toeristisch, recreatieve omgevingskaart van Molenlanden is er op dit moment nog niet. Naar alle waarschijnlijkheid wordt dit meegenomen in het traject van de Omgevingsagenda in het kader van de Omgevingswet die naar alle waarschijnlijkheid op 1 januari 2023 inwerking treedt. De toekomstige kaart	2. Op het noordelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' opgenomen. 3. Er zijn regels toegevoegd voor dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' ter waarborging van de landschappelijke waarden.
--	--	--	--

		zal overigens niet per locatie of perceel aangeven wat wel/niet mogelijk is, maar gaat aangeven welke deelgebieden, grondsoorten, landschapstypen geschikt of juist minder geschikt zijn voor een toeristische ontwikkeling. Ter juridische waarborging van het groene karakter en de instandhouding van de landschappelijke waarden, is ten eerste de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan juridisch-planologisch gewaarborgd door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1). Het landschappelijke inpassingsplan is daarmee juridisch afdwingbaar door de gemeente Molenlanden. Ten tweede, is op het noordelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' gelegd. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die kamperen en het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden. De gemeente is van mening dat er sprake is van een goede landschappelijke inrichting van het plangebied en dat het plan daarmee geen onevenredige negatieve impact heeft op de landschappelijke waarden van het gebied.	
--	--	--	--

d.	<u>Landschappelijk inpassingsplan</u> De indiener is van mening dat de afdwingbaarheid van het landschappelijk inpassingsplan niet houdbaar is, ook al is dit genoemd als voorwaardelijke verplichting. De indiener geeft aan dat het tegenstrijdig is dat in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat een erf en terreinafscheiding maximaal 2 meter mogen bedragen en in het landschappelijk inpassingsplan bomenrijen als erfafscheiding zijn getekend. De indiener vreest dat het achterste deel van het plangebied van ongeveer 5.000 m² zal worden bebouwd met vergunningsvrije bouwwerken. De indiener geeft aan dat het tegenstrijdig is dat in de regels van het bestemmingsplan een binnenplanse afwijkingmogelijkheid is opgenomen voor een gebouw in de vorm van en hooiberg	Zie c. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan is juridisch-planologisch gewaarborgd door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1). Het landschappelijke inpassingsplan is daarmee juridisch afdwingbaar door de gemeente Molenlanden. Daarbij zijn er geen mogelijkheden voor vergunningsvrije bijgebouwen op het achterste deel van het plangebied. Het plangebied wordt namelijk niet als 'erf' op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangemerkt. Er is geen sprake van een erf nu de gronden niet zijn ingericht en worden gebruikt ten behoeve van een woning. Zoals in hoofdstuk 2.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven hechten de initiatiefnemers van het plan veel waarde aan de instandhouding van dit karakteristieke slagenlandschap, het groene karakter van het gebied en de natuurwaarden van het gebied. Het karakteristieke slagenlandschap is één van de 'unique selling points' van deze locatie. Los van het feit dat de initiatiefnemers voornemens zijn om het plangebied middels streekeigen beplanting in te passen conform het landschappelijk inpassingsplan, is op grond van de voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1) juridisch-planologisch geborgd dat, behoudens de geluidwerende erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie en eventueel een open hekwerk b.v. voor de dieren, er geen gebouwde erfafscheidingen (zoals schuttingen) mogen worden geplaatst. Daarbij is op het noordelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' gelegd. Aan deze	Deze reactie heeft geleid tot vier aanpassingen aan het plan: 1. Op het noordelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' opgenomen. 2. Er zijn regels toegevoegd voor dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' ter waarborging van de landschappelijke waarden. 3. Het dierenverblijf is specifieker vastgelegd middels het opnemen van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'; 4. Er is een regel toegevoegd/ gekoppeld aan de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' (artikel 3.2.2.2 lid a).
----	---	--	---

	die op het achterste deel van het plangebied kan worden gerealiseerd en in het landschappelijk inpassingsplan geen bebouwing is ingetekend op het achterste deel van het plangebied. De onderzoeken zien ook niet op deze extra mogelijkheden. De indiener geeft aan dat het achterste deel van het plangebied van ongeveer 5.000 m² kan worden gebruikt voor het plaatsen van kampeermiddelen. De indiener vraagt zich af hoe de initiatiefnemer wordt gehouden aan het landschappelijk inpassingsplan.	dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die kamperen en het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden. Het plan is om het dierenverblijf, dat kan worden uitgevoerd in de vorm van een hooiberg, te realiseren op de plaats zoals aangegeven op het landschappelijk inpassingsplan. Om dit juridisch-planologisch te borgen is het dierenverblijf specifiek vastgelegd middels het opnemen van de bouwaanduiding 'specifieke bouw-aanduiding - 1' op de verbeelding van het bestemmingsplan. Er is een regel toegevoegd, gekoppeld aan de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' (artikel 3.2.2.2 lid a), dat juridisch verankerd dat het dierenverblijf uitsluitend mag worden gebouwd binnen de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'. Voor de onderzoeken is het landschappelijk inpassingsplan als uitgangspunt genomen.	
e.	<u>Stiltegebied</u> De indiener verwijst naar artikel 28 in het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 25 januari 2010) waarin is aangegeven dat intensieve recreatie niet is toegestaan. De indiener vraagt zich af waarom van deze regel wordt afgeweken.	In het vroegere beleid van de provincie Zuid-Holland omtrent stiltegebieden was vastgelegd dat voor nieuwe ontwikkelingen in een stiltegebied het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) structureel niet mag worden aangetast. Uit later onderzoek is echter gebleken dat dit geluidsniveau nergens wordt gehaald in de provincie Zuid-Holland. Er is derhalve afgestapt van de regeling van 40 dB(A), maar de stiltegebieden zijn wel blijven bestaan met als doel om de zogenoemde relatieve stilte in deze gebieden te behouden door grote lawaaimakers in deze gebieden te weren.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	De indiener verwijst naar de zorgplichtbepaling (artikel 3.28) in de Omgevingsverordening Zuid-Holland, waarin staat dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten in een stiltegebied de rust op significante wijze kan worden verstoord, is verplicht dergelijk handelen achterwege te laten, behoudens voor zover dat ingevolge deze verordening uitdrukkelijk is toegestaan, dan wel, indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die verstoring te voorkomen of te beperken.	Het provinciaal beleid (lees: Omgevingsverordening Zuid-Holland) heeft in dit geval voorrang op artikel 28 in het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 25 januari 2010), omdat dit hogere en nieuwe regelgeving betreft. Artikel 28 m.b.t. het stiltegebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' opgenomen op basis van vroeger beleid van de provincie Zuid-Holland. Er wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld dus in principe kunnen daarin opgenomen regels en bestemmingen veranderd worden. Wel dient bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan in overeenstemming te zijn met hogere regelgeving (waaronder de Omgevingsverordening Zuid-Holland). Alleen de regels in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland richten zich direct tot de gemeente en zijn dus regels waaraan het bestemmingsplan getoetst dient te worden. De provincie Zuid-Holland heeft het plan getoetst aan de regels in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland en vervolgens aangegeven akkoord te zijn met het plan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een deskundig onderzoeksbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling op de omgeving en wordt ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie een geluidswerende erfafscheiding geplaatst. De geluidswerende erfafscheiding is ook opgenomen op het landschappelijk inpassingsplan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening (zie ook paragraaf 4.3 bestemmingsplantoelichting).	
--	--	---	--

		Tot slot, dient opgemerkt te worden dat in dit geval geen sprake is van nieuwvestiging van intensieve recreatie. Het plan voorziet in een uitbreiding van de huidige recreatieve activiteiten (bed & breakfast/ groepsaccommodatie) met vijf verblijfsaccommodaties. De gemeente is van mening dat hiermee sprake is van een passende kleinschalige uitbreiding dat aansluit bij de visie van de gemeente om verblijfrecreatie te vergroten (één van de speerpunten van de Toeristische Agenda Molenlanden).	
f.	Akoestisch onderzoek De indiener geeft aan dat het akoestisch onderzoek niet representatief is voor de mogelijkheden. De indiener is van mening dat de overige recreatieve activiteiten, verkeersbewegingen, parkeren, geluid als gevolg van onderhoud in combinatie met de verblijfsaccommodaties een grotere impact heeft voor het stiltegebied en omwonenden. De indiener vraagt zich of dat er rekening is gehouden dat het plangebied is gelegen in een polderlandschap waarin geluid ver draagt.	Voor een recreatiebedrijf is het aspect 'geluid' maatgevend. Derhalve is in het kader van een goede ruimtelijke ordening door een deskundig onderzoeksbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling op de omgeving. De uitgangspunten van het akoestisch onderzoek zijn vooraf vastgesteld met een geluidsdeskundige van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ). De maatgevende geluidbronnen vormen in dit geval de autoverkeersbewegingen op het eigen terrein en het stemgeluid van spelende kinderen en mensen op het terras. De door de indiener genoemde zaken zijn ten dienste van de hoofdactiviteit (verblijfsrecreatie) en/of in de basis niet anders dan wat eenieder op een woonperceel ook mag doen bij de woning. De fietsverhuur en ijs- en snackverkoop in hoofdzaak bedoeld voor de eigen gasten van de verblijfsaccommodaties. Bovendien hoeft het onderhoud van het recreatieterrein niet per sé gepaard te gaan met lawaai makende machines.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

		Het is een misvatting dat geluid in een polderlandschap verder draagt. In een polderlandschap draagt het geluid niet verder dan op een ander vergelijkbaar (bodem) gebied. Het akoestisch onderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door een geluidsdeskundige van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ). Gesteld kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.	
g.	Geluidswand De indiener vraagt zich af waar de geluidswand is geborgd en waarom de geluidswand niet is aangegeven op het landschappelijk inpassingsplan. De indiener vraagt zich af wat deze geluidswand en de nog te bouwen bouwwerken betekenen voor het geluid op de gevel van de woning van de indiener.	De geluidwerende erfafscheiding (lees: geluidswand) ten noordoosten van de bestaande accommodatie is op het landschappelijk inpassingsplan verwerkt. Het gewijzigde landschappelijk inpassingsplan is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.2) is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor de juridische borging van de realisatie en instandhouding van een geluidwerende erfafscheiding (lees: geluidswand). De geluidswand zorgt voor een geluidreductie van stemgeluid vanaf het bestaande terras van de groepsaccommodatie naar de omgeving. Het berekeningsmodel van het akoestisch onderzoek laat zien dat een geluidswand zorgt voor voldoende geluidsreductie voor omliggende geluidsgevoelige objecten. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.	Deze reactie heeft geleid tot twee aanpassingen aan het plan: 1. De geluidwerende erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande accommodatie is op het landschappelijk inpassingsplan aangegeven; 2. Er is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor de juridische borging van de realisatie en instandhouding van een geluidwerende erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie.

h.	<u>Stikstofdepositieonderzoek</u> De indiener geeft aan dat niet is aangetoond of eventuele stikstofdepositie invloed heeft op het Natura 2000-gebied dat op 4,4 km van het plangebied is gelegen.	In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een deskundig bureau een stikstofdepositieonderzoek (Aerius-berekening) uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats Binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage van de toelichting.	Deze reactie heeft geleid tot één aanpassing aan het plan: 1. De resultaten van het stikstofdepositieonderzoek (Aerius-berekening) zijn verwerkt in hoofdstuk 4.8 Ecologie.
i.	<u>Ladder voor duurzame verstedelijking</u> De indiener geeft aan dat uit de toelichting van het bestemmingsplan niets blijkt over de regionale behoefte. De indiener verwijst naar de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM) waarin wordt uitgegaan van een gewenste groei van 30% naar 2025. De indiener geeft aan dat met o.a. Vakantiepark Molenwaard al ruim wordt voorzien in de ambitie van de gemeente. De indiener geeft aan dat het bij de Ladder voor duurzame verstedelijking gaat om een regionale behoefte en van	Zoals in hoofdstuk 3.1.3 van de toelichting staat beschreven, is de doelstelling van de gemeente Molenlanden om de verblijfsrecreatie te laten groeien gebaseerd op de verwachte landelijke groei van het toerisme: kwantitatief. Daarbij is er in de TAM veel aandacht voor de kwaliteit en diversiteit in het aanbod verblijfsrecreatie door o.a. te kijken de gewenste doelgroepen (leefstijlen). De gemeentelijke ambitie om de sector Verblijfsrecreatie te laten groeien met 30% gaat over het aantal slaapplaatsen, niet over het aantal overnachtingen. In de Toeristische Agenda Molenlanden is uitgegaan van 1400-1500 slaapplaatsen. Vakantiepark Molenwaard is hierin al meegenomen. Een groei van 30% betekent een groei van ongeveer 450 slaapplaatsen. Vakantiepark Molenwaard groeit in 2022, maar hiermee is de geambieerde 30% nog niet bereikt. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het genoemde groeicijfer van 30% een ambitie is en kan niet worden gezien als bovengrens/maximum. Het betekent dus niet dat als de groei van 450 slaapplaatsen bereikt is er dan geen nieuwe ontwikkelingen meer mogelijk	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	bedrijfsverplaatsing hoeft in het geheel geen sprake te zijn. De indiener geeft aan de toelichting van de bezettingscijfers van het huidige bedrijf als onderbouwing dat er marktruimte is niet reëel te vinden. De indiener is van mening dat het bestaande bedrijf met de bestaande regels kan blijven functioneren.	zouden zijn. Er is in de gemeente Molenlanden / regio Alblasserwaard behoefte aan meer toeristische overnachtingsmogelijkheden. Bedrijven waarbij verblijfsrecreatie de hoofdfunctie is, zijn zeer beperkt te vinden. Het huidige aanbod is qua omvang gering, vooral kleinschalig en mag (vanuit de toerist bekeken) ook diverser en gericht op meer comfort en een langer seizoen. Daarbij geldt dat het puur gericht moet zijn op de toeristische verhuur en dus geen oneigenlijk gebruik mag uitlokken of veroorzaken. Kansrijk zijn accommodaties zoals een (familie)hotel, bungalows of andere verhuurobjecten zoals trekkershutten, of recreatieve tiny houses. De doelgroepen voor de geplande verblijfsaccommodaties zijn gezinnen met oudere kinderen, families en senioren (géén verenigingen, scholen, jeugdgroepen). Daarmee is het Groene Wout aanvullend op Vakantiepark Molenwaard en het overige recreatieve aanbod in de regio. De geplande verblijfsaccommodaties passen naadloos bij de verwachte ontwikkelingen in de toeristische sector in de regio Alblasserwaard en de ambitie van de gemeente. Het plan speelt daarmee in op de regionale behoefte. Het plan voorziet in de noodzakelijke verbreding van het recreatieve aanbod van een bestaande recreatieve voorziening in Goudriaan. In de huidige situatie hebben de initiatiefnemers een baan naast dit bedrijf om financieel rond te komen. De verbreding is noodzakelijk om te komen tot een rendabele recreatieve voorziening en is noodzakelijk om attractief te blijven voor gasten in een veranderende markt.	
--	---	--	--

		Door inzicht te geven in bedrijfsgegevens (bezettingen en bezettingsontwikkelingen van het huidig bedrijf) toont de initiatiefnemer aan dat er nog marktruimte is om te groeien in het aantal slaappleatsen. De bezettingsgraad ligt hoog en is de afgelopen jaren gegroeid waarbij de piekcapaciteit op sommige momenten wordt bereikt. Dit is een indicatie dat er marktruimte is. De gemeente Molenlanden ziet het plan als een passende bijdrage aan 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.	
j.	<u>Artikel 3.2.1 (regels bestemmingsplan)</u> De indiener verwijst naar artikel 3.2.1 van de regels waarin staat dat op de bestemming 'Recreatie' uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. De indiener is van mening dat hier sprake is van een fout en er geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd op het noordelijk deel van het plangebied.	Zie c en d. Dit artikel betreft een algemene bestemmings-omschrijving die geldt voor het totale bestemmingsvlak 'Recreatie' (niet uitsluitend het noordelijke deel van het plangebied). Derhalve is er geen sprake van een fout in de regels van het bestemmingsplan. Op het noordelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' gelegd. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die kamperen en het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden.	Deze reactie heeft geleid tot één aanpassing aan het plan: 1. Artikel 3.2.1 Algemeen is aangevuld/gewijzigd.

k.	<u>Artikel 3.2.3 (regels bestemmingsplan)</u> De indiener verwijst naar artikel 3.2.3 van de regels waarin staat dat erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter mogen bedragen. De indiener is van mening dat dit een bouwtitel geeft voor het volledig omzomen van het terrein een schutting. De indiener stelt voor om deze regel te schrappen.	Zie c en d. Los van het feit dat de initiatiefnemers voornemens zijn om het plangebied middels streekeigen beplanting in te passen conform het landschappelijk inpassingsplan, is op grond van de voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1) juridisch-planologisch geborgd dat, behoudens de geluidwerende erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande groeps-accommodatie en eventueel een open hekwerk b.v. voor de dieren, er geen gebouwde erfafscheidingen (zoals schuttingen) mogen worden geplaatst. De gemeente ziet, mede gezien deze regel is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en een eventuele terreinafscheiding niet per definitie afbreuk doet aan een goede landschappelijke inpassing, geen noodzaak om deze regel te verwijderen.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
l.	<u>Artikel 3.4 (regels bestemmingsplan)</u> De indiener verzoekt om de huisvesting van arbeidsmigranten specifiek uit te sluiten in de regels van het bestemmingsplan. De indiener geeft aan dat met artikel 3.4 lid d de mogelijkheid wordt gecreëerd om bijvoorbeeld ijs en snacks te verkopen aan passanten/dagtoeristen. De indiener is van mening dat dit impact heeft op de	De initiatiefnemer van dit plan heeft bevestigd dat het plan nooit de intentie heeft gehad om deze locatie te gebruiken voor de permanente huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente Molenlanden heeft op 26 oktober 2021 het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' vastgesteld. Met dit paraplu-bestemmingsplan is het niet toegestaan om woningen en andere gebouwen te gebruiken voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Op deze wijze kan enerzijds overlast voor de omgeving worden voorkomen en anderzijds zorggedragen worden voor een goede kwalitatieve huisvesting van arbeidsmigranten.	Deze reactie heeft geleid tot één aanpassing van het plan: 1. In artikel 9 Algemene gebruiksregels is een regeling toegevoegd waarmee het gebruik van een (bedrijfs-) woning, verblijfsaccommodatie of overig gebouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten niet is toegestaan.

	omgeving en zijn belang hierin niet is meegenomen.	Om juridisch-planologisch te waarborgen dat deze locatie kan gebruikt voor de permanente huisvesting van arbeidsmigranten is artikel 4.1 uit het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' overgenomen in dit bestemmingsplan. Zie f. De hoofdactiviteit van deze recreatieve voorziening is verblijfsrecreatie. De verkoop van ijs en snacks zijn ten dienste van de hoofdactiviteit (verblijfsrecreatie). De ijs- en snackverkoop is in hoofdzaak bedoeld voor de eigen gasten van de verblijfsaccommodaties.	
m.	<u>Artikel 3.4.1 (regels bestemmingsplan)</u> De indiener is van mening dat het landschappelijk inpassingsplan onvoldoende juridische status heeft.	Zie d. Het landschappelijk inpassingsplan is juridisch-planologisch gewaarborgd door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1). Het landschappelijke inpassingsplan is daarmee juridisch afdwingbaar door de gemeente Molenlanden.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

2.2 Volgnummer 2

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Omvang vakantiewoningen</u> De indiener geeft aan de omvang van de accommodaties te groot te vinden en zich zorgen te maken over overlast.	De verblijfsaccommodaties zijn geschikt voor groepen van max. 10 – 12 personen. Ter verduidelijking van de regels is de begripsbepaling ‘groepsaccommodatie’ vervangen door het begrip ‘verblijfsaccommodatie. Onder verblijfsaccommodaties wordt verstaan: <i>‘Een gebouw dat dient als recreatief woon- en nachtverblijf voor gebruikers die hun woonverblijf elders hebben, die logies overwegend aan personen in groepsverband verstrekt.’</i> Het plan voorziet, in geval van een volledige bezetting, in recreatieve huisvesting van ca. 55 a 60 personen op het perceel. De doelgroepen voor de verblijfsaccommodaties zijn gezinnen met kinderen, families en senioren (géén verenigingen, scholen, jeugdgroepen). Hiermee wordt expliciet ingespeeld op de regionale behoefte aan meer toeristische overnachtingsmogelijkheden zoals beschreven in de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een deskundig onderzoeksbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling op de omgeving en wordt ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie een geluidswerende erfafscheiding geplaatst. De geluidswerende erfscheiding is ook opgenomen op het landschappelijk inpassingsplan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening (zie ook paragraaf 4.3 bestemmingsplantoelichting).	Deze reactie heeft geleid tot één aanpassing van het plan: 1. De begripsbepaling ‘groepsaccommodatie’ is vervangen door ‘verblijfsaccommodatie’ (artikel 1.39).

b.	<u>Toeristische Agenda Molenlanden (TAM)</u> De indiener geeft aan dat inwoners niet zijn betrokken bij het opstellen van de TAM en algemeen bekend is dat het merendeel van de inwoners van Molenlanden niet zit te wachten op grootschalige toename van toeristen in dit gebied.	Begin 2021 is de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM) vastgesteld. De TAM is opgesteld via een participatieve werkwijze. Er is een projectteam opgezet bestaande uit 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 (niet uitsluitend belanghebbenden bij het aantrekken van toeristen). Eind 2021 is een toeristisch, recreatief inwoners-onderzoek uitgevoerd. De gemeente heeft 7.500 huishoudens per brief aangeschreven met de vraag om deel te nemen aan dit onderzoek. Uiteindelijk hebben 699 inwoners de vragenlijst ingevuld daarmee zijn de uitkomsten voldoende betrouwbaar om onderbouwde uitspraken te doen. Eén van de conclusies uit het onderzoek wat betreft groei van Recreatie & Toerisme: <i>“Toerisme en recreatie mag worden aangemoedigd Meer dan de helft van de bewoners vindt dat toerisme en recreatie mag worden aangemoedigd en ongeveer de helft vindt dat de voordelen opwegen tegen de nadelen. Zo’n één vijfde deel van de bewoners is het hier niet mee eens.”</i>	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
c.	<u>Toename recreatieve activiteiten</u> De indiener geeft aan dat met het afstappen van de camping/glamping sprake is van een afname van het aantal bedden, maar daartegenover staat een toename van de recreatieve	De indiener geeft ten onrechte aan dat het ontwerp-bestemmingsplan, ten opzichte van oude plan (lees: voorontwerp-bestemmingsplan), voorziet in een verruiming van de recreatieve mogelijkheden. Op grond van het oude plan met de camping/glamping waren bijbehorende voorzieningen zoals sanitaire en dag-recreatieve voorzieningen reeds toegestaan. Er is echter voor gekozen om de diverse recreatieve activiteiten concreter vast te leggen in de regels van het ontwerp-	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	activiteiten (openbaar toilet, detailhandel, maatschappelijke en educatieve doeleinden en wandelroutes.	bestemmingsplan. Daarbij dient opgemerkt te worden dat gedurende de totstandkoming van de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM) de recreatieve en maatschappelijke wensen in de gemeente Molenlanden concreter zijn geworden. De gemeente ziet maatschappelijke en educatieve doeleinden, wandelroutes, een openbaar toilet en detailhandel als een waardevolle bijdrage aan het toeristisch, recreatieve concept van het Groene Wout. De kern van de bedrijfsactiviteiten van het Groene Wout blijft echter het aanbieden van recreatieve overnachting. Door toevoeging van deze functies wordt tevens Molenlanden en Goudriaan in het bijzonder meer aantrekkelijk en beleefbaar, zowel voor toeristische bezoekers als eigen inwoners.	
d.	<u>Landschappelijke waarden</u> De indiener geeft aan dat de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' o.a. zijn bestemd voor herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, extensieve recreatie (medegebruik) en bedrijfsmatige (horende bij een agrarisch bedrijf) nevenactiviteiten zoals benoemd in het plan. De plannen genoemd in het ontwerp-bestemmingsplan	De indiener geeft correct aan dat conform het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 20 februari 2018) de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' o.a. zijn bestemd voor herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, extensieve recreatie (medegebruik) en nevenactiviteiten behorende bij een agrarisch bedrijf. Dit wil echter niet zeggen dat een (toekomstige) recreatieve ontwikkeling per definitie is uitgesloten. 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	Deze reactie heeft geleid tot drie aanpassingen aan het plan: 1. De voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing (artikel 3.4.1) is aangevuld. 2. Op het noordelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' opgenomen. 3. Er zijn regels toegevoegd voor dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' ter waarborging van de landschappelijke waarden.

	betreffen geen neven-activiteiten het gaat niet om een agrarisch bedrijf en niet om extensief medegebruik. De indiener is van mening dat een volwaardig recreatie-bedrijf een negatieve impact heeft op de landschappelijke waarden van het gebied. De indiener geeft aan dat het college van de gemeente Molenlanden eerst een omgevingskaart moeten opstellen met randvoorwaarden zoals ook aangegeven in de Toeristische agenda Molenlanden.	beïnvloed. Voor de gemeente zijn in dit geval het bieden van meer recreatieve voorzieningen en overnachtings-mogelijkheden voor recreanten en toeristen in de gemeente (in aansluiting bij de speerpunten van de Toeristische Agenda Molenlanden) in combinatie met de instandhouding van het groene karakter van het gebied (lees: een goede landschappelijke inpassing) redenen om medewerking te verlenen aan dit plan. Het ontwikkelen van dag- en of verblijfsrecreatie (lees: een volwaardig recreatiebedrijf) hoeft geen druk op de landschappelijke waarden van het gebied te betekenen. In deze ontwikkeling is voldoende aandacht besteed voor de landschappelijk en ecologische natuurwaarden. De gemeente is van mening dat het plangebied op een passende en verantwoorde wijze wordt ingepast. De toeristisch, recreatieve omgevingskaart van Molenlanden is er op dit moment nog niet. Naar alle waarschijnlijkheid wordt dit meegenomen in het traject van de Omgevingsagenda in het kader van de Omgevingswet die naar alle waarschijnlijkheid op 1 januari 2023 inwerking treedt. De toekomstige kaart zal overigens niet per locatie of perceel aangeven wat wel/niet mogelijk is, maar gaat aangeven welke deelgebieden, grondsoorten, landschapstypen geschikt of juist minder geschikt zijn voor een toeristische ontwikkeling. Ter juridische waarborging van het groene karakter en de instandhouding van de landschappelijke waarden, is ten eerste de aanleg en instandhouding van de	
--	--	--	--

		landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan juridisch-planologisch gewaarborgd door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1). Het landschappelijke inpassingsplan is daarmee juridisch afdwingbaar door de gemeente Molenlanden. Ten tweede, is op het noordelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' gelegd. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die kamperen en het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden. De gemeente is van mening dat er sprake is van een goede landschappelijke inrichting van het plangebied en dat het plan daarmee geen onevenredige negatieve impact heeft op de landschappelijke waarden van het gebied.	
e.	<u>Landschappelijk inpassingsplan</u> De indiener is van mening dat de afdwingbaarheid van het landschappelijk inpassingsplan niet houdbaar is, ook al is dit genoemd als voorwaardelijke verplichting. De indiener geeft aan dat het tegenstrijdig is dat in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat een erf en terreinafscheiding maximaal 2 meter mogen	Zie d. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan is juridisch-planologisch gewaarborgd door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1). Het landschappelijke inpassingsplan is daarmee juridisch afdwingbaar door de gemeente Molenlanden. Daarbij zijn er geen mogelijkheden voor vergunningsvrije bijgebouwen op het achterste deel van het plangebied. Het plangebied wordt namelijk niet als 'erf' op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangemerkt. Er is geen sprake van een erf nu de gronden niet zijn ingericht en worden gebruikt ten behoeve van een woning.	Deze reactie heeft geleid tot vier aanpassingen aan het plan: 1. Op het noordelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' opgenomen. 2. Er zijn regels toegevoegd voor dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' ter waarborging van de landschappelijke waarden. 3. Het dierenverblijf is specifieker vastgelegd middels het opnemen van de

	bedragen en in het landschappelijk inpassingsplan bomenrijen als erfafscheiding zijn getekend. De indiener vreest dat het achterste deel van het plangebied van ongeveer 5.000 m² zal worden bebouwd met vergunningsvrije bouwwerken. De indiener geeft aan dat het tegenstrijdig is dat in de regels van het bestemmingsplan een binnenplanse afwijkmogelijkheid is opgenomen voor een gebouw in de vorm van en hooiberg die op het achterste deel van het plangebied kan worden gerealiseerd en in het landschappelijk inpassingsplan geen bebouwing is ingetekend op het achterste deel van het plangebied. De onderzoeken zien ook niet op deze extra mogelijkheden. De indiener geeft aan dat het achterste deel van het plangebied van ongeveer 5.000 m² kan worden	Zoals in hoofdstuk 2.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven hechten de initiatiefnemers van het plan veel waarde aan de instandhouding van dit karakteristieke slagenlandschap, het groene karakter van het gebied en de natuurwaarden van het gebied. Het karakteristieke slagenlandschap is één van de ‘unique selling points’ van deze locatie. Los van het feit dat de initiatiefnemers voornemens zijn om het plangebied middels streekeigen beplanting in te passen conform het landschappelijk inpassingsplan, is op grond van de voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1) juridisch-planologisch geborgd dat, behoudens de geluidwerende erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie en eventueel een open hekwerk b.v. voor de dieren, er geen gebouwde erfafscheidingen (zoals schuttingen) mogen worden geplaatst. Daarbij is op het noordelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’ gelegd. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die kamperen en het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden. Het plan is om het dierenverblijf, dat kan worden uitgevoerd in de vorm van een hooiberg, te realiseren op de plaats zoals aangegeven op het landschappelijk inpassingsplan. Om dit juridisch-planologisch te borgen is het dierenverblijf specifiek vastgelegd middels het opnemen van de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’ op de verbeelding van het bestemmingsplan. Er is een regel toegevoegd, gekoppeld aan de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’ (artikel 3.2.2.2 lid a), dat juridisch verankerd dat het dierenverblijf uitsluitend mag worden gebouwd binnen de	bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’; 4. Er is een regel toegevoegd/ gekoppeld aan de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’ (artikel 3.2.2.2 lid a).
--	---	---	---

	gebruikt voor het plaatsen van kampeermiddelen. De indiener vraagt zich af hoe de initiatiefnemer wordt gehouden aan het landschappelijk inpassingsplan. De indiener geeft aan niet te begrijpen dat de instandhouding van het groene karakter van het gebied een zwaarwegende factor is om mee te werken aan het plan gezien dit plan leidt tot een toenemende druk op het gebied dat afbreuk doet aan het groene karakter.	bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'. Voor de onderzoeken is het landschappelijk inpassingsplan als uitgangspunt genomen. Het ontwikkelen van dag- en of verblijfsrecreatie hoeft geen druk op het groene karakter van het gebied te betekenen. De initiatiefnemers van het plan investeren in het groene karakter van het gebied door het plangebied groen in te richten middels streekeigen beplanting conform het landschappelijk inpassingsplan. Voor de gemeente zijn in dit geval het bieden van meer recreatieve voorzieningen en overnachtingsmogelijkheden voor recreanten en toeristen in de gemeente in combinatie met de investering van de initiatiefnemers (en daarmee de instandhouding van het groene karakter van het gebied redenen om medewerking te verlenen aan dit plan.	
f.	<u>Stiltegebied</u> De indiener verwijst naar artikel 28 in het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 25 januari 2010) waarin is aangegeven dat intensieve recreatie niet is toegestaan. De indiener vraagt zich af waarom van deze regel wordt afgeweken.	In het vroegere beleid van de provincie Zuid-Holland omtrent stiltegebieden was vastgelegd dat voor nieuwe ontwikkelingen in een stiltegebied het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) structureel niet mag worden aangetast. Uit later onderzoek is echter gebleken dat dit geluidsniveau nergens wordt gehaald in de provincie Zuid-Holland. Er is derhalve afgestapt van de regeling van 40 dB(A), maar de stiltegebieden zijn wel blijven bestaan met als doel om de zogenoemde relatieve stilte in deze gebieden te behouden door grote lawaaimakers in deze gebieden te weren.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	De indiener verwijst naar de zorgplichtbepaling (artikel 3.28) in de Omgevingsverordening Zuid-Holland, waarin staat dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten in een stiltegebied de rust op significante wijze kan worden verstoord, is verplicht dergelijk handelen achterwege te laten, behoudens voor zover dat ingevolge deze verordening uitdrukkelijk is toegestaan, dan wel, indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die verstoring te voorkomen of te beperken.	Het provinciaal beleid (lees: Omgevingsverordening Zuid-Holland) heeft in dit geval voorrang op artikel 28 in het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 25 januari 2010), omdat dit hogere en nieuwe regelgeving betreft. Artikel 28 m.b.t. het stiltegebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' opgenomen op basis van vroeger beleid van de provincie Zuid-Holland. Er wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld dus in principe kunnen daarin opgenomen regels en bestemmingen veranderd worden. Wel dient bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan in overeenstemming te zijn met hogere regelgeving (waaronder de Omgevingsverordening Zuid-Holland). Alleen de regels in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland richten zich direct tot de gemeente en zijn dus regels waaraan het bestemmingsplan getoetst dient te worden. De provincie Zuid-Holland heeft het plan getoetst aan de regels in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland en vervolgens aangegeven akkoord te zijn met het plan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een deskundig onderzoeksbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling op de omgeving en wordt ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie een geluidswerende erfafscheiding geplaatst. De geluidswerende erfafscheiding is ook opgenomen op het landschappelijk inpassingsplan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening (zie ook paragraaf 4.3 bestemmingsplantoelichting).	
--	--	---	--

		Tot slot, dient opgemerkt te worden dat in dit geval geen sprake is van nieuwvestiging van intensieve recreatie. Het plan voorziet in een uitbreiding van de huidige recreatieve activiteiten (bed & breakfast/ groepsaccommodatie) met vijf verblijfsaccommodaties. De gemeente is van mening dat hiermee sprake is van een passende kleinschalige uitbreiding dat aansluit bij de visie van de gemeente om verblijfrecreatie te vergroten (één van de speerpunten van de Toeristische Agenda Molenlanden).	
g.	Akoestisch onderzoek De indiener geeft aan dat het akoestisch onderzoek niet representatief is voor de mogelijkheden. De indiener is van mening dat de overige recreatieve activiteiten, verkeersbewegingen, parkeren, geluid als gevolg van onderhoud in combinatie met de verblijfsaccommodaties een grotere impact heeft voor het stiltegebied en omwonenden. De indiener vraagt zich of dat er rekening is gehouden dat het plangebied is gelegen in een polderlandschap waarin geluid ver draagt.	Voor een recreatiebedrijf is het aspect 'geluid' maatgevend. Derhalve is in het kader van een goede ruimtelijke ordening door een deskundig onderzoeksbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling op de omgeving. De uitgangspunten van het akoestisch onderzoek zijn vooraf vastgesteld met een geluidsdeskundige van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ). De maatgevende geluidbronnen vormen in dit geval de autoverkeersbewegingen op het eigen terrein en het stemgeluid van spelende kinderen en mensen op het terras. De door de indiener genoemde zaken zijn ten dienste van de hoofdactiviteit (verblijfsrecreatie) en/of in de basis niet anders dan wat eenieder op een woonperceel ook mag doen bij de woning. De fietsverhuur en ijs- en snackverkoop in hoofdzaak bedoeld voor de eigen gasten van de verblijfsaccommodaties. Bovendien hoeft het onderhoud van het recreatieterrein niet per sé gepaard te gaan met lawaai makende machines.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

		Het is een misvatting dat geluid in een polderlandschap verder draagt. In een polderlandschap draagt het geluid niet verder dan op een ander vergelijkbaar (bodem) gebied. Het akoestisch onderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door een geluidsdeskundige van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ). Gesteld kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.	
h.	Geluidswand De indiener vraagt zich af waar de geluidswand is geborgd en waarom de geluidswand niet is aangegeven op het landschappelijk inpassingsplan. De indiener vraagt zich af wat deze geluidswand en de nog te bouwen bouwwerken betekenen voor het geluid op de gevel van de woning van de indiener.	De geluidwerende erfafscheiding (lees: geluidswand) ten noordoosten van de bestaande accommodatie is op het landschappelijk inpassingsplan verwerkt. Het gewijzigde landschappelijk inpassingsplan is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.2) is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor de juridische borging van de realisatie en instandhouding van een geluidwerende erfafscheiding (lees: geluidswand). De geluidswand zorgt voor een geluidreductie van stemgeluid vanaf het bestaande terras van de groepsaccommodatie naar de omgeving. Het berekeningsmodel van het akoestisch onderzoek laat zien dat een geluidswand zorgt voor voldoende geluidsreductie voor omliggende geluidsgevoelige objecten. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.	Deze reactie heeft geleid tot twee aanpassingen aan het plan: 1. De geluidwerende erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande accommodatie is op het landschappelijk inpassingsplan aangegeven; 2. Er is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor de juridische borging van de realisatie en instandhouding van een geluidwerende erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie.

i.	<u>Stikstofdepositieonderzoek</u> De indiener geeft aan dat niet is aangetoond of eventuele stikstofdepositie invloed heeft op het Natura 2000-gebied dat op 4,4 km van het plangebied is gelegen.	In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een deskundig bureau een stikstofdepositieonderzoek (Aerius-berekening) uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats Binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage van de toelichting.	Deze reactie heeft geleid tot één aanpassing aan het plan: 1. De resultaten van het stikstofdepositieonderzoek (Aerius-berekening) zijn verwerkt in hoofdstuk 4.8 Ecologie.
j.	<u>Economische uitvoerbaarheid</u> De indiener vraagt zich af of dat er een planschade-risicoanalyse is uitgevoerd of op welke wijze is bepaald dat er geen sprake is van planschade. De indiener geeft aan dat de economische uitvoerbaarheid onvoldoende is aangetoond. De indiener verwijst naar het beleid van de gemeente Molenlanden dat men inzet op een volledig mogelijk kostenverhaal.	De uitbreiding van de recreatievoorziening vindt op geruime afstand plaats van omliggende woningen. Gezien de grote afstand tussen de woning van de indiener en in de huidige situatie al sprake is van een recreatieve voorziening is de gemeente van mening dat er geen sprake is van planschade. Indien de indiener van mening is dat men benadeeld wordt door het plan, staat vrij een verzoek tot tegemoetkoming van deze planschade in te dienen bij de gemeente. Gezien het gaat om een particulier initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers van het plan. In het kader van de economische uitvoerbaarheid zal het plan gefaseerd tot uitvoering worden gebracht. De economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd. In verband met de bescherming van de privacy van de initiatiefnemers wordt informatie met betrekking tot plankosten (lees: kostenverhaal) niet openbaar bekend gemaakt.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

k.	<u>Ladder voor duurzame verstedelijking</u> De indiener geeft aan dat uit de toelichting van het bestemmingsplan niets blijkt over de regionale behoefte. De indiener verwijst naar de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM) waarin wordt uitgegaan van een gewenste groei van 30% naar 2025. De indiener geeft aan dat met o.a. Vakantiepark Molenwaard al ruim wordt voorzien in de ambitie van de gemeente. De indiener geeft aan dat het bij de Ladder voor duurzame verstedelijking gaat om een regionale behoefte en van bedrijfsverplaatsing hoeft in het geheel geen sprake te zijn. De indiener geeft aan de toelichting van de bezettingscijfers van het huidige bedrijf als onderbouwing dat er marktruimte is niet reëel te vinden. De indiener is van mening dat het bestaande bedrijf met de bestaande regels kan blijven functioneren.	Zoals in hoofdstuk 3.1.3 van de toelichting staat beschreven, is de doelstelling van de gemeente Molenlanden om de verblijfsrecreatie te laten groeien gebaseerd op de verwachte landelijke groei van het toerisme: kwantitatief. Daarbij is er in de TAM veel aandacht voor de kwaliteit en diversiteit in het aanbod verblijfsrecreatie door o.a. te kijken de gewenste doelgroepen (leefstijlen). De gemeentelijke ambitie om de sector Verblijfsrecreatie te laten groeien met 30% gaat over het aantal slaapplekken, niet over het aantal overnachtingen. In de Toeristische Agenda Molenlanden is uitgegaan van 1400-1500 slaapplekken. Vakantiepark Molenwaard is hierin al meegenomen. Een groei van 30% betekent een groei van ongeveer 450 slaapplekken. Vakantiepark Molenwaard groeit in 2022, maar hiermee is de geambieerde 30% nog niet bereikt. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het genoemde groeicijfer van 30% een ambitie is en kan niet worden gezien als bovengrens/maximum. Het betekent dus niet dat als de groei van 450 slaapplekken bereikt is er dan geen nieuwe ontwikkelingen meer mogelijk zouden zijn. Er is in de gemeente Molenlanden / regio Alblasterwaard behoefte aan meer toeristische overnachtingsmogelijkheden. Bedrijven waarbij verblijfsrecreatie de hoofdfunctie is, zijn zeer beperkt te vinden. Het huidige aanbod is qua omvang gering, vooral kleinschalig en mag (vanuit de toerist bekeken) ook diverser en gericht op meer comfort en een langer seizoen. Daarbij geldt dat het puur gericht moet zijn op de toeristische verhuur en dus geen oneigenlijk gebruik mag uitlokken of veroorzaken. Kansrijk zijn accommodaties zoals een	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
----	--	--	--

		(familie)hotel, bungalows of andere verhuurobjecten zoals trekkershutten, of recreatieve tiny houses. De doelgroepen voor de geplande verblijfsaccommodaties zijn gezinnen met oudere kinderen, families en senioren (géén verenigingen, scholen, jeugdgroepen). Daarmee is het Groene Wout aanvullend op Vakantiepark Molenwaard en het overige recreatieve aanbod in de regio. De geplande verblijfsaccommodaties passen naadloos bij de verwachte ontwikkelingen in de toeristische sector in de regio Alblasserwaard en de ambitie van de gemeente. Het plan speelt daarmee in op de regionale behoefte. Het plan voorziet in de noodzakelijke verbreding van het recreatieve aanbod van een bestaande recreatieve voorziening in Goudriaan. In de huidige situatie hebben de initiatiefnemers een baan naast dit bedrijf om financieel rond te komen. De verbreding is noodzakelijk om te komen tot een rendabele recreatieve voorziening en is noodzakelijk om attractief te blijven voor gasten in een veranderende markt. Door inzicht te geven in bedrijfsgegevens (bezettingen en bezettingsontwikkelingen van het huidig bedrijf) toont de initiatiefnemer aan dat er nog marktruimte is om te groeien in het aantal slaapplaatsen. De bezettingsgraad ligt hoog en is de afgelopen jaren gegroeid waarbij de piekcapaciteit op sommige momenten wordt bereikt. Dit is een indicatie dat er marktruimte is. De gemeente Molenlanden ziet het plan als een passende bijdrage aan 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.	
l.	<u>Rioolcapaciteit</u> De indiener geeft aan dat er sprake is van een krapte in de rioolcapaciteit in Goudriaan. De indiener geeft aan het vreemd te vinden dat er alsnog wordt meegewerkt aan extra verblijfs-accommodaties.	Het college van B&W van de gemeente Molenlanden heeft recent met instemming kennis genomen van de Memo Ruimtelijke ordeningsprocedures in relatie tot het project riolering, waarin o.a. is opgenomen dat riolering niet beschouwd kan worden als ruimtelijk relevant aspect. Met andere woorden een initiatief kan niet worden aangehouden op basis van de staat van het riool. De gemeente Molenlanden is momenteel met behulp van een opgezette taskforce de rioleringsproblematiek in het buitengebied in kaart aan het brengen. Naar aanleiding hiervan is voor de rioolproblematiek voor lopende ruimtelijke procedures, waaronder ook woningbouw-ontwikkelingen, in Goudriaan mogelijk zicht op oplossingen.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
m.	<u>Artikel 3.2.1 (regels bestemmingsplan)</u> De indiener verwijst naar artikel 3.2.1 van de regels waarin staat dat op de bestemming 'Recreatie' uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. De indiener is van mening dat hier sprake is van een fout en er geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd op	Zie d en e. Dit artikel betreft een algemene bestemmings-omschrijving die geldt voor het totale bestemmingsvlak 'Recreatie' (niet uitsluitend het noordelijke deel van het plangebied). Derhalve is er geen sprake van een fout in de regels van het bestemmingsplan. Op het noordelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' gelegd. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die kamperen en het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden.	Deze reactie heeft geleid tot één aanpassing aan het plan: 1. Artikel 3.2.1 Algemeen is aangevuld/gewijzigd.

	het noordelijk deel van het plangebied.		
n.	<u>Artikel 3.2.3 (regels bestemmingsplan)</u> De indiener verwijst naar artikel 3.2.3 van de regels waarin staat dat erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter mogen bedragen. De indiener is van mening dat dit een bouwtitel geeft voor het volledig omzomen van het terrein een schutting. De indiener stelt voor om deze regel te schrappen.	Zie d en e. Los van het feit dat de initiatiefnemers voornemens zijn om het plangebied middels streekeigen beplanting in te passen conform het landschappelijk inpassingsplan, is op grond van de voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1) juridisch-planologisch geborgd dat, behoudens de geluidwerende erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande groeps-accommodatie en eventueel een open hekwerk b.v. voor de dieren, er geen gebouwde erfafscheidingen (zoals schuttingen) mogen worden geplaatst. De gemeente ziet, mede gezien deze regel is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en een eventuele terreinafscheiding niet per definitie afbreuk doet aan een goede landschappelijke inpassing, geen noodzaak om deze regel te verwijderen.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
o.	<u>Artikel 3.4 (regels bestemmingsplan)</u> De indiener verzoekt om de huisvesting van arbeidsmigranten specifiek uit te sluiten in de regels van het bestemmingsplan. De indiener geeft aan dat met artikel 3.4 lid d de mogelijkheid wordt gecreëerd om bijvoorbeeld ijs en snacks te verkopen aan	De initiatiefnemer van dit plan heeft bevestigd dat het plan nooit de intentie heeft gehad om deze locatie te gebruiken voor de permanente huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente Molenlanden heeft op 26 oktober 2021 het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' vastgesteld. Met dit paraplu-bestemmingsplan is het niet toegestaan om woningen en andere gebouwen te gebruiken voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Op deze wijze kan enerzijds overlast voor de omgeving worden voorkomen en anderzijds zorggedragen worden voor een goede kwalitatieve	Deze reactie heeft geleid tot één aanpassing van het plan: 1. In artikel 9 Algemene gebruiksregels is een regeling toegevoegd waarmee het gebruik van een (bedrijfs-) woning, verblijfsaccommodatie of overig gebouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten niet is toegestaan.

	passanten/dagtoeristen. De indiener is van mening dat dit impact heeft op de omgeving en zijn belang hierin niet is meegenomen.	huisvesting van arbeidsmigranten. Om juridisch-planologisch te waarborgen dat deze locatie kan gebruikt voor de permanente huisvesting van arbeidsmigranten is artikel 4.1 uit het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' overgenomen in dit bestemmingsplan. Zie g. De hoofdactiviteit van deze recreatieve voorziening is verblijfsrecreatie. De verkoop van ijs en snacks zijn ten dienste van de hoofdactiviteit (verblijfsrecreatie). De ijs- en snackverkoop is in hoofdzaak bedoeld voor de eigen gasten van de verblijfsaccommodaties.	
p.	<u>Artikel 3.4.1 (regels bestemmingsplan)</u> De indiener is van mening dat het landschappelijk inpassingsplan onvoldoende juridische status heeft.	Zie e. Het landschappelijk inpassingsplan is juridisch-planologisch gewaarborgd door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1). Het landschappelijke inpassingsplan is daarmee juridisch afdwingbaar door de gemeente Molenlanden.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
q.	<u>Negatieve invloed woon- en leefklimaat directe omwonenden</u> De indiener is van mening dat het plan te grootschalig is voor dit gebied. De indiener geeft aan dat het plan is uitgebreid met een aantal nevenactiviteiten welke extra geluidshinder en verkeersbewegingen tot gevolg hebben.	Zie c. Zoals in de reactie op de inspraakreactie reeds aangegeven, heeft de gemeente Molenlanden (zoals men doet voor alle nieuwe bouwvragen), een ruimtelijke afweging gemaakt. Op basis van deze afweging heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan dit plan. Voor de gemeente zijn in dit geval het bieden van meer recreatieve voorzieningen en overnachtingsmogelijkheden voor recreanten en toeristen in de gemeente (in aansluiting bij de speerpunten van de Toeristische Agenda Molenlanden) in combinatie met de instandhouding van het groene karakter van het gebied (lees: een goede landschappelijke inpassing) redenen om medewerking te	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	De indiener ziet de noodzaak van een recreatiegebied voor de inwoners van Goudriaan niet aangezien er momenteel veel wordt geïnvesteerd in de Slingelandse plassen. De indiener is van mening dat het plan te veel inbreuk maakt op hun woon- en leefklimaat. De indiener vreest voor een verdere uitbreiding van de recreatieve verblijfs-mogelijkheden in de toekomst.	verlenen aan dit plan. De gemeente acht deze locatie als een geschikte locatie voor een recreatieve ontwikkeling. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een deskundig onderzoeksbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling op de omgeving en wordt ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie een geluidswerende erfafscheiding geplaatst. De geluidswerende erfscheiding is ook opgenomen op het landschappelijk inpassingsplan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening (zie ook paragraaf 4.3 bestemmingsplantoelichting). In het kader van het gelijkheidsbeginsel zal iedere (bouw)aanvraag door de gemeente op gelijke wijze worden beoordeeld. Er zal opnieuw een ruimtelijke afweging worden gemaakt, waarin de landschapswaarden worden meegewogen. Er wordt medewerking verleend aan uitbreiding in open delen van de lintbebouwing wanneer dit stedenbouwkundig passend is en er is aangetoond dat er geen sprake is van aantasting van de landschapswaarden. Deze ontwikkeling is geen opmaat naar een verdere uitbreiding.	
--	---	---	--

2.3 Volgnummer 3

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Omvang vakantiewoningen</u> De indiener geeft aan de omvang van de accommodaties te groot te vinden en zich zorgen te maken over overlast.	De verblijfsaccommodaties zijn geschikt voor groepen van max. 10 – 12 personen. Ter verduidelijking van de regels is de begripsbepaling ‘groepsaccommodatie’ vervangen door het begrip ‘verblijfsaccommodatie. Onder verblijfsaccommodaties wordt verstaan: <i>‘Een gebouw dat dient als recreatief woon- en nachtverblijf voor gebruikers die hun woonverblijf elders hebben, die logies overwegend aan personen in groepsverband verstrekt.’</i> Het plan voorziet, in geval van een volledige bezetting, in recreatieve huisvesting van ca. 55 a 60 personen op het perceel. De doelgroepen voor de verblijfsaccommodaties zijn gezinnen met kinderen, families en senioren (géén verenigingen, scholen, jeugdgroepen). Hiermee wordt expliciet ingespeeld op de regionale behoefte aan meer toeristische overnachtingsmogelijkheden zoals beschreven in de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een deskundig onderzoeksbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling op de omgeving en wordt ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie een geluidswerende erfafscheiding geplaatst. De geluidswerende erfscheiding is ook opgenomen op het landschappelijk inpassingsplan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening (zie ook paragraaf 4.3 bestemmingsplantoelichting).	Deze reactie heeft geleid tot één aanpassing van het plan: 1. De begripsbepaling ‘groepsaccommodatie’ is vervangen door ‘verblijfsaccommodatie’ (artikel 1.39).

b.	<u>Toeristische Agenda Molenlanden (TAM)</u> De indiener geeft aan dat inwoners niet zijn betrokken bij het opstellen van de TAM en algemeen bekend is dat het merendeel van de inwoners van Molenlanden niet zit te wachten op grootschalige toename van toeristen in dit gebied.	Begin 2021 is de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM) vastgesteld. De TAM is opgesteld via een participatieve werkwijze. Er is een projectteam opgezet bestaande uit 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 (niet uitsluitend belanghebbenden bij het aantrekken van toeristen). Eind 2021 is een toeristisch, recreatief inwoners-onderzoek uitgevoerd. De gemeente heeft 7.500 huishoudens per brief aangeschreven met de vraag om deel te nemen aan dit onderzoek. Uiteindelijk hebben 699 inwoners de vragenlijst ingevuld daarmee zijn de uitkomsten voldoende betrouwbaar om onderbouwde uitspraken te doen. Eén van de conclusies uit het onderzoek wat betreft groei van Recreatie & Toerisme: <i>“Toerisme en recreatie mag worden aangemoedigd Meer dan de helft van de bewoners vindt dat toerisme en recreatie mag worden aangemoedigd en ongeveer de helft vindt dat de voordelen opwegen tegen de nadelen. Zo’n één vijfde deel van de bewoners is het hier niet mee eens.”</i>	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
c.	<u>Toename recreatieve activiteiten</u> De indiener geeft aan dat met het afstappen van de camping/glamping sprake is van een afname van het aantal bedden, maar daartegenover staat een toename van de recreatieve	De indiener geeft ten onrechte aan dat het ontwerp-bestemmingsplan, ten opzichte van oude plan (lees: voorontwerp-bestemmingsplan), voorziet in een verruiming van de recreatieve mogelijkheden. Op grond van het oude plan met de camping/glamping waren bijbehorende voorzieningen zoals sanitaire en dag-recreatieve voorzieningen reeds toegestaan. Er is echter voor gekozen om de diverse recreatieve activiteiten concreter vast te leggen in de regels van het ontwerp-	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	activiteiten (openbaar toilet, detailhandel, maatschappelijke en educatieve doeleinden en wandelroutes.	bestemmingsplan. Daarbij dient opgemerkt te worden dat gedurende de totstandkoming van de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM) de recreatieve en maatschappelijke wensen in de gemeente Molenlanden concreter zijn geworden. De gemeente ziet maatschappelijke en educatieve doeleinden, wandelroutes, een openbaar toilet en detailhandel als een waardevolle bijdrage aan het toeristisch, recreatieve concept van het Groene Wout. De kern van de bedrijfsactiviteiten van het Groene Wout blijft echter het aanbieden van recreatieve overnachting. Door toevoeging van deze functies wordt tevens Molenlanden en Goudriaan in het bijzonder meer aantrekkelijk en beleefbaar, zowel voor toeristische bezoekers als eigen inwoners.	
d.	Landschappelijke waarden De indiener geeft aan dat de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' o.a. zijn bestemd voor herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, extensieve recreatie (medegebruik) en bedrijfsmatige (horende bij een agrarisch bedrijf) nevenactiviteiten zoals benoemd in het plan. De plannen genoemd in het ontwerp-bestemmingsplan	De indiener geeft correct aan dat conform het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 20 februari 2018) de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' o.a. zijn bestemd voor herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, extensieve recreatie (medegebruik) en nevenactiviteiten behorende bij een agrarisch bedrijf. Dit wil echter niet zeggen dat een (toekomstige) recreatieve ontwikkeling per definitie is uitgesloten. 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	Deze reactie heeft geleid tot drie aanpassingen aan het plan: 1. De voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing (artikel 3.4.1) is aangevuld. 2. Op het noordelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' opgenomen. 3. Er zijn regels toegevoegd voor dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' ter waarborging van de landschappelijke waarden.

	betreffen geen neven-activiteiten het gaat niet om een agrarisch bedrijf en niet om extensief medegebruik. De indiener is van mening dat een volwaardig recreatiebedrijf een negatieve impact heeft op de landschappelijke waarden van het gebied. De indiener geeft aan dat het college van de gemeente Molenlanden eerst een omgevingskaart moeten opstellen met randvoorwaarden zoals ook aangegeven in de Toeristische agenda Molenlanden.	beïnvloed. Voor de gemeente zijn in dit geval het bieden van meer recreatieve voorzieningen en overnachtingsmogelijkheden voor recreanten en toeristen in de gemeente (in aansluiting bij de speerpunten van de Toeristische Agenda Molenlanden) in combinatie met de instandhouding van het groene karakter van het gebied (lees: een goede landschappelijke inpassing) redenen om medewerking te verlenen aan dit plan. Het ontwikkelen van dag- en of verblijfsrecreatie (lees: een volwaardig recreatiebedrijf) hoeft geen druk op de landschappelijke waarden van het gebied te betekenen. In deze ontwikkeling is voldoende aandacht besteed voor de landschappelijk en ecologische natuurwaarden. De gemeente is van mening dat het plangebied op een passende en verantwoorde wijze wordt ingepast. De toeristisch, recreatieve omgevingskaart van Molenlanden is er op dit moment nog niet. Naar alle waarschijnlijkheid wordt dit meegenomen in het traject van de Omgevingsagenda in het kader van de Omgevingswet die naar alle waarschijnlijkheid op 1 januari 2023 inwerking treedt. De toekomstige kaart zal overigens niet per locatie of perceel aangeven wat wel/niet mogelijk is, maar gaat aangeven welke deelgebieden, grondsoorten, landschapstypen geschikt of juist minder geschikt zijn voor een toeristische ontwikkeling. Ter juridische waarborging van het groene karakter en de instandhouding van de landschappelijke waarden, is ten eerste de aanleg en instandhouding van de	
--	---	---	--

		landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan juridisch-planologisch gewaarborgd door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1). Het landschappelijke inpassingsplan is daarmee juridisch afdwingbaar door de gemeente Molenlanden. Ten tweede, is op het noordelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' gelegd. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die kamperen en het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden. De gemeente is van mening dat er sprake is van een goede landschappelijke inrichting van het plangebied en dat het plan daarmee geen onevenredige negatieve impact heeft op de landschappelijke waarden van het gebied.	
e.	<u>Landschappelijk inpassingsplan</u> De indiener is van mening dat de afdwingbaarheid van het landschappelijk inpassingsplan niet houdbaar is, ook al is dit genoemd als voorwaardelijke verplichting. De indiener geeft aan dat het tegenstrijdig is dat in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat een erf en terreinafscheiding	Zie d. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan is juridisch-planologisch gewaarborgd door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1). Het landschappelijke inpassingsplan is daarmee juridisch afdwingbaar door de gemeente Molenlanden. Daarbij zijn er geen mogelijkheden voor vergunningsvrije bijgebouwen op het achterste deel van het plangebied . Het plangebied wordt namelijk niet als 'erf' op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangemerkt. Er is geen sprake van een erf nu de gronden niet zijn ingericht en worden gebruikt ten behoeve van een woning.	Deze reactie heeft geleid tot vier aanpassingen aan het plan: 1. Op het noordelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' opgenomen. 2. Er zijn regels toegevoegd voor dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' ter waarborging van de landschappelijke waarden. 3. Het dierenverblijf is specifieker vastgelegd middels het opnemen van de

maximaal 2 meter mogen bedragen en in het landschappelijk inpassingsplan bomenrijen als erfafscheiding zijn getekend. De indiener vreest dat het achterste deel van het plangebied van ongeveer 5.000 m² zal worden bebouwd met vergunningsvrije bouwwerken. De indiener geeft aan dat het tegenstrijdig is dat in de regels van het bestemmingsplan een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is opgenomen voor een gebouw in de vorm van en hooiberg die op het achterste deel van het plangebied kan worden gerealiseerd en in het landschappelijk inpassingsplan geen bebouwing is ingetekend op het achterste deel van het plangebied. De onderzoeken zien ook niet op deze extra mogelijkheden. De indiener geeft aan dat het achterste deel van het plangebied van ongeveer 5.000 m² kan worden	Zoals in hoofdstuk 2.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven hechten de initiatiefnemers van het plan veel waarde aan de instandhouding van dit karakteristieke slagenlandschap, het groene karakter van het gebied en de natuurwaarden van het gebied. Het karakteristieke slagenlandschap is één van de ‘unique selling points’ van deze locatie. Los van het feit dat de initiatiefnemers voornemens zijn om het plangebied middels streekeigen beplanting in te passen conform het landschappelijk inpassingsplan, is op grond van de voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1) juridisch-planologisch geborgd dat, behoudens de geluidwerende erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie en eventueel een open hekwerk b.v. voor de dieren, er geen gebouwde erfafscheidingen (zoals schuttingen) mogen worden geplaatst. Daarbij is op het noordelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’ gelegd. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die kamperen en het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden. Het plan is om het dierenverblijf, dat kan worden uitgevoerd in de vorm van een hooiberg, te realiseren op de plaats zoals aangegeven op het landschappelijk inpassingsplan. Om dit juridisch-planologisch te borgen is het dierenverblijf specifiek vastgelegd middels het opnemen van de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’ op de verbeelding van het bestemmingsplan. Er is een regel toegevoegd, gekoppeld aan de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’ (artikel 3.2.2.2 lid a), dat juridisch verankerd dat het dierenverblijf uitsluitend mag worden gebouwd binnen de	bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’; 4. Er is een regel toegevoegd/ gekoppeld aan de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’ (artikel 3.2.2.2 lid a).
--	---	---

	gebruikt voor het plaatsen van kampeermiddelen. De indiener vraagt zich af hoe de initiatiefnemer wordt gehouden aan het landschappelijk inpassingsplan. De indiener geeft aan niet te begrijpen dat de instandhouding van het groene karakter van het gebied een zwaarwegende factor is om mee te werken aan het plan gezien dit plan leidt tot een toenemende druk op het gebied dat afbreuk doet aan het groene karakter.	bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'. Voor de onderzoeken is het landschappelijk inpassingsplan als uitgangspunt genomen. Het ontwikkelen van dag- en of verblijfsrecreatie hoeft geen druk op het groene karakter van het gebied te betekenen. De initiatiefnemers van het plan investeren in het groene karakter van het gebied door het plangebied groen in te richten middels streekeigen beplanting conform het landschappelijk inpassingsplan. Voor de gemeente zijn in dit geval het bieden van meer recreatieve voorzieningen en overnachtingsmogelijkheden voor recreanten en toeristen in de gemeente in combinatie met de investering van de initiatiefnemers (en daarmee de instandhouding van het groene karakter van het gebied redenen om medewerking te verlenen aan dit plan.	
f.	<u>Stiltegebied</u> De indiener verwijst naar artikel 28 in het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 25 januari 2010) waarin is aangegeven dat intensieve recreatie niet is toegestaan. De indiener vraagt zich af waarom van deze regel wordt afgeweken.	In het vroegere beleid van de provincie Zuid-Holland omtrent stiltegebieden was vastgelegd dat voor nieuwe ontwikkelingen in een stiltegebied het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) structureel niet mag worden aangetast. Uit later onderzoek is echter gebleken dat dit geluidsniveau nergens wordt gehaald in de provincie Zuid-Holland. Er is derhalve afgestapt van de regeling van 40 dB(A), maar de stiltegebieden zijn wel blijven bestaan met als doel om de zogenoemde relatieve stilte in deze gebieden te behouden door grote lawaaimakers in deze gebieden te weren.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	De indiener verwijst naar de zorgplichtbepaling (artikel 3.28) in de Omgevingsverordening Zuid-Holland, waarin staat dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten in een stiltegebied de rust op significante wijze kan worden verstoord, is verplicht dergelijk handelen achterwege te laten, behoudens voor zover dat ingevolge deze verordening uitdrukkelijk is toegestaan, dan wel, indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die verstoring te voorkomen of te beperken.	Het provinciaal beleid (lees: Omgevingsverordening Zuid-Holland) heeft in dit geval voorrang op artikel 28 in het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 25 januari 2010), omdat dit hogere en nieuwe regelgeving betreft. Artikel 28 m.b.t. het stiltegebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' opgenomen op basis van vroeger beleid van de provincie Zuid-Holland. Er wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld dus in principe kunnen daarin opgenomen regels en bestemmingen veranderd worden. Wel dient bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan in overeenstemming te zijn met hogere regelgeving (waaronder de Omgevingsverordening Zuid-Holland). Alleen de regels in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland richten zich direct tot de gemeente en zijn dus regels waaraan het bestemmingsplan getoetst dient te worden. De provincie Zuid-Holland heeft het plan getoetst aan de regels in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland en vervolgens aangegeven akkoord te zijn met het plan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een deskundig onderzoeksbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling op de omgeving en wordt ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie een geluidswerende erfafscheiding geplaatst. De geluidswerende erfafscheiding is ook opgenomen op het landschappelijk inpassingsplan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening (zie ook paragraaf 4.3 bestemmingsplantoelichting).	
--	--	---	--

		Tot slot, dient opgemerkt te worden dat in dit geval geen sprake is van nieuwvestiging van intensieve recreatie. Het plan voorziet in een uitbreiding van de huidige recreatieve activiteiten (bed & breakfast/ groepsaccommodatie) met vijf verblijfsaccommodaties. De gemeente is van mening dat hiermee sprake is van een passende kleinschalige uitbreiding dat aansluit bij de visie van de gemeente om verblijfrecreatie te vergroten (één van de speerpunten van de Toeristische Agenda Molenlanden).	
g.	Akoestisch onderzoek De indiener geeft aan dat het akoestisch onderzoek niet representatief is voor de mogelijkheden. De indiener is van mening dat de overige recreatieve activiteiten, verkeersbewegingen, parkeren, geluid als gevolg van onderhoud in combinatie met de verblijfsaccommodaties een grotere impact heeft voor het stiltegebied en omwonenden. De indiener vraagt zich of dat er rekening is gehouden dat het plangebied is gelegen in een polderlandschap waarin geluid ver draagt.	Voor een recreatiebedrijf is het aspect 'geluid' maatgevend. Derhalve is in het kader van een goede ruimtelijke ordening door een deskundig onderzoeksbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling op de omgeving. De uitgangspunten van het akoestisch onderzoek zijn vooraf vastgesteld met een geluidsdeskundige van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ). De maatgevende geluidbronnen vormen in dit geval de autoverkeersbewegingen op het eigen terrein en het stemgeluid van spelende kinderen en mensen op het terras. De door de indiener genoemde zaken zijn ten dienste van de hoofdactiviteit (verblijfsrecreatie) en/of in de basis niet anders dan wat eenieder op een woonperceel ook mag doen bij de woning. De fietsverhuur en ijs- en snackverkoop in hoofdzaak bedoeld voor de eigen gasten van de verblijfsaccommodaties. Bovendien hoeft het onderhoud van het recreatieterrein niet per sé gepaard te gaan met lawaai makende machines.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

		Het is een misvatting dat geluid in een polderlandschap verder draagt. In een polderlandschap draagt het geluid niet verder dan op een ander vergelijkbaar (bodem) gebied. Het akoestisch onderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door een geluidsdeskundige van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ). Gesteld kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.	
h.	Geluidswand De indiener vraagt zich af waar de geluidswand is geborgd en waarom de geluidswand niet is aangegeven op het landschappelijk inpassingsplan. De indiener vraagt zich af wat deze geluidswand en de nog te bouwen bouwwerken betekenen voor het geluid op de gevel van de woning van de indiener.	De geluidwerende erfafscheiding (lees: geluidswand) ten noordoosten van de bestaande accommodatie is op het landschappelijk inpassingsplan verwerkt. Het gewijzigde landschappelijk inpassingsplan is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.2) is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor de juridische borging van de realisatie en instandhouding van een geluidwerende erfafscheiding (lees: geluidswand). De geluidswand zorgt voor een geluidreductie van stemgeluid vanaf het bestaande terras van de groepsaccommodatie naar de omgeving. Het berekeningsmodel van het akoestisch onderzoek laat zien dat een geluidswand zorgt voor voldoende geluidsreductie voor omliggende geluidsgevoelige objecten. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.	Deze reactie heeft geleid tot twee aanpassingen aan het plan: 1. De geluidwerende erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande accommodatie is op het landschappelijk inpassingsplan aangegeven; 2. Er is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor de juridische borging van de realisatie en instandhouding van een geluidwerende erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie.

i.	<u>Stikstofdepositieonderzoek</u> De indiener geeft aan dat niet is aangetoond of eventuele stikstofdepositie invloed heeft op het Natura 2000-gebied dat op 4,4 km van het plangebied is gelegen.	In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een deskundig bureau een stikstofdepositieonderzoek (Aerius-berekening) uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats Binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage van de toelichting.	Deze reactie heeft geleid tot één aanpassing aan het plan: 1. De resultaten van het stikstofdepositieonderzoek (Aerius-berekening) zijn verwerkt in hoofdstuk 4.8 Ecologie.
j.	<u>Economische uitvoerbaarheid</u> De indiener vraagt zich af of dat er een planschade-risicoanalyse is uitgevoerd of op welke wijze is bepaald dat er geen sprake is van planschade. De indiener geeft aan dat de economische uitvoerbaarheid onvoldoende is aangetoond. De indiener verwijst naar het beleid van de gemeente Molenlanden dat men inzet op een volledig mogelijk kostenverhaal.	De uitbreiding van de recreatievoorziening vindt op geruime afstand plaats van omliggende woningen. Gezien de grote afstand tussen de woning van de indiener en in de huidige situatie al sprake is van een recreatieve voorziening is de gemeente van mening dat er geen sprake is van planschade. Indien de indiener van mening is dat men benadeeld wordt door het plan, staat vrij een verzoek tot tegemoetkoming van deze planschade in te dienen bij de gemeente. Gezien het gaat om een particulier initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers van het plan. In het kader van de economische uitvoerbaarheid zal het plan gefaseerd tot uitvoering worden gebracht. De economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd. In verband met de bescherming van de privacy van de initiatiefnemers wordt informatie met betrekking tot plankosten (lees: kostenverhaal) niet openbaar bekend gemaakt.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

k.	<u>Ladder voor duurzame verstedelijking</u> De indiener geeft aan dat uit de toelichting van het bestemmingsplan niets blijkt over de regionale behoefte. De indiener verwijst naar de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM) waarin wordt uitgegaan van een gewenste groei van 30% naar 2025. De indiener geeft aan dat met o.a. Vakantiepark Molenwaard al ruim wordt voorzien in de ambitie van de gemeente. De indiener geeft aan dat het bij de Ladder voor duurzame verstedelijking gaat om een regionale behoefte en van bedrijfsverplaatsing hoeft in het geheel geen sprake te zijn. De indiener geeft aan de toelichting van de bezettingscijfers van het huidige bedrijf als onderbouwing dat er marktruimte is niet reëel te vinden. De indiener is van mening dat het bestaande bedrijf met de bestaande regels kan blijven functioneren.	Zoals in hoofdstuk 3.1.3 van de toelichting staat beschreven, is de doelstelling van de gemeente Molenlanden om de verblijfsrecreatie te laten groeien gebaseerd op de verwachte landelijke groei van het toerisme: kwantitatief. Daarbij is er in de TAM veel aandacht voor de kwaliteit en diversiteit in het aanbod verblijfsrecreatie door o.a. te kijken de gewenste doelgroepen (leefstijlen). De gemeentelijke ambitie om de sector Verblijfsrecreatie te laten groeien met 30% gaat over het aantal slaapplaatsen, niet over het aantal overnachtingen. In de Toeristische Agenda Molenlanden is uitgegaan van 1400-1500 slaapplaatsen. Vakantiepark Molenwaard is hierin al meegenomen. Een groei van 30% betekent een groei van ongeveer 450 slaapplaatsen. Vakantiepark Molenwaard groeit in 2022, maar hiermee is de geambieerde 30% nog niet bereikt. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het genoemde groeicijfer van 30% een ambitie is en kan niet worden gezien als bovengrens/maximum. Het betekent dus niet dat als de groei van 450 slaapplaatsen bereikt is er dan geen nieuwe ontwikkelingen meer mogelijk zouden zijn. Er is in de gemeente Molenlanden / regio Alblasserwaard behoefte aan meer toeristische overnachtingsmogelijkheden. Bedrijven waarbij verblijfs- recreatie de hoofdfunctie is, zijn zeer beperkt te vinden. Het huidige aanbod is qua omvang gering, vooral kleinschalig en mag (vanuit de toerist bekeken) ook diverser en gericht op meer comfort en een langer seizoen. Daarbij geldt dat het puur gericht moet zijn op de toeristische verhuur en dus geen oneigenlijk gebruik mag uitlokken of veroorzaken. Kansrijk zijn accommodaties zoals een	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
----	--	--	--

	(familie)hotel, bungalows of andere verhuurobjecten zoals trekkershutten, of recreatieve tiny houses. De doelgroepen voor de geplande verblijfsaccommodaties zijn gezinnen met oudere kinderen, families en senioren (géén verenigingen, scholen, jeugdgroepen). Daarmee is het Groene Wout aanvullend op Vakantiepark Molenwaard en het overige recreatieve aanbod in de regio. De geplande verblijfsaccommodaties passen naadloos bij de verwachte ontwikkelingen in de toeristische sector in de regio Alblasserwaard en de ambitie van de gemeente. Het plan speelt daarmee in op de regionale behoefte. Het plan voorziet in de noodzakelijke verbreding van het recreatieve aanbod van een bestaande recreatieve voorziening in Goudriaan. In de huidige situatie hebben de initiatiefnemers een baan naast dit bedrijf om financieel rond te komen. De verbreding is noodzakelijk om te komen tot een rendabele recreatieve voorziening en is noodzakelijk om attractief te blijven voor gasten in een veranderende markt. Door inzicht te geven in bedrijfsgegevens (bezettingen en bezettingsontwikkelingen van het huidig bedrijf) toont de initiatiefnemer aan dat er nog marktruimte is om te groeien in het aantal slaappleatsen. De bezettingsgraad ligt hoog en is de afgelopen jaren gegroeid waarbij de piekcapaciteit op sommige momenten wordt bereikt. Dit is een indicatie dat er marktruimte is. De gemeente Molenlanden ziet het plan als een passende bijdrage aan 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.	
l.	<u>Rioolcapaciteit</u> De indiener geeft aan dat er sprake is van een krapte in de rioolcapaciteit in Goudriaan. De indiener geeft aan het vreemd te vinden dat er alsnog wordt meegewerkt aan extra verblijfs-accommodaties.	Het college van B&W van de gemeente Molenlanden heeft recent met instemming kennis genomen van de Memo Ruimtelijke ordeningsprocedures in relatie tot het project riolering, waarin o.a. is opgenomen dat riolering niet beschouwd kan worden als ruimtelijk relevant aspect. Met andere woorden een initiatief kan niet worden aangehouden op basis van de staat van het riool. De gemeente Molenlanden is momenteel met behulp van een opgezette taskforce de rioleringsproblematiek in het buitengebied in kaart aan het brengen. Naar aanleiding hiervan is voor de rioolproblematiek voor lopende ruimtelijke procedures, waaronder ook woningbouw-ontwikkelingen, in Goudriaan mogelijk zicht op oplossingen.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
m.	<u>Artikel 3.2.1 (regels bestemmingsplan)</u> De indiener verwijst naar artikel 3.2.1 van de regels waarin staat dat op de bestemming 'Recreatie' uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. De indiener is van mening dat hier sprake is van een fout en er geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd op	Zie d en e. Dit artikel betreft een algemene bestemmings-omschrijving die geldt voor het totale bestemmingsvlak 'Recreatie' (niet uitsluitend het noordelijke deel van het plangebied). Derhalve is er geen sprake van een fout in de regels van het bestemmingsplan. Op het noordelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' gelegd. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die kamperen en het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden.	Deze reactie heeft geleid tot één aanpassing aan het plan: 1. Artikel 3.2.1 Algemeen is aangevuld/gewijzigd.

	het noordelijk deel van het plangebied.		
n.	<u>Artikel 3.2.3 (regels bestemmingsplan)</u> De indiener verwijst naar artikel 3.2.3 van de regels waarin staat dat erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter mogen bedragen. De indiener is van mening dat dit een bouwtitel geeft voor het volledig omzomen van het terrein een schutting. De indiener stelt voor om deze regel te schrappen.	Zie d en e. Los van het feit dat de initiatiefnemers voornemens zijn om het plangebied middels streekeigen beplanting in te passen conform het landschappelijk inpassingsplan, is op grond van de voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1) juridisch-planologisch geborgd dat, behoudens de geluidwerende erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande groeps-accommodatie en eventueel een open hekwerk b.v. voor de dieren, er geen gebouwde erfafscheidingen (zoals schuttingen) mogen worden geplaatst. De gemeente ziet, mede gezien deze regel is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en een eventuele terreinafscheiding niet per definitie afbreuk doet aan een goede landschappelijke inpassing, geen noodzaak om deze regel te verwijderen.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
o.	<u>Artikel 3.4 (regels bestemmingsplan)</u> De indiener verzoekt om de huisvesting van arbeidsmigranten specifiek uit te sluiten in de regels van het bestemmingsplan. De indiener geeft aan dat met artikel 3.4 lid d de mogelijkheid wordt gecreëerd om bijvoorbeeld ijs en snacks te verkopen aan	De initiatiefnemer van dit plan heeft bevestigd dat het plan nooit de intentie heeft gehad om deze locatie te gebruiken voor de permanente huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente Molenlanden heeft op 26 oktober 2021 het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' vastgesteld. Met dit paraplu-bestemmingsplan is het niet toegestaan om woningen en andere gebouwen te gebruiken voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Op deze wijze kan enerzijds overlast voor de omgeving worden voorkomen en anderzijds zorggedragen worden voor een goede kwalitatieve	Deze reactie heeft geleid tot één aanpassing van het plan: 1. In artikel 9 Algemene gebruiksregels is een regeling toegevoegd waarmee het gebruik van een (bedrijfs-) woning, verblijfsaccommodatie of overig gebouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten niet is toegestaan.

	passanten/dagtoeristen. De indiener is van mening dat dit impact heeft op de omgeving en zijn belang hierin niet is meegenomen.	huisvesting van arbeidsmigranten. Om juridisch-planologisch te waarborgen dat deze locatie kan gebruikt voor de permanente huisvesting van arbeidsmigranten is artikel 4.1 uit het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' overgenomen in dit bestemmingsplan. Zie g. De hoofdactiviteit van deze recreatieve voorziening is verblijfsrecreatie. De verkoop van ijs en snacks zijn ten dienste van de hoofdactiviteit (verblijfsrecreatie). De ijs- en snackverkoop is in hoofdzaak bedoeld voor de eigen gasten van de verblijfsaccommodaties.	
p.	<u>Artikel 3.4.1 (regels bestemmingsplan)</u> De indiener is van mening dat het landschappelijk inpassingsplan onvoldoende juridische status heeft.	Zie e. Het landschappelijk inpassingsplan is juridisch-planologisch gewaarborgd door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1). Het landschappelijke inpassingsplan is daarmee juridisch afdwingbaar door de gemeente Molenlanden.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
q.	<u>Negatieve invloed woon- en leefklimaat directe omwonenden</u> De indiener is van mening dat het plan te grootschalig is voor dit gebied. De indiener geeft aan dat het plan is uitgebreid met een aantal nevenactiviteiten welke extra geluidshinder en verkeersbewegingen tot gevolg hebben.	Zie c. Zoals in de reactie op de inspraakreactie reeds aangegeven, heeft de gemeente Molenlanden (zoals men doet voor alle nieuwe bouwvragen), een ruimtelijke afweging gemaakt. Op basis van deze afweging heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan dit plan. Voor de gemeente zijn in dit geval het bieden van meer recreatieve voorzieningen en overnachtingsmogelijkheden voor recreanten en toeristen in de gemeente (in aansluiting bij de speerpunten van de Toeristische Agenda Molenlanden) in combinatie met de instandhouding van het groene karakter van het gebied (lees: een goede landschappelijke inpassing) redenen om medewerking te	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	De indiener ziet de noodzaak van een recreatiegebied voor de inwoners van Goudriaan niet aangezien er momenteel veel wordt geïnvesteerd in de Slingelandse plassen. De indiener is van mening dat het plan te veel inbreuk maakt op hun woon- en leefklimaat. De indiener vreest voor een verdere uitbreiding van de recreatieve verblijfs-mogelijkheden in de toekomst.	verlenen aan dit plan. De gemeente acht deze locatie als een geschikte locatie voor een recreatieve ontwikkeling. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een deskundig onderzoeksbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling op de omgeving en wordt ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie een geluidswerende erfafscheiding geplaatst. De geluidswerende erfscheiding is ook opgenomen op het landschappelijk inpassingsplan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening (zie ook paragraaf 4.3 bestemmingsplantoelichting). In het kader van het gelijkheidsbeginsel zal iedere (bouw)aanvraag door de gemeente op gelijke wijze worden beoordeeld. Er zal opnieuw een ruimtelijke afweging worden gemaakt, waarin de landschapswaarden worden meegewogen. Er wordt medewerking verleend aan uitbreiding in open delen van de lintbebouwing wanneer dit stedenbouwkundig passend is en er is aangetoond dat er geen sprake is van aantasting van de landschapswaarden. Deze ontwikkeling is geen opmaat naar een verdere uitbreiding.	
--	---	---	--

2.4 Volgnummer 4

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Omvang vakantiewoningen</u> De indiener geeft aan de omvang van de accommodaties te groot te vinden en zich zorgen te maken over overlast.	De verblijfsaccommodaties zijn geschikt voor groepen van max. 10 – 12 personen. Ter verduidelijking van de regels is de begripsbepaling ‘groepsaccommodatie’ vervangen door het begrip ‘verblijfsaccommodatie. Onder verblijfsaccommodaties wordt verstaan: <i>‘Een gebouw dat dient als recreatief woon- en nachtverblijf voor gebruikers die hun woonverblijf elders hebben, die logies overwegend aan personen in groepsverband verstrekt.’</i> Het plan voorziet, in geval van een volledige bezetting, in recreatieve huisvesting van ca. 55 a 60 personen op het perceel. De doelgroepen voor de verblijfsaccommodaties zijn gezinnen met kinderen, families en senioren (géén verenigingen, scholen, jeugdgroepen). Hiermee wordt expliciet ingespeeld op de regionale behoefte aan meer toeristische overnachtingsmogelijkheden zoals beschreven in de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een deskundig onderzoeksbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling op de omgeving en wordt ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie een geluidswerende erfafscheiding geplaatst. De geluidswerende erfafscheiding is ook opgenomen op het landschappelijk inpassingsplan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening (zie ook paragraaf 4.3 bestemmingsplantoelichting).	Deze reactie heeft geleid tot één aanpassing van het plan: 1. De begripsbepaling ‘groepsaccommodatie’ is vervangen door ‘verblijfsaccommodatie’ (artikel 1.39).

b.	<u>Toeristische Agenda Molenlanden (TAM)</u> De indiener geeft aan dat inwoners niet zijn betrokken bij het opstellen van de TAM en algemeen bekend is dat het merendeel van de inwoners van Molenlanden niet zit te wachten op grootschalige toename van toeristen in dit gebied.	Begin 2021 is de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM) vastgesteld. De TAM is opgesteld via een participatieve werkwijze. Er is een projectteam opgezet bestaande uit 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 (niet uitsluitend belanghebbenden bij het aantrekken van toeristen). Eind 2021 is een toeristisch, recreatief inwoners-onderzoek uitgevoerd. De gemeente heeft 7.500 huishoudens per brief aangeschreven met de vraag om deel te nemen aan dit onderzoek. Uiteindelijk hebben 699 inwoners de vragenlijst ingevuld daarmee zijn de uitkomsten voldoende betrouwbaar om onderbouwde uitspraken te doen. Eén van de conclusies uit het onderzoek wat betreft groei van Recreatie & Toerisme: <i>“Toerisme en recreatie mag worden aangemoedigd Meer dan de helft van de bewoners vindt dat toerisme en recreatie mag worden aangemoedigd en ongeveer de helft vindt dat de voordelen opwegen tegen de nadelen. Zo’n één vijfde deel van de bewoners is het hier niet mee eens.”</i>	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
c.	<u>Toename recreatieve activiteiten</u> De indiener geeft aan dat met het afstappen van de camping/glamping sprake is van een afname van het aantal bedden, maar daartegenover staat een toename van de recreatieve	De indiener geeft ten onrechte aan dat het ontwerp-bestemmingsplan, ten opzichte van oude plan (lees: voorontwerp-bestemmingsplan), voorziet in een verruiming van de recreatieve mogelijkheden. Op grond van het oude plan met de camping/glamping waren bijbehorende voorzieningen zoals sanitaire en dag-recreatieve voorzieningen reeds toegestaan. Er is echter voor gekozen om de diverse recreatieve activiteiten concreter vast te leggen in de regels van het ontwerp-	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	activiteiten (openbaar toilet, detailhandel, maatschappelijke en educatieve doeleinden en wandelroutes.	bestemmingsplan. Daarbij dient opgemerkt te worden dat gedurende de totstandkoming van de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM) de recreatieve en maatschappelijke wensen in de gemeente Molenlanden concreter zijn geworden. De gemeente ziet maatschappelijke en educatieve doeleinden, wandelroutes, een openbaar toilet en detailhandel als een waardevolle bijdrage aan het toeristisch, recreatieve concept van het Groene Wout. De kern van de bedrijfsactiviteiten van het Groene Wout blijft echter het aanbieden van recreatieve overnachting. Door toevoeging van deze functies wordt tevens Molenlanden en Goudriaan in het bijzonder meer aantrekkelijk en beleefbaar, zowel voor toeristische bezoekers als eigen inwoners.	
d.	Landschappelijke waarden De indiener geeft aan dat de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' o.a. zijn bestemd voor herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, extensieve recreatie (medegebruik) en bedrijfsmatige (horende bij een agrarisch bedrijf) nevenactiviteiten zoals benoemd in het plan. De plannen genoemd in het ontwerp-bestemmingsplan	De indiener geeft correct aan dat conform het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 20 februari 2018) de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' o.a. zijn bestemd voor herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, extensieve recreatie (medegebruik) en nevenactiviteiten behorende bij een agrarisch bedrijf. Dit wil echter niet zeggen dat een (toekomstige) recreatieve ontwikkeling per definitie is uitgesloten. 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	Deze reactie heeft geleid tot drie aanpassingen aan het plan: 1. De voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing (artikel 3.4.1) is aangevuld. 2. Op het noordelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' opgenomen. 3. Er zijn regels toegevoegd voor dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' ter waarborging van de landschappelijke waarden.

	betreffen geen neven-activiteiten het gaat niet om een agrarisch bedrijf en niet om extensief medegebruik. De indiener is van mening dat een volwaardig recreatiebedrijf een negatieve impact heeft op de landschappelijke waarden van het gebied. De indiener geeft aan dat het college van de gemeente Molenlanden eerst een omgevingskaart moeten opstellen met randvoorwaarden zoals ook aangegeven in de Toeristische agenda Molenlanden.	beïnvloed. Voor de gemeente zijn in dit geval het bieden van meer recreatieve voorzieningen en overnachtingsmogelijkheden voor recreanten en toeristen in de gemeente (in aansluiting bij de speerpunten van de Toeristische Agenda Molenlanden) in combinatie met de instandhouding van het groene karakter van het gebied (lees: een goede landschappelijke inpassing) redenen om medewerking te verlenen aan dit plan. Het ontwikkelen van dag- en of verblijfsrecreatie (lees: een volwaardig recreatiebedrijf) hoeft geen druk op de landschappelijke waarden van het gebied te betekenen. In deze ontwikkeling is voldoende aandacht besteed voor de landschappelijk en ecologische natuurwaarden. De gemeente is van mening dat het plangebied op een passende en verantwoorde wijze wordt ingepast. De toeristisch, recreatieve omgevingskaart van Molenlanden is er op dit moment nog niet. Naar alle waarschijnlijkheid wordt dit meegenomen in het traject van de Omgevingsagenda in het kader van de Omgevingswet die naar alle waarschijnlijkheid op 1 januari 2023 inwerking treedt. De toekomstige kaart zal overigens niet per locatie of perceel aangeven wat wel/niet mogelijk is, maar gaat aangeven welke deelgebieden, grondsoorten, landschapstypen geschikt of juist minder geschikt zijn voor een toeristische ontwikkeling. Ter juridische waarborging van het groene karakter en de instandhouding van de landschappelijke waarden, is ten eerste de aanleg en instandhouding van de	
--	---	---	--

		landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan juridisch-planologisch gewaarborgd door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1). Het landschappelijke inpassingsplan is daarmee juridisch afdwingbaar door de gemeente Molenlanden. Ten tweede, is op het noordelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' gelegd. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die kamperen en het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden. De gemeente is van mening dat er sprake is van een goede landschappelijke inrichting van het plangebied en dat het plan daarmee geen onevenredige negatieve impact heeft op de landschappelijke waarden van het gebied.	
e.	<u>Landschappelijk inpassingsplan</u> De indiener is van mening dat de afdwingbaarheid van het landschappelijk inpassingsplan niet houdbaar is, ook al is dit genoemd als voorwaardelijke verplichting. De indiener geeft aan dat het tegenstrijdig is dat in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat een erf en terreinafscheiding	Zie d. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan is juridisch-planologisch gewaarborgd door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1). Het landschappelijke inpassingsplan is daarmee juridisch afdwingbaar door de gemeente Molenlanden. Daarbij zijn er geen mogelijkheden voor vergunningsvrije bijgebouwen op het achterste deel van het plangebied. Het plangebied wordt namelijk niet als 'erf' op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangemerkt. Er is geen sprake van een erf nu de gronden niet zijn ingericht en worden gebruikt ten behoeve van een woning.	Deze reactie heeft geleid tot vier aanpassingen aan het plan: 1. Op het noordelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' opgenomen. 2. Er zijn regels toegevoegd voor dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' ter waarborging van de landschappelijke waarden. 3. Het dierenverblijf is specifieker vastgelegd middels het opnemen van de

maximaal 2 meter mogen bedragen en in het landschappelijk inpassingsplan bomenrijen als erfafscheiding zijn getekend. De indiener vreest dat het achterste deel van het plangebied van ongeveer 5.000 m² zal worden bebouwd met vergunningsvrije bouwwerken. De indiener geeft aan dat het tegenstrijdig is dat in de regels van het bestemmingsplan een binnenplanse afwijkmogelijkheid is opgenomen voor een gebouw in de vorm van en hooiberg die op het achterste deel van het plangebied kan worden gerealiseerd en in het landschappelijk inpassingsplan geen bebouwing is ingetekend op het achterste deel van het plangebied. De onderzoeken zien ook niet op deze extra mogelijkheden. De indiener geeft aan dat het achterste deel van het plangebied van ongeveer 5.000 m² kan worden	Zoals in hoofdstuk 2.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven hechten de initiatiefnemers van het plan veel waarde aan de instandhouding van dit karakteristieke slagenlandschap, het groene karakter van het gebied en de natuurwaarden van het gebied. Het karakteristieke slagenlandschap is één van de ‘unique selling points’ van deze locatie. Los van het feit dat de initiatiefnemers voornemens zijn om het plangebied middels streekeigen beplanting in te passen conform het landschappelijk inpassingsplan, is op grond van de voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1) juridisch-planologisch geborgd dat, behoudens de geluidwerende erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie en eventueel een open hekwerk b.v. voor de dieren, er geen gebouwde erfafscheidingen (zoals schuttingen) mogen worden geplaatst. Daarbij is op het noordelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’ gelegd. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die kamperen en het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden. Het plan is om het dierenverblijf, dat kan worden uitgevoerd in de vorm van een hooiberg, te realiseren op de plaats zoals aangegeven op het landschappelijk inpassingsplan. Om dit juridisch-planologisch te borgen is het dierenverblijf specifiek vastgelegd middels het opnemen van de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’ op de verbeelding van het bestemmingsplan. Er is een regel toegevoegd, gekoppeld aan de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’ (artikel 3.2.2.2 lid a), dat juridisch verankerd dat het dierenverblijf uitsluitend mag worden gebouwd binnen de	bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’; 4. Er is een regel toegevoegd/ gekoppeld aan de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’ (artikel 3.2.2.2 lid a).
--	---	---

gebruikt voor het plaatsen van kampeermiddelen. De indiener vraagt zich af welke waarde men moet hechten aan het inrichtingsplan en hoe de initiatiefnemer wordt gehouden aan het landschappelijk inpassingsplan. De indiener is van mening dat de landschapsarchitect nu alleen maar het doorzicht op het achtererfgebied inzichtelijk heeft gemaakt op punten waar het gunstig uitkomt. Gesteld wordt dat het landschappelijk inpassingsplan suggereert dat er doorzicht op het achterliggende landschap wordt behouden, maar dat dit sterk afhangt van welke positie vanaf de weg wordt ingenomen. De indiener geeft aan niet te begrijpen dat de instandhouding van het groene karakter van het gebied een zwaarwegende factor is om mee te werken	bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'. Voor de onderzoeken is het landschappelijk inpassingsplan als uitgangspunt genomen. Langs de Noordzijde is sprake van een langgerekt lint met daartussen afgewisseld brede en smalle doorzichten. De landschapsarchitect heeft een gebiedsanalyse uitgevoerd waaruit bepaalde landschappelijke kernkwaliteit naar voren zijn gekomen waaronder het landschappelijke doorzicht over het terrein en het open landschap in het noordelijk deel van het plangebied. Op basis van onder andere deze ontwerpuitgangspunten is het landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In het landschappelijk inpassingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de doorzichten op het achtererfgebied, maar dit is niet de zwaarstwegende factor voor de landschappelijke inpassing van dit plan. Het ontwikkelen van dag- en of verblijfsrecreatie hoeft geen druk op het groene karakter van het gebied te betekenen. De initiatiefnemers van het plan investeren in het groene karakter van het gebied door het plangebied groen in te richten middels streekeigen beplanting conform het landschappelijk inpassingsplan. Voor de gemeente zijn in dit geval het bieden van meer recreatieve voorzieningen en overnachtingsmogelijkheden voor recreanten en toeristen in de gemeente in combinatie met de investering van de initiatiefnemers (en daarmee de instandhouding van het groene karakter van het gebied redenen om medewerking te verlenen aan dit plan.	
--	--	--

	aan het plan gezien dit plan leidt tot een toenemende druk op het gebied dat afbreuk doet aan het groene karakter.		
f.	<u>Stiltegebied</u> De indiener verwijst naar artikel 28 in het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 25 januari 2010) waarin is aangegeven dat intensieve recreatie niet is toegestaan. De indiener vraagt zich af waarom van deze regel wordt afgeweken. De indiener verwijst naar de zorgplichtbepaling (artikel 3.28) in de Omgevingsverordening Zuid-Holland, waarin staat dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten in een stiltegebied de rust op significante wijze kan worden verstoord, is verplicht dergelijk handelen achterwege te laten, behoudens voor zover dat ingevolge deze verordening uitdrukkelijk is toegestaan,	In het vroegere beleid van de provincie Zuid-Holland omtrent stiltegebieden was vastgelegd dat voor nieuwe ontwikkelingen in een stiltegebied het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) structureel niet mag worden aangetast. Uit later onderzoek is echter gebleken dat dit geluidsniveau nergens wordt gehaald in de provincie Zuid-Holland. Er is derhalve afgestapt van de regeling van 40 dB(A), maar de stiltegebieden zijn wel blijven bestaan met als doel om de zogenoemde relatieve stilte in deze gebieden te behouden door grote lawaaimakers in deze gebieden te weren. Het provinciaal beleid (lees: Omgevingsverordening Zuid-Holland) heeft in dit geval voorrang op artikel 28 in het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 25 januari 2010), omdat dit hogere en nieuwe regelgeving betreft. Artikel 28 m.b.t. het stiltegebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' opgenomen op basis van vroeger beleid van de provincie Zuid-Holland. Er wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld dus in principe kunnen daarin opgenomen regels en bestemmingen veranderd worden. Wel dient bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan in overeenstemming te zijn met hogere regelgeving (waaronder de Omgevingsverordening Zuid-Holland). Alleen de regels in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland richten zich direct tot de gemeente en zijn dus regels waaraan	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	dan wel, indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden geveerd, alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden geveerd teneinde die verstoring te voorkomen of te beperken.	het bestemmingsplan getoetst dient te worden. De provincie Zuid-Holland heeft het plan getoetst aan de regels in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland en vervolgens aangegeven akkoord te zijn met het plan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een deskundig onderzoeksbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling op de omgeving en wordt ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie een geluidswerende erfafscheiding geplaatst. De geluidswerende erfafscheiding is ook opgenomen op het landschappelijk inpassingsplan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening (zie ook paragraaf 4.3 bestemmingsplantoelichting). Tot slot, dient opgemerkt te worden dat in dit geval geen sprake is van nieuwvestiging van intensieve recreatie. Het plan voorziet in een uitbreiding van de huidige recreatieve activiteiten (bed & breakfast/ groepsaccommodatie) met vijf verblijfsaccommodaties. De gemeente is van mening dat hiermee sprake is van een passende kleinschalige uitbreiding dat aansluit bij de visie van de gemeente om verblijfsrecreatie te vergroten (één van de speerpunten van de Toeristische Agenda Molenlanden).	
g.	<u>Akoestisch onderzoek</u> De indiener geeft aan dat het akoestisch onderzoek niet representatief is voor de mogelijkheden. De indiener is van mening dat de overige	Voor een recreatiebedrijf is het aspect 'geluid' maatgevend. Derhalve is in het kader van een goede ruimtelijke ordening door een deskundig onderzoeksbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling op de omgeving.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	recreatieve activiteiten, verkeersbewegingen, parkeren, geluid als gevolg van onderhoud in combinatie met de verblijfs-accommodaties een grotere impact heeft voor het stiltegebied en omwonenden. De indiener vraagt zich of dat er rekening is gehouden dat het plangebied is gelegen in een polderlandschap waarin geluid ver draagt. De indiener vraagt zich af waarom woning Noordzijde 43a niet is meegenomen als beoordelingspunt.	De uitgangspunten van het akoestisch onderzoek zijn vooraf vastgesteld met een geluidsdeskundige van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ). De maatgevende geluidbronnen vormen in dit geval de autoverkeersbewegingen op het eigen terrein en het stemgeluid van spelende kinderen en mensen op het terras. De door de indiener genoemde zaken zijn ten dienste van de hoofdactiviteit (verblijfsrecreatie) en/of in de basis niet anders dan wat eenieder op een woonperceel ook mag doen bij de woning. De fietsverhuur en ijs- en snackverkoop in hoofdzaak bedoeld voor de eigen gasten van de verblijfs-accommodaties. Bovendien hoeft het onderhoud van het recreatieterrein niet per sé gepaard te gaan met lawaai makende machines. Het is een misvatting dat geluid in een polderlandschap verder draagt. In een polderlandschap draagt het geluid niet verder dan op een ander vergelijkbaar (bodem) gebied. De woning ligt verder van de bron weg en zijn derhalve op voorhand niet maatgevend. Het akoestisch onderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door een geluidsdeskundige van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ). Gesteld kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.	
--	--	--	--

h.	Geluidswand De indiener vraagt zich af waar de geluidswand is geborgd en waarom de geluidswand niet is aangegeven op het landschappelijk inpassingsplan. De indiener vraagt zich af wat deze geluidswand en de nog te bouwen bouwwerken betekenen voor het geluid op de gevel van de woning van de indiener.	De geluidwerende erfafscheiding (lees: geluidswand) ten noordoosten van de bestaande accommodatie is op het landschappelijk inpassingsplan verwerkt. Het gewijzigde landschappelijk inpassingsplan is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.2) is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor de juridische borging van de realisatie en instandhouding van een geluidwerende erfafscheiding (lees: geluidswand). De geluidswand zorgt voor een geluidreductie van stemgeluid vanaf het bestaande terras van de groepsaccommodatie naar de omgeving. Het berekeningsmodel van het akoestisch onderzoek laat zien dat een geluidswand zorgt voor voldoende geluidsreductie voor omliggende geluidsgevoelige objecten. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.	Deze reactie heeft geleid tot twee aanpassingen aan het plan: 1. De geluidwerende erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande accommodatie is op het landschappelijk inpassingsplan aangegeven; 2. Er is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor de juridische borging van de realisatie en instandhouding van een geluidwerende erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie.
i.	Stikstofdepositieonderzoek De indiener geeft aan dat niet is aangetoond of eventuele stikstofdepositie invloed heeft op het Natura 2000-gebied dat op 4,4 km van het plangebied is gelegen.	In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een deskundig bureau een stikstofdepositieonderzoek (Aerius-berekening) uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats Binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage van de toelichting.	Deze reactie heeft geleid tot één aanpassing aan het plan: 1. De resultaten van het stikstofdepositieonderzoek (Aerius-berekening) zijn verwerkt in hoofdstuk 4.8 Ecologie.

j.	<u>Economische uitvoerbaarheid</u> De indiener vraagt zich af of dat er een planschade-risicoanalyse is uitgevoerd of op welke wijze is bepaald dat er geen sprake is van planschade. De indiener geeft aan dat de economische uitvoerbaarheid onvoldoende is aangetoond. De indiener verwijst naar het beleid van de gemeente Molenlanden dat men inzet op een volledig mogelijk kostenverhaal.	De uitbreiding van de recreatievoorziening vindt op geruime afstand plaats van omliggende woningen. Gezien de grote afstand tussen de woning van de indiener en in de huidige situatie al sprake is van een recreatieve voorziening is de gemeente van mening dat er geen sprake is van planschade. Indien de indiener van mening is dat men benadeeld wordt door het plan, staat vrij een verzoek tot tegemoetkoming van deze planschade in te dienen bij de gemeente. Gezien het gaat om een particulier initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers van het plan. In het kader van de economische uitvoerbaarheid zal het plan gefaseerd tot uitvoering worden gebracht. De economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd. In verband met de bescherming van de privacy van de initiatiefnemers wordt informatie met betrekking tot plankosten (lees: kostenverhaal) niet openbaar bekend gemaakt.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
k.	<u>Ladder voor duurzame verstedelijking</u> De indiener geeft aan dat uit de toelichting van het bestemmingsplan niets blijkt over de regionale behoefte. De indiener verwijst naar de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM) waarin wordt uitgegaan van een gewenste groei van 30% naar	Zoals in hoofdstuk 3.1.3 van de toelichting staat beschreven, is de doelstelling van de gemeente Molenlanden om de verblijfsrecreatie te laten groeien gebaseerd op de verwachte landelijke groei van het toerisme: kwantitatief. Daarbij is er in de TAM veel aandacht voor de kwaliteit en diversiteit in het aanbod verblijfsrecreatie door o.a. te kijken de gewenste doelgroepen (leefstijlen). De gemeentelijke ambitie om de sector Verblijfsrecreatie te laten groeien met 30% gaat over het aantal slaapplaatsen, niet over het aantal overnachtingen. In de	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	2025. De indiener geeft aan dat met o.a. Vakantiepark Molenwaard al ruim wordt voorzien in de ambitie van de gemeente. De indiener geeft aan dat het bij de Ladder voor duurzame verstedelijking gaat om een regionale behoefte en van bedrijfsverplaatsing hoeft in het geheel geen sprake te zijn. De indiener geeft aan de toelichting van de bezettingscijfers van het huidige bedrijf als onderbouwing dat er marktruimte is niet reëel te vinden. De indiener is van mening dat het bestaande bedrijf met de bestaande regels kan blijven functioneren.	Toeristische Agenda Molenlanden is uitgegaan van 1400-1500 slaappleatsen. Vakantiepark Molenwaard is hierin al meegenomen. Een groei van 30% betekent een groei van ongeveer 450 slaappleatsen. Vakantiepark Molenwaard groeit in 2022, maar hiermee is de geambieerde 30% nog niet bereikt. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het genoemde groeicijfer van 30% een ambitie is en kan niet worden gezien als bovengrens/maximum. Het betekent dus niet dat als de groei van 450 slaappleatsen bereikt is er dan geen nieuwe ontwikkelingen meer mogelijk zouden zijn. Er is in de gemeente Molenlanden / regio Alblasserwaard behoefte aan meer toeristische overnachtingsmogelijkheden. Bedrijven waarbij verblijfsrecreatie de hoofdfunctie is, zijn zeer beperkt te vinden. Het huidige aanbod is qua omvang gering, vooral kleinschalig en mag (vanuit de toerist bekeken) ook diverser en gericht op meer comfort en een langer seizoen. Daarbij geldt dat het puur gericht moet zijn op de toeristische verhuur en dus geen oneigenlijk gebruik mag uitlokken of veroorzaken. Kansrijk zijn accommodaties zoals een (familie)hotel, bungalows of andere verhuurobjecten zoals trekkershutten, of recreatieve tiny houses. De doelgroepen voor de geplande verblijfsaccommodaties zijn gezinnen met oudere kinderen, families en senioren (géén verenigingen, scholen, jeugdgroepen). Daarmee is het Groene Wout aanvullend op Vakantiepark Molenwaard en het overige recreatieve aanbod in de regio. De geplande verblijfsaccommodaties passen naadloos bij de verwachte ontwikkelingen in de toeristische sector in de regio Alblasserwaard en de ambitie van de gemeente. Het plan speelt daarmee in	
--	---	---	--

		op de regionale behoefte. Het plan voorziet in de noodzakelijke verbreding van het recreatieve aanbod van een bestaande recreatieve voorziening in Goudriaan. In de huidige situatie hebben de initiatiefnemers een baan naast dit bedrijf om financieel rond te komen. De verbreding is noodzakelijk om te komen tot een rendabele recreatieve voorziening en is noodzakelijk om attractief te blijven voor gasten in een veranderende markt. Door inzicht te geven in bedrijfsgegevens (bezettingen en bezettingsontwikkelingen van het huidig bedrijf) toont de initiatiefnemer aan dat er nog marktruimte is om te groeien in het aantal slaappleatsen. De bezettingsgraad ligt hoog en is de afgelopen jaren gegroeid waarbij de piekcapaciteit op sommige momenten wordt bereikt. Dit is een indicatie dat er marktruimte is. De gemeente Molenlanden ziet het plan als een passende bijdrage aan 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.	
I.	<u>Rioolcapaciteit</u> De indiener geeft aan dat er sprake is van een krapte in de rioolcapaciteit in Goudriaan. De indiener geeft aan het vreemd te vinden dat er alsnog wordt meegewerkt aan extra verblijfs-accommodaties.	Het college van B&W van de gemeente Molenlanden heeft recent met instemming kennis genomen van de Memo Ruimtelijke orderingsprocedures in relatie tot het project riolering, waarin o.a. is opgenomen dat riolering niet beschouwd kan worden als ruimtelijk relevant aspect. Met andere woorden een initiatief kan niet worden aangehouden op basis van de staat van het riool.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

		De gemeente Molenlanden is momenteel met behulp van een opgezette taskforce de rioleringsproblematiek in het buitengebied in kaart aan het brengen. Naar aanleiding hiervan is voor de rioolproblematiek voor lopende ruimtelijke procedures, waaronder ook woningbouw-ontwikkelingen, in Goudriaan mogelijk zicht op oplossingen.	
m.	<u>Artikel 3.2.1 (regels bestemmingsplan)</u> De indiener verwijst naar artikel 3.2.1 van de regels waarin staat dat op de bestemming 'Recreatie' uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. De indiener is van mening dat hier sprake is van een fout en er geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd op het noordelijk deel van het plangebied.	Zie d en e. Dit artikel betreft een algemene bestemmings-omschrijving die geldt voor het totale bestemmingsvlak 'Recreatie' (niet uitsluitend het noordelijke deel van het plangebied). Derhalve is er geen sprake van een fout in de regels van het bestemmingsplan. Op het noordelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' gelegd. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die kamperen en het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden.	Deze reactie heeft geleid tot één aanpassing aan het plan: 1. Artikel 3.2.1 Algemeen is aangevuld/gewijzigd.
n.	<u>Artikel 3.2.3 (regels bestemmingsplan)</u> De indiener verwijst naar artikel 3.2.3 van de regels waarin staat dat erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter mogen bedragen. De indiener is van	Zie d en e. Los van het feit dat de initiatiefnemers voornemens zijn om het plangebied middels streekeigen beplanting in te passen conform het landschappelijk inpassingsplan, is op grond van de voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1) juridisch-planologisch geborgd dat, behoudens de geluidwerende	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	mening dat dit een bouwtitel geeft voor het volledig omzomen van het terrein een schutting. De indiener stelt voor om deze regel te schrappen.	erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie en eventueel een open hekwerk b.v. voor de dieren, er geen gebouwde erfafscheidingen (zoals schuttingen) mogen worden geplaatst. De gemeente ziet, mede gezien deze regel is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en een eventuele terreinafscheiding niet per definitie afbreuk doet aan een goede landschappelijke inpassing, geen noodzaak om deze regel te verwijderen.	
o.	<u>Artikel 3.4 (regels bestemmingsplan)</u> De indiener verzoekt om de huisvesting van arbeidsmigranten specifiek uit te sluiten in de regels van het bestemmingsplan. De indiener geeft aan dat met artikel 3.4 lid d de mogelijkheid wordt gecreëerd om bijvoorbeeld ijs en snacks te verkopen aan passanten/dagtoeristen. De indiener is van mening dat dit impact heeft op de omgeving en zijn belang hierin niet is meegenomen.	De initiatiefnemer van dit plan heeft bevestigd dat het plan nooit de intentie heeft gehad om deze locatie te gebruiken voor de permanente huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente Molenlanden heeft op 26 oktober 2021 het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' vastgesteld. Met dit paraplu-bestemmingsplan is het niet toegestaan om woningen en andere gebouwen te gebruiken voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Op deze wijze kan enerzijds overlast voor de omgeving worden voorkomen en anderzijds zorggedragen worden voor een goede kwalitatieve huisvesting van arbeidsmigranten. Om juridisch-planologisch te waarborgen dat deze locatie kan gebruikt voor de permanente huisvesting van arbeidsmigranten is artikel 4.1 uit het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' overgenomen in dit bestemmingsplan. Zie g. De hoofdactiviteit van deze recreatieve voorziening is verblijfsrecreatie. De verkoop van ijs en snacks zijn ten dienste van de hoofdactiviteit (verblijfsrecreatie). De ijs-	Deze reactie heeft geleid tot één aanpassing van het plan: 1. In artikel 9 Algemene gebruiksregels is een regeling toegevoegd waarmee het gebruik van een (bedrijfs-) woning, verblijfsaccommodatie of overig gebouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten niet is toegestaan.

		en snackverkoop is in hoofdzaak bedoeld voor de eigen gasten van de verblijfsaccommodaties.	
p.	<u>Artikel 3.4.1 (regels bestemmingsplan)</u> De indiener is van mening dat het landschappelijk inpassingsplan onvoldoende juridische status heeft.	Zie e. Het landschappelijk inpassingsplan is juridisch-planologisch gewaarborgd door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1). Het landschappelijke inpassingsplan is daarmee juridisch afdwingbaar door de gemeente Molenlanden.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
q.	<u>Negatieve invloed woon- en leefklimaat directe omwonenden</u> De indiener is van mening dat het plan te grootschalig is voor dit gebied. De indiener geeft aan dat het plan is uitgebreid met een aantal nevenactiviteiten welke extra geluidshinder en verkeersbewegingen tot gevolg hebben. De indiener ziet de noodzaak van een recreatiegebied voor de inwoners van Goudriaan niet aangezien er momenteel veel wordt geïnvesteerd in de Slingelandse plassen. De indiener is van mening dat het plan te veel inbreuk	Zie c. Zoals in de reactie op de inspraakreactie reeds aangegeven, heeft de gemeente Molenlanden (zoals men doet voor alle nieuwe bouwvragen), een ruimtelijke afweging gemaakt. Op basis van deze afweging heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan dit plan. Voor de gemeente zijn in dit geval het bieden van meer recreatieve voorzieningen en overnachtingsmogelijkheden voor recreanten en toeristen in de gemeente (in aansluiting bij de speerpunten van de Toeristische Agenda Molenlanden) in combinatie met de instandhouding van het groene karakter van het gebied (lees: een goede landschappelijke inpassing) redenen om medewerking te verlenen aan dit plan. De gemeente acht deze locatie als een geschikte locatie voor een recreatieve ontwikkeling. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een deskundig onderzoeksbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling op de omgeving en wordt ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie een geluidswerende erfafscheiding geplaatst. De geluidswerende erfafscheiding is ook opgenomen op het landschappelijk inpassingsplan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	maakt op hun woon- en leefklimaat. De indiener vreest voor een verdere uitbreiding van de recreatieve verblijfs-mogelijkheden in de toekomst.	aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening (zie ook paragraaf 4.3 bestemmingsplantoelichting). In het kader van het gelijkheidsbeginsel zal iedere (bouw)aanvraag door de gemeente op gelijke wijze worden beoordeeld. Er zal opnieuw een ruimtelijke afweging worden gemaakt, waarin de landschapswaarden worden meegewogen. Er wordt medewerking verleend aan uitbreiding in open delen van de lintbebouwing wanneer dit stedenbouwkundig passend is en er is aangetoond dat er geen sprake is van aantasting van de landschapswaarden. Deze ontwikkeling is geen opmaat naar een verdere uitbreiding.	
--	---	---	--

2.5 Volgnummer 5

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Omvang vakantiewoningen</u> De indiener geeft aan de omvang van de accommodaties te groot te vinden en zich zorgen te maken over overlast.	De verblijfsaccommodaties zijn geschikt voor groepen van max. 10 – 12 personen. Ter verduidelijking van de regels is de begripsbepaling ‘groepsaccommodatie’ vervangen door het begrip ‘verblijfsaccommodatie. Onder verblijfsaccommodaties wordt verstaan: <i>‘Een gebouw dat dient als recreatief woon- en nachtverblijf voor gebruikers die hun woonverblijf elders hebben, die logies overwegend aan personen in groepsverband verstrekt.’</i> Het plan voorziet, in geval van een volledige bezetting, in recreatieve huisvesting van ca. 55 a 60 personen op het perceel. De doelgroepen voor de verblijfsaccommodaties zijn gezinnen met kinderen, families en senioren (géén verenigingen, scholen, jeugdgroepen). Hiermee wordt expliciet ingespeeld op de regionale behoefte aan meer toeristische overnachtingsmogelijkheden zoals beschreven in de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een deskundig onderzoeksbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling op de omgeving en wordt ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie een geluidswerende erfafscheiding geplaatst. De geluidswerende erfafscheiding is ook opgenomen op het landschappelijk inpassingsplan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening (zie ook paragraaf 4.3 bestemmingsplantoelichting).	Deze reactie heeft geleid tot één aanpassing van het plan: 1. De begripsbepaling ‘groepsaccommodatie’ is vervangen door ‘verblijfsaccommodatie’ (artikel 1.39).

b.	<u>Toeristische Agenda Molenlanden (TAM)</u> De indiener geeft aan dat inwoners niet zijn betrokken bij het opstellen van de TAM en algemeen bekend is dat het merendeel van de inwoners van Molenlanden niet zit te wachten op grootschalige toename van toeristen in dit gebied.	Begin 2021 is de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM) vastgesteld. De TAM is opgesteld via een participatieve werkwijze. Er is een projectteam opgezet bestaande uit 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 (niet uitsluitend belanghebbenden bij het aantrekken van toeristen). Eind 2021 is een toeristisch, recreatief inwoners-onderzoek uitgevoerd. De gemeente heeft 7.500 huishoudens per brief aangeschreven met de vraag om deel te nemen aan dit onderzoek. Uiteindelijk hebben 699 inwoners de vragenlijst ingevuld daarmee zijn de uitkomsten voldoende betrouwbaar om onderbouwde uitspraken te doen. Eén van de conclusies uit het onderzoek wat betreft groei van Recreatie & Toerisme: <i>“Toerisme en recreatie mag worden aangemoedigd Meer dan de helft van de bewoners vindt dat toerisme en recreatie mag worden aangemoedigd en ongeveer de helft vindt dat de voordelen opwegen tegen de nadelen. Zo’n één vijfde deel van de bewoners is het hier niet mee eens.”</i>	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
c.	<u>Toename recreatieve activiteiten</u> De indiener geeft aan dat met het afstappen van de camping/glamping sprake is van een afname van het aantal bedden, maar daartegenover staat een toename van de recreatieve	De indiener geeft ten onrechte aan dat het ontwerp-bestemmingsplan, ten opzichte van oude plan (lees: voorontwerp-bestemmingsplan), voorziet in een verruiming van de recreatieve mogelijkheden. Op grond van het oude plan met de camping/glamping waren bijbehorende voorzieningen zoals sanitaire en dag-recreatieve voorzieningen reeds toegestaan. Er is echter voor gekozen om de diverse recreatieve activiteiten	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	activiteiten (openbaar toilet, detailhandel, maatschappelijke en educatieve doeleinden en wandelroutes.	concreter vast te leggen in de regels van het ontwerp-bestemmingsplan. Daarbij dient opgemerkt te worden dat gedurende de totstandkoming van de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM) de recreatieve en maatschappelijke wensen in de gemeente Molenlanden concreter zijn geworden. De gemeente ziet maatschappelijke en educatieve doeleinden, wandelroutes, een openbaar toilet en detailhandel als een waardevolle bijdrage aan het toeristisch, recreatieve concept van het Groene Wout. De kern van de bedrijfsactiviteiten van het Groene Wout blijft echter het aanbieden van recreatieve overnachting. Door toevoeging van deze functies wordt tevens Molenlanden en Goudriaan in het bijzonder meer aantrekkelijk en beleefbaar, zowel voor toeristische bezoekers als eigen inwoners.	
d.	<u>Landschappelijke waarden</u> De indiener geeft aan dat de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' o.a. zijn bestemd voor herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, extensieve recreatie (medegebruik) en bedrijfsmatige (horende bij een agrarisch bedrijf) nevenactiviteiten zoals benoemd in het plan. De plannen genoemd in het ontwerp-bestemmingsplan	De indiener geeft correct aan dat conform het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 20 februari 2018) de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' o.a. zijn bestemd voor herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, extensieve recreatie (medegebruik) en nevenactiviteiten behorende bij een agrarisch bedrijf. Dit wil echter niet zeggen dat een (toekomstige) recreatieve ontwikkeling per definitie is uitgesloten. 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	Deze reactie heeft geleid tot drie aanpassingen aan het plan: 1. De voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing (artikel 3.4.1) is aangevuld. 2. Op het noordelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' opgenomen. 3. Er zijn regels toegevoegd voor dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' ter waarborging van de landschappelijke waarden.

	betreffen geen neven-activiteiten het gaat niet om een agrarisch bedrijf en niet om extensief medegebruik. De indiener is van mening dat een volwaardig recreatie-bedrijf een negatieve impact heeft op de landschappelijke waarden van het gebied. De indiener geeft aan dat het college van de gemeente Molenlanden eerst een omgevingskaart moeten opstellen met randvoorwaarden zoals ook aangegeven in de Toeristische agenda Molenlanden.	niet, of in ieder geval niet onevenredig nadelig worden beïnvloed. Voor de gemeente zijn in dit geval het bieden van meer recreatieve voorzieningen en overnachtings-mogelijkheden voor recreanten en toeristen in de gemeente (in aansluiting bij de speerpunten van de Toeristische Agenda Molenlanden) in combinatie met de instandhouding van het groene karakter van het gebied (lees: een goede landschappelijke inpassing) redenen om medewerking te verlenen aan dit plan. Het ontwikkelen van dag- en of verblijfsrecreatie (lees: een volwaardig recreatiebedrijf) hoeft geen druk op de landschappelijke waarden van het gebied te betekenen. In deze ontwikkeling is voldoende aandacht besteed voor de landschappelijk en ecologische natuurwaarden. De gemeente is van mening dat het plangebied op een passende en verantwoorde wijze wordt ingepast. De toeristisch, recreatieve omgevingskaart van Molenlanden is er op dit moment nog niet. Naar alle waarschijnlijkheid wordt dit meegenomen in het traject van de Omgevingsagenda in het kader van de Omgevingswet die naar alle waarschijnlijkheid op 1 januari 2023 inwerking treedt. De toekomstige kaart zal overigens niet per locatie of perceel aangeven wat wel/niet mogelijk is, maar gaat aangeven welke deelgebieden, grondsoorten, landschapstypen geschikt of juist minder geschikt zijn voor een toeristische ontwikkeling. Ter juridische waarborging van het groene karakter en de instandhouding van de landschappelijke waarden, is	
--	--	--	--

		ten eerste de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan juridisch-planologisch gewaarborgd door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1). Het landschappelijke inpassingsplan is daarmee juridisch afdwingbaar door de gemeente Molenlanden. Ten tweede, is op het noordelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' gelegd. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die kamperen en het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden. De gemeente is van mening dat er sprake is van een goede landschappelijke inrichting van het plangebied en dat het plan daarmee geen onevenredige negatieve impact heeft op de landschappelijke waarden van het gebied.	
e.	<u>Landschappelijk inpassingsplan</u> De indiener is van mening dat de afdwingbaarheid van het landschappelijk inpassingsplan niet houdbaar is, ook al is dit genoemd als voorwaardelijke verplichting. De indiener geeft aan dat het tegenstrijdig is dat in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat een	Zie d. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan is juridisch-planologisch gewaarborgd door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1). Het landschappelijke inpassingsplan is daarmee juridisch afdwingbaar door de gemeente Molenlanden. Daarbij zijn er geen mogelijkheden voor vergunningsvrije bijgebouwen op het achterste deel van het plangebied . Het plangebied wordt namelijk niet als 'erf' op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangemerkt. Er is geen sprake van een erf nu de gronden niet zijn ingericht en worden gebruikt ten behoeve van	Deze reactie heeft geleid tot vier aanpassingen aan het plan: 1. Op het noordelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' opgenomen. 2. Er zijn regels toegevoegd voor dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' ter waarborging van de landschappelijke waarden. 3. Het dierenverblijf is specifieker vastgelegd

erf en terreinafscheiding maximaal 2 meter mogen bedragen en in het landschappelijk inpassingsplan bomenrijen als erfafscheiding zijn getekend. De indiener vreest dat het achterste deel van het plangebied van ongeveer 5.000 m² zal worden bebouwd met vergunningsvrije bouwwerken. De indiener geeft aan dat het tegenstrijdig is dat in de regels van het bestemmingsplan een binnenplanse afwijkmogelijkheid is opgenomen voor een gebouw in de vorm van en hooiberg die op het achterste deel van het plangebied kan worden gerealiseerd en in het landschappelijk inpassingsplan geen bebouwing is ingetekend op het achterste deel van het plangebied. De onderzoeken zien ook niet op deze extra mogelijkheden. De indiener geeft aan dat het achterste deel van het plangebied van ongeveer	een woning. Zoals in hoofdstuk 2.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven hechten de initiatiefnemers van het plan veel waarde aan de instandhouding van dit karakteristieke slagenlandschap, het groene karakter van het gebied en de natuurwaarden van het gebied. Het karakteristieke slagenlandschap is één van de 'unique selling points' van deze locatie. Los van het feit dat de initiatiefnemers voornemens zijn om het plangebied middels streekeigen beplanting in te passen conform het landschappelijk inpassingsplan, is op grond van de voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1) juridisch-planologisch geborgd dat, behoudens de geluidwerende erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie en eventueel een open hekwerk b.v. voor de dieren, er geen gebouwde erfafscheidingen (zoals schuttingen) mogen worden geplaatst. Daarbij is op het noordelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' gelegd. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die kamperen en het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden. Het plan is om het dierenverblijf, dat kan worden uitgevoerd in de vorm van een hooiberg, te realiseren op de plaats zoals aangegeven op het landschappelijk inpassingsplan. Om dit juridisch-planologisch te borgen is het dierenverblijf specifiek vastgelegd middels het opnemen van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' op de verbeelding van het bestemmingsplan. Er is een regel toegevoegd, gekoppeld aan de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' (artikel	middels het opnemen van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'; 4. Er is een regel toegevoegd/ gekoppeld aan de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' (artikel 3.2.2.2 lid a).
---	--	--

5.000 m² kan worden gebruikt voor het plaatsen van kampeermiddelen. De indiener vraagt zich af welke waarde men moet hechten aan het inrichtingsplan en hoe de initiatiefnemer wordt gehouden aan het landschappelijk inpassingsplan. De indiener is van mening dat de landschapsarchitect nu alleen maar het doorzicht op het achtererfgebied inzichtelijk heeft gemaakt op punten waar het gunstig uitkomt. Gesteld wordt dat het landschappelijk inpassingsplan suggereert dat er doorzicht op het achterliggende landschap wordt behouden, maar dat dit sterk afhangt van welke positie vanaf de weg wordt ingenomen. De indiener geeft aan niet te begrijpen dat de instandhouding van het groene karakter van het gebied een zwaarwegende	3.2.2.2 lid a), dat juridisch verankerd dat het dierenverblijf uitsluitend mag worden gebouwd binnen de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'. Voor de onderzoeken is het landschappelijk inpassingsplan als uitgangspunt genomen. Langs de Noordzijde is sprake van een langgerekt lint met daartussen afgewisseld brede en smalle doorzichten. De landschapsarchitect heeft een gebiedsanalyse uitgevoerd waaruit bepaalde landschappelijke kernkwaliteit naar voren zijn gekomen waaronder het landschappelijke doorzicht over het terrein en het open landschap in het noordelijk deel van het plangebied. Op basis van onder andere deze ontwerpuitgangspunten is het landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In het landschappelijk inpassingsplan is zoveel mogelijk rekening mee gehouden met het doorzicht op het achtererfgebied, maar dat dit is geen zwaarwegende factor voor de landschappelijke inpassing van dit plan. Het ontwikkelen van dag- en of verblijfsrecreatie hoeft geen druk op het groene karakter van het gebied te betekenen. De initiatiefnemers van het plan investeren in het groene karakter van het gebied door het plangebied groen in te richten middels streekeigen beplanting conform het landschappelijk inpassingsplan. Voor de gemeente zijn in dit geval het bieden van meer recreatieve voorzieningen en overnachtingsmogelijkheden voor recreanten en toeristen in de gemeente in combinatie met de investering van de initiatiefnemers (en daarmee de instandhouding van het groene karakter van het gebied redenen om medewerking te verlenen aan dit plan.	
--	--	--

	factor is om mee te werken aan het plan gezien dit plan leidt tot een toenemende druk op het gebied dat afbreuk doet aan het groene karakter.		
f.	<u>Stiltegebied</u> De indiener verwijst naar artikel 28 in het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 25 januari 2010) waarin is aangegeven dat intensieve recreatie niet is toegestaan. De indiener vraagt zich af waarom van deze regel wordt afgeweken. De indiener verwijst naar de zorgplichtbepaling (artikel 3.28) in de Omgevingsverordening Zuid-Holland, waarin staat dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten in een stiltegebied de rust op significante wijze kan worden verstoord, is verplicht dergelijk handelen achterwege te laten, behoudens voor zover dat ingevolge deze verordening	In het vroegere beleid van de provincie Zuid-Holland omtrent stiltegebieden was vastgelegd dat voor nieuwe ontwikkelingen in een stiltegebied het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) structureel niet mag worden aangetast. Uit later onderzoek is echter gebleken dat dit geluidsniveau nergens wordt gehaald in de provincie Zuid-Holland. Er is derhalve afgestapt van de regeling van 40 dB(A), maar de stiltegebieden zijn wel blijven bestaan met als doel om de zogenoemde relatieve stilte in deze gebieden te behouden door grote lawaaimakers in deze gebieden te weren. Het provinciaal beleid (lees: Omgevingsverordening Zuid-Holland) heeft in dit geval voorrang op artikel 28 in het bestemmingsplan Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 25 januari 2010), omdat dit hogere en nieuwe regelgeving betreft. Artikel 28 m.b.t. het stiltegebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' opgenomen op basis van vroeger beleid van de provincie Zuid-Holland. Er wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld dus in principe kunnen daarin opgenomen regels en bestemmingen veranderd worden. Wel dient bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan in overeenstemming te zijn met hogere regelgeving (waaronder de Omgevingsverordening Zuid-Holland). Alleen de regels in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland richten	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	uitdrukkelijk is toegestaan, dan wel, indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die verstoring te voorkomen of te beperken.	zich direct tot de gemeente en zijn dus regels waaraan het bestemmingsplan getoetst dient te worden. De provincie Zuid-Holland heeft het plan getoetst aan de regels in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland en vervolgens aangegeven akkoord te zijn met het plan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een deskundig onderzoeksbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling op de omgeving en wordt ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie een geluidswerende erfafscheiding geplaatst. De geluidswerende erfafscheiding is ook opgenomen op het landschappelijk inpassingsplan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening (zie ook paragraaf 4.3 bestemmingsplantoelichting). Tot slot, dient opgemerkt te worden dat in dit geval geen sprake is van nieuwvestiging van intensieve recreatie. Het plan voorziet in een uitbreiding van de huidige recreatieve activiteiten (bed & breakfast/ groepsaccommodatie) met vijf verblijfsaccommodaties. De gemeente is van mening dat hiermee sprake is van een passende kleinschalige uitbreiding dat aansluit bij de visie van de gemeente om verblijfsrecreatie te vergroten (één van de speerpunten van de Toeristische Agenda Molenlanden).	
g.	<u>Akoestisch onderzoek</u> De indiener geeft aan dat het akoestisch onderzoek niet representatief is voor de	Voor een recreatiebedrijf is het aspect 'geluid' maatgevend. Derhalve is in het kader van een goede ruimtelijke ordening door een deskundig onderzoeksbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	mogelijkheden. De indiener is van mening dat de overige recreatieve activiteiten, verkeersbewegingen, parkeren, geluid als gevolg van onderhoud in combinatie met de verblijfs-accommodaties een grotere impact heeft voor het stiltegebied en omwonenden. De indiener vraagt zich of dat er rekening is gehouden dat het plangebied is gelegen in een polderlandschap waarin geluid ver draagt. De indiener vraagt zich af waarom woning Noordzijde 43a niet is meegenomen als beoordelingspunt.	naar de geluidsuitstraling op de omgeving. De uitgangspunten van het akoestisch onderzoek zijn vooraf vastgesteld met een geluidsdeskundige van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ). De maatgevende geluidbronnen vormen in dit geval de autoverkeersbewegingen op het eigen terrein en het stemgeluid van spelende kinderen en mensen op het terras. De door de indiener genoemde zaken zijn ten dienste van de hoofdactiviteit (verblijfsrecreatie) en/of in de basis niet anders dan wat eenieder op een woonperceel ook mag doen bij de woning. De fietsverhuur en ijs- en snackverkoop in hoofdzaak bedoeld voor de eigen gasten van de verblijfs-accommodaties. Bovendien hoeft het onderhoud van het recreatieterrein niet per sé gepaard te gaan met lawaai makende machines. Het is een misvatting dat geluid in een polderlandschap verder draagt. In een polderlandschap draagt het geluid niet verder dan op een ander vergelijkbaar (bodem) gebied. De woning ligt verder van de bron weg en zijn derhalve op voorhand niet maatgevend. Het akoestisch onderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door een geluidsdeskundige van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ). Gesteld kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.	
--	--	--	--

h.	Geluidswand De indiener vraagt zich af waar de geluidswand is geborgd en waarom de geluidswand niet is aangegeven op het landschappelijk inpassingsplan. De indiener vraagt zich af wat deze geluidswand en de nog te bouwen bouwwerken voor het geluid op de gevel van de woning van de indiener.	De geluidwerende erfafscheiding (lees: geluidswand) ten noordoosten van de bestaande accommodatie is op het landschappelijk inpassingsplan verwerkt. Het gewijzigde landschappelijk inpassingsplan is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.2) is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor de juridische borging van de realisatie en instandhouding van een geluidwerende erfafscheiding (lees: geluidswand). De geluidswand zorgt voor een geluidreductie van stemgeluid vanaf het bestaande terras van de groepsaccommodatie naar de omgeving. Het berekeningsmodel van het akoestisch onderzoek laat zien dat een geluidswand zorgt voor voldoende geluidsreductie voor omliggende geluidsgevoelige objecten. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.	Deze reactie heeft geleid tot twee aanpassingen aan het plan: 1. De geluidwerende erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande accommodatie is op het landschappelijk inpassingsplan aangegeven; 2. Er is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor de juridische borging van de realisatie en instandhouding van een geluidwerende erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie.
i.	Stikstofdepositieonderzoek De indiener geeft aan dat niet is aangetoond of eventuele stikstofdepositie invloed heeft op het Natura 2000-gebied dat op 4,4 km van het plangebied is gelegen.	In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een deskundig bureau een stikstofdepositieonderzoek (Aerius-berekening) uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats Binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage van de toelichting.	Deze reactie heeft geleid tot één aanpassing aan het plan: 1. De resultaten van het stikstofdepositieonderzoek (Aerius-berekening) zijn verwerkt in hoofdstuk 4.8 Ecologie.

j.	<u>Economische uitvoerbaarheid</u> De indiener vraagt zich af of dat er een planschade-risicoanalyse is uitgevoerd of op welke wijze is bepaald dat er geen sprake is van planschade. De indiener geeft aan dat de economische uitvoerbaarheid onvoldoende is aangetoond. De indiener verwijst naar het beleid van de gemeente Molenlanden dat men inzet op een volledig mogelijk kostenverhaal.	De uitbreiding van de recreatievoorziening vindt op geruime afstand plaats van omliggende woningen. Gezien de grote afstand tussen de woning van de indiener en in de huidige situatie al sprake is van een recreatieve voorziening is de gemeente van mening dat er geen sprake is van planschade. Indien de indiener van mening is dat men benadeeld wordt door het plan, staat vrij een verzoek tot tegemoetkoming van deze planschade in te dienen bij de gemeente. Gezien het gaat om een particulier initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers van het plan. In het kader van de economische uitvoerbaarheid zal het plan gefaseerd tot uitvoering worden gebracht. De economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd. In verband met de bescherming van de privacy van de initiatiefnemers wordt informatie met betrekking tot plankosten (lees: kostenverhaal) niet openbaar bekend gemaakt.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
k.	<u>Ladder voor duurzame verstedelijking</u> De indiener geeft aan dat uit de toelichting van het bestemmingsplan niets blijkt over de regionale behoefte. De indiener verwijst naar de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM) waarin wordt uitgegaan van een	Zoals in hoofdstuk 3.1.3 van de toelichting staat beschreven, is de doelstelling van de gemeente Molenlanden om de verblijfsrecreatie te laten groeien gebaseerd op de verwachte landelijke groei van het toerisme: kwantitatief. Daarbij is er in de TAM veel aandacht voor de kwaliteit en diversiteit in het aanbod verblijfsrecreatie door o.a. te kijken de gewenste doelgroepen (leefstijlen). De gemeentelijke ambitie om de sector Verblijfsrecreatie te laten groeien met 30% gaat over het aantal slaap-	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	gewenste groei van 30% naar 2025. De indiener geeft aan dat met o.a. Vakantiepark Molenwaard al ruim wordt voorzien in de ambitie van de gemeente. De indiener geeft aan dat het bij de Ladder voor duurzame verstedelijking gaat om een regionale behoefte en van bedrijfsverplaatsing hoeft in het geheel geen sprake te zijn. De indiener geeft aan de toelichting van de bezettingscijfers van het huidige bedrijf als onderbouwing dat er marktruimte is niet reëel te vinden. De indiener is van mening dat het bestaande bedrijf met de bestaande regels kan blijven functioneren.	plaatsen, niet over het aantal overnachtingen. In de Toeristische Agenda Molenlanden is uitgegaan van 1400-1500 slaapplekken. Vakantiepark Molenwaard is hierin al meegenomen. Een groei van 30% betekent een groei van ongeveer 450 slaapplekken. Vakantiepark Molenwaard groeit in 2022, maar hiermee is de geambieerde 30% nog niet bereikt. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het genoemde groeicijfer van 30% een ambitie is en kan niet worden gezien als bovengrens/maximum. Het betekent dus niet dat als de groei van 450 slaapplekken bereikt is er dan geen nieuwe ontwikkelingen meer mogelijk zouden zijn. Er is in de gemeente Molenlanden / regio Alblasterwaard behoefte aan meer toeristische overnachtingsmogelijkheden. Bedrijven waarbij verblijfs- recreatie de hoofdfunctie is, zijn zeer beperkt te vinden. Het huidige aanbod is qua omvang gering, vooral kleinschalig en mag (vanuit de toerist bekeken) ook diverser en gericht op meer comfort en een langer seizoen. Daarbij geldt dat het puur gericht moet zijn op de toeristische verhuur en dus geen oneigenlijk gebruik mag uitlokken of veroorzaken. Kansrijk zijn accommodaties zoals een (familie)hotel, bungalows of andere verhuurobjecten zoals trekkershutten, of recreatieve tiny houses. De doelgroepen voor de geplande verblijfsaccommodaties zijn gezinnen met oudere kinderen, families en senioren (géén verenigingen, scholen, jeugdgroepen). Daarmee is het Groene Wout aanvullend op Vakantiepark Molenwaard en het overige recreatieve aanbod in de regio. De geplande verblijfsaccommodaties passen naadloos bij de verwachte ontwikkelingen in de	
--	---	--	--

		toeristische sector in de regio Alblasserwaard en de ambitie van de gemeente. Het plan speelt daarmee in op de regionale behoefte. Het plan voorziet in de noodzakelijke verbreding van het recreatieve aanbod van een bestaande recreatieve voorziening in Goudriaan. In de huidige situatie hebben de initiatiefnemers een baan naast dit bedrijf om financieel rond te komen. De verbreding is noodzakelijk om te komen tot een rendabele recreatieve voorziening en is noodzakelijk om attractief te blijven voor gasten in een veranderende markt. Door inzicht te geven in bedrijfsgegevens (bezettingen en bezettingsontwikkelingen van het huidig bedrijf) toont de initiatiefnemer aan dat er nog marktruimte is om te groeien in het aantal slaapplekken. De bezettingsgraad ligt hoog en is de afgelopen jaren gegroeid waarbij de piekcapaciteit op sommige momenten wordt bereikt. Dit is een indicatie dat er marktruimte is. De gemeente Molenlanden ziet het plan als een passende bijdrage aan 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.	
I.	<u>Rioolcapaciteit</u> De indiener geeft aan dat er sprake is van een krapte in de rioolcapaciteit in Goudriaan. De indiener geeft aan het vreemd te vinden dat er alsnog wordt meegewerkt	Het college van B&W van de gemeente Molenlanden heeft recent met instemming kennis genomen van de Memo Ruimtelijke orderingsprocedures in relatie tot het project riolering, waarin o.a. is opgenomen dat riolering niet beschouwd kan worden als ruimtelijk relevant aspect. Met andere woorden een initiatief kan niet worden aangehouden op basis van de staat van het riool.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	aan extra verblijfs-accommodaties.	De gemeente Molenlanden is momenteel met behulp van een opgezette taskforce de rioleringsproblematiek in het buitengebied in kaart aan het brengen. Naar aanleiding hiervan is voor de rioolproblematiek voor lopende ruimtelijke procedures, waaronder ook woningbouw-ontwikkelingen, in Goudriaan mogelijk zicht op oplossingen.	
m.	<u>Artikel 3.2.1 (regels bestemmingsplan)</u> De indiener verwijst naar artikel 3.2.1 van de regels waarin staat dat op de bestemming 'Recreatie' uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. De indiener is van mening dat hier sprake is van een fout en er geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd op het noordelijk deel van het plangebied.	Zie d en e. Dit artikel betreft een algemene bestemmings-omschrijving die geldt voor het totale bestemmingsvlak 'Recreatie' (niet uitsluitend het noordelijke deel van het plangebied). Derhalve is er geen sprake van een fout in de regels van het bestemmingsplan. Op het noordelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' gelegd. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die kamperen en het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden.	Deze reactie heeft geleid tot één aanpassing aan het plan: 1. Artikel 3.2.1 Algemeen is aangevuld/gewijzigd.
n.	<u>Artikel 3.2.3 (regels bestemmingsplan)</u> De indiener verwijst naar artikel 3.2.3 van de regels waarin staat dat erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter mogen bedragen. De indiener is van	Zie d en e. Los van het feit dat de initiatiefnemers voornemens zijn om het plangebied middels streekeigen beplanting in te passen conform het landschappelijk inpassingsplan, is op grond van de voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1) juridisch-planologisch geborgd dat, behoudens de geluidwerende	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	mening dat dit een bouwtitel geeft voor het volledig omzomen van het terrein een schutting. De indiener stelt voor om deze regel te schrappen.	erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie en eventueel een open hekwerk b.v. voor de dieren, er geen gebouwde erfafscheidingen (zoals schuttingen) mogen worden geplaatst. De gemeente ziet, mede gezien deze regel is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en een eventuele terreinafscheiding niet per definitie afbreuk doet aan een goede landschappelijke inpassing, geen noodzaak om deze regel te verwijderen.	
o.	<u>Artikel 3.4 (regels bestemmingsplan)</u> De indiener verzoekt om de huisvesting van arbeidsmigranten specifiek uit te sluiten in de regels van het bestemmingsplan. De indiener geeft aan dat met artikel 3.4 lid d de mogelijkheid wordt gecreëerd om bijvoorbeeld ijs en snacks te verkopen aan passanten/dagtoeristen. De indiener is van mening dat dit impact heeft op de omgeving en zijn belang hierin niet is meegenomen.	De initiatiefnemer van dit plan heeft bevestigd dat het plan nooit de intentie heeft gehad om deze locatie te gebruiken voor de permanente huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente Molenlanden heeft op 26 oktober 2021 het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' vastgesteld. Met dit paraplu-bestemmingsplan is het niet toegestaan om woningen en andere gebouwen te gebruiken voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Op deze wijze kan enerzijds overlast voor de omgeving worden voorkomen en anderzijds zorggedragen worden voor een goede kwalitatieve huisvesting van arbeidsmigranten. Om juridisch-planologisch te waarborgen dat deze locatie kan gebruikt voor de permanente huisvesting van arbeidsmigranten is artikel 4.1 uit het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' overgenomen in dit bestemmingsplan. Zie g. De hoofdactiviteit van deze recreatieve voorziening is verblijfsrecreatie. De verkoop van ijs en snacks zijn ten dienste van de hoofdactiviteit (verblijfsrecreatie). De ijs-	Deze reactie heeft geleid tot één aanpassing van het plan: 1. In artikel 9 Algemene gebruiksregels is een regeling toegevoegd waarmee het gebruik van een (bedrijfs-) woning, verblijfsaccommodatie of overig gebouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten niet is toegestaan.

		en snackverkoop is in hoofdzaak bedoeld voor de eigen gasten van de verblijfsaccommodaties.	
p.	<u>Artikel 3.4.1 (regels bestemmingsplan)</u> De indiener is van mening dat het landschappelijk inpassingsplan onvoldoende juridische status heeft.	Zie e. Het landschappelijk inpassingsplan is juridisch-planologisch gewaarborgd door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1). Het landschappelijke inpassingsplan is daarmee juridisch afdwingbaar door de gemeente Molenlanden.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
q.	<u>Negatieve invloed woon- en leefklimaat directe omwonenden</u> De indiener is van mening dat het plan te grootschalig is voor dit gebied. De indiener geeft aan dat het plan is uitgebreid met een aantal nevenactiviteiten welke extra geluidshinder en verkeersbewegingen tot gevolg hebben. De indiener ziet de noodzaak van een recreatiegebied voor de inwoners van Goudriaan niet aangezien er momenteel veel wordt geïnvesteerd in de Slingelandse plassen. De indiener is van mening dat het plan te veel inbreuk	Zie c. Zoals in de reactie op de inspraakreactie reeds aangegeven, heeft de gemeente Molenlanden (zoals men doet voor alle nieuwe bouwvragen), een ruimtelijke afweging gemaakt. Op basis van deze afweging heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan dit plan. Voor de gemeente zijn in dit geval het bieden van meer recreatieve voorzieningen en overnachtingsmogelijkheden voor recreanten en toeristen in de gemeente (in aansluiting bij de speerpunten van de Toeristische Agenda Molenlanden) in combinatie met de instandhouding van het groene karakter van het gebied (lees: een goede landschappelijke inpassing) redenen om medewerking te verlenen aan dit plan. De gemeente acht deze locatie als een geschikte locatie voor een recreatieve ontwikkeling. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een deskundig onderzoeksbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling op de omgeving en wordt ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie een geluidswerende erfafscheiding geplaatst. De geluidswerende erfafscheiding is ook opgenomen op het landschappelijk inpassingsplan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	maakt op hun woon- en leefklimaat. De indiener vreest voor een verdere uitbreiding van de recreatieve verblijfs-mogelijkheden in de toekomst.	aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening (zie ook paragraaf 4.3 bestemmingsplantoelichting). In het kader van het gelijkheidsbeginsel zal iedere (bouw)aanvraag door de gemeente op gelijke wijze worden beoordeeld. Er zal opnieuw een ruimtelijke afweging worden gemaakt, waarin de landschapswaarden worden meegewogen. Er wordt medewerking verleend aan uitbreiding in open delen van de lintbebouwing wanneer dit stedenbouwkundig passend is en er is aangetoond dat er geen sprake is van aantasting van de landschapswaarden. Deze ontwikkeling is geen opmaat naar een verdere uitbreiding.	
--	---	---	--

2.6 Volgnummer 6

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Omvang vakantiewoningen</u> De indiener geeft aan de omvang van de accommodaties te groot te vinden en zich zorgen te maken over overlast.	De verblijfsaccommodaties zijn geschikt voor groepen van max. 10 – 12 personen. Ter verduidelijking van de regels is de begripsbepaling ‘groepsaccommodatie’ vervangen door het begrip ‘verblijfsaccommodatie. Onder verblijfsaccommodaties wordt verstaan: <i>‘Een gebouw dat dient als recreatief woon- en nachtverblijf voor gebruikers die hun woonverblijf elders hebben, die logies overwegend aan personen in groepsverband verstrekt.’</i> Het plan voorziet, in geval van een volledige bezetting, in recreatieve huisvesting van ca. 55 a 60 personen op het perceel. De doelgroepen voor de verblijfsaccommodaties zijn gezinnen met kinderen, families en senioren (géén verenigingen, scholen, jeugdgroepen). Hiermee wordt expliciet ingespeeld op de regionale behoefte aan meer toeristische overnachtingsmogelijkheden zoals beschreven in de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een deskundig onderzoeksbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling op de omgeving en wordt ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie een geluidswerende erfafscheiding geplaatst. De geluidswerende erfafscheiding is ook opgenomen op het landschappelijk inpassingsplan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening (zie ook paragraaf 4.3 bestemmingsplantoelichting).	Deze reactie heeft geleid tot één aanpassing van het plan: 1. De begripsbepaling ‘groepsaccommodatie’ is vervangen door ‘verblijfsaccommodatie’ (artikel 1.39).

b.	<u>Toeristische Agenda Molenlanden (TAM)</u> De indiener geeft aan dat inwoners niet zijn betrokken bij het opstellen van de TAM en algemeen bekend is dat het merendeel van de inwoners van Molenlanden niet zit te wachten op grootschalige toename van toeristen in dit gebied.	Begin 2021 is de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM) vastgesteld. De TAM is opgesteld via een participatieve werkwijze. Er is een projectteam opgezet bestaande uit 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 (niet uitsluitend belanghebbenden bij het aantrekken van toeristen). Eind 2021 is een toeristisch, recreatief inwoners-onderzoek uitgevoerd. De gemeente heeft 7.500 huishoudens per brief aangeschreven met de vraag om deel te nemen aan dit onderzoek. Uiteindelijk hebben 699 inwoners de vragenlijst ingevuld daarmee zijn de uitkomsten voldoende betrouwbaar om onderbouwde uitspraken te doen. Eén van de conclusies uit het onderzoek wat betreft groei van Recreatie & Toerisme: <i>“Toerisme en recreatie mag worden aangemoedigd Meer dan de helft van de bewoners vindt dat toerisme en recreatie mag worden aangemoedigd en ongeveer de helft vindt dat de voordelen opwegen tegen de nadelen. Zo’n één vijfde deel van de bewoners is het hier niet mee eens.”</i>	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
c.	<u>Toename recreatieve activiteiten</u> De indiener geeft aan dat met het afstappen van de camping/glamping sprake is van een afname van het aantal bedden, maar daartegenover staat een toename van de recreatieve	De indiener geeft ten onrechte aan dat het ontwerp-bestemmingsplan, ten opzichte van oude plan (lees: voorontwerp-bestemmingsplan), voorziet in een verruiming van de recreatieve mogelijkheden. Op grond van het oude plan met de camping/glamping waren bijbehorende voorzieningen zoals sanitaire en dag-recreatieve voorzieningen reeds toegestaan. Er is echter voor gekozen om de diverse recreatieve activiteiten	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	activiteiten (openbaar toilet, detailhandel, maatschappelijke en educatieve doeleinden en wandelroutes.	concreter vast te leggen in de regels van het ontwerp-bestemmingsplan. Daarbij dient opgemerkt te worden dat gedurende de totstandkoming van de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM) de recreatieve en maatschappelijke wensen in de gemeente Molenlanden concreter zijn geworden. De gemeente ziet maatschappelijke en educatieve doeleinden, wandelroutes, een openbaar toilet en detailhandel als een waardevolle bijdrage aan het toeristisch, recreatieve concept van het Groene Wout. De kern van de bedrijfsactiviteiten van het Groene Wout blijft echter het aanbieden van recreatieve overnachting. Door toevoeging van deze functies wordt tevens Molenlanden en Goudriaan in het bijzonder meer aantrekkelijk en beleefbaar, zowel voor toeristische bezoekers als eigen inwoners.	
d.	<u>Landschappelijke waarden</u> De indiener geeft aan dat de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' o.a. zijn bestemd voor herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, extensieve recreatie (medegebruik) en bedrijfsmatige (horende bij een agrarisch bedrijf) nevenactiviteiten zoals benoemd in het plan. De plannen genoemd in het ontwerp-bestemmingsplan	De indiener geeft correct aan dat conform het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 20 februari 2018) de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' o.a. zijn bestemd voor herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, extensieve recreatie (medegebruik) en nevenactiviteiten behorende bij een agrarisch bedrijf. Dit wil echter niet zeggen dat een (toekomstige) recreatieve ontwikkeling per definitie is uitgesloten. 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	Deze reactie heeft geleid tot drie aanpassingen aan het plan: 1. De voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing (artikel 3.4.1) is aangevuld. 2. Op het noordelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' opgenomen. 3. Er zijn regels toegevoegd voor dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' ter waarborging van de landschappelijke waarden.

	betreffen geen neven-activiteiten het gaat niet om een agrarisch bedrijf en niet om extensief medegebruik. De indiener is van mening dat een volwaardig recreatie-bedrijf een negatieve impact heeft op de landschappelijke waarden van het gebied. De indiener geeft aan dat het college van de gemeente Molenlanden eerst een omgevingskaart moeten opstellen met randvoorwaarden zoals ook aangegeven in de Toeristische agenda Molenlanden.	niet, of in ieder geval niet onevenredig nadelig worden beïnvloed. Voor de gemeente zijn in dit geval het bieden van meer recreatieve voorzieningen en overnachtings-mogelijkheden voor recreanten en toeristen in de gemeente (in aansluiting bij de speerpunten van de Toeristische Agenda Molenlanden) in combinatie met de instandhouding van het groene karakter van het gebied (lees: een goede landschappelijke inpassing) redenen om medewerking te verlenen aan dit plan. Het ontwikkelen van dag- en of verblijfsrecreatie (lees: een volwaardig recreatiebedrijf) hoeft geen druk op de landschappelijke waarden van het gebied te betekenen. In deze ontwikkeling is voldoende aandacht besteed voor de landschappelijk en ecologische natuurwaarden. De gemeente is van mening dat het plangebied op een passende en verantwoorde wijze wordt ingepast. De toeristisch, recreatieve omgevingskaart van Molenlanden is er op dit moment nog niet. Naar alle waarschijnlijkheid wordt dit meegenomen in het traject van de Omgevingsagenda in het kader van de Omgevingswet die naar alle waarschijnlijkheid op 1 januari 2023 inwerking treedt. De toekomstige kaart zal overigens niet per locatie of perceel aangeven wat wel/niet mogelijk is, maar gaat aangeven welke deelgebieden, grondsoorten, landschapstypen geschikt of juist minder geschikt zijn voor een toeristische ontwikkeling. Ter juridische waarborging van het groene karakter en de instandhouding van de landschappelijke waarden, is	
--	--	--	--

		ten eerste de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan juridisch-planologisch gewaarborgd door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1). Het landschappelijke inpassingsplan is daarmee juridisch afdwingbaar door de gemeente Molenlanden. Ten tweede, is op het noordelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' gelegd. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die kamperen en het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden. De gemeente is van mening dat er sprake is van een goede landschappelijke inrichting van het plangebied en dat het plan daarmee geen onevenredige negatieve impact heeft op de landschappelijke waarden van het gebied.	
e.	<u>Landschappelijk inpassingsplan</u> De indiener is van mening dat de afdwingbaarheid van het landschappelijk inpassingsplan niet houdbaar is, ook al is dit genoemd als voorwaardelijke verplichting. De indiener geeft aan dat het tegenstrijdig is dat in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat een	Zie d. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan is juridisch-planologisch gewaarborgd door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1). Het landschappelijke inpassingsplan is daarmee juridisch afdwingbaar door de gemeente Molenlanden. Daarbij zijn er geen mogelijkheden voor vergunningsvrije bijgebouwen op het achterste deel van het plangebied . Het plangebied wordt namelijk niet als 'erf' op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangemerkt. Er is geen sprake van een erf nu de gronden	Deze reactie heeft geleid tot vier aanpassingen aan het plan: 1. Op het noordelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' opgenomen. 2. Er zijn regels toegevoegd voor dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' ter waarborging van de landschappelijke waarden. 3. Het dierenverblijf is specifieker vastgelegd

erf en terreinafscheiding maximaal 2 meter mogen bedragen en in het landschappelijk inpassingsplan bomenrijen als erfafscheiding zijn getekend. De indiener vreest dat het achterste deel van het plangebied van ongeveer 5.000 m² zal worden bebouwd met vergunningsvrije bouwwerken. De indiener geeft aan dat het tegenstrijdig is dat in de regels van het bestemmingsplan een binnenplanse afwijkmogelijkheid is opgenomen voor een gebouw in de vorm van en hooiberg die op het achterste deel van het plangebied kan worden gerealiseerd en in het landschappelijk inpassingsplan geen bebouwing is ingetekend op het achterste deel van het plangebied. De onderzoeken zien ook niet op deze extra mogelijkheden. De indiener geeft aan dat het achterste deel van het plangebied van ongeveer	niet zijn ingericht en worden gebruikt ten behoeve van een woning. Zoals in hoofdstuk 2.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven hechten de initiatiefnemers van het plan veel waarde aan de instandhouding van dit karakteristieke slagenlandschap, het groene karakter van het gebied en de natuurwaarden van het gebied. Het karakteristieke slagenlandschap is één van de 'unique selling points' van deze locatie. Los van het feit dat de initiatiefnemers voornemens zijn om het plangebied middels streekeigen beplanting in te passen conform het landschappelijk inpassingsplan, is op grond van de voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1) juridisch-planologisch geborgd dat, behoudens de geluidwerende erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie en eventueel een open hekwerk b.v. voor de dieren, er geen gebouwde erfafscheidingen (zoals schuttingen) mogen worden geplaatst. Daarbij is op het noordelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' gelegd. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die kamperen en het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden. Het plan is om het dierenverblijf, dat kan worden uitgevoerd in de vorm van een hooiberg, te realiseren op de plaats zoals aangegeven op het landschappelijk inpassingsplan. Om dit juridisch-planologisch te borgen is het dierenverblijf specifiek vastgelegd middels het opnemen van de bouwaanduiding 'specifieke bouw-aanduiding - 1' op de verbeelding van het bestemmingsplan. Er is een regel toegevoegd, gekoppeld aan de	middels het opnemen van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'; 4. Er is een regel toegevoegd/ gekoppeld aan de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' (artikel 3.2.2.2 lid a).
---	--	--

	5.000 m² kan worden gebruikt voor het plaatsen van kampeermiddelen. De indiener vraagt zich af hoe de initiatiefnemer wordt gehouden aan het landschappelijk inpassingsplan. De indiener geeft aan niet te begrijpen dat de instandhouding van het groene karakter van het gebied een zwaarwegende factor is om mee te werken aan het plan gezien dit plan leidt tot een toenemende druk op het gebied dat afbreuk doet aan het groene karakter.	bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' (artikel 3.2.2.2 lid a), dat juridisch verankerd dat het dierenverblijf uitsluitend mag worden gebouwd binnen de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'. Voor de onderzoeken is het landschappelijk inpassingsplan als uitgangspunt genomen. Het ontwikkelen van dag- en of verblijfsrecreatie hoeft geen druk op het groene karakter van het gebied te betekenen. De initiatiefnemers van het plan investeren in het groene karakter van het gebied door het plangebied groen in te richten middels streekeigen beplanting conform het landschappelijk inpassingsplan. Voor de gemeente zijn in dit geval het bieden van meer recreatieve voorzieningen en overnachtingsmogelijkheden voor recreanten en toeristen in de gemeente in combinatie met de investering van de initiatiefnemers (en daarmee de instandhouding van het groene karakter van het gebied redenen om medewerking te verlenen aan dit plan.	
f.	Stiltegebied De indiener verwijst naar artikel 28 in het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 25 januari 2010) waarin is aangegeven dat intensieve recreatie niet is toegestaan. De indiener vraagt zich af waarom van deze regel wordt afgeweken.	In het vroegere beleid van de provincie Zuid-Holland omtrent stiltegebieden was vastgelegd dat voor nieuwe ontwikkelingen in een stiltegebied het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) structureel niet mag worden aangetast. Uit later onderzoek is echter gebleken dat dit geluidsniveau nergens wordt gehaald in de provincie Zuid-Holland. Er is derhalve afgestapt van de regeling van 40 dB(A), maar de stiltegebieden zijn wel blijven bestaan met als doel om de zogenoemde relatieve stilte in deze gebieden te behouden door grote lawaaimakers in deze gebieden te weren.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	De indiener verwijst naar de zorgplichtbepaling (artikel 3.28) in de Omgevingsverordening Zuid-Holland, waarin staat dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten in een stiltegebied de rust op significante wijze kan worden verstoord, is verplicht dergelijk handelen achterwege te laten, behoudens voor zover dat ingevolge deze verordening uitdrukkelijk is toegestaan, dan wel, indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die verstoring te voorkomen of te beperken.	Het provinciaal beleid (lees: Omgevingsverordening Zuid-Holland) heeft in dit geval voorrang op artikel 28 in het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 25 januari 2010), omdat dit hogere en nieuwe regelgeving betreft. Artikel 28 m.b.t. het stiltegebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' opgenomen op basis van vroeger beleid van de provincie Zuid-Holland. Er wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld dus in principe kunnen daarin opgenomen regels en bestemmingen veranderd worden. Wel dient bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan in overeenstemming te zijn met hogere regelgeving (waaronder de Omgevingsverordening Zuid-Holland). Alleen de regels in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland richten zich direct tot de gemeente en zijn dus regels waaraan het bestemmingsplan getoetst dient te worden. De provincie Zuid-Holland heeft het plan getoetst aan de regels in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland en vervolgens aangegeven akkoord te zijn met het plan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een deskundig onderzoeksbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling op de omgeving en wordt ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie een geluidswerende erfafscheiding geplaatst. De geluidswerende erfafscheiding is ook opgenomen op het landschappelijk inpassingsplan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening (zie ook paragraaf 4.3 bestemmingsplantoelichting).	
--	--	---	--

		Tot slot, dient opgemerkt te worden dat in dit geval geen sprake is van nieuwvestiging van intensieve recreatie. Het plan voorziet in een uitbreiding van de huidige recreatieve activiteiten (bed & breakfast/ groepsaccommodatie) met vijf verblijfsaccommodaties. De gemeente is van mening dat hiermee sprake is van een passende kleinschalige uitbreiding dat aansluit bij de visie van de gemeente om verblijfrecreatie te vergroten (één van de speerpunten van de Toeristische Agenda Molenlanden).	
g.	Akoestisch onderzoek De indiener geeft aan dat het akoestisch onderzoek niet representatief is voor de mogelijkheden. De indiener is van mening dat de overige recreatieve activiteiten, verkeersbewegingen, parkeren, geluid als gevolg van onderhoud in combinatie met de verblijfsaccommodaties een grotere impact heeft voor het stiltegebied en omwonenden. De indiener vraagt zich of dat er rekening is gehouden dat het plangebied is gelegen in een polderlandschap waarin geluid ver draagt.	Voor een recreatiebedrijf is het aspect 'geluid' maatgevend. Derhalve is in het kader van een goede ruimtelijke ordening door een deskundig onderzoeksbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling op de omgeving. De uitgangspunten van het akoestisch onderzoek zijn vooraf vastgesteld met een geluidsdeskundige van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ). De maatgevende geluidbronnen vormen in dit geval de autoverkeersbewegingen op het eigen terrein en het stemgeluid van spelende kinderen en mensen op het terras. De door de indiener genoemde zaken zijn ten dienste van de hoofdactiviteit (verblijfsrecreatie) en/of in de basis niet anders dan wat eenieder op een woonperceel ook mag doen bij de woning. De fietsverhuur en ijs- en snackverkoop in hoofdzaak bedoeld voor de eigen gasten van de verblijfsaccommodaties. Bovendien hoeft het onderhoud van het recreatieterrein niet per sé gepaard te gaan met lawaai makende machines.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

		Het is een misvatting dat geluid in een polderlandschap verder draagt. In een polderlandschap draagt het geluid niet verder dan op een ander vergelijkbaar (bodem) gebied. Het akoestisch onderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door een geluidsdeskundige van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ). Gesteld kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.	
h.	Geluidswand De indiener vraagt zich af waar de geluidswand is geborgd en waarom de geluidswand niet is aangegeven op het landschappelijk inpassingsplan. De indiener vraagt zich af wat deze geluidswand en de nog te bouwen bouwwerken voor het geluid op de gevel van de woning van de indiener.	De geluidwerende erfafscheiding (lees: geluidswand) ten noordoosten van de bestaande accommodatie is op het landschappelijk inpassingsplan verwerkt. Het gewijzigde landschappelijk inpassingsplan is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.2) is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor de juridische borging van de realisatie en instandhouding van een geluidwerende erfafscheiding (lees: geluidswand). De geluidswand zorgt voor een geluidreductie van stemgeluid vanaf het bestaande terras van de groepsaccommodatie naar de omgeving. Het berekeningsmodel van het akoestisch onderzoek laat zien dat een geluidswand zorgt voor voldoende geluidsreductie voor omliggende geluidsgevoelige objecten. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.	Deze reactie heeft geleid tot twee aanpassingen aan het plan: 1. De geluidwerende erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande accommodatie is op het landschappelijk inpassingsplan aangegeven; 2. Er is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor de juridische borging van de realisatie en instandhouding van een geluidwerende erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie.

i.	<u>Stikstofdepositieonderzoek</u> De indiener geeft aan dat niet is aangetoond of eventuele stikstofdepositie invloed heeft op het Natura 2000-gebied dat op 4,4 km van het plangebied is gelegen.	In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een deskundig bureau een stikstofdepositieonderzoek (Aerius-berekening) uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats Binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage van de toelichting.	Deze reactie heeft geleid tot één aanpassing aan het plan: 1. De resultaten van het stikstofdepositieonderzoek (Aerius-berekening) zijn verwerkt in hoofdstuk 4.8 Ecologie.
j.	<u>Economische uitvoerbaarheid</u> De indiener vraagt zich af of dat er een planschade-risicoanalyse is uitgevoerd of op welke wijze is bepaald dat er geen sprake is van planschade. De indiener geeft aan dat de economische uitvoerbaarheid onvoldoende is aangetoond. De indiener verwijst naar het beleid van de gemeente Molenlanden dat men inzet op een volledig mogelijk kostenverhaal.	De uitbreiding van de recreatievoorziening vindt op geruime afstand plaats van omliggende woningen. Gezien de grote afstand tussen de woning van de indiener en in de huidige situatie al sprake is van een recreatieve voorziening is de gemeente van mening dat er geen sprake is van planschade. Indien de indiener van mening is dat men benadeeld wordt door het plan, staat vrij een verzoek tot tegemoetkoming van deze planschade in te dienen bij de gemeente. De initiatiefnemers van het plan hebben de gemeente inzichtelijk gemaakt dat de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd. Om economische redenen zal het plan gefaseerd tot uitvoering worden gebracht. In verband met de bescherming van de privacy van de initiatiefnemers wordt informatie niet openbaar bekend gemaakt. De gemeenteraad en het college worden vertrouwelijk worden hier vertrouwelijk van in kennis gesteld.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

k.	<u>Ladder voor duurzame verstedelijking</u> De indiener geeft aan dat uit de toelichting van het bestemmingsplan niets blijkt over de regionale behoefte. De indiener verwijst naar de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM) waarin wordt uitgegaan van een gewenste groei van 30% naar 2025. De indiener geeft aan dat met o.a. Vakantiepark Molenwaard al ruim wordt voorzien in de ambitie van de gemeente. De indiener geeft aan dat het bij de Ladder voor duurzame verstedelijking niet gaat om een bedrijfsverplaatsing. De indiener is van mening dat het bestaande bedrijf met de bestaande regels kan blijven functioneren.	Zoals in hoofdstuk 3.1.3 van de toelichting staat beschreven, is de doelstelling van de gemeente Molenlanden om de verblijfsrecreatie te laten groeien gebaseerd op de verwachte landelijke groei van het toerisme: kwantitatief. Daarbij is er in de TAM veel aandacht voor de kwaliteit en diversiteit in het aanbod verblijfsrecreatie door o.a. te kijken de gewenste doelgroepen (leefstijlen). De gemeentelijke ambitie om de sector Verblijfsrecreatie te laten groeien met 30% gaat over het aantal slaapplaatsen, niet over het aantal overnachtingen. In de Toeristische Agenda Molenlanden is uitgegaan van 1400-1500 slaapplaatsen. Vakantiepark Molenwaard is hierin al meegenomen. Een groei van 30% betekent een groei van ongeveer 450 slaapplaatsen. Vakantiepark Molenwaard groeit in 2022, maar hiermee is de geambieerde 30% nog niet bereikt. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het genoemde groeicijfer van 30% een ambitie is en kan niet worden gezien als bovengrens/maximum. Het betekent dus niet dat als de groei van 450 slaapplaatsen bereikt is er dan geen nieuwe ontwikkelingen meer mogelijk zouden zijn. Er is in de gemeente Molenlanden / regio Alblasserwaard behoefte aan meer toeristische overnachtingsmogelijkheden. Bedrijven waarbij verblijfsrecreatie de hoofdfunctie is, zijn zeer beperkt te vinden. Het huidige aanbod is qua omvang gering, vooral kleinschalig en mag (vanuit de toerist bekeken) ook diverser en gericht op meer comfort en een langer seizoen. Daarbij geldt dat het puur gericht moet zijn op de toeristische verhuur en dus geen oneigenlijk gebruik mag uitlokken of veroorzaken. Kansrijk zijn accommodaties zoals een	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
----	--	--	--

	(familie)hotel, bungalows of andere verhuurobjecten zoals trekkershutten, of recreatieve tiny houses. De doelgroepen voor de geplande verblijfsaccommodaties zijn gezinnen met oudere kinderen, families en senioren (géén verenigingen, scholen, jeugdgroepen). Daarmee is het Groene Wout aanvullend op Vakantiepark Molenwaard en het overige recreatieve aanbod in de regio. De geplande verblijfsaccommodaties passen naadloos bij de verwachte ontwikkelingen in de toeristische sector in de regio Alblasserwaard en de ambitie van de gemeente. Het plan speelt daarmee in op de regionale behoefte. Het plan voorziet in de noodzakelijke verbreding van het recreatieve aanbod van een bestaande recreatieve voorziening in Goudriaan. In de huidige situatie hebben de initiatiefnemers een baan naast dit bedrijf om financieel rond te komen. De verbreding is noodzakelijk om te komen tot een rendabele recreatieve voorziening en is noodzakelijk om attractief te blijven voor gasten in een veranderende markt. Door inzicht te geven in bedrijfsgegevens (bezettingen en bezettingsontwikkelingen van het huidig bedrijf) toont de initiatiefnemer aan dat er nog marktruimte is om te groeien in het aantal slaappleatsen. De bezettingsgraad ligt hoog en is de afgelopen jaren gegroeid waarbij de piekcapaciteit op sommige momenten wordt bereikt. Dit is een indicatie dat er marktruimte is. De gemeente Molenlanden ziet het plan als een passende bijdrage aan 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.	
l.	<u>Rioolcapaciteit</u> De indiener geeft aan dat er sprake is van een krapte in de rioolcapaciteit in Goudriaan. De indiener geeft aan het vreemd te vinden dat er alsnog wordt meegewerkt aan extra verblijfs-accommodaties.	Het college van B&W van de gemeente Molenlanden heeft recent met instemming kennis genomen van de Memo Ruimtelijke ordeningsprocedures in relatie tot het project riolering, waarin o.a. is opgenomen dat riolering niet beschouwd kan worden als ruimtelijk relevant aspect. Met andere woorden een initiatief kan niet worden aangehouden op basis van de staat van het riool. De gemeente Molenlanden is momenteel met behulp van een opgezette taskforce de rioleringsproblematiek in het buitengebied in kaart aan het brengen. Naar aanleiding hiervan is voor de rioolproblematiek voor lopende ruimtelijke procedures, waaronder ook woningbouw-ontwikkelingen, in Goudriaan mogelijk zicht op oplossingen.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
m.	<u>Artikel 3.2.1 (regels bestemmingsplan)</u> De indiener verwijst naar artikel 3.2.1 van de regels waarin staat dat op de bestemming 'Recreatie' uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. De indiener is van mening dat hier sprake is van een fout en er geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd op	Zie d en e. Dit artikel betreft een algemene bestemmings-omschrijving die geldt voor het totale bestemmingsvlak 'Recreatie' (niet uitsluitend het noordelijke deel van het plangebied). Derhalve is er geen sprake van een fout in de regels van het bestemmingsplan. Op het noordelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' gelegd. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die kamperen en het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden.	Deze reactie heeft geleid tot één aanpassing aan het plan: 1. Artikel 3.2.1 Algemeen is aangevuld/gewijzigd.

	het noordelijk deel van het plangebied.		
n.	<u>Artikel 3.2.3 (regels bestemmingsplan)</u> De indiener verwijst naar artikel 3.2.3 van de regels waarin staat dat erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter mogen bedragen. De indiener is van mening dat dit een bouwtitel geeft voor het volledig omzomen van het terrein een schutting. De indiener stelt voor om deze regel te schrappen.	Zie d en e. Los van het feit dat de initiatiefnemers voornemens zijn om het plangebied middels streekeigen beplanting in te passen conform het landschappelijk inpassingsplan, is op grond van de voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1) juridisch-planologisch geborgd dat, behoudens de geluidwerende erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande groeps-accommodatie en eventueel een open hekwerk b.v. voor de dieren, er geen gebouwde erfafscheidingen (zoals schuttingen) mogen worden geplaatst. De gemeente ziet, mede gezien deze regel is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en een eventuele terreinafscheiding niet per definitie afbreuk doet aan een goede landschappelijke inpassing, geen noodzaak om deze regel te verwijderen.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
o.	<u>Artikel 3.4 (regels bestemmingsplan)</u> De indiener verzoekt om de huisvesting van arbeidsmigranten specifiek uit te sluiten in de regels van het bestemmingsplan. De indiener geeft aan dat met artikel 3.4 lid d de mogelijkheid wordt gecreëerd om bijvoorbeeld ijs en snacks te verkopen aan	De initiatiefnemer van dit plan heeft bevestigd dat het plan nooit de intentie heeft gehad om deze locatie te gebruiken voor de permanente huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente Molenlanden heeft op 26 oktober 2021 het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' vastgesteld. Met dit paraplu-bestemmingsplan is het niet toegestaan om woningen en andere gebouwen te gebruiken voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Op deze wijze kan enerzijds overlast voor de omgeving worden voorkomen en anderzijds zorggedragen worden voor een goede kwalitatieve	Deze reactie heeft geleid tot één aanpassing van het plan: 1. In artikel 9 Algemene gebruiksregels is een regeling toegevoegd waarmee het gebruik van een (bedrijfs-) woning, verblijfsaccommodatie of overig gebouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten niet is toegestaan.

	passanten/dagtoeristen. De indiener is van mening dat dit impact heeft op de omgeving en zijn belang hierin niet is meegenomen.	huisvesting van arbeidsmigranten. Om juridisch-planologisch te waarborgen dat deze locatie kan gebruikt voor de permanente huisvesting van arbeidsmigranten is artikel 4.1 uit het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' overgenomen in dit bestemmingsplan. Zie g. De hoofdactiviteit van deze recreatieve voorziening is verblijfsrecreatie. De verkoop van ijs en snacks zijn ten dienste van de hoofdactiviteit (verblijfsrecreatie). De ijs- en snackverkoop is in hoofdzaak bedoeld voor de eigen gasten van de verblijfsaccommodaties.	
p.	<u>Artikel 3.4.1 (regels bestemmingsplan)</u> De indiener is van mening dat het landschappelijk inpassingsplan onvoldoende juridische status heeft.	Zie e. Het landschappelijk inpassingsplan is juridisch-planologisch gewaarborgd door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1). Het landschappelijke inpassingsplan is daarmee juridisch afdwingbaar door de gemeente Molenlanden.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
q.	<u>Negatieve invloed woon- en leefklimaat directe omwonenden</u> De indiener is van mening dat het plan te grootschalig is voor dit gebied. De indiener geeft aan dat het plan is uitgebreid met een aantal nevenactiviteiten welke extra geluidshinder en verkeersbewegingen tot gevolg hebben.	Zie c. Zoals in de reactie op de inspraakreactie reeds aangegeven, heeft de gemeente Molenlanden (zoals men doet voor alle nieuwe bouwvragen), een ruimtelijke afweging gemaakt. Op basis van deze afweging heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan dit plan. Voor de gemeente zijn in dit geval het bieden van meer recreatieve voorzieningen en overnachtingsmogelijkheden voor recreanten en toeristen in de gemeente (in aansluiting bij de speerpunten van de Toeristische Agenda Molenlanden) in combinatie met de instandhouding van het groene karakter van het gebied (lees: een goede landschappelijke inpassing) redenen om medewerking te	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	De indiener ziet de noodzaak van een recreatiegebied voor de inwoners van Goudriaan niet aangezien er momenteel veel wordt geïnvesteerd in de Slingelandse plassen. De indiener is van mening dat het plan te veel inbreuk maakt op hun woon- en leefklimaat. De indiener vreest voor een verdere uitbreiding van de recreatieve verblijfs-mogelijkheden in de toekomst.	verlenen aan dit plan. De gemeente acht deze locatie als een geschikte locatie voor een recreatieve ontwikkeling. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door een deskundig onderzoeksbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling op de omgeving en wordt ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie een geluidswerende erfafscheiding geplaatst. De geluidswerende erfscheiding is ook opgenomen op het landschappelijk inpassingsplan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening (zie ook paragraaf 4.3 bestemmingsplantoelichting). In het kader van het gelijkheidsbeginsel zal iedere (bouw)aanvraag door de gemeente op gelijke wijze worden beoordeeld. Er zal opnieuw een ruimtelijke afweging worden gemaakt, waarin de landschapswaarden worden meegewogen. Er wordt medewerking verleend aan uitbreiding in open delen van de lintbebouwing wanneer dit stedenbouwkundig passend is en er is aangetoond dat er geen sprake is van aantasting van de landschapswaarden. Deze ontwikkeling is geen opmaat naar een verdere uitbreiding.	
--	---	---	--

3 (Ambtshalve) wijzigingen

De zienswijzen hebben geleid tot onderstaande ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan:

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