



Ruimtelijke onderbouwing

‘Ottoland, Bloklandsekade 5’

(Voorzieningengebouw Vakantiepark Molenwaard)



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Molenlanden

Ruimtelijke onderbouwing

‘Ottoland, Bloklandsekade 5’

(Voorzieningengebouw Vakantiepark Molenwaard)

Datum:
15-01-2021

Status:
Vastgesteld

Identificatie:
NL.IMRO.1978.OVbloklandsek5OTL-VG01



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader.....	7
1.3 Maatschappelijk resultaat	8
1.4 Maatschappelijk draagvlak	9
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	9
1.6 Communicatie	9
1.7 Realisatie	9
1.8 Leeswijzer.....	10
2. Planbeschrijving.....	11
2.1 Bestaande situatie.....	11
2.2 Nieuwe situatie	12
3. Verantwoording beleidskader.....	22
3.1 Rijksbeleid	22
3.2 Provinciaal beleid.....	24
3.3 Regionaal beleid	28
3.4 Gemeentelijk beleid	29
3.5 Conclusie.....	29
4. Verantwoording sectorale aspecten	30
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	30
4.2 Watertoets	31
4.3 Geluid.....	36
4.4 Luchtkwaliteit	37
4.5 Bedrijven- en milieuhinder	39
4.6 Externe veiligheid	40
4.7 Kabels en leidingen.....	42
4.8 Ecologie.....	43
4.9 Bodem	45
4.10 Archeologie.....	47
4.11 Duurzaamheid.....	51



Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Bestaande situatie-tekening	Adcim B.V.	20200189-C10	04-09-2020
2	Nieuwe situatie-tekening	Adcim B.V.	20200189-C30H	16-09-2020
3	Bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/26102-2020	Aug. 2020
4	Archeologisch onderzoek	ADC Archeo-projecten	Rapport 5265	02-11-2020
5	Stikstofdepositie-onderzoek	Van den Heuvel Milieuadvies	20048	01-12-2020



1. Inleiding

1.1 Inleiding

Aanleiding

Op het perceel Bloklandsekade 5 te Ottoland is circa 60 jaar geleden 'Camping 'de Put' opgericht. De afgelopen jaren is de bezetting van de camping sterk teruggelopen. De camping had geen bestaansrecht meer.

De Van Hoorne Groep, die ook verantwoordelijk is voor de ontwikkeling en exploitatie van het succesvolle themapark Avonturenboerderij Molenwaard in Groot-Ammers, is voornemens op het perceel Bloklandsekade 5 te Ottoland het 'Vakantiepark Molenwaard' op te richten. Vakantiepark Molenwaard betreft een uniek oer-Hollands recreatief concept. Het concept bestaat uit het plaatsen van 31 vissershutten, 16 Biesbosch chalets, 30 Fien en Teun boerderijtjes, 32 luxe avonturententen, 20 trekkershutten/Polderlodges en 2 vakantieverblijven voor mindervaliden in de vorm van een hooimijt. Het plaatsen van deze recreatie-eenheden is reeds toegestaan (vergunningsvrij).

Naast de gethematiseerde recreatie-eenheden is het plan een oud-Hollands restaurant met receptie, beheerderskantoor, personeelsruimte, (camping)winkel en sanitaire voorzieningen, een nieuwe beheerderswoning en een kinderboerderij (dierenverblijf in de vorm van een hooimijt) te realiseren.

Het perceel Bloklandsekade 5 te Ottoland heeft in het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' de bestemming 'Recreatie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camping'. Op de camping zijn 290 recreatie-eenheden, een centraal sanitair voorzieningengebouw en een snackbar/kantine/clubhuis toegestaan.

Voor de realisatie van de nieuwe beheerderswoning met schuur en de twee hooimijten wordt een aparte reguliere omgevingsvergunningsprocedure doorlopen. De nieuwe beheerderswoning met schuur (215 m²), de hooimijt met twee vakantieverblijven voor mindervaliden (117 m²) en de hooimijt welke wordt ingericht als dierenverblijf voor de kinderboerderij (60 m²) hebben een gezamenlijke oppervlakte van 392 m².



Het beoogde plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan op de volgende punten:

1. Het gebruik van gebouwen als restaurant en (camping)winkel (conform het huidige bestemmingsplan is uitsluitend een snackbar toegestaan).
2. Het maximum bebouwde oppervlakte (380 m²) wordt overschreden met de realisatie van het voorzieningengebouw (restaurant).
3. Het gebruik van de hooimijt als twee vakantieverblijven voor mindervaliden.
4. Gebruik van gronden en gebouwen als kinderboerderij/dierenverblijf (conform het bestemmingsplan is het gebruik van gronden/gebouwen voor een kinderboerderij/als dierenverblijf niet toegestaan).

Middels een uitgebreide procedure conform artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo wordt voor de bovengenoemde punten afgeweken van het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag van een omgevingsvergunning (voor de activiteiten 'bouwen' en 'handelen in strijd met ruimtelijke ordening') om het beoogde voorzieningengebouw (restaurant) en de kinderboerderij te kunnen realiseren.

Plangebied

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



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

Belang

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

Het plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden. Het plan sluit aan bij het streven van de gemeente om te komen tot een aantrekkelijk toeristisch gebied. Het plangebied betreft een bestaande camping. De camping was zwaar verouderd en had geen bestaansrecht meer. Middels dit plan is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Vakantiepark Molenwaard kan worden gezien als een verlengstuk van het waardevolle veenweidelandschap, waar water met het agrarische en Hollandse landleven centraal staan. Het plan draagt bij aan de wenselijke versterking van de belevingswaarde en de benutting van het cultuurhistorisch waardevolle landschap in de gemeente Molenlanden. Het realiseren van meer recreatieve voorzieningen voor recreanten en toeristen binnen de gemeente is een belangrijke doelstelling voor de gemeente Molenlanden. Het plan is hiermee een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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

- Recreatie;

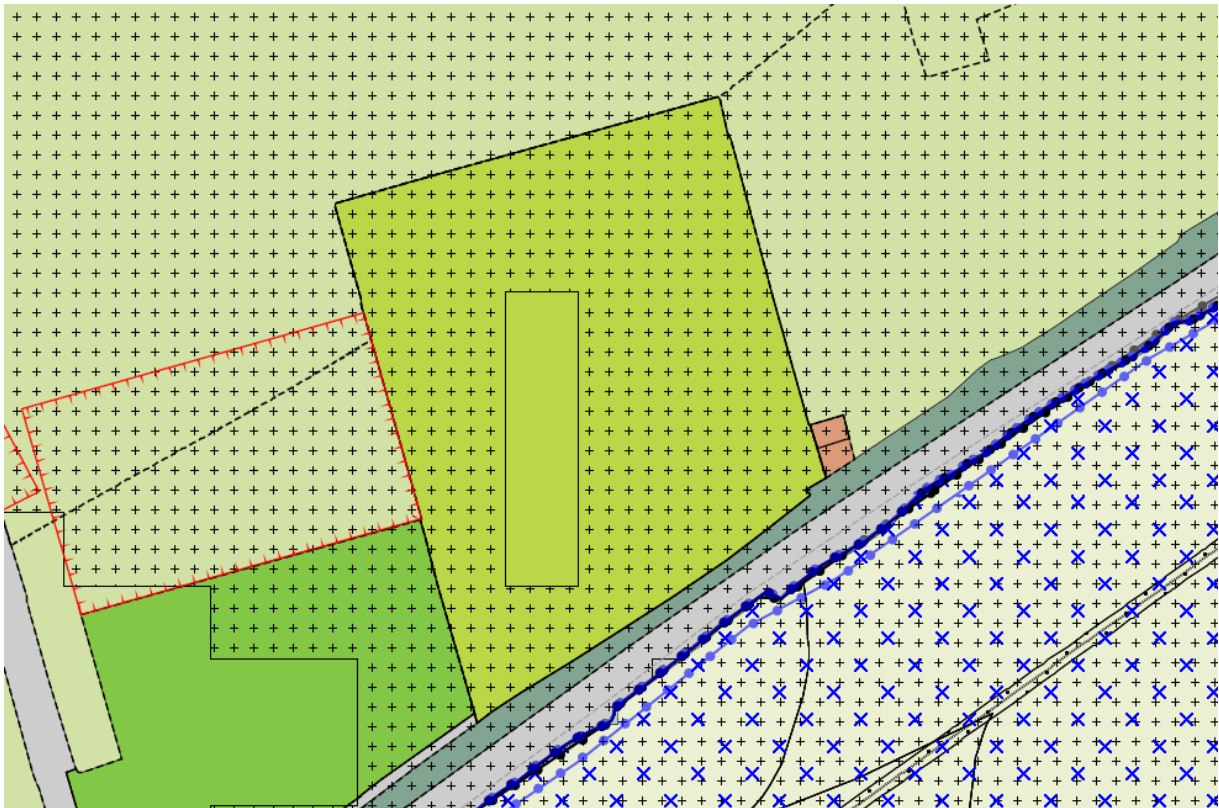
De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie;

De aanduidingen:

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





Afbeelding 2: Vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

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

- De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4 en 6' zijn toegevoegd;

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de herziening zijn tevens regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Middels het verlenen van de omgevingsvergunning is het toegestaan om op het perceel Bloklandsekade 5 te Ottoland (Vakantiepark Molenwaard) af te kijken van het maximum toegestane bebouwde oppervlakte (380 m²) en het toegestane gebruik teneinde een voorzieningengebouw (met een restaurant, receptie, kantine, personeelsruimte, winkel en sanitaire voorzieningen) en de hooimijten te gebruiken als dierenverblijf (kinderboerderij) en vakantieverblijf voor mindervaliden.

Voor de realisatie van de nieuwe beheerderswoning met schuur en de twee hooimijten wordt een aparte reguliere omgevingsvergunningsprocedure doorlopen.

Het plaatsen van de recreatie-eenheden is reeds toegestaan (vergunningsvrij).

Vakantiepark Molenwaard levert een belangrijke maatschappelijke bijdrage aan de gewenste verbinding tussen het platteland en de stad, de gewenste versterking van het recreatieve toeristische karakter van de regio en de ontwikkeling van de recreatieve en toeristische sector als economische drager van de regio Alblasserwaard.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

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

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning en bijbehorende stukken hebben met ingang van 15 oktober 2020 t/m 26 november 2020 ter inzage gelegen.

Er zijn géén zienswijzen ingediend.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

Ter zekerheid voor de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten met Vakantiepark Molenwaard, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

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

1.6 Communicatie

Er is op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via Gemeenteblad (internet), Staatscourant (internet), het Kontakt en de Klaroen).

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, treedt de omgevingsvergunning na de ter inzage termijn in werking.

1.8 Leeswijzer

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

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



2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Op het perceel Bloklandsekade 5 te Ottoland is circa 60 jaar geleden Camping 'de Put' opgericht. De camping biedt ruimte aan max. 290 recreatie-eenheden. Verder is op de camping een beheerderswoning, een snackbar, een sanitair gebouw, een visvijver, een zwembad en sport- en speelvoorzieningen aanwezig. De camping had geen bestaansrecht meer.



Afbeelding 3: Bestaande situatie





Afbeelding 5: Impressie voorzieningengebouw



Afbeelding 6: Nieuwe situatie (uitvergroot in bijlage)

Ruimtelijke context

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

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

Het concept van het 'Vakantiepark Molenwaard' bestaat uit het plaatsen van 31 vissershutten, 16 Biesbosch chalets, 30 Fien en Teun boerderijtjes, 32 luxe avonturententen, 20 trekkershutten/Polderlodges en 2 vakantieverblijven voor mindervaliden in de vorm van een hooimijt. Het plaatsen van deze recreatie-eenheden is reeds toegestaan (vergunningsvrij).

Naast de gethematiseerde recreatie-eenheden en het voorzieningengebouw is het plan een nieuwe beheerderswoning (met schuur) en een hooimijt (dierenverblijf in de vorm van een hooimijt) te realiseren.

De hooimijt welke wordt ingericht als twee vakantieverblijven voor mindervaliden heeft een oppervlakte van 117 m². De tweede hooimijt wordt ingericht als dierenverblijf voor de kinderboerderij. Deze hooimijt heeft een oppervlakte van 60 m².

De beheerderswoning (met schuur) wordt ten noorden van het voorzieningengebouw gerealiseerd. De beheerderswoning met schuur heeft een oppervlakte van 215 m².

Voor de realisatie van de nieuwe beheerderswoning met schuur en de twee hooimijten wordt een aparte reguliere omgevingsvergunningsprocedure doorlopen.





Afbeelding 7: Impressie visserhutjes



Afbeelding 8: Impressie trekkershutten/Polderlodges



Afbeelding 9: Impressie Fien en Teun boerderijtje



Afbeelding 10: Impressie luxe avonturentent



Afbeelding 11: Impressie hooimijt voor mindervaliden



Afbeelding 12: Impressie hooimijt/kinderboerderij



Afbeelding 13: Impressie beheerderswoning met schuur

Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

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

Parkeren

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

Tabel 1: Parkeernorm		
	Parkeernorm	Eenheid
Recreatie-eenheden (camping)*	1,2	Per standplaats
Restaurant	15,0	Per 100 m ² BVO

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

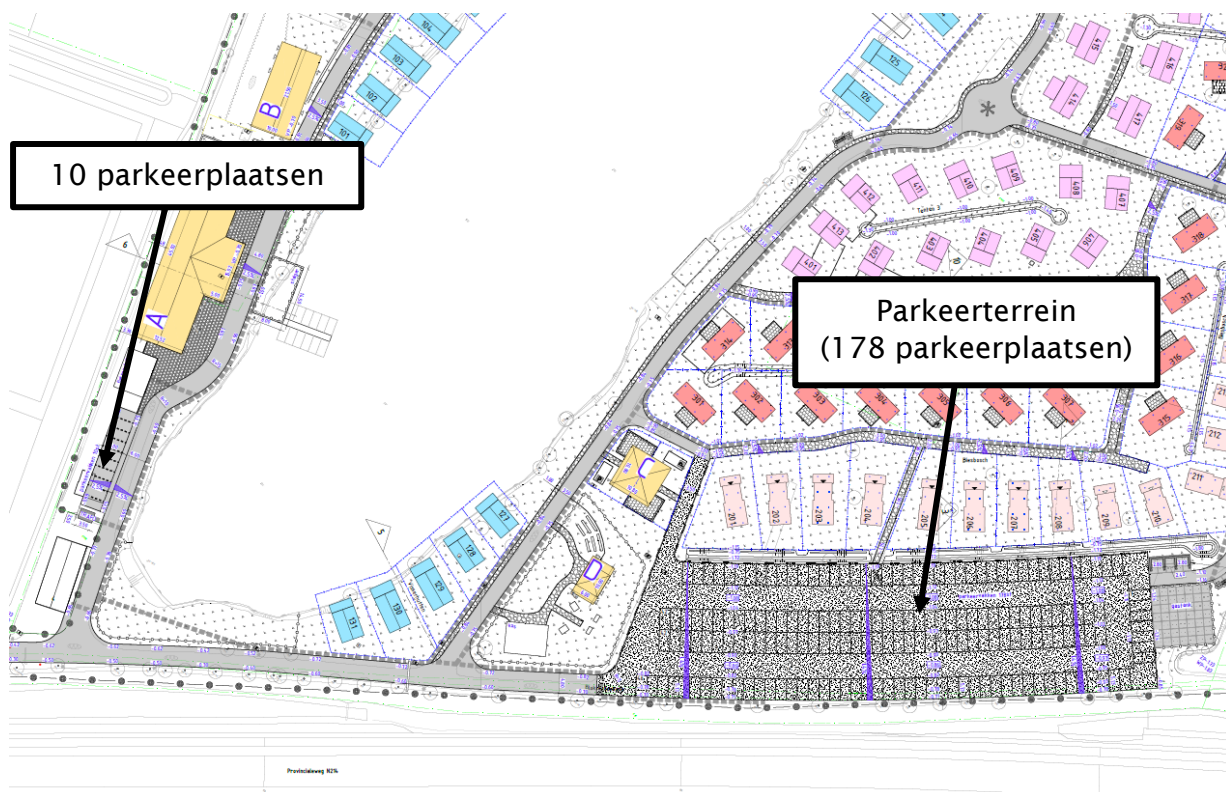
Alle recreatie-eenheden op het 'Vakantiepark Molenwaard' zijn bestemd voor één gezin. Van de in totaal 131 recreatie-eenheden, worden 76 recreatie-eenheden voorzien van 6 bedden (waarvan 2 voor volwassenen), 49 recreatie-eenheden met 4 bedden en 6 eenheden met 2 bedden. Hiermee zijn de recreatie-eenheden niet geschikt voor grote groepen. Daarnaast worden gasten/recreanten van het 'Vakantiepark Molenwaard' ontmoedigd om met meer dan één auto te komen door daar mee geld voor te rekenen.

Tabel 2: Parkeerbalans			
	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Vissershutten	31	1,2	37,2
Biesbosch chalets	16	1,2	19,2
Fien en Teun boerderijen	30	1,2	36
Luxe Avonturentent	32	1,2	38,4
Trekkershutten/ Polderlodges	20	1,2	24
MIVA-appartement	2	1,2	2,4
Subtotaal	131		157,2
	BVO (m ²)	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Restaurant*	483	15,0	72,45
Receptie, beheerderskantoor, personeelsruimte**	142	Incl. in parkeernorm recreatie-eenheden	
Subtotaal	635		14,49 (20%)
Totaal benodigde parkeerplaatsen			172 (171,69) parkeerplaatsen
Gerealiseerde parkeerplaatsen			188 parkeerplaatsen
Parkeeroverschot			16 parkeerplaatsen

* Het restaurant is primair bedoeld voor campinggasten en aanvullend door bezoekers / recreanten van buiten daarom wordt voor de parkeernormering uitgegaan van 80% gebruik door campinggasten en 20% door bezoekers. Het aandeel campinggasten wordt al rekening mee gehouden in de parkeerbalans van de camping. Voor de 20% bezoekers wordt gerekend met de gemeentelijke parkeernorm.

** Het voorzieningengebouw bestaat uit het restaurant en voor de camping ondersteunende zaken, zoals receptie etc. De oppervlakte van beide delen zijn uitgesplitst. De voorzieningen ondergeschikt aan de camping zijn reeds inbegrepen in de norm van een kampeermiddel.

De parkeerbehoefte wordt volledig binnen het plangebied opgelost. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een parkeerterrein gerealiseerd bestaande uit 178 parkeerplaatsen (zie afbeelding 14). Ten zuiden van het voorzieningengebouw worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.



Afbeelding 14: Parkeren

3. Verantwoording beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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



3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Behoefte

Het plangebied betreft een bestaande camping. De camping had geen bestaansrecht meer. Het plan is om ter plaatse een nieuw vakantiepark op te richten: 'Vakantiepark Molenwaard'. Middels deze uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure wordt het mogelijk gemaakt om een voor het park noodzakelijk voorzieningengebouw (met restaurant) en een kinderboerderij te realiseren. Middels dit plan krijgt een bestaande niet rendabele recreatieve voorziening in de gemeente Molenlanden een passende nieuwe invulling.

Alternatieven binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Voor een recreatieve voorziening als dit plan is een centrale, vrij liggende locatie met een goede ontsluiting gewenst. Een dergelijke locatie is in bestaand stads- en dorpsgebied in de regio niet beschikbaar. Het plangebied heeft een goede ontsluiting en ligt op grote afstand van omliggende woningen. Bovendien betreft het een bestaande camping welke op een goede wijze landschappelijk is ingepast, waardoor geen inbreuk wordt gedaan aan het landschap.

Conclusie

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



3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

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

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

Beter benutten Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD)

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

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

Het plangebied betreft een bestaande camping gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De camping had geen bestaansrecht meer. Dit plan voorziet in een gewijzigde invulling van het recreatieterrein. Middels deze uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure wordt het mogelijk gemaakt om een voorzieningengebouw (restaurant) en een kinderboerderij te realiseren.



Het terrein wordt gerenoveerd tot een kwalitatief hoogwaardig vakantiepark. Het plan voorziet niet in een uitbreiding van het recreatieterrein. Het terrein is op een passende wijze landschappelijk ingericht, waardoor geen afbreuk wordt gedaan aan het karakteristieke slagenlandschap.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

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

Het plangebied betreft een bestaande campinglocatie. Middels dit plan wordt het terrein gerenoveerd tot een kwalitatief hoogwaardig vakantiepark. Hiermee is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Tevens wordt verdere verpaupering van de locatie en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Kwaliteitskaart

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

Het plangebied is gelegen in het 'veenweidelandschap'.

Veenweidegebied

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

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

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;



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

Vakantiepark Molenwaard hecht veel waarde aan de instandhouding van het karakteristieke veenweidelandschap, het groene karakter van het gebied en de natuurwaarden van het gebied. Het karakteristieke veenweidelandschap is namelijk één van de ‘unique selling points’ van het vakantiepark. Bestaande landschappelijke elementen, waaronder het omliggende slagen- en slotenpatroon, beplanting etc., blijven ongewijzigd. Het plan sluit daarmee aan bij de kwaliteitskaart en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in het ‘veenweidelandschap’.

Verblijfsrecreatiegebieden

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

Het plangebied betreft een bestaande camping gelegen in het karakteristieke veenweidelandschap welke in de huidige situatie op een goede wijze in de omgeving is ingepast. De camping heeft in de huidige vorm geen bestaansrecht meer. Middels deze uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure wordt het mogelijk gemaakt om een noodzakelijk voorzieningengebouw (restaurant) en een kinderboerderij te realiseren. Vakantiepark Molenwaard hecht veel waarde aan de instandhouding van het karakteristieke veenweidelandschap, het groene karakter van het gebied en de natuurwaarden van het gebied, waardoor dit in de nieuwe situatie niet negatief zal veranderen. De bestaande landschappelijke inpassing zal behouden blijven en waar nodig worden versterkt.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

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



Ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking)

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

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

Het plan is getoetst en voldoet aan 'de Ladder voor duurzame verstedelijking' (zie hoofdstuk 3.1.3).



3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het belangrijk dat regionale ondernemers zich verder kunnen ontplooiën. Middels dit plan wordt een bestaande verouderde camping gerenoveerd tot een kwalitatief hoogwaardig vakantiepark. Middels deze uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure wordt het mogelijk gemaakt om een noodzakelijk voorzieningengebouw (restaurant) en een kinderboerderij te realiseren. Het plan is passend binnen de regionale doelstelling om het bedrijfsleven in de regio te ondersteunen/versterken. Het plan zorgt tevens voor een versterking van de belevingswaarde van het slagenlandschap in de regio Alblasserwaard. Het plan is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenwaard

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

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

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

Middels deze uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure wordt het mogelijk gemaakt om een noodzakelijk voorzieningengebouw (restaurant) en een kinderboerderij te realiseren. Het terrein wordt gerenoveerd tot een kwalitatief hoogwaardig vakantiepark. Hiermee sluit het plan aan bij het streven van de gemeente om te komen tot een aantrekkelijk toeristisch gebied. Het realiseren van meer recreatieve voorzieningen voor recreanten en toeristen binnen de gemeente is een belangrijke doelstelling voor de gemeente Molenlanden. Het plan is hiermee een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

3.5 Conclusie

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

4. Verantwoording sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

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

Onderzoek

De activiteit, de aanleg, wijziging of uitbreiding van permanente kampeer- en caravanterreinen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 10 onder d van het besluit m.e.r. Middels deze uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure wordt het mogelijk gemaakt om een voorzieningengebouw (restaurant) een kinderboerderij te realiseren op een vakantiepark. Op basis hiervan is er geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Wel geldt de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om op het vakantiepark een restaurant en een kinderboerderij te realiseren. Er vinden geen productiewerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier groen en restafval.

Ligging van het plangebied

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

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet toenemen. Het restaurant betreft een eetgelegenheid voor de gasten van het vakantiepark, maar ook voor dagrecreanten (o.a. fietsers en wandelaars die de Alblasserwaard bezoeken). Het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van dit plan kan in voldoende mate worden afgewikkeld via de bestaande wegen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

Conclusie

Gezien de schaal en aard van de ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.



4.2 Watertoets

Beleidskader

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Waterschapsbeleid

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

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

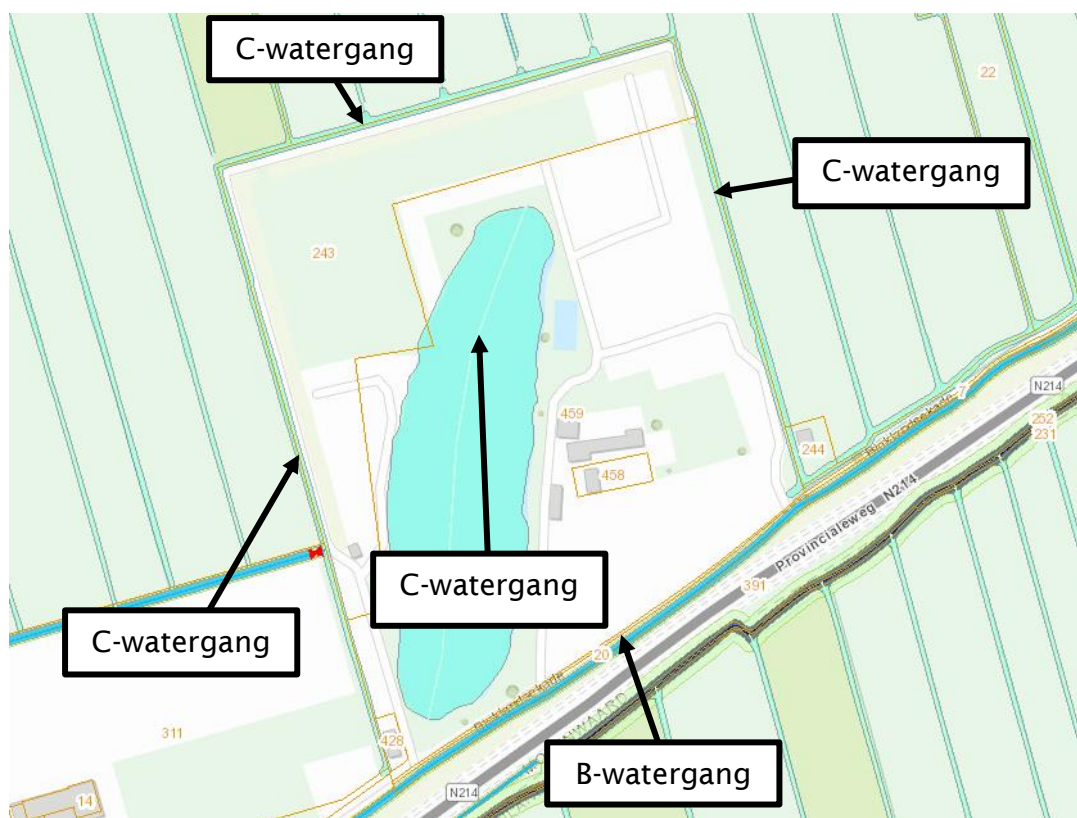


Verordening 'de Keur'

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

Watergangen

Aan de noord-, west- en oostzijde van het plangebied is een C-watergang gelegen. De Put heeft tevens een C-status. Ten zuiden van het plangebied is een B-watergang gelegen. Er vinden geen werkzaamheden plaats in de beschermingszone van de B-watergang. Er vinden geen ingrepen plaats in de watergangen. Het aanvragen van een watervergunning is derhalve niet noodzakelijk.

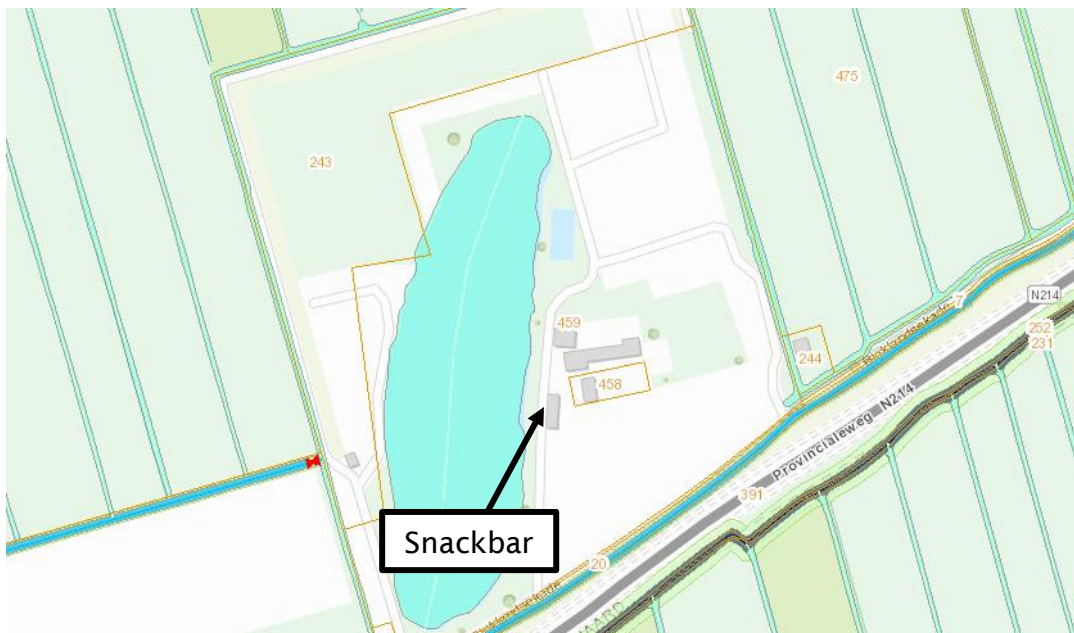


Afbeelding 15: Legger Wateren

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

Per saldo resulteert dit plan in een toename aan verharding van 530 m². De toename aan verharding blijft onder de vrijstellingsgrens van 1 500 m² in het landelijk gebied, waardoor watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn. De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal uiteindelijk bepalen of gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling.





Afbeelding 17: Gesloopte snackbar

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegoppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk mogelijk blijven.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een vernieuwd rioleringsstelsel. Het voorzieningengebouw (restaurant) worden aangesloten op het vernieuwde rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering

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

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard.

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

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.



4.3 Geluid

Beleidskader

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

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

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

Cumulatie geluidsbronnen

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

Onderzoek

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

Middels deze uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure wordt het mogelijk gemaakt om een restaurant en een kinderboerderij te realiseren. In het kader van de Wgh is hiermee geen sprake van het realiseren van geluidsgevoelige objecten, waardoor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is.

Conclusie

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



4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 3: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2019) het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 21,71 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 19,58 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 12,04 µg PM^{2,5}/m³.

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

Besluit Niet In Betekenende Mate

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM¹⁰;



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

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.



4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

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

Tabel 4: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Middels deze omgevingsvergunning wordt het mogelijk gemaakt om een restaurant en een kinderboerderij te realiseren. Hiermee is sprake van uitbreiding/verruiming van een milieubelastende activiteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken of dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor omliggende milieugevoelige functies en/of de recreatieve voorziening niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen milieugevoelige functies zoals woningen gelegen.

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Besluit externe veiligheid transportroutes

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

Onderzoek

Inrichtingen

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

Buisleidingen

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

Wegverkeer

Het plangebied is gelegen nabij de provinciale weg N214. Van de N214 is bekend dat daarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor de N214 geldt geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}). Gezien de lage bevolkingsdichtheid en het restaurant op grote afstand van de N214 worden gerealiseerd zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de N214 te verwachten.

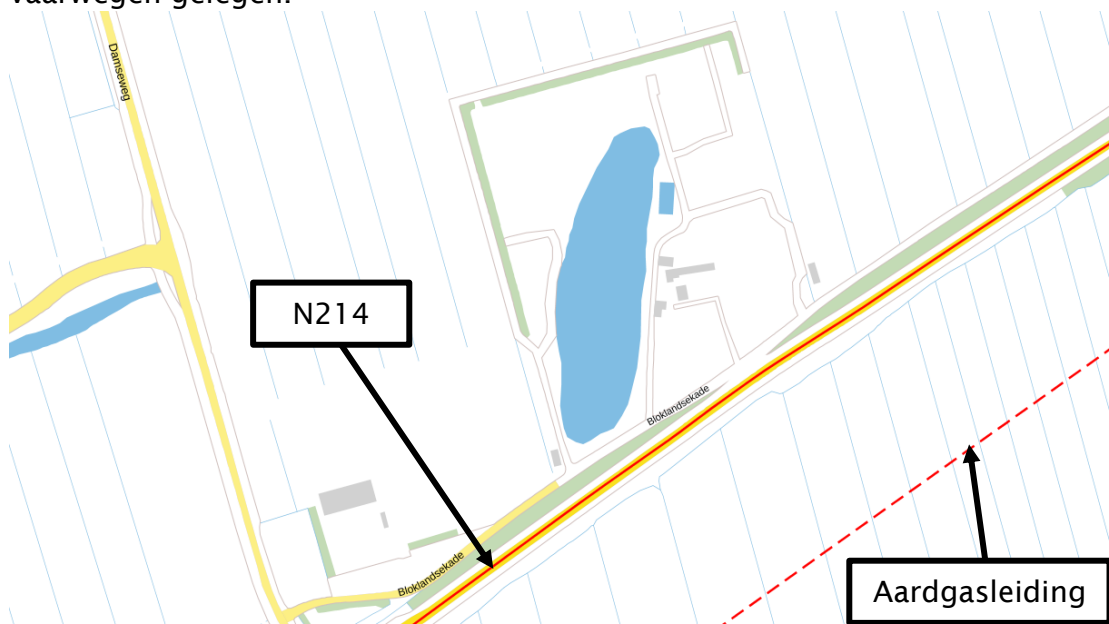
Een nadere beschouwing van het groepsrisico is niet noodzakelijk. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de overige wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen eveneens buiten het toetsingskader.

Spoorverkeer

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

Vaarwegen

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



Afbeelding 18: Risicokaart externe veiligheid

Conclusie

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

4.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn, behoudens de in hoofdstuk 4.6 Externe veiligheid genoemde gasleiding, geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

Conclusie

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



4.8 Ecologie

Beleidskader

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

Onderzoek

Soortenbescherming

Middels deze uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure wordt het mogelijk gemaakt om een noodzakelijk voorzieningengebouw (restaurant) ter vervanging van een bestaande snackbar en een kinderboerderij te realiseren. De bestaande snackbar is reeds gesloopt. Het voorzieningengebouw en de kinderboerderij worden gerealiseerd op bestaande recreatieve standplaatsen. De standplaatsen worden regelmatig gemaaid en onderhouden. Vanwege het regelmatige onderhoud, om verwildering te voorkomen, is het niet mogelijk voor beschermde flora en fauna om zich op deze plaatsen te ontwikkelen. Daarbij zullen geen werkzaamheden worden uitgevoerd (waaronder het kappen van bomen en/of het verwijderen van groen) welke in het kader van flora en fauna nadelige gevolgen kunnen hebben voor de verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Derhalve wordt het uitvoeren van een ecologische quickscan niet noodzakelijk geacht.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 4,8 km ligt het Natura 2000-gebied Donkse Laagten. Rondom het plangebied is een belangrijk weidevogelgebied en een ecologische verbinding gelegen.

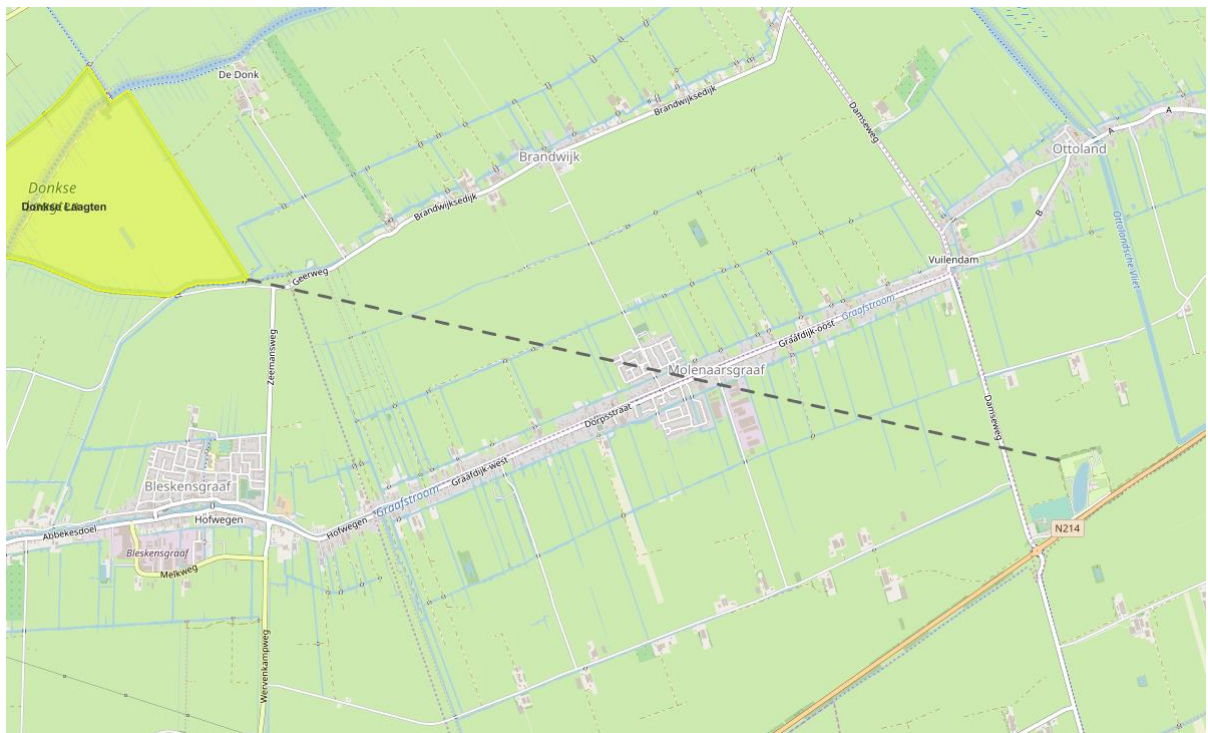
Het voorzieningengebouw zal voldoen aan de huidige bouweisen en daarmee een lage stikstofuitstoot hebben. Gezien de grote afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (4,8 km) wordt niet verwacht dat er sprake is van een toename in de stikstofemissie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningsplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage.

Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.





Afbeelding 19: Plangebied in relatie tot Natuurnetwerk Nederland (NNN)



Afbeelding 20: Plangebied in relatie tot Natura-2000 gebieden

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft ecologie geen belemmeringen. Er is geen sprake van vergunningsplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

4.9 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het voorzieningengebouw en de hooimijten in kaart te brengen is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

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

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

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

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



Aanbevelingen

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

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.



4.10 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

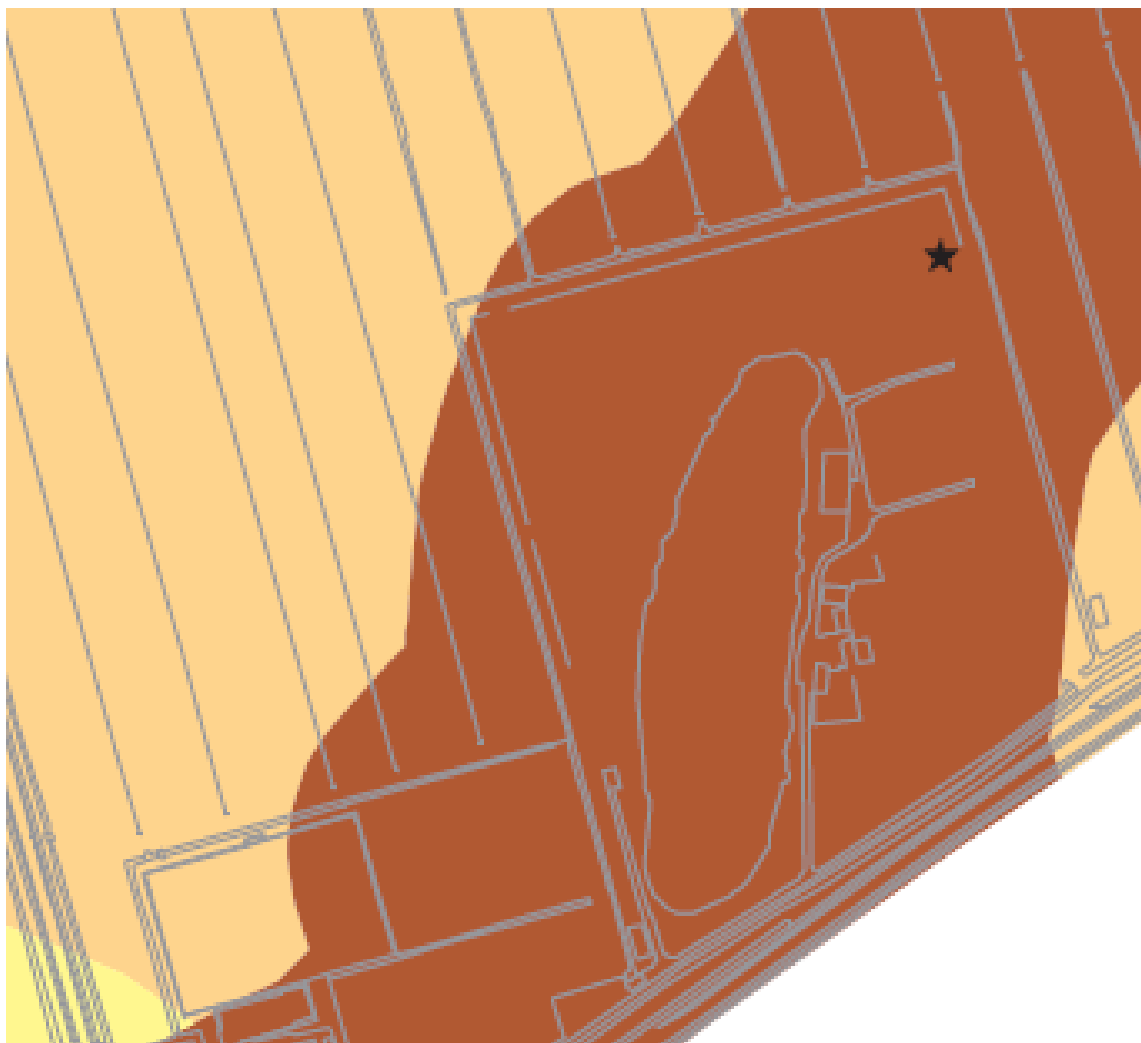
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming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

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

Onderzoek

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

- Het plangebied heeft een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Bruin);



Archeologische verwachting

specifieke verwachting late middeleeuwen en nieuwe tijd

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

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

zeer hoge verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

- zeer hoge verwachting

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 50 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

hoge verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

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

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 500 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

middelmatige verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

- middelmatige verwachting

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

lage verwachting (alle perioden)

- lage verwachting

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

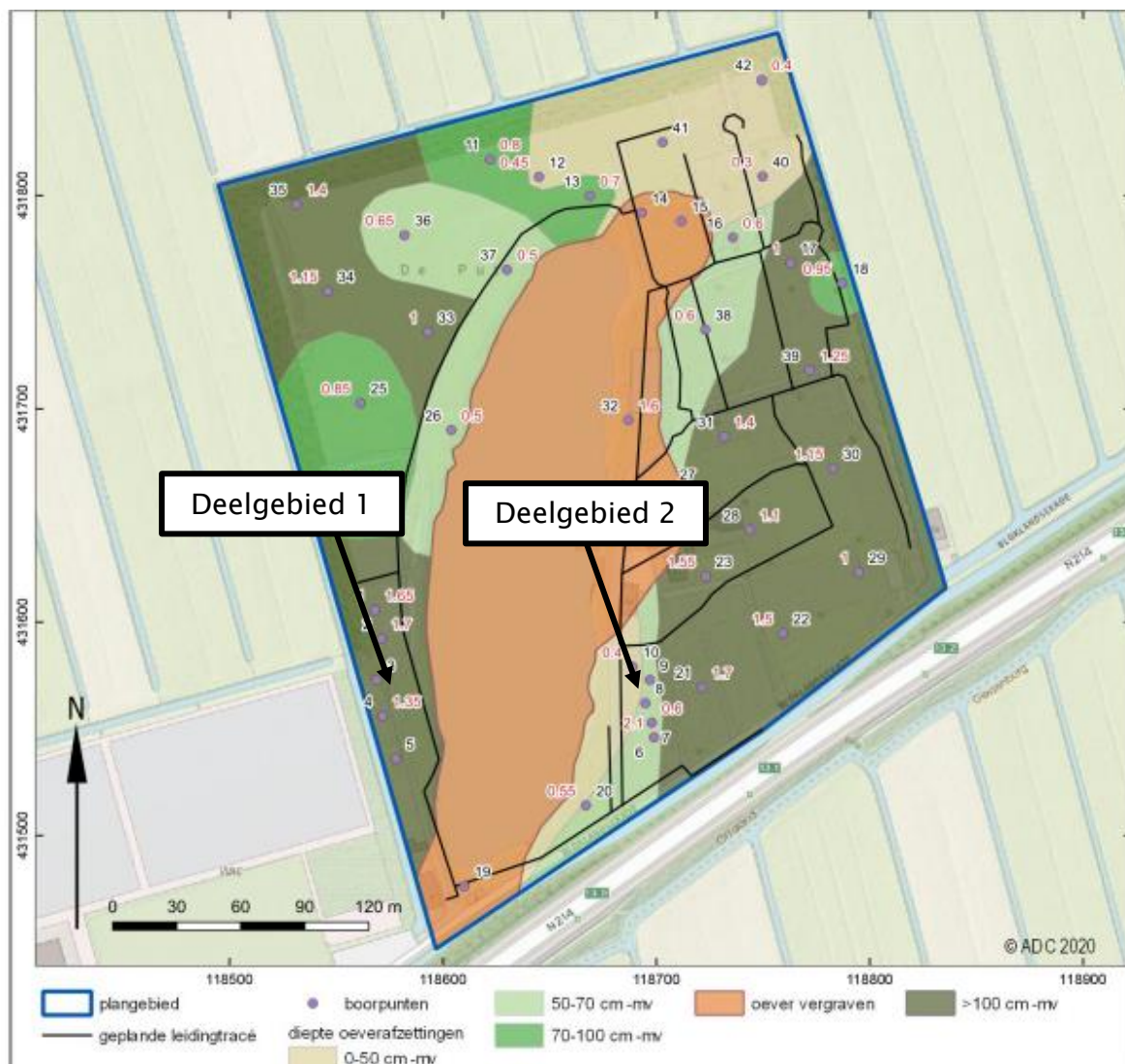
Afbeelding 21: Archeologische verwachtingskaart

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door ADC ArcheoProjecten een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

ADC ArcheoProjecten adviseert om deelgebied 1 (te bouwen restaurant en woning) & 2 (hooimijten) vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Indien graafwerkzaamheden voor de kabels en leidingen plaats zullen vinden buiten de bestaande tracés op de locaties waar de intacte oeverafzettingen binnen de verstoringsdiepte liggen kunnen eventueel aanwezige resten worden verstoord. De diepteligging van de top van de oever is weergegeven in afbeelding 22. Gezien de geringe omvang van deze leidingsleuven maximaal 0,8 m breed en het feit dat er in met name het oostelijke deel van het gebied in het verleden al veel bodemroerende werkzaamheden hebben plaatsgevonden met de inrichting en verwijdering van de gebouwen van de voormalige camping wordt het risico dat met de leidingsleuven ernstige schade wordt toegebracht aan eventueel aanwezige archeologische resten klein geacht. Geadviseerd wordt om op deze locaties binnen het bestaande kabel en leidingtracé te blijven of door middel van het ophoging van het maaiveld boven het potentiële archeologische niveau te blijven. Indien dit niet mogelijk is wordt geadviseerd om te voorzien in een archeologische begeleiding bij het uitgraven van de kabel- en leidingsleuven om daarmee informatie te behouden die van belang is voor kennisvorming over het verleden. De archeologische begeleiding dient hetzelfde doel als een opgraving (AB/Opgraven). Dit betekent dat bij de civiele werkzaamheden aangetroffen vondsten of archeologische sporen worden geregistreerd en, in zover de werkzaamheden dat toelaten, worden gedocumenteerd. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).





Afbeelding 22: Archeologische advieskaart

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de realisatie van het voorzieningen-gebouw en woning niet in de weg staat. Bij het graven van de leidingsleuven is rekening gehouden met de archeologische verwachtingen door voor wat betreft de nutsvoorzieningen zoveel gebruik te maken van de bestaande nutstracés.

4.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De initiatiefnemer van dit plan speelt hier bewust op in door het voorzieningengebouw te isoleren conform de huidige bouweisen van het bouwbesluit. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen (zonnepanelen) en maatregelen in het kader van energiebesparing.

