

Avonturenboerderij Molenwaard

te Groot-Ammers



Locatievisie

23 juli 2019

Mollenlanden 

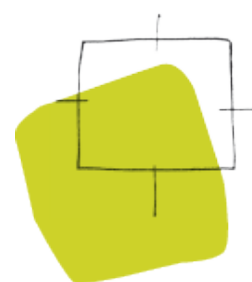
Colofon

Gemeente Molenlanden
Postbus 5
2970 AA Bleskensgraaf

contactpersoon Lida Bode, strategisch adviseur Ruimte
M 06 3175 2517

Adviseur gemeente
Brons-BugelHajema landschapsarchitectuurdiensten

contactpersoon Rudy Brons BNT, landschapsarchitect
M 06 5142 9713



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Collegestandpunt en omgevingsplan	
2.1	Standpunt van de colleges Molenwaard en Giessenlanden	
2.2	Omgevingsplan	7
3.	Beschrijving van het initiatief	9
3.1	Avonturenboerderij: Toeristisch recreatieve trekker voor de regio	
3.2	Programma uitbreiding avonturenboerderij	
3.3	Verblijfsrecreatie	
4.	De Locatie	15
4.1	Schaalgrootte landschap en relatie tot locatie	
	<i>4.1.1 Locatie t.o.v. het Groene Hart en de grote steden van de Randstad</i>	
	<i>4.1.2 Locatie in zijn ruimere omgeving</i>	
	<i>4.1.3 Locatie in zijn directe omgeving</i>	
4.2	Landschap rondom de Avonturenboerderij	
5.	Overleg en afstemming	19
5.1	Inleiding	
5.2	Samenvatting Nieuwe omgevingsbeleid Provincie Zuid Holland	
5.3	Relatie van de Avonturenboerderij op drie schaalniveau's	
	<i>5.3.1 De relatie 'Avonturenboerderij' met het Groene Hart en de grote steden</i>	
	<i>5.3.2 De relatie Avonturenboerderij met de ruime omgeving</i>	
	<i>5.3.3 De directe omgeving rondom 'het erf' van de Avonturenboerderij</i>	
6.	Locatievisie	27
6.1	Bestaande kwaliteiten	
6.2	Visie op hoofdlijnen	
6.3	Visie op de uitbreidingslocatie	
6.4	Ontwerpopgave	
	<i>6.4.1 Bouwstenen op hoofdlijnen</i>	
6.5	Opgave uitbreidingslocatie	
	<i>6.5.1 Opgave westflank</i>	
	<i>6.5.2 Bouwstenen bij inpassing gebouw in landschap</i>	
	<i>6.5.3 Opgave oostflank</i>	
	<i>6.5.4 Bouwstenen bij inpassing parkeren</i>	



Rietlanden, bosjes , knotwilgen vormen de omgeving van de avonturenboerderij



1. Inleiding

In dit visiedocument beoordeelt de gemeente Molenlanden het initiatief voor de uitbreiding van de Avonturenboerderij Molenwaard gelegen aan de Wilgenweg 3 te Groot-Ammers.

Op basis van deze visie worden twee sporen gevolgd: een bestemmingsplan en een Omgevingsplan. Een bestemmingsplan biedt op dit moment het juridische kader dat nodig is voor de initiatiefnemer om een omgevingsvergunning te kunnen verkrijgen. Hiertoe wordt allereerst een voorontwerpbestemmingsplan, in samenspraak met de betrokken partijen, opgesteld.

Om ervaring op te doen met het nieuwe instrument 'Omgevingsplan', wat het bestemmingsplan vervangt als de Omgevingswet in werking is getreden per 1-1-2021, wordt tevens een Omgevingsplan opgesteld.

Deze eindversie van het visiedocument bevat de laatste toevoegingen en wijzigingen zoals besproken is in de werksessie op 28 mei met de gebiedsregisseur Zuid-Holland Zuid-Oost en andere collega's van de Provincie Zuid-Holland. In de bijlage is een namenlijst van de aanwezigen van de diverse bijeenkomsten opgenomen.

Aan de hand van de beschrijving van de locatie, de input van de initiatiefnemer Michael van Hoorne, de gebiedsanalyse met het benoemen van de gebiedskwaliteiten is de locatievisie ontwikkeld, waarin de inpassing van de Avonturenboerderij wordt beschreven.

Aan de orde komen in dit document:

- Standpunt colleges Molenwaard en Giessenlanden (vanaf 1 januari 2019 gemeente Molenlanden) en plaatsgevonden deskundigen overleg van diverse disciplines;
- Beschrijving van het initiatief;
- Beschrijving van de locatie van de Avonturenboerderij;
- Gebiedskwaliteiten;
- Locatievisie;
- Aandachtspunten voor nadere uitwerking.



Locatie

De colleges van Giessenlanden en Molenwaard hebben besloten om...

- 1. In principe medewerking te verlenen aan de uitbreiding Avonturenboerderij Molenwaard, mits het plan is geoptimaliseerd middels een goede afstemming met de omgeving en een integrale beoordeling door betrokken partijen;***
- 2. Dit plan als pilot omgevingsplan, conform de visie Molenlanden en uitgangspunten Omgevingswet en zoals uitgewerkt in dit voorstel, verder brengen;***
- 3. De raden van Giessenlanden en Molenwaard te informeren over het plan en de werkwijze rondom dit middels de bijgevoegde raadsinformatiebrief.***

“De avonturenboerderij molenwaard is een welkome schakel en aanvulling in een recreatief netwerk, een verbinding tussen stad en platteland/agrarische sector, een passende ontwikkeling in het landschap.”



2. Collegestandpunt en omgevingsplan

2.1 Standpunt van de colleges Molenwaard en Giessenlanden

Het standpunt van het college inzake het initiatief: “de avonturenboerderij Molenwaard is een welkome schakel en aanvulling in een recreatief netwerk, een verbinding tussen stad en platteland/agrarische sector, een passende ontwikkeling in het landschap. Uitbreiding t.b.v. een duurzame exploitatie en het verder invulling geven aan deze doelstellingen ondersteunen wij. Verdere optimalisatie middels een integraal proces en goede afstemming met de omgeving zijn nodig”.

2.2 Omgevingsplan

In het kader van een pilot omgevingsplan willen we graag zoveel mogelijk kansen, aandachtspunten, knelpunten, suggesties voor verbetering van het ingediende plan boven water zien te halen om te komen tot de beste uitbreiding, vanuit alle belangen bezien.

Daarom is op 31 oktober en 1 november 2018 met onze overlegpartners het initiatief op hoofdlijnen besproken. Vervolgens is er op 10 januari een overlegmoment met de Provincie Zuid-Holland geweest over de ruimtelijke inpassing.

Op 28 mei 2019 heeft er een werksessie met de gebiedsregisseur Zuid-Holland Zuidoost en andere collega's van de Provincie Zuid-Holland plaatsgevonden, waarbij het uitbreidingsplan op verschillende schaalniveaus is besproken. De resultaten zijn vervolgens verwerkt in dit document.

Aanwezig bij de verschillende overleggen waren een breed scala aan disciplines vanuit de volgende overheden:

- Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZH)
- Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZH)
- Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD)
- Provincie Zuid-Holland (PZH)
- Gemeente Molenwaard/gemeente Giessenlanden

De uitkomsten van het overleg zijn input geweest voor de concept-locatievisie. Samengevat zijn de volgende onderwerpen besproken die een rol spelen bij de locatievisie:

- Verkeer en parkeren
- Watercompensatie
- Veiligheid op eigen terrein
- Gezondheid
- Ruimtelijke inpassing
- Duurzaamheid/klimaat
- Mer-plichtigheid nader onderzoeken
- Klimaatadaptatie (groen en water)
- Verblijfsrecreatie als nieuwe bestemming
- Milieu: locatie en veiligheidszone Akzo Nobel
- Molenbiotoop (afgetopt): definitie bijzondere molenbiotoop
- Positionering nieuwe bouwwerken op kavel
- Riolering/afvalwater i.r.t. overige infrastructuur



Beeldmerk Fien en Teun



3. Beschrijving van het initiatief

3.1 Avonturenboerderij: Toeristisch recreatieve trekker voor de regio

Aan de orde is het verzoek tot uitbreiding van de Avonturenboerderij aan de Wilgenweg 3 te Groot-Ammers. Aan de Wilgenweg bevindt zich het sinds voorjaar 2018 het beleavingspark 'De Avonturenboerderij'. Voorheen was hier het 6 ha grote streekcentrum Ooievaardorp Het Liesveld gevestigd. Het eerste jaar dat de Avonturenboerderij open was, 2018, zijn hier meer dan 110.000 bezoekers geweest.

Het is de bedoeling om de huidige locatie zodanig uit te breiden dat deze voldoet aan de te verwachten bezoekersaantallen. Het gaat hierbij om circa 180.000 bezoekers per jaar, voornamelijk bestaand uit gezinnen met jonge kinderen, opa's en oma's en schoolklassen.

De bezoekersaantallen zijn berekend op basis van een maximale reistijd die gezinnen met jonge kinderen over het algemeen willen afleggen. De uitbreiding betreft het toevoegen van een oppervlakte van 2,8 ha aan het park voor onder andere de aanleg van een adequate parkeervoorziening van voldoende grootte en het oprichten van een multifunctioneel gebouw om het park te voorzien van voldoende 'binnenruimte'.

De Avonturenboerderij is geïnspireerd op de populaire jeugdserie 'Fien en Teun' en speelt zich af op de boerderij. De activiteiten zijn afgestemd op kinderen tot en met 12 jaar. Bijna 70% van het publiek komt uit het stedelijke gebied rondom de Alblasserwaard. Hierdoor ontstaat er speelsgewijs een sterke stad-platteland verbinding en biedt de Avonturenboerderij een kennismaking met het agrarische leven en zijn oorsprong.

Het succes betekent dat er nu aan circa 40-50 arbeidskrachten op een hoogseizoendagwerkgelegenheid geboden wordt. De Avonturenboerderij maakt gebruik van lokale producten en circa 70% van haar toelevering komt uit de Alblasserwaard.

Door de grote toeloop van bezoekers is de initiatiefnemer van plan om de Avonturenboerderij uit te breiden om hiermee de recreatieve bedrijfsvoering optimaal te kunnen ontplooiën, waardoor er een toeristisch recreatieve trekker van passend formaat in de regio ontstaat.

“Het eerste jaar, 2018, zijn hier meer dan 110.000 bezoekers geweest.”



Uitbreiding geprojecteerd op locatie, rode lijnen geven de maximale breedte van de uitbreiding weer

3.2 Programma uitbreiding Avonturenboerderij

- De gewenste uitbreiding heeft betrekking op het ontwikkelen van een multifunctioneel gebouw in de vorm van een streekeigen traditionele boerderij en het achterhuis. De boerderij zal ruimte bieden aan het restaurant, sanitair, keuken, opslag, vergaderlocaties en een buitenterras.
- Het achterhuis zal als theater ingericht worden. Dit theater biedt kansen om educatieve shows voor kinderen aan te bieden. De shows kunnen aangevuld worden door de theatershows van Van Hoorne entertainment (familie entertainment en theatervoorstellingen). Er ontstaat zo een robuuste binnenattractie, waardoor ook bij slecht weer een goed recreatief aanbod aanwezig is.
- Daarnaast bestaat er de wens om een activiteiten/knutselschuur te realiseren.
- De Avonturenboerderij met haar nieuwe erf zal ter hoogte van het huidige westelijke parkeerterrein gerealiseerd worden. De bestaande bebouwing op de naastgelegen kavel zal onderdeel uit blijven maken van het gehele concept.
- Door de grote toeloop is een permanente uitbreiding van het parkeerterrein naar circa 600 parkeerplaatsen noodzakelijk. De gewenste uitbreiding zal op één

graskavel aan de oostelijke zijde van het bestaande complex gerealiseerd worden.

- Op drukke dagen, circa 20 per jaar, wordt het aanliggende overflow-parkeergedeelte geopend.
- Ook wordt er rekening gehouden met een extra entree, ongeveer halverwege de parkeerplaats, zodat de looproutes, voor de gasten het park in, kort worden gehouden en veilig zijn.
- Een nieuw aan te leggen halfverhard pad zal als 'calamiteitenroute' dienst gaan doen.
- Vanuit de oostelijke richting wordt het meeste verkeer verwacht. De bestaande Wilgenweg voldoet als toegangsweg tot aan de Edisonweg aan de gewenste breedte. De laatste 260 meter vernauwt de weg van circa 6 meter naar circa 4 meter en is momenteel voorzien van een verbodsbord voor voertuigen zwaarder dan 15 ton. Momenteel zorgen passeerstroken voor veilige passeerbewegingen.
- De gehele Wilgenweg wordt begeleid door een vrijliggend aangelicht fietspad.

3.3 Verblijfsrecreatie

In een volgende fase is het de bedoeling om verblijfsrecreatie in de vorm van vrijstaande recreatieverblijven te realiseren voor de bezoekers van De Avonturenboerderij. De locatie daarvoor staat nog niet vast en ook de vorm niet. Gedacht wordt aan drijvende verblijven op de bestaande waterplas aan de zuidzijde van het terrein, nabij de Middelwetering, passend in de sfeer van het park. Uitbreiding van de 'binnen-capaciteit' en parkeer capaciteit is noodzakelijk voor een duurzame exploitatie. Uitbreiding met recreatieverblijven is een wenselijke aanvulling, maar geen noodzaak.

“De Avonturenboerderij maakt gebruik van lokale producten en circa 70% van haar toelevering komt uit de Alblasserwaard.”

Bijna 70% van het publiek komt uit het stedelijke gebied rondom de Alblasserwaard.



Multifunctioneel gebouw: streekeigen traditionele boerderij en schuur, eerste schetsen van de architect Van de





Uitleg over het boerenbedrijf



Dierenverblijven met een educatief karakter





Impressie Avonturenboerderij





4. Locatie

4.1 Schaalgrootte landschap en relatie tot locatie

4.1.1 Locatie t.o.v. het Groene Hart en de grote steden van de Randstad

De locatie van de Avonturenboerderij is gelegen aan de zuidzijde van de stedendriehoek Amsterdam en gelegen in het Groene Hart tussen de steden Rotterdam en Utrecht. De bereikbaarheid via het rijkswegennet de A15 A-12 en de A-27, de regionale verkeersontsluiting met haar provinciale wegen kan toekomstige bezoekersstromen goed accommoderen richting de Avonturenboerderij.

4.1.2 Locatie in zijn ruimere omgeving

Onder ruime omgeving wordt verstaan het omliggende gebied met het bedrijventerrein Gelkenes, Nieuwpoort, Langerak, Graafland, Groot-Ammers en Liesveld. Het landschap ter plaatse is halfopen en wordt gekenmerkt door diverse bosjes. De avonturenboerderij vormt een van deze bosjes en is landschappelijk goed inpasbaar met gebruikmaking van de bestaande landschapselementen.

4.1.3 Locatie in zijn directe omgeving

De locatie van de Avonturenboerderij bevindt zich aan de Wilgenweg 3, gelegen tussen Groot Ammers en Nieuwpoort en maakt onderdeel uit van het typische weidse grootschalige veenweidegebied van de Alblasserwaard, onderdeel van het Groen Hart. De directe omgeving van de locatie zelf kenmerkt zich door een halfopen afwisselend landschap van bosjes, rietlanden, kades met elzen en wilgen en graslanden.

De huidige locatie bestaat uit een tweetal slagen die afwisselend met bosjes, weilandjes, sloten en paden zijn ingericht en voorzien is van diverse gebouwen, dierenverblijven en stallen, van oorsprong onderdeel vormend van het Streekcentrum Liesveld. Ook is er een eendenkooi aanwezig. Het geheel oogt van afstand als een bosje in de polder met vooral wilgen en elzen als begroeiing. Het terrein heeft een lengte van 600 meter en een breedte van circa 100 meter. Aan de zuidzijde van het terrein is een plas aanwezig van circa 0,43 ha.

Op het terrein staat De Jonge Sophia, een korenmolen, gebouwd als grondzeiler in 1773 op de grens tussen de dorpen Ottoland en Goudriaan. In 1999 is deze verplaatst naar de huidige locatie en in 2007 maalvaardig weer in bedrijf gesteld. Op vrijwillige basis wordt er door vrijwilligers gemalen.

Aan de oostzijde ligt aan de Wilgenweg op circa 400 meter afstand een boerenerf uit 2001 met boerderij en stallen. Aan de westzijde ligt eveneens op circa 400 meter een erf met een woning uit 1970.



Eendenkooien en veenweide aan de zuidzijde



Oostzijde, uitgestrekt open veenweidelandschap



Noordzijde, rietlanden, kades, grienden en bosjes



Westzijde, rietlanden, graslanden en bosjes

4.2 Landschap rondom de Avonturenboerderij

Noordzijde

De noordzijde van de Wilgenweg maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Liesveld. Juist ter hoogte van de locatie is de oorspronkelijke polder Liesveld aan de noordzijde nog aanwezig. Hier wisselen rietlanden, boomgaarden, houtopstanden met els en grasland elkaar af. Het oorspronkelijke noord-zuidgeoriënteerde slotenpatroon is nog aanwezig. De cope-verkaveling bestaat uit een afwisseling van zowel smalle als bredere kavels. Het bedrijventerrein wordt door een brede windsingel visueel gescheiden van de Wilgenweg.

Westzijde

Het slagenlandschap ten westen van de Avonturenboerderij is meer begroeid en bestaat afwisselend uit grasland, rietland en diverse begroeide slagen met ondermeer wilg, els en fruitbomen. Het geheel is hierdoor als halfopen te beschouwen, de zichtoriëntatie is noord-zuid.

Oostzijde

Het slagenlandschap ten zuiden van de Wilgenweg bestaat uit een regelmatige cope-verkaveling van lange smalle kavels, tot wel 600 meter lang. De slagen ten oosten van de Avonturenboerderij zijn in gebruik als grasland. Het landschap is hier zeer open richting het zuiden. Zeer karakteristiek is het noord-zuid lopende slotenpatroon dat de kavels van elkaar scheidt.

Tiendweg

De oost-west georiënteerde ontsluitingsweg, de Wilgenweg, is van oorsprong een Tiendweg, deze wordt aan de noordzijde begeleid door de Tiendwegsche Wetering, een begroeide kade met els en wilg en nog een watergang. De Wilgenweg is gelegen tussen de dorpen Groot-Amers en Nieuwpoort.

Zuidzijde

De begrenzing aan de zuidzijde wordt gevormd door de Middelwetering. Het landschap is vanaf hier zeer open. Vanaf de Wilgenweg is er ter hoogte van de graslanden vrij uitzicht richting de Middelwetering en het buurtschap Graafland.

Ontsluiting

De locatie is goed bereikbaar via de N216. Deze sluit aan op de N214, de A-27 en de A-15. Via de pont bij Schoonhoven is er een verbinding met de N210. De Wilgenweg zelf kent een vrijliggend fietspad. Ter hoogte van de Avonturenboerderij tot aan Groot Ammers zijn er vanaf de Edisonweg passeerstroken vanwege de geringere wegbreedte. Ook is er een beperking van de asbelasting ingesteld van 15 ton.





5. Overleg en afstemming

5.1 Inleiding

Een onderdeel van dit planproces is het afstemmen van wensen, eisen en belangen. Zo heeft er een tweedaags rondetafel-overleg eind oktober 2018 plaatsgevonden, waar alle van belang zijnde partijen en instanties aan hebben meegedaan.

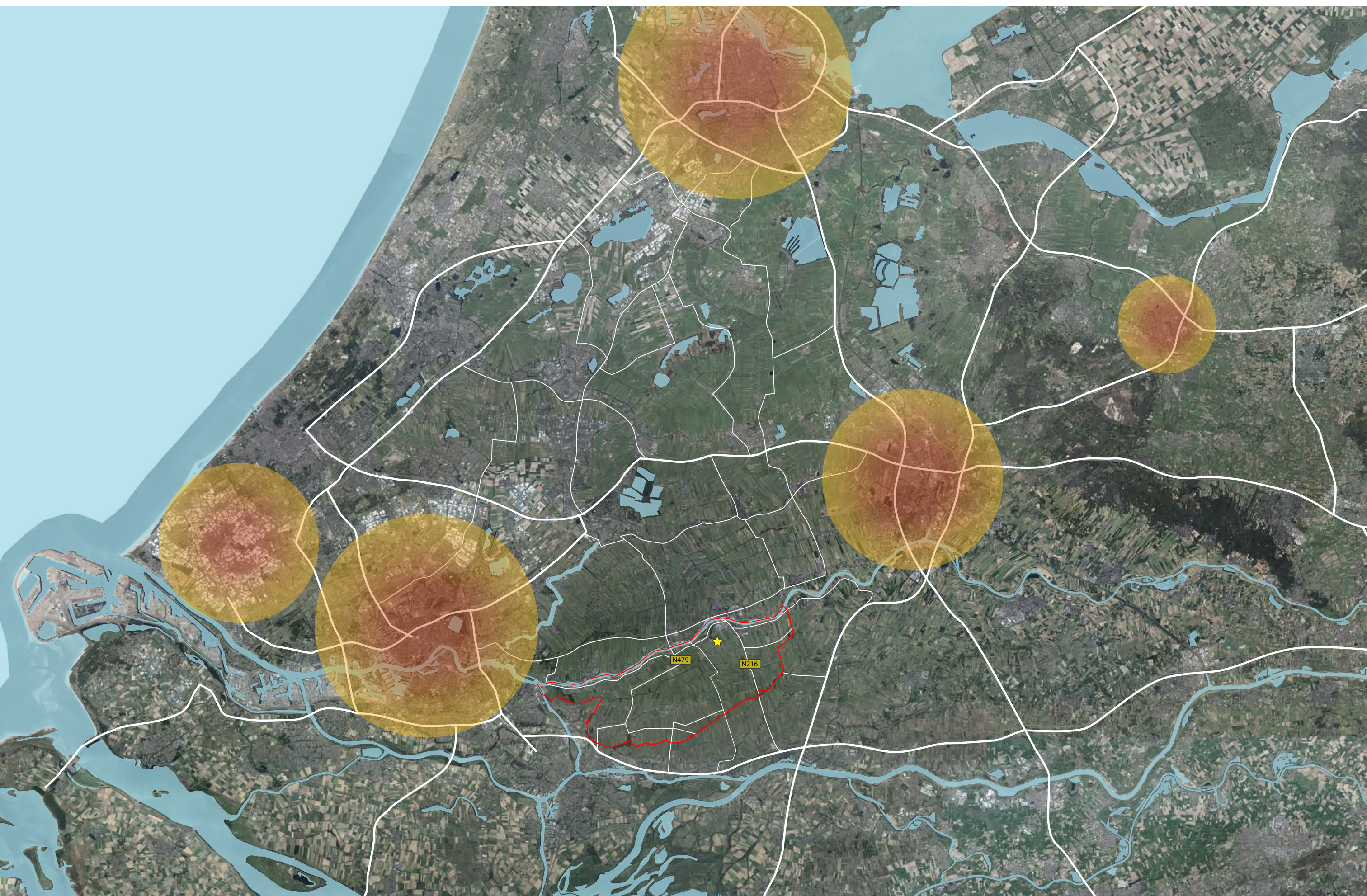
Denk hierbij aan: Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, GGD, Waterschap Rivierenland, Provincie Zuid-Holland, Gemeente Molenlanden, diverse afdelingen, Initiatiefnemer Van Hoorne, Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer, Brons+partners landschapsarchitecten, zie ook de bijlage voor de namen en instanties.

In dit voorjaar zijn nadere aanvullende eisen afgestemd met het waterschap over watercompensatie en de betreffende peilgebieden.

Met de Provincie Zuid-Holland is extra overleg geweest na de 'rondetafel' in januari 2019 over de wijze waarop de Avonturenboerderij zich verder kan gaan ontwikkelen, met inachtneming van de geldende regelgeving en de bestaande gebiedskwaliteiten. Daarna heeft er een werksessie met de PZH recent in mei plaatsgevonden waarin de verschillende schaalniveaus van het landschap aan de orde zijn geweest.

Ook wordt hier het kader geschetst van het omgevingsbeleid van de Provincie Zuid-Holland, dit kader is ook van belang voor deze opgave.





5.2 Samenvatting Omgevingsbeleid Provincie Zuid-Holland

Uit deze samenvatting blijkt de aandacht voor de initiatieven in het agrarische gebied en de relatie stad-buitengebied, passend bij het initiatief van de Avonturenboerderij.

Samenvatting

Het Omgevingsbeleid krijgt verder vorm via een opgavegerichte aanpak. Dat wil zeggen dat de provincie Zuid-Holland vanuit maatschappelijke opgaven bepaalt welke onderdelen van het omgevingsbeleid worden aangepast.

Het is bovenal de bedoeling dat overheden ontwikkelingsgericht, integraal en samen met belanghebbenden gaan werken aan de maatschappelijke opgaven die zich voordoen. Dit is precies de manier waarop het provinciale bestuur van Zuid-Holland wil werken: een partner die open staat voor vernieuwing, samenwerkt, zich dienstbaar opstelt en waar nodig haar verantwoordelijkheid neemt.

Belangrijk is het versterken van de economische kracht van de groene ruimte. De provincie wil ruimte bieden voor agrarisch ondernemerschap en andere economische activiteiten die passen bij de gebiedskwaliteiten. Ruimtelijke ontwikkelingen die maatschappelijk en economisch gewenst zijn, moeten bijdragen aan de balans tussen de instandhouding, benutting en versterking van de bestaande gebiedskwaliteiten.

De provincie zet in op een betere, gebiedsgerichte verweving van de verschillende ‘klassieke’ functies in de groene ruimte (landbouw, natuur, recreatie, water, cultuurhistorie) en een betere relatie tussen stad en land. Een gezamenlijke opgave is om de groene kwaliteiten zowel binnen als buiten de stad te versterken en de samenhang tussen stedelijke parken, recreatiegebieden, natuurgebieden en agrarisch landschap te vergroten.

Speerpunten:

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

De provincie Zuid-Holland wil de kwaliteit van de leefomgeving versterken door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien. “We beschermen de bijzondere kwaliteiten van ons landschap, ook om de groenbeleving van inwoners, recreanten en toeristen te verbeteren. We benutten natuur, cultureel erfgoed en monumenten om het landschap aantrekkelijk te maken en te houden. Daarbij willen we de biodiversiteit vergroten, natuurinclusieve landbouw geven we de ruimte. Dit draagt bij aan een fijnmazig natuurnatuurnetwerk. Ook zetten we in op diervriendelijke veehouderij”.

5.3 Relatie van de Avonturenboerderij op drie schaalniveaus

In de laatste werksessie, mei 2019, met PZH, de initiatiefnemer en de gemeente Molenlanden is stil gestaan bij de relatie van de avonturenboerderij met haar omgeving, ofwel het belang van dit initiatief in groter verband. Hiervoor zijn drie schaalniveaus onderscheiden:

1. De relatie Avonturenboerderij met de Randstad en de grote steden
2. De relatie Avonturenboerderij met de ruime omgeving
3. De directe omgeving rondom ‘het erf’ van de Avonturenboerderij

5.3.1 De relatie ‘Avonturenboerderij’ met het Groene Hart en de grote steden

Twee belangrijke aspecten worden nader belicht: de recreatief toeristische betekenis van de ple k en de aanwezigheid van een goede ontsluiting en verkeersafwikkeling.

Recreatief toeristisch

In het Groene Hart bestaat een behoefte aan toeristisch recreatieve producten en wel aan activiteiten en initiatieven die de beleving van het Groene Hart versterken. Hiervoor is een programma ‘Groene Hart naar een iconenaanpak’ ontwikkeld. Recent is de Avonturenboerderij aangeschoven bij het reguliere iconen-overleg en positioneert zich als Alblasserwaard sterker in het Groene Hart netwerk.

De activiteiten van de Avonturenboerderij, gelegen in de Alblasserwaard, vormen een typisch karakteristiek onderdeel van het Groene Hart en passen in dit profiel. Het initiatief geeft een versterking van de stad-landrelatie, het promoot daarbij het agrarisch buitengebied en is goed voor de lokale economie, denk aan de werkgelegenheid en de levering van de lokale producten aan de Avonturenboerderij. Het vormt een aanvulling op activiteiten zoals de ‘Kaasexperience’ en Kinderdijk.

Gesteld kan worden dat de Avonturenboerderij ‘Alblasserwaard’ overstijgend is.

De aanwezigheid van zes miljoen bewoners in het omliggende stedelijke gebied biedt ruimschoots voldoende aanbod van potentiële bezoekers voor een bezoek aan de Avonturenboerderij in het Groene Hart. Navraag bij de initiatiefnemer tijdens de laatste werksessie van 28 mei heeft opgeleverd dat meer dan 90% van de bezoekers uit de directe regio of uit de Randstadsteden komen: Rotterdam, Utrecht en Amsterdam.

Buitenlandse bezoekers, dagjesmensen, komen vooral uit België. Duitsers komen veelal via het Landalpark in Reeuwijk. Daarnaast bezoeken soms Chinezen de locatie.

Verkeer

De bereikbaarheid van bezoekers vanuit de steden gelegen rondom het Groene Hart, de Randstad, is goed te noemen. Het rijkswegennet biedt via de A-12, A-15, A-2 en A-20 een goede ontsluiting. Ook de provinciale wegen, met name de N214 en N216 zorgen voor een directe verbinding. Aandachtspunten voor een verdere optimalisering zijn:

- Lokale bewegwijzering vanaf de provinciale wegen en voorkomen van overlast van de kern Groot-Ammers;
- Actief beleid voeren vanuit de Avonturenboerderij voor spreiding van bezoekersaantallen ter voorkoming van overlast;
- De website van de Avonturenboerderij voorzien van verkeersinformatie en sturingsprincipes inzetten via ondermeer de tickets.





5.3.2 De relatie Avonturenboerderij met de ruime omgeving

Onder ruime omgeving wordt verstaan het omliggende gebied met het bedrijventerrein Gelkenes, Nieuwpoort, Langerak, Graafland, Groot-Ammers en Liesveld.

Van belang is dat de Avonturenboerderij optimaal kan functioneren. Gekeken is tijdens de laatste werksessie naar de volgende aandachtspunten:

- Het noordelijk gelegen bedrijventerrein Gelkenes heeft volgens de behoefteraming van de provincie uit 2017 geen behoefte aan uitbreiding. Wanneer hier wel behoefte aan is, is het een optie om tegenover de Avonturenboerderij aan de noordelijke zijde van de Wilgenweg een parkeervoorziening aan te leggen die dubbel gebruikt kan worden: zowel door bezoekers van de Avonturenboerderij als door bezoekers van de toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein Gelkenes. Nu er geen toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein is te verwachten, is deze optie niet reëel.
- Opgemerkt is dat de verkeersveiligheid een extra aandachtspunt zal vormen, wanneer er een extra parkeerterrein aan de noordzijde van de Wilgenweg gerealiseerd zal worden i.v.m. overstekende bezoekers.
- De activiteiten van de Avonturenboerderij en de toevoer van verkeer van circa 400 auto's per dag vormen geen belemmering voor de bereikbaarheid van het bedrijventerrein. Op circa 20 piekmomenten per jaar betreft het verkeersaanbod circa 600 auto's van bezoekers. Ook dit is een relatief lage verkeersintensiteit. Bovendien vinden de pieken verkeersbewegingen door de Avonturenboerderij plaats op momenten dat verkeersbewegingen door het bedrijventerrein klein zijn.
- Het aanbod van auto's kan volledig opgevangen worden op eigen terrein.
- De kern Groot-Ammers dient geen onderdeel te gaan vormen van de ontsluitingsroutes, dit ter voorkoming van verkeersoverlast.
- Het verbreden van het gedeelte van de Wilgenweg, gelegen tussen het bedrijventerrein en de Avonturenboerderij is vanuit veiligheid en calamiteiten volgens de VRZH wenselijk. Indien de hulpdiensten via de Slotlaan arriveren is de verbreding van de Wilgenweg voor de hulpdiensten niet aan de orde. Voor het veilig passeren van tegemoetkomend verkeer is de verbreding, wat technisch gezien ook mogelijk is, natuurlijk wenselijk.
- Het bestemmingsverkeer dient vlot afgewikkeld te kunnen worden richting het parkeerterrein, zodat er geen filevorming op de Wilgenweg gaat ontstaan en er geen verkeershinder voor het bedrijventerrein gaat ontstaan. Dit stelt eisen aan de toegankelijkheid van de entree van het parkeerterrein. Dit dient voldoende breed te zijn voor een vlotte verkeersafwikkeling
- Landschappelijk: De directe omgeving van de Avonturenboerderij bestaat uit een halfopen landschap met opgaande begroeiing in de vorm van bosjes en rietland. Schietwilg en zwarte els vormen de meest voorkomende opgaande boomsoorten. De Avonturenboerderij bevindt zich nu grotendeels in een dergelijk bosje van opgaand groen, hierdoor valt deze niet op. Bij verdere uitbreiding dient dit karakter van 'bosje' gehandhaafd te blijven, zodat ook de nieuwe de activiteiten van de Avonturenboerderij landschappelijk vanuit de ruime omgeving niet als zodanig zichtbaar zijn en beeldverstoring zijn t.o.v. de bestaande landelijke ruimtelijke kwaliteit.
- Landschappelijke inpassing parkeren: de oostelijke graskavel naast het bestaande bosje van de avonturenboerderij wordt ingericht als parkeerterrein. Belangrijk aandachtspunt is dat de oostelijke flank van de kavel dicht wordt beplant met een opgaande gesloten singelaanplant van elzen en wilgen zodat de geparkeerde auto's niet zichtbaar zijn vanaf de Wilgenweg. Dit aandachtspunt is nogmaals onderstreept door de landschapsarchitect Joke Schalk van PZH.
- Er is een risico dat de breedte van de toekomstige parkeerterrein niet breed genoeg is om naast het parkeren een adequate groene inpassingszone te realiseren met voldoende breedte.
- Watercompensatie t.b.v. aanleg parkeerterrein op eigen terrein realiseren.
- De uitbreiding blijft binnen de 3 ha gebiedsoppervlakte en valt dus niet in de 3 ha -kaart stedelijke ontwikkeling.
- Randvoorwaarden uit deze visie dienen in het bestemmingsplan en omgevingsplan ingebouwd te worden zodat bij een eventuele wisseling van eigendom ook de nieuwe eigenaar zich houdt aan de huidige bestemmingen en voorschriften.

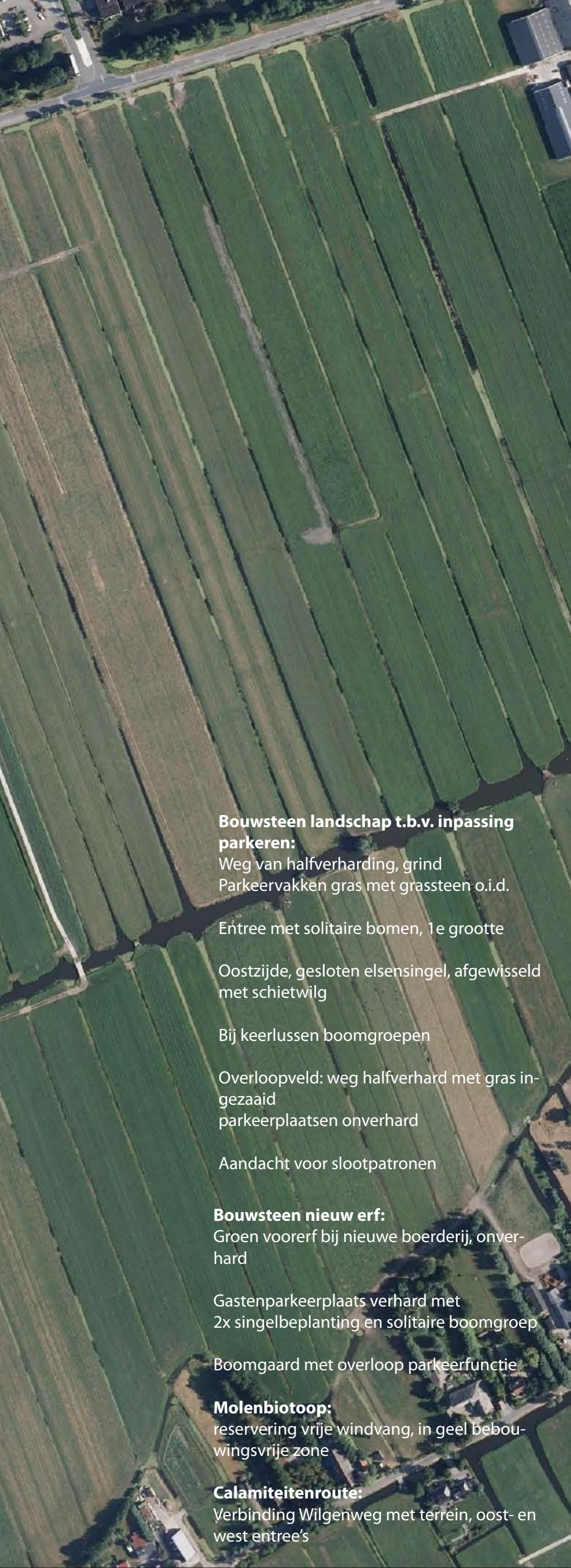




Zoeklocatie overloop parkeren →

→ Zoeklocatie verblijfsrecreatie





Bouwsteen landschap t.b.v. inpassing parkeren:

Weg van halfverharding, grind
Parkeervakken gras met grassteen o.i.d.

Entree met solitaire bomen, 1e grootte

Oostzijde, gesloten elensingel, afgewisseld met schietwilg

Bij keerlussen boomgroepen

Overloopveld: weg halfverhard met gras in-gezaaid
parkeerplaatsen onverhard

Aandacht voor slootpatronen

Bouwsteen nieuw erf:

Groen voorerf bij nieuwe boerderij, onverhard

Gastenparkeerplaats verhard met 2x singelbeplanting en solitaire boomgroep

Boomgaard met overloop parkeerfunctie

Molenbiotop:

reservering vrije windvang, in geel bebouwingsvrije zone

Calamiteitenroute:

Verbinding Wilgenweg met terrein, oost- en west entree's

5.3.3 De directe omgeving rondom ‘het erf’ van de Avonturenboerderij

Tijdens de laatste werksessie met PZH, de initiatiefnemer en de gemeente Molenlanden is ook gekeken naar het derde schaalniveau, het detailniveau van de landschappelijke inpassing, passend bij de ruimtelijke kwaliteit van dit agrarische landschap. Het gaat hier dan om de inpassing van de nieuwe westelijke- en oostelijke kavel rondom het bestaande bosje van de avonturenboerderij.

Besproken aandachtspunten tijdens deze laatste sessie van 28 mei met PZH zijn:

- Het archetype van de nieuwe bebouwing dient overeen te komen met een boerenerf, zoals we dit in dit deel van de gemeente Molenlanden aantreffen.
- Het hoofdgebouw staat hierbij met de kopgevel naar de weg toe en kent een ruime voortuin, die vergelijkbaar is met de ‘voortuin’ van de huidige avonturenboerderij.
- Het volume van de nieuwbouw (hoofdgebouw en bijgebouw) dient te passen in de Alblasserwaard en mag derhalve groot zijn.
- Oostelijke kavel:
- Er wordt veel waarde gehecht aan de landschappelijke inpassing van de oostelijke kavel. Aandachtspunt is de gewenste ruimte aan de oostzijde van de parkeerkavel voor de aanplant van een singel die het zicht op de auto’s volledig wegneemt vanaf de Wilgenweg.
- Hiervoor is een breedte vanaf de insteek van de sloot van minimaal 2,50 meter nodig en aan de westzijde een strook van 1 m breed met oevervegetatie, afgewisseld met een bomenrij van bijvoorbeeld els of wilg vanaf de insteek van de sloot.
- Er dient rekening gehouden te worden met de breedte van de oostelijke singel, deze kan door groei nog wat breder worden
- Het parkeerterrein kent een permanent gedeelte en een overloop gedeelte wat gebruikt zal worden bij grote drukte. De verwachting van de initiatiefnemer is dat dit circa 20 x per jaar is.
- Het permanente gedeelte zal bestaan uit een rijweg van waterdoorlatende verharding, zoals een halfverharding van rijn of maasgrind, die qua kleurstelling -bruin/beige past bij een boerenerf. (De huidige kleur antraciet heeft geen relatie met een boerenerf.)
- Het overloop gedeelte zal bestaan uit grasvegetatie eventueel voorzien van een halfverharding zoals grasstenen, zodat bij geen gebruik het geheel er als grasland uit ziet.
- Het parkeerterrein zal gezien haar lengte ingedeeld worden in subruimtes voorzien van beplantingen.
- Gezien de lange lengte van de parkeerplaats, zullen om de looproutes van het parkeergedeelte richting park zo kort mogelijk te houden extra entreemogelijkheden gecreëerd worden.
- Tijdens piekmomenten is de verwachting dat 2000 bezoekers per dag het terrein gaan bezoeken, dit betekent circa 600 te parkeren voertuigen.
- De zuidzijde van het terrein bestaat uit een groene buffer van opgaande natuurlijke vegetatie en open water. De waterplas zal ook fungeren t.b.v. de noodzakelijke watercompensatie, indien nodig zal deze vergroot worden, of zullen er extra wateroppervlaktes gecreëerd worden in dit zuidelijke deel. Het zuidelijk deel zal tevens dienen ter versterking van de biodiversiteit.
- De totale extra oppervlakte zal binnen de 3 ha blijven is de verwachting, bij overschrijding zal deze aangemeld dienen te worden op de 3 ha. kaart.
- Een meer technisch aandachtspunt is de aansluiting van de riolering op de bestaande infrastructuur.
-





6. Locatievisie

6.1 Bestaande kwaliteiten

Uit de plaatsgevonden verkenning van het initiatief, de kwaliteiten van het gebied en het beleid van Provincie en gemeente is duidelijk geworden dat voorop staat dat de gebiedsidentiteit behouden blijft.

De gebiedsidentiteit voor dit gebied houdt in dat het herkenbare veenweidelandschap met haar landschappelijke kenmerken en haar watersysteem in onderlinge samenhang het ruimtelijk kader vormt waarbinnen deze ontwikkeling dient te passen.

“De locatie van de Avonturenboerderij manifesteert zich als een ‘groen eiland’ in het veenweidegebied.”

6.2 Visie op hoofdlijnen

Het DNA van dit buitengebied ademt vooraleen agrarisch sfeer uit van een grootschalige uitgestrekt veenweidelandschap. Een gebied waar vooral een rechtlijnige structuur van wegen en kavels overheerst, afgewisseld met boerenerven en waar de waterhuishouding een belangrijk onderdeel is van de identiteit. Boezemwateren, weteringen, sloten en molens herinneren aan de eeuwenlange wijze van drooglegging en beheersing van het polderpeil. Wie goed kijkt ziet een patroon van terugkerende landschapselementen. Niet te verstoppen zijn de recente ruimtelijke ontwikkelingen zoals de komst van het industriepark Gelkenes. Deze nieuwe economische belangrijke ontwikkeling is door een windsingel afgescheiden van het veenweidenlandschap.

De nieuwe ontwikkeling van De Avonturenboerderij past qua functie zeer goed in het buitengebied. Het leven op de boerderij, het erf en op het land wordt als inspiratiebron gebruikt om kinderen tot 12 jaar op een speelse manier kennis te laten maken met het ‘agrarische landleven’, zoals het hier al eeuwen plaatsvindt. De genius loci van het gebied vormt dus de inspiratiebron voor deze nieuwe recreatieve ontwikkeling. Dit is een mooie promotie voor het agrarisch landleven van de Alblasserwaard.

Het park inspireert ook om de jeugd kennis te laten maken met het eten van gezond voedsel en de effecten die dit heeft op de gezondheid. De moestuintjes en de fruitgaard zijn daar voorbeelden van.

Ruimtelijk dient het grootschalige open veenweidegebied met de -ter hoogte van de locatie- aanwezige ‘eilanden’ van beplantingen, rietlanden en bosschages gehandhaafd te blijven. De nieuwe ontwikkeling dient zich te voegen in de bestaande landschapsstructuur, zodat het grootschalige en afwisselende karakter van het gebied gehandhaafd blijft en de ruimtelijke inscenering van de landschapselementen niet verstoord wordt door gebiedsvreemden ingrepen.

De gemeente Molenlanden wil de mogelijkheden voor toerisme vergroten. Onderdeel hiervan is het zorgen voor voldoende mogelijkheden voor verblijfsrecreatie, in een vorm die past in het gebied. De gemeente Molenlanden zou daarom graag zien dat ook verblijfsrecreatie onderdeel wordt van de Avonturenboerderij Molenwaard.

Van dit onderdeel van de uitbreidingsplannen van Avonturenboerderij is in de overleggen naar voren gekomen dat dit niet passend is binnen de provinciale Omgevingsverordening. Voor de Avonturenboerderij is dit onderdeel geen ‘must’, maar wel wenselijk. De gemeente Molenlanden zal hierover in overleg treden met de provincie wanneer dit onderdeel van de uitbreidingsplannen van de Avonturenboerderij concreet aan de orde is. Op dit moment is dat niet het geval.

De locatie van de Avonturenboerderij manifesteert zich als een ‘groen eiland’ in het veenweidegebied.

De aard van de genoemde uitbreiding lijkt goed inpasbaar in de bestaande landschapsstructuur en dient een logisch onderdeel van het bestaande landschap te worden. Hierbij kan aangesloten worden op de halfopen landschappelijke structuur van open ruimtes, doorzichten (noord-zuid),

opgaande begroeiing, bosschages en diverse waterplassen.

6.3 Visie op de uitbreidingslocatie

De huidige locatie met haar erf, bouwwerken en de molen, ingepast als groen eiland, vormt nu de Avonturenboerderij. De uitbreiding zal plaatsvinden aan beide flanken, waardoor de beleving van het groene eiland als geheel intact blijft. Feitelijk zal het groene eiland als geheel 2 slagen breder worden. De inpassing van enerzijds de nieuwe bouwwerken op de westflank en anderzijds de grote parkeervoorziening op de oostflank zal maatwerk vereisen.

In hoofdlijnen kan het gehele in ontwikkeling zijnde complex gezien worden als een verzameling van besloten- en open ruimtes die samen met diverse gebouwen, die ruimtelijk samenhangend met elkaar verbonden zijn, een geheel vormen als zijnde een **groen erf**. Hierbij is samenhang en hiërarchie binnen de diverse gebouwen op het te ontwikkelen erf een ‘must’. Een stevige opgaande beplantingsstructuur die het geheel als groen ‘eiland’ kenmerkt maakt hier dan onderdeel van uit.

6.4 Ontwerpopgave

De ontwerpopgave voor de verdere ontwikkeling van de Avonturenboerderij is er dan ook op gericht om de verdere uitbreiding van de Avonturenboerderij in te passen binnen de context van de bestaande landschapsstructuren, zodat de identiteit van het veenweidegebied gehandhaafd blijft.

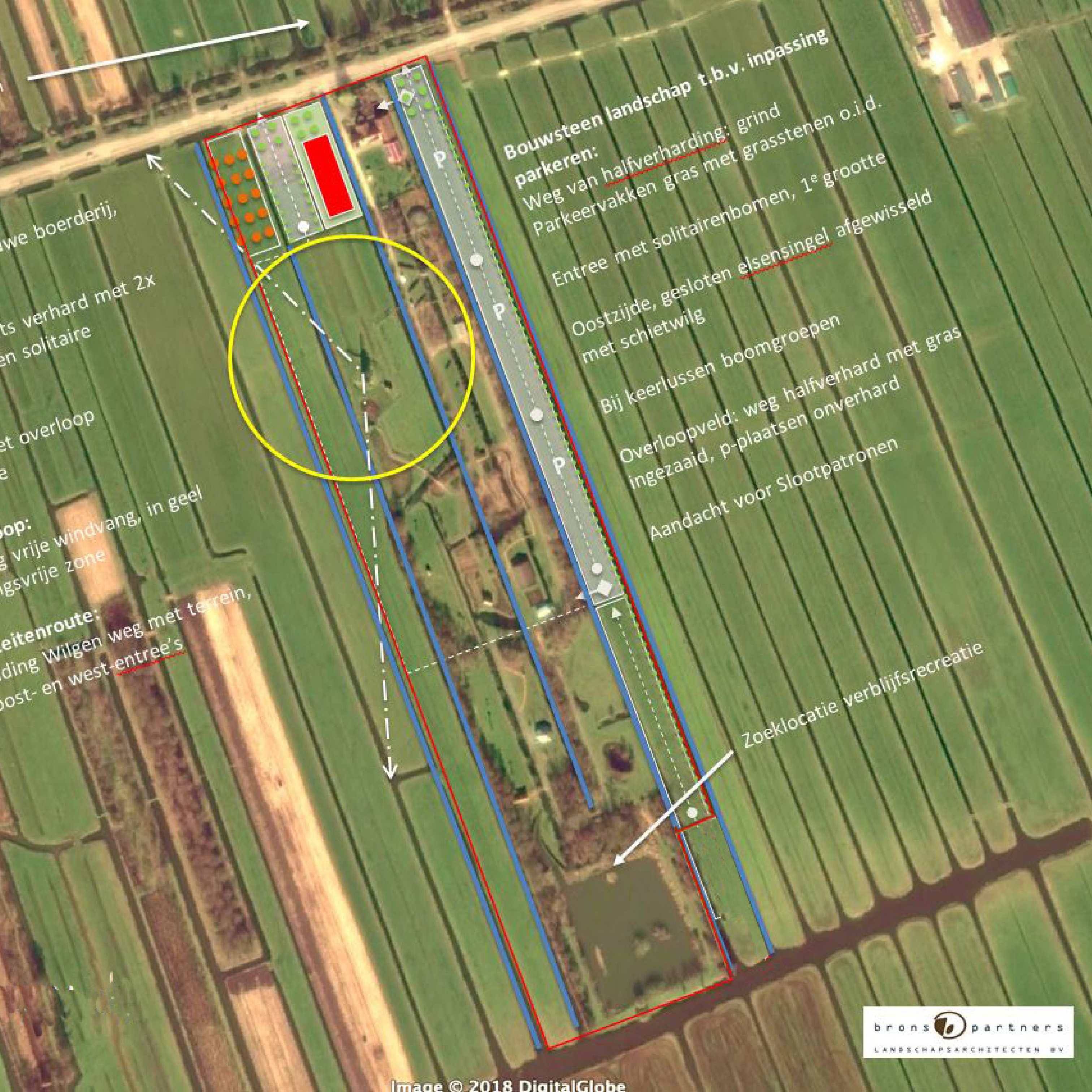
Aandachtspunten op de locatie zijn hierbij:

- De landschappelijke inpassing van een nieuw parkeerterrein voor circa 600 voertuigen, waarbij speelt dat er slechts een kavel beschikbaar is en de fysieke ruimte voor parkeren en landschappelijke inpassing beperkt is;
- De inpassing van de watercompensatie op eigen terrein als gevolg van het nieuwe parkeerterrein;
- Het ontwikkelen van veilige looproute vanaf het parkeerterrein naar het erf van de Avonturenboerderij.
- Het situeren én streekeigen inpassen van het nieuwe multifunctionele gebouw en haar erf. Door de gewenste schaalgrootte ontstaat er uiteindelijk een grote nieuwe massa.
- Het ontwikkelen van een tweede kleine parkeerlocatie nabij het erf van de Avonturenboerderij, geschikt voor ontvangst van gasten bij specifieke evenementen in de avonturenboerderij (o.a. verhuur van vergaderlocaties) en welke als overloop op drukke dagen kan dienen.
- Hoe om te gaan met de molenbiotoop van de korenmolen de Jonge Sophia in relatie tot de gewenste nieuwbouw? Belangrijk is dat de molen als landmark, herkenningspunt, ook in de nieuwe gewijzigde structuur blijft bestaan met daarbij een bebouwingsvrije zone.
- De verkeersafwikkeling en regulering van de route op hoogtijdagen vanaf de provinciale wegen richting de Wilgenweg probleemloos laten verlopen en deze zo regelen dat er geen verkeershinder ontstaat.
- De Wilgenweg ter hoogte van de Avonturenboerderij zo aanpassen dat auto's elkaar goed kunnen passeren.



6.4.1 Bouwstenen op hoofdlijnen

- Maak gebruik van het principe van ‘**groene eilanden in de open ruimte**’ als bouwsteen.
- Maakt gebruik van de **aanwezige landschapselementen** zoals rietlanden, boomgaarden, kades, sloten, singels, struweel en laanbeplantingen als bouwsteen om soortgelijke structuren te gebruiken voor de inpassing. Opgemerkt kan worden dat met name elzensingels en schietwilgen bruikbare bouwstenen op de locatie zijn.



we boerderij,

ts verhard met 2x
en solitaire

et overloop

op:
g vrije windvang, in geel
gsvrije zone

eitenroute:
ding Wilgen weg met terrein,
oost- en west-entree's

Bouwsteen landschap t.b.v. inpassing
parkeren:
Weg van halfverharding: grind
Parkeervakken gras met grasstenen o.i.d.

Entree met solitairenbomen, 1^e grootte

Oostzijde, gesloten elsensingel afgewisseld
met schietwilg

Bij keerlussen boomgroepen

Overloopveld: weg halfverhard met gras
ingezaaid, p-plaatsen onverhard

Aandacht voor Slootpatronen

Zoeklocatie verblijfsrecreatie



6.5 Opgave uitbreidingslocatie

Westflank: De opgave is de inpassing van een gebouw met haar erf op zodanige wijze vorm te geven dat het een logisch onderdeel gaat vormen van de reeds bestaande patchwork van open ruimtes, molen, singels, bosjes, de waterstructuur en overige opstallen, zodat het onderdeel wordt van het archetype groen eiland in de polder.

6.5.1 Opgave westflank

- Het oprichten van een multifunctioneel gebouw, de Avonturenboerderij, dit in de vorm van een streekeigen bouwwerk, zoals een traditionele boerderij en bijbehorende deel.
- De boerderij zal ruimte bieden aan het restaurant, sanitair, keuken, opslag en vergaderlocaties en een erf met een buitenterras.
- Het achterhuis zal als theater ingericht worden en is geschikt voor 600 personen.
- Een aparte activiteiten/knutselschuur voor groepsactiviteiten indien de fysieke ruimte op het erf dit toelaat.
- Het aanleggen van een zo groen mogelijke gastenparkeerplaats, waarbij de parkeervakken uit halfverharding bestaan en met gras ingezaaid worden.
- Het aanleggen van een busparkeerplaats voor maximaal 4 bussen.
- Aandacht voor een extra zoeklocatie op een van de slagen t.a.v. parkeren bij piekmomenten aan de noordzijde van de Wilgenweg ter hoogte van de bestaande bebouwing. Mogelijk kan hier een koppelkans worden gecreëerd met de in de toekomst voorziene uitbreidingen van het naastgelegen bedrijventerrein en hiervoor nu al een koppeling van extra parkeren voor het naastgelegen bedrijventerrein te maken.

6.5.2. Bouwstenen bij inpassing gebouw in landschap:

- **Gebouw:** gebruik **gebiedseigen materialen** voor gevel en dak en gebruik gebiedseigen kleuren.
- **Geleding gebouwen:** Boerderij en deel als 2 herkenbare onderdelen van het bouwwerk op het erf positioneren.
- **Herkenbaar streekeigen voorerf** met voldoende vrije ruimte tussen gebouw en weg.
- **Kavel: bestaande slagenverkaveling met perceelsloten** aanhouden als ruimtelijke grens voor het nieuwe erf met de nieuwe bouwwerken, uitgangspunt is hierbij zo min mogelijk kavelsloten te dempen i.v.m. herkenbaarheid gebied.
- **Molen: Voldoende afstand achtergevel gebouw tot korenmolen De Jonge Sophia bewaren** i.v.m. de vrije windvang voor de molen mag het erf niet te diep worden, maximale diepte gemeten vanaf de insteek sloot Wilgenweg 86 meter, dit is gelijk aan de aanvang van de molenbiotoopcirkel. Er is hier sprake van een bijzondere molenbiotoop die meer ontwikkelingsruimte biedt.

- Molen herkenbaar en zichtbaar houden vanaf de Wilgenweg door vastleggen uitzicht m.b.v. zichtlijnen.
- **Erf: Ontwikkel het gebouw met een groen erf.** Pas groene bouwstenen van formaat toe bijvoorbeeld met onderstaande bouwstenen;
- Het aanplanten van een **hoogstamboomgaard** ten westen van het gebouw, op de naast gelegen slag, let hierbij op het behoudt van de windvang;
- Ontwikkel kruidenrijke nectarhoudende bermen, verhoog de biodiversiteit;
- Leg een windsingel aan met els/wilg op de westelijke zijde van deze boomgaardkavel ter hoogte van het gebouw.

6.5.3 Opgave Oostflank

Oostflank: De opgave is om een grote parkeervoorziening voor circa 600 voertuigen te realiseren en hierbij direct de watercompensatie in te passen. Ook is er aandacht om klimaatadaptief in te richten en rekening te houden met waterdoorlatende materialen zoals halfverhardingen. De landschappelijke inpassing heeft tot doel deze voorziening onderdeel te laten zijn van het groene eiland in de polder enerzijds en anderzijds de voertuigen aan het zicht te onttrekken vanaf de Wilgenweg.

De opgave bestaat uit:

- De aanleg van een ‘weideparkeerplaats’ voor 600 voertuigen op 1 kavel;
- Het oprichten van een verkeersveilige entree, een dam, geschikt voor tweezijdig verkeer, voor de aansluiting op de Wilgenweg.
- Een veilige wandelroute voor de bezoekers vanaf het parkeerterrein richting het terrein van de Avonturenboerderij.
- Ambitie uitstraling parkeerterrein: landschappelijk, grasvegetatie, als ‘parkeren in het weiland, voertuigen zo min mogelijk zichtbaar vanaf de Wilgenweg.
- Rekening houden met voldoende ruimte voor de inpassing van een elzen/wilgensingel aan de oostzijde van de kavel, minimale breedte plantvak 2 meter.
- De watercompensatie van circa 3000 m² ter plaatse integreren op locatie.
- De inpassingsmaatregelen onderdeel laten zijn van de beleving van het groene eiland.

6.5.4. Bouwstenen bij inpassing parkeren:

- **Terrein:** gebruik zoveel mogelijk waterdoorlatende halfverharding voor parkeren zoals split, grind en grastegels. Voor de beloopbaarheid dienen de halfverhardingen een granulatie te hebben van maximaal 16 mm.
- Gebruik het **huidige maaiveldpeil** als aanleghoogte, hoog minimaal op.
- Respecteer het slotenpatroon aan de oost- en westzijde van het terrein zoveel mogelijk, hierbij aandacht voor zowel de slootbermen en het slotenpatroon aan de oost-en westzijde van het terrein en maak slechts beperkt gebruik van beschoeiingen.
- Gebruik de **noord-zuid gerichtheid** voor het inpassingsontwerp.
- **Breng een geleding aan** op de parkeerplaats: een intensief gedeelte nabij de Wilgenweg geschikt voor circa 300 voertuigen en een extensief gedeelte, meer achterop de kavel gesitueerd, voor eveneens 300 voertuigen.
- **Creëer een groene uitstraling**, en voornamelijk bestaat uit materialen waarbij regenwater kan infiltreren, zoals halfverhardingen (grind/split) voor de ontsluitingswegen en grasvegetatie, eventueel met grastegels voor de parkeervakken.
- Maak onderscheid maken tussen het intensieve parkeergedeelte en het extensieve parkeergedeelte.
- **Ontwikkel een herkenbare groene entree** en maak een groen voorruimte met opgaande boombeplanting als landmark;
- Gebruik gebiedseigen plantmateriaal, zoals elzen (*Alnus glutinosa*) en wilgen(*Salix alba*).
- Creëer een **koppelkans** tussen de wateropgave en de landschappelijke inpassing met gebiedseigen bouwstenen;
- **Compartimenteer** het parkeerterrein door invoeging van opgaande beplantingszones, bijvoorbeeld bij de diverse keerlussen.
- **Laat voldoende bermruimte** vrij tussen het parkeren en de te behouden sloten, aan de oostzijde 2,50 meter t.b.v. de landschappelijke inpassing, aan de westkant 1 meter vanaf de insteek voor een kruidenrijke berm.

“Een verzameling van besloten- en open ruimtes die samen met diverse gebouwen, die ruimtelijk samenhangend met elkaar verbonden zijn, een geheel vormen als zijnde een groen erf.”



WAAR SPELEN ONTDEKKEN IS!

Avonturenboerderij Molenwaard te Groot-Ammers



Locatievisie bijlagenboek

23 juli 2019

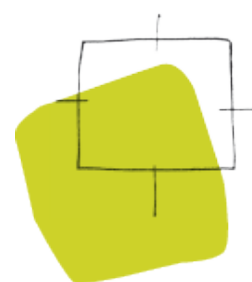
Colofon

Gemeente Molenlanden
Postbus 5
2970 AA Bleskensgraaf

contactpersoon Lida Bode, strategisch adviseur Ruimte
M 06 3175 2517

Adviseur gemeente
Brons-BugelHajema landschapsarchitectuurdiensten

contactpersoon Rudy Brons BNT, landschapsarchitect
M 06 5142 9713



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Inhoudsopgave

Bijlage 1

1.	Gebiedsprofiel Vijfheerenlanden / Alblasserwaard	5
2.	Kookboek’ van de gemeente	5
3.	Analyse van de omgeving	6
3.1	Archeologie	
3.2	Landschappelijke kwaliteiten van het veenweidegebied ter plaatse	
3.3	Cultuurhistorische kwaliteiten	
3.4	Ecologische kwaliteiten	
3.5	Conclusies	
3.6	Externe veiligheid	
	3.6.1 Inventarisatie risicobronne	
	3.6.2 Conclusie	
	3.6.3 Toegankelijkheid Wilgenweg	

Bijlage 2	18
-----------	----

Lijst van deelnemers

Bijlage 1

Beschrijving gebiedskwaliteiten

In deze bijlage worden de gebiedskwaliteiten behandeld. Het doel hiervan is om bouwstenen te ontwikkelen voor de inpassing van De Avonturenboerderij. De uitgevoerde analyse is gebaseerd op bestaande documenten van de Provincie Zuid-Holland, te weten het Gebiedsprofiel Alblasserwaard Vijfherenlanden en de kwaliteitskaart.

Opgemerkt kan worden dat dat op 20 februari 2019 de Provinciale Staten van Zuid-Holland het omgevingsbeleid hebben vastgesteld bestaande uit een omgevingsvisie en een omgevingsverordening. Het Molenwaards Kookboek van de gemeente Molenlanden geeft daarbij een mooi inzicht in de opbouw van het landschap en methodiek van ontwikkelen met gebruikmaking van landschapskwaliteit.



1. Gebiedsprofiel Vijfheerenlanden / Alblasserwaard

Het gebiedsprofiel van de provincie Zuid-Holland geeft in de gebiedsbeschrijving voor de Albalasserwaard-Vijfheerenlanden de kwaliteiten weer.

Kwaliteiten

“ Het veenweidegebied wordt in deze regio gekenmerkt door de langgerekte percelen van de cope-verkaveling met smalle perceelsloten. Het wateroppervlak in het gebied is ten opzichte van andere veenweidegebieden daardoor relatief beperkt. Meer beeldbepalend dan de kavelstructuur zijn de weteringen en de structuur van kamers. Zij vormen de belangrijkste ruimtelijke eenheden. Het gebied is overwegend in gebruik als grasland. Het veenweidegebied van de Alblasserwaard wordt gekenmerkt door zijn openheid, een duidelijke oost-west oriëntatie en een regelmatige verkaveling”.

Ambities

Het gebiedsprofiel Vijfheerenlanden/ Alblasserwaard geeft aan welke ambities gelden voor het veenweidegebied. Behoud van de gebiedsidentiteit staat voorop. Dit betekent behoud van:

- ruimtelijke eenheid ontginningsblok,
- openheid,
- grasland,
- doorzichten,
- karakteristieke slagenverkaveling,
- lengtesloten.

Ook wordt opgemerkt dat recreatieve functies inpasbaar zijn in de vorm van ‘nieuwe agrarische natuurlandschappen’.



2. Kookboek’ van de gemeente Molenwaard

In het ‘kookboek’ van de gemeente Molenwaard wordt de initiatiefnemer geïnspireerd om een plan met gebiedskwaliteiten te ontwikkelen. Het onderhavige plan kan het beste worden geschaard onder het recept ‘uitbreiding verblijfsrecreatie’. Voor dit recept gelden de volgende richtlijnen:

Landschappelijke patronen

- Sluit aan op het verkavelingspatroon en de verkavelingsrichting.
- Behoud poldersloten en de eventueel aanwezige streekeigen landschapselementen.
- Behoud de doorzichten naar het achterliggende landschap.

Uitstraling

- Pas de maat en schaal op de karakteristieken van het lint en de kavel, beperkt van omvang.
- Sluit de algehele uitstraling aan op het landelijke en natuurlijke karakter van de Alblasserwaard.
- Sluit in kleur-, materiaalgebruik en architectonische expressie aan bij de omgeving.



Bouwstenen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het veenweidegebied

Met de volgende kenmerken dient rekening gehouden te worden:

- 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.



3. Analyse van de omgeving

In onderstaande samenvatting worden de gebiedskwaliteiten m.b.t. de locatie besproken

3.1 Archeologie

De locatie maakt onderdeel uit van de kenmerkende opbouw van het veenweidegebied met oeverwallen en rivierdijken langs de Lek, komgronden en rivierkomvlaktes achter de dijk en veencomplexen met ontgonnen veenvlaktes en de kenmerkende cope-verkavelingen.

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Molenwaard is te zien dat de ‘Avonturenboerderij Molenwaard’ is gelegen op:

- Gronden met een hoge verwachting voor archeologische resten uit de prehistorie en middeleeuwen tussen 1,5 en 5 meter beneden maaiveld. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m2 en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Bruin);
- Gronden met lage verwachting voor archeologische resten uit alle perioden. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m2 en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (geel).

3.2 Landschappelijke kwaliteiten van het veenweidegebied ter plaatse

Bij de analyse van het bestaande landschap komen de volgende aspecten aan de orde:

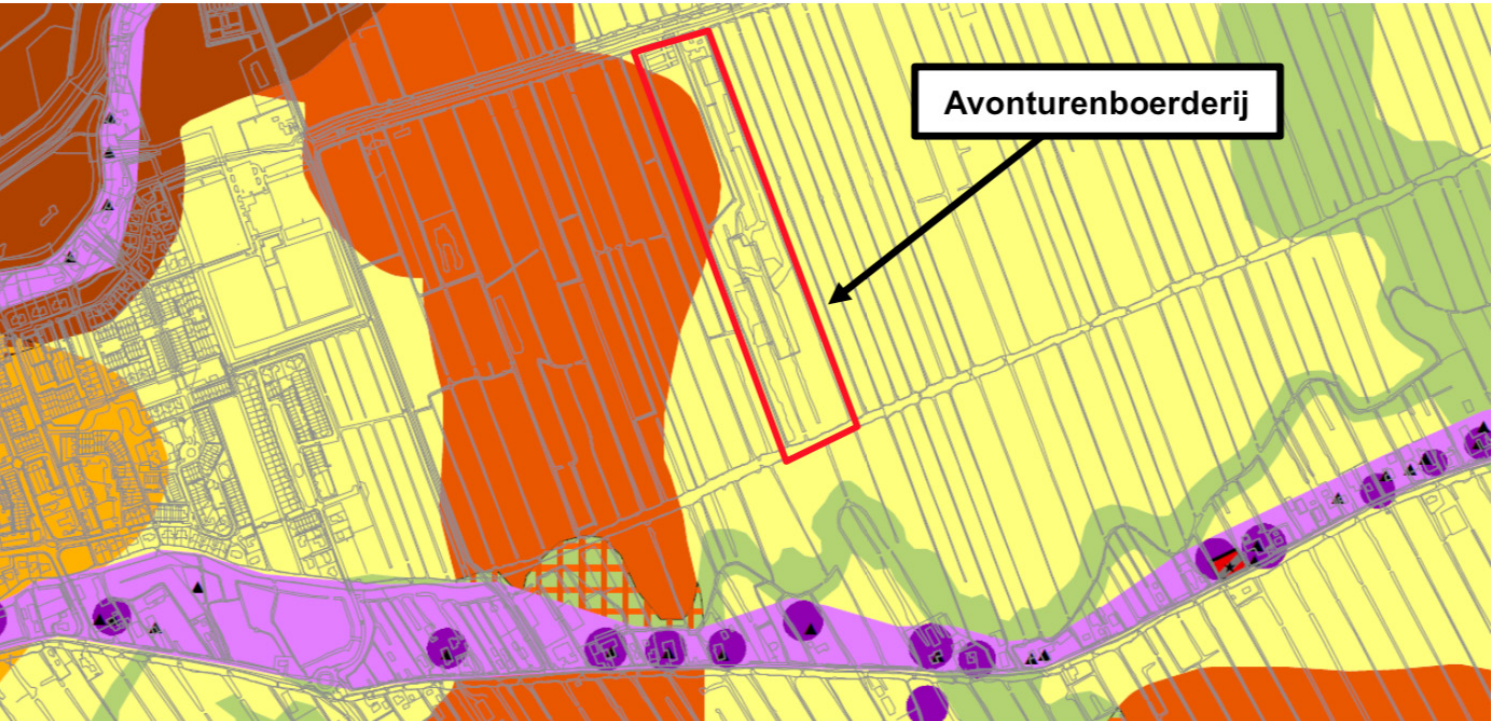
- Diversiteit van de ondergrond;
- Herkenbaarheid van het veenweidegebied;
- Bebouwingsranden;
- Vestingstad Nieuwpoort en recreatieve routes;
- Hoofdinfrastructuur wegen en water
- Oude Hollandse waterlinie en molenbiotoop;
- Ecologische kwaliteiten;
- Externe veiligheid.



1900



1950



Uitsnede verwachtings- en beleidsadvieskaart archeologie

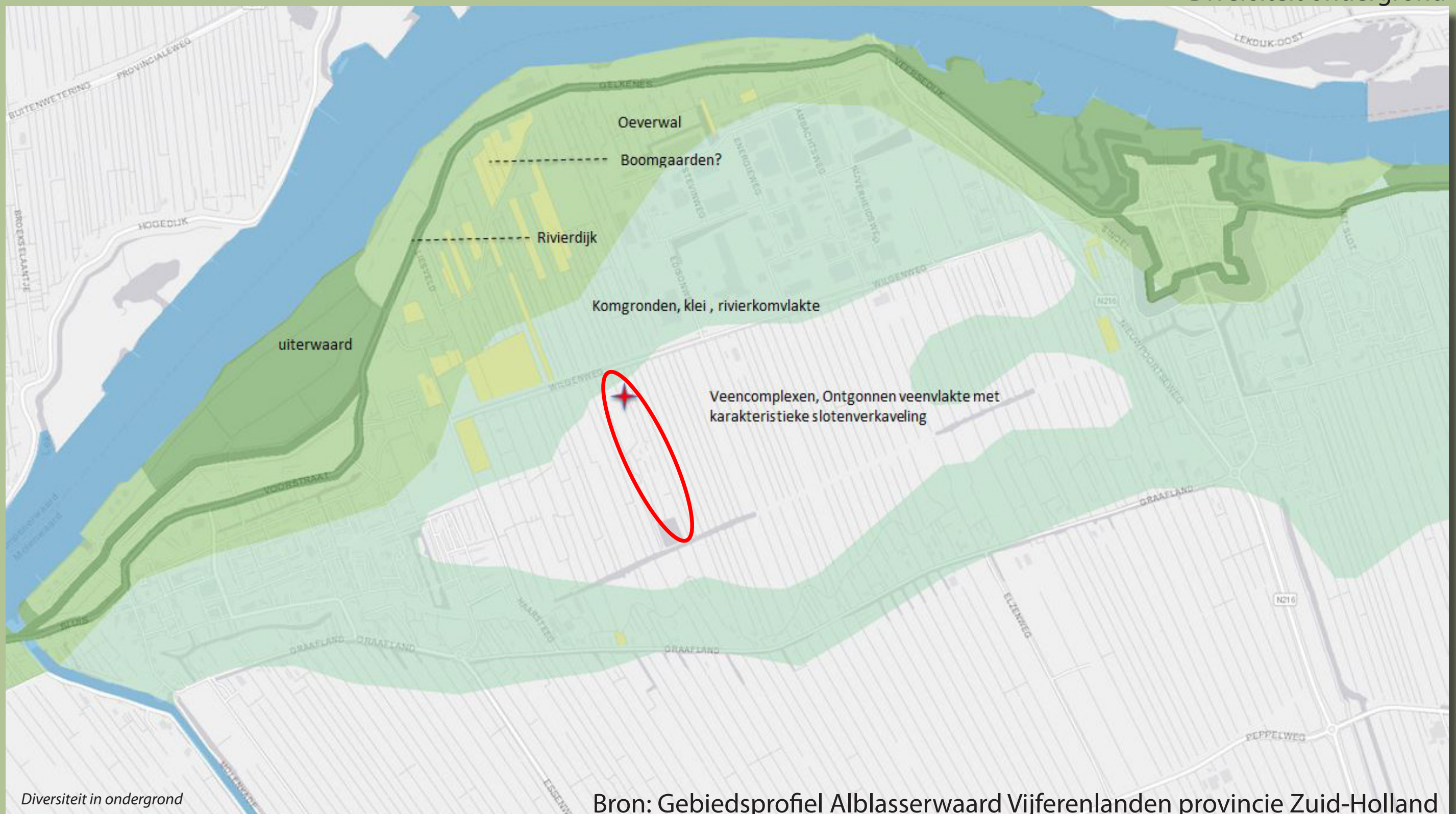


2018

Diversiteit ondergrond:

- De ruimtelijke overgang is gezoneerd: voorkanten aan de dijk, polder Liesveld, achterkanten naar de kom richting de Tiendweg; met verdichting langs de dijk, openheid in het land.
- Grote ruimtelijke differentiatie in relatief kleine ruimten, zoals in de zones aan de Lekdijk, tegenover eenvormigheid en grote ruimtelijke maten in het land.
- Door de verschillen in de ondergrond zie je boomgaarden terug langs de Lek en in het open veenweidegebied ten zuiden van de Wilgenweg.

Diversiteit ondergrond



Bron: Gebiedsprofiel Alblasserwaard Vijferenlanden provincie Zuid-Holland

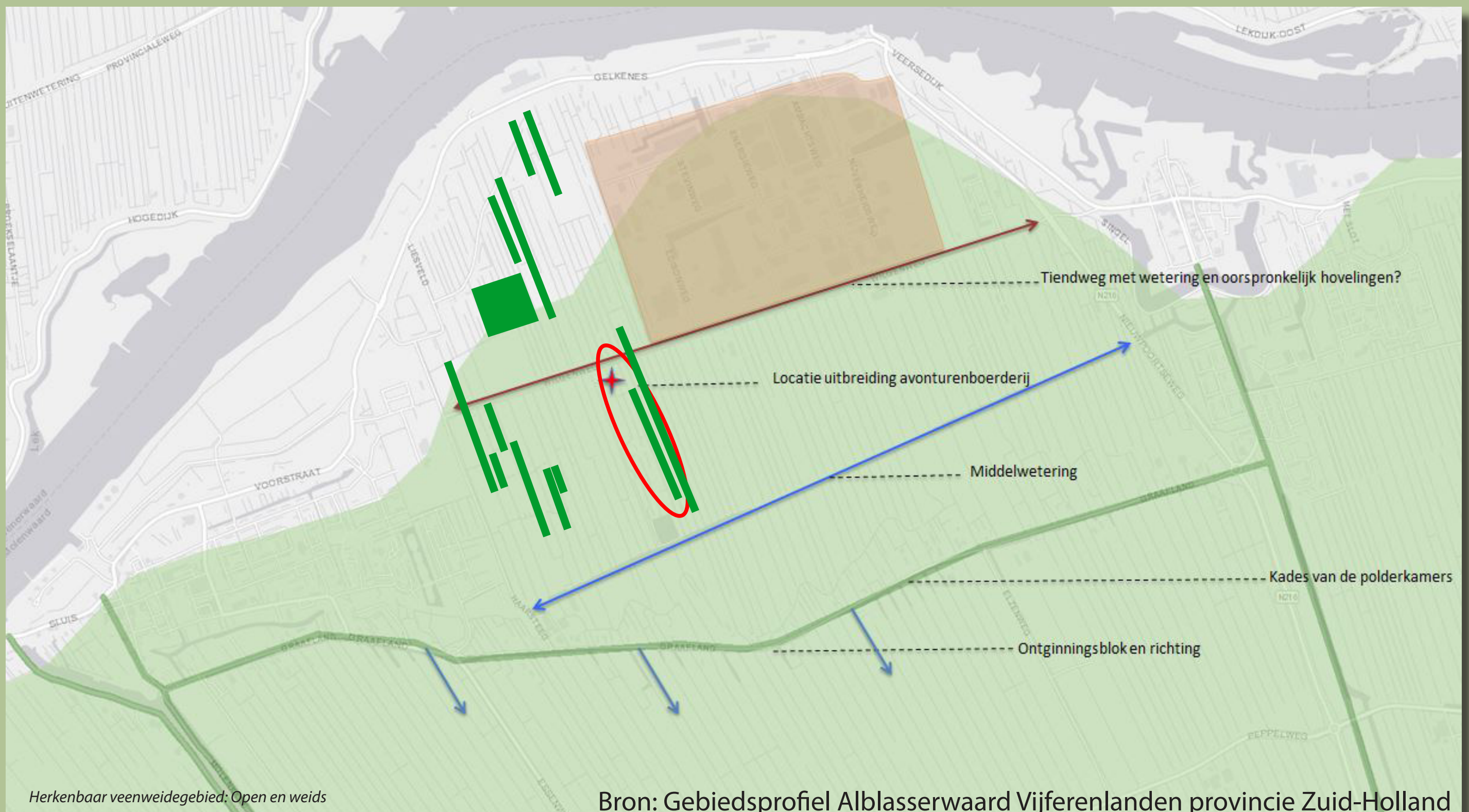
Herkenbaar Veenweidegebied:

- Open veenweidegebied met weids uitzicht met een kenmerkend water systeem metsloten, weteringen, kades en boezems is de algemene karakteristiek. Ter plaatste van de locatie is er sprake van een meer halfopen landschap, veroorzaakt door de opgaande bosjes, begroeide kades en riet landen.
- Noord-zuidgerichte oriëntatie; de mensen wonen in het noorden en achter hen is de leegte van het land; de kavelsloten lopen van noord naar zuid, als gevolg daarvan hebben ook wegen, wegbeplantingen, kavelrandbeplantingen en dorpsranden deze noord-zuidoriëntatie;
- De locatie ligt in een herkenbaar ontginningsblok, de polderkamer. De cope's zijn hier relatief smal, 20-40 meter en relatief lang, circa 650 meter.
- Het ontginningsblok waarbinnen de locatie zich bevindt kent opstanden van beplantingen, rietlanden, grienden, eendenkooien, sloten en graslanden en wijkt af van de veelal zeer open veenweideontginningsblokken.

Halfopen landschap met besloten bosjes:

- In dit specifieke ontginningsblok geldt voor het westelijke deel dat het open grasland wordt afgewisseld met opgaande struwelen, boombeplantingen en waterpartijen van ondermeer voormalige eendenkooien. Hierdoor ontstaat er een half open landschap wat doorloopt tot aan de percelen van de avonturenboerderij. De oriëntatie is hier noordzuid. Het oostelijk deel van dit ontginningsblok bestaat uit de karakteristieke slagenverkaveling met open grasland.
- De diversiteit van het grondgebruik wijkt dus af van het veelal uit grasland bestaande veenweidegebied, maar sluit goed aan bij het afwisselend grond gebruik ten noorden van de Tiendweg in de polder Liesveld.

Van half open naar weids



Bebouwingsranden:

- De Tiendweg, Wilgenweg, die op korte afstand van de dijk dwars op de verkavelingsrichting loopt, vormde vroeger de overgang naar de lege polder; vanoudsher waren dit smalle, door sloten begeleide wegen; in de huidige situatie vormt de Tiendweg de overgang tussen bebouwd en onbebouwd en wordt geflankeerd door bermsloten en is de overgang geworden tussen het noordelijk van de Tiendweg gelegen bedrijventerrein en het open veenweidegebied aan de zuidzijde hiervan.
- Herkenbare poldergenzen zijn: de Ammersche Boezem, met de molengang en de Nieuwpoortse weg, die over een oude polderkade is getraceerd.
- Van oudsher was de polder leeg en lag een dichte strook bebouwing, beplanting en boomgaarden onderaan de dijk.
- Door de gaafheid van de uit de late middeleeuwen stammend historisch geografische kenmerken vertegenwoordigen deze een belangrijke informatiewaarde.
- De ontginning van de polder Liesveld vond hier niet plaats vanaf de rivier landinwaarts, maar vanaf de Graaflandse Dijk rivierwaarts.
- Gelet op de grote diepte van de ontginning in zuidelijke richting was een tweede ontginningsbasis nodig, het Achterland. Dit buurtschap vormt nu nog steeds een herkenbaar lint in de polder.

Bebouwingsranden



Bron: Gebiedsprofiel Alblasterwaard Vijferenlanden provincie Zuid-Holland

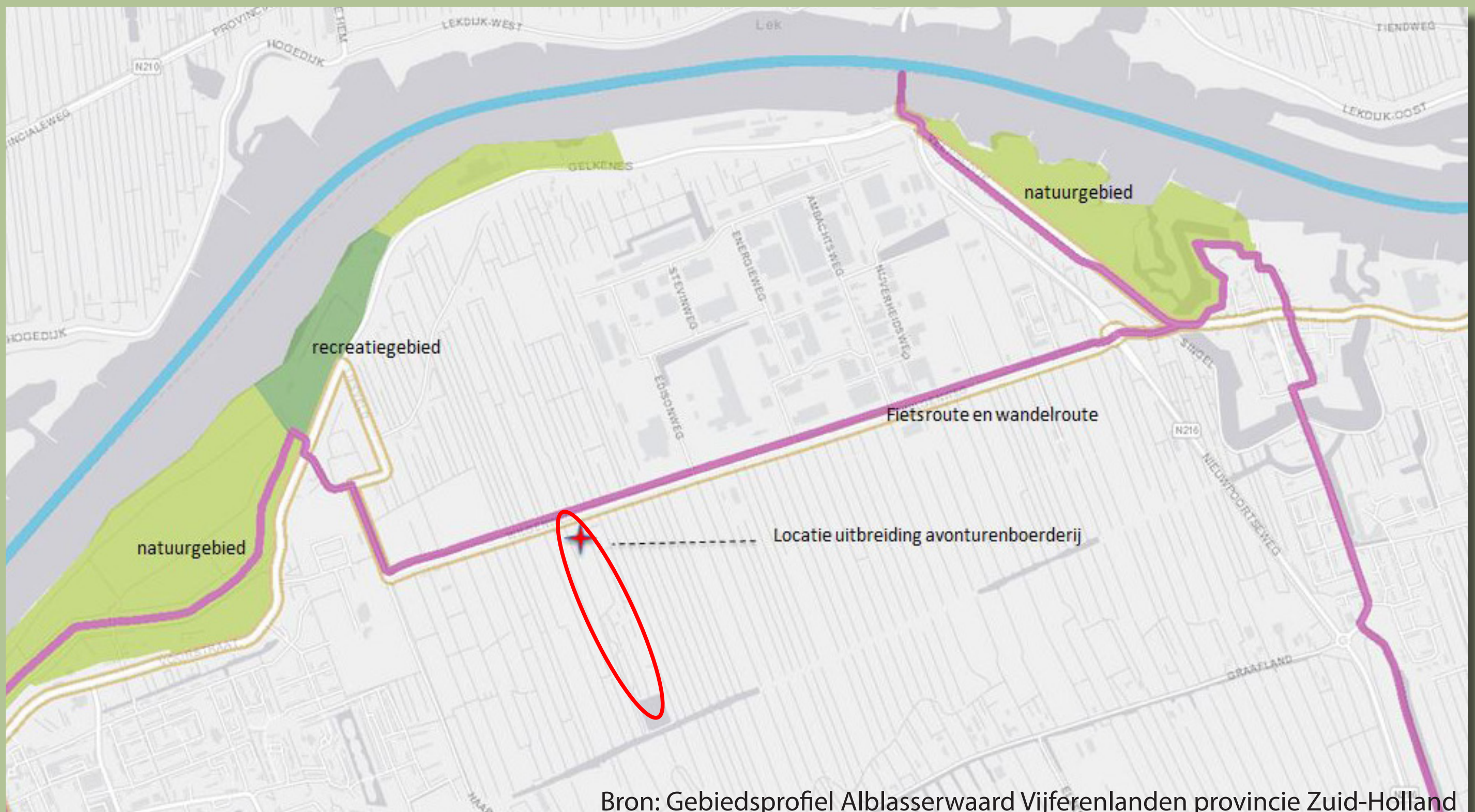
Vestingstad Nieuwpoort:

- Nieuwpoort verkreeg in 1283 stadsrechten en had vanwege haar positie op de grens van Holland en Sticht Utrecht veel strijd te verduren.
- Dit is de reden geweest het deel te laten uitmaken van de Oud Hollandse waterlinie
- De stad zelf kent een bescherming volgens het verbeterde Oud Nederlands Vestingstelsel, bestaand uit aarden wallen en grachten.
- De stad heeft deels een beschermd stadsgezicht, dit betreft dan vooral de vestingwerken.

Recreatieve routes en locaties:

- Recreatieve wandelroute, ooievaarspad, 15,6 km, startplaats Nieuwpoort, richting Groot Ammers, Graafland, Ottoland, Goudriaan en eindigt bij Nieuwpoort.
- Het gebied is samen met de kernen Nieuwpoort en Groot Ammers onderdeel van een recreatief netwerk voor wandelaars en fietsers. Zo zijn er pontverbindingen richting Schoonhoven en Ammerstol en verbindt de Lekdijk het gebied met Streefkerk en Langerak en in groter verband westwaarts met Kinderdijk.

Vestingstad Nieuwpoort en recreatieve routes



Bron: Gebiedsprofiel Alblasterwaard Vijferenlanden provincie Zuid-Holland

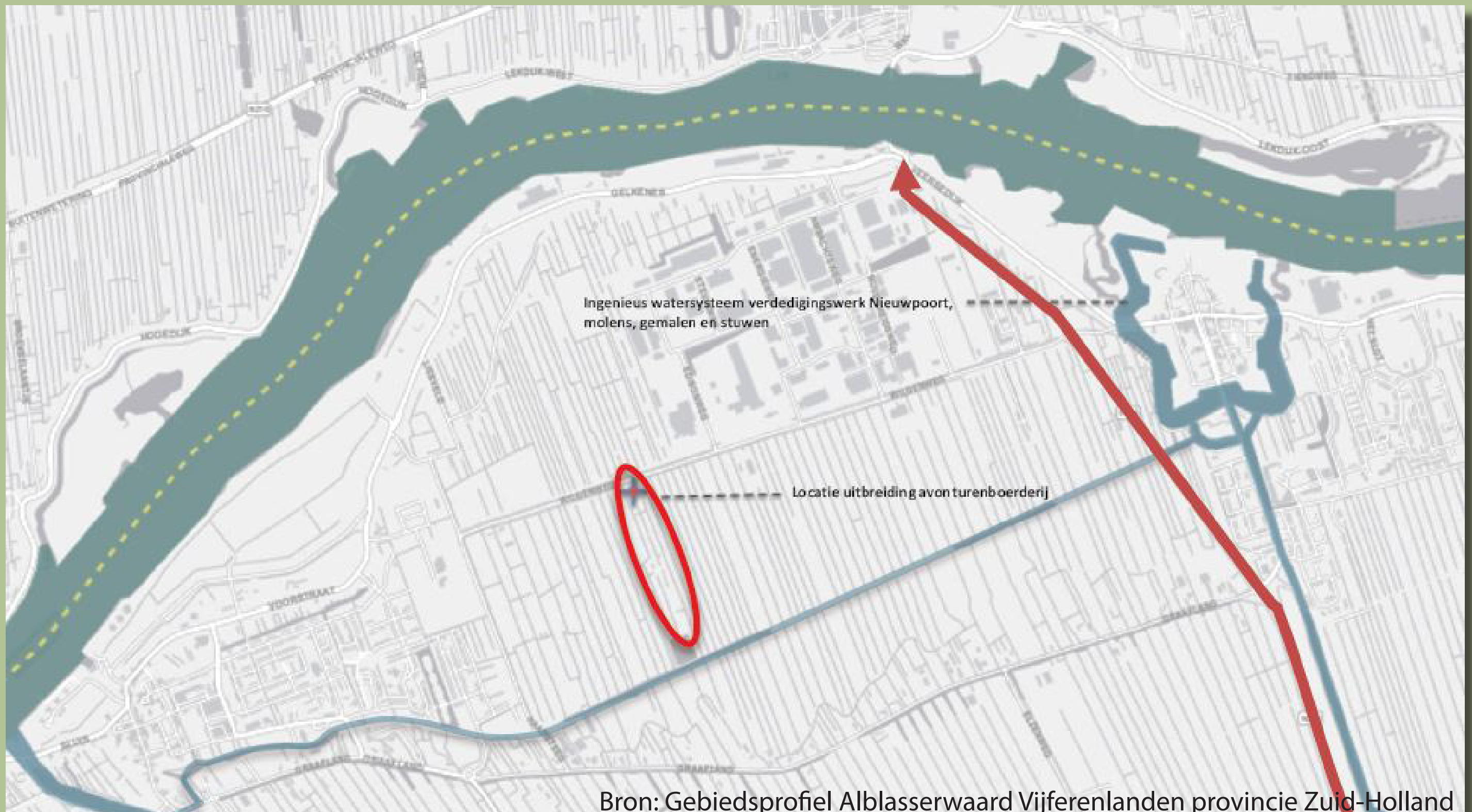
Hoofdinfrastructuur wegen:

De locatie van De Avonturenboerderij is bereikbaar via een netwerk van provinciale wegen. De provinciale weg N216 vormt de belangrijkste ontsluitingsweg richting het zuiden naar de A-15 ter hoogte van Gorinchem en via de N214 op de A-27. Richting het noorden sluit de weg via een pontverbinding met Schoonhoven aan op de A-12 ter hoogte van Gouda.

Water als structuurdrager

- Het watersysteem in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is een ingenieus ontworpen watersysteem en bestaat uit weteringen, boezems en vlieten. Zij vormen landschappelijke structuurdragers. Hieraan gekoppeld is een ensemble van molens, gemalen en stuwen.
- Bij Nieuwpoort maakt de inundatiesluis onderdeel uit van dit waternetwerk.
- De oriëntatie is oost-west van het watersysteem.
- De polder waarin plangebied gesitueerd is wordt aan de oostkant begrensd door de Ammersche boezem met diverse molens die uitmondt via een sluis op de Lek:
 - Aan de oostkant van de polder vormt De Vliet de verbinding met de grachten van Nieuwpoort en mondt hier uit op de Lek.
 - Aan de noordzijde van de Wilgenweg loopt de Tiendwegsche wetering. De Tiendweg is een verwijzing naar de oude, vaak onverharde, wegen structuur die hier vroeger gelopen heeft.
 - De Middewetering begrenst de zuidzijde van het plangebied.

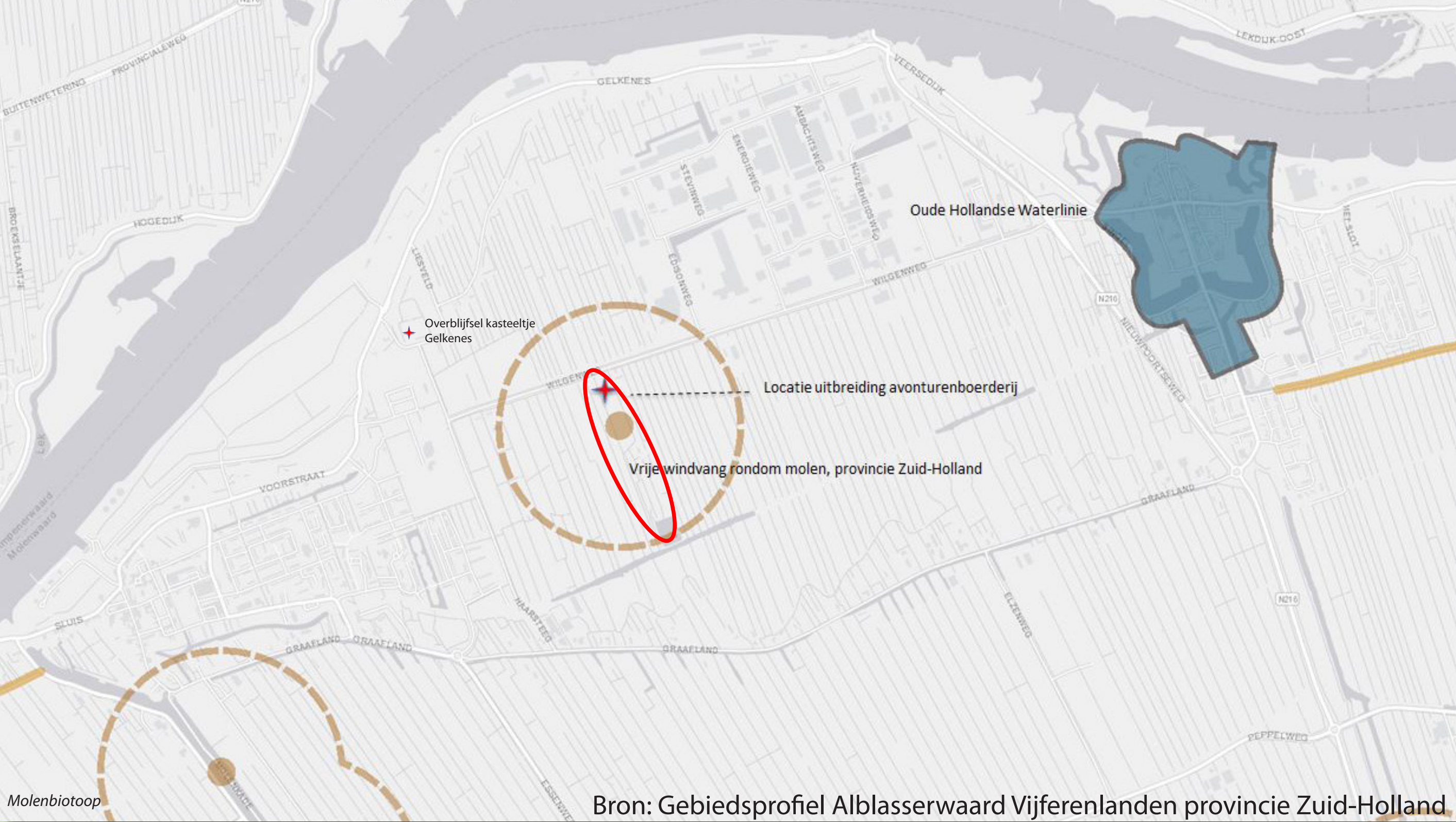
Hoofdinfrastructuur en water



3.3 Cultuurhistorische kwaliteiten

- De aanwezigheid van de laat-middeleeuwse cope verkaveling, deze kenmerkende slagenverkaveling laat de oorspronkelijke verkavelingsvorm zien rondom de locatie en is cultuurhistorisch behoudenswaard.
- De Tiendweg met de aangrenzende Tiendwegsche wetering. Deze weg met kade vormde in de late middeleeuwen waarschijnlijk een onderdeel van de waterbeheersing tijdens de veenontginning.
- Systeem van boezem en molengang bestaand uit drie wipmolens die aan de Molenkade in Groot-Ammers langs het water van de Ammersche Boezem staan. De molens dateert uit de 16e eeuw of eerder en hebben tot de zestiger jaren de Polder Liesveld bemaald.
- De Jonge Sophia met haar molenbiotoop, een korenmolen, gebouwd als grondzeiler in 1773, aanwezig op de locatie. In stand houden van de molen ‘De Jonge Sophia’ en behoudt zicht op de molen vanaf de Wilgenweg. Status: Rijksmonument.
- De voormalige vesting Nieuwpoort daterend uit de 13e eeuw en voorzien van de status van beschermd stadsgezicht.
- Overblijfsel van het kasteeltje “Gelkenes” op een omgracht terrein gelegen. De locatie waar voorheen Het slot van de heren van Liesveld gelegen was, rondom de 11e eeuw.

Oude Hollandse waterlinie en molenbiotoop



3.4 Ecologische kwaliteiten

Er heeft een oriënterend onderzoek plaatsgevonden in maart 2019 (Blom Ecologie BV) waarin de volgende onderzoeksvragen beantwoord zijn.

Uit het onderzoek komt naar voren dat er geen beletsels zijn voor de realisatie van de Avonturenboerderij.

Onderzoeksvragen:

- Is het bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor het project zoals hiervoor omschreven uitvoerbaar zoals het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro)?
- Welke, krachtens de Wet natuurbescherming, beschermde flora en fauna zijn (potentieel) aanwezig in het plangebied?
- Welke negatieve effecten treden op voor (potentieel) aanwezige flora en fauna als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op het de instandhoudingsdoelen van Natura 2000 gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Nederland?

Samenvatting uit onderzoek Blom Ecologie:

Beoordeling

Op basis van de bureaustudie en veldonderzoek wordt per soortgroep besproken wat de potentie van de planlocatie en de invloedssfeer daarvan is en welke effecten daarop te verwachten zijn. Voor een aantal van de nationaal beschermde soorten(beschermingsregime ‘andere soorten’) geldt per definitie vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen (zie voorgaande alinea). In de voorliggende beoordeling is specifiek gelet op de functie en/of aanwezigheid van beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt c.q. ontheffingsplicht noodzakelijk is.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 4,5 km ligt het Natura 2000-gebied Uiterwaarden van de Lek (figuur 3). De planlocatie ligt op een afstand van circa 800 m ten windrichting van het Natuurnetwerk Nederland (figuur 4), op 300 m van een belangrijk weidevogelgebied en 8,8 km van een strategische reservering natuur (figuur 5 & 6). Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig.

De beoogde ontwikkeling betreft de toevoeging van twee gebouwen en een parkeerplaats. De werkzaamheden zullen waarschijnlijk leiden tot een tijdelijke en beperkte toename in stikstofdepositie (projecteffect). In de toekomst zal sprake zijn van een lichte toename in stikstofuitstoot. Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect van stikstofdepositie, bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats, onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare blijft.

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.

Op basis van de Europese vogel- en habitatrichtlijn geldt voor projecten en andere handelingen de verplichting om aan te tonen dat er geen significant effecten optreden als gevolg van stikstofdepositie. De algemene richtlijn hiervoor is dat voor ieder project of handeling, middels de rekentool Aerius, een berekening gemaakt dient te worden om aan te tonen of er wel of geen sprake is van een meldings- of vergunningsplichtige stikstofdepositie op omliggende Natura 2000- gebieden met stikstofgevoelige habitats.

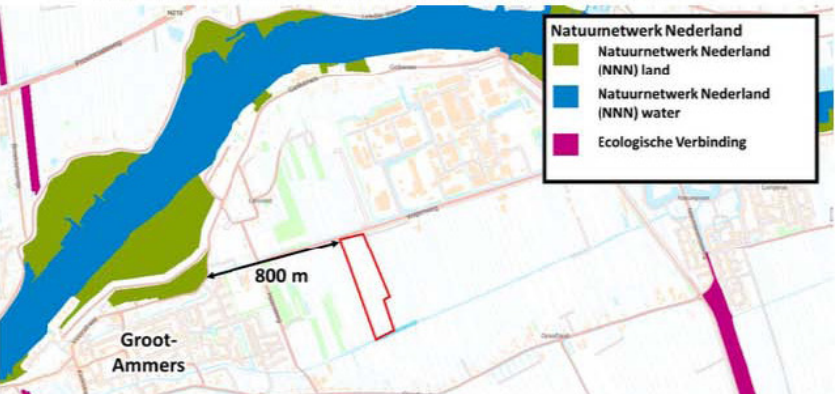
Tabel 2 Overzicht van de functie van het plangebied voor beschermde flora en fauna alsmede de verwachte effecten naar aanleiding van de beoogde ingrepen en de eventueel daarop te nemen vervolgstap.

Legenda								
- = ongeschikt								
+ = geschikt								
n (nee) / j (ja)								
	vaatplanten	zoogdieren	vleermuizen	amfibieën	reptielen	vissen	broedvogels (a)	broedvogels (j)
Geschikt habitat Vogelrichtlijnsoort							+	+
Geschikt habitat Habitatrichtlijnsoort	-	-	-	-	-	-		
Geschikt habitat andere soort	+/-	+		+/-	-	+/-		
Soortspecifiek onderzoek noodzakelijk	n	n	n	n	n	n	n	n
Gebiedsbescherming	afstand		effecten		nader onderzoek/ Aerius			
Natura 2000	4,5 km		geen		n.v.t.			
Natuurnetwerk Nederland	800 m		geen		n.v.t.			
Belangrijk weidevogelgebied	300 m		geen		n.v.t.			
Strategische reservering natuur	8,8 km		geen		n.v.t.			
Houtopstanden	aanwezig		kap		melding / vergunning			
Struiken	ja		nee		n.v.t.			
Bomen	ja		nee		n.v.t.			

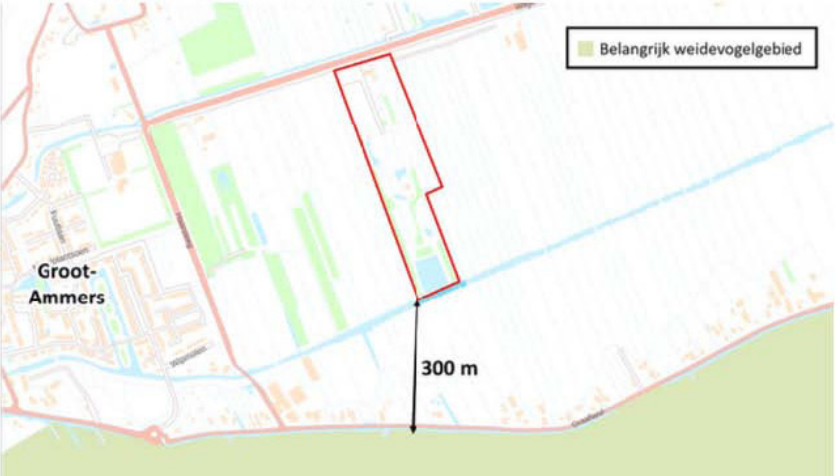
Of er sprake kan zijn van overschrijding van de drempelwaarde is afhankelijk van een aantal factoren. Vaak betreft dit een combinatie van de kwetsbaarheid van een gebied, de terreinomstandigheden, ligging van het project en overheersende windrichting. Ondanks dat er geen effecten verwacht worden kan het, ten behoeve van een feitelijke rekenkundige onderbouwing, door het bevoegd gezag wenselijk worden geacht een Aerius berekening uit te voeren.



Figuur 3 De planlocatie ligt op een afstand van 4,5 km tot het Natura 2000-gebied Uiterwaarden van de Lek en 5,9 km van de Donkse Laagten (bron: nationaal Georegister PDOK).



Figuur 4 De planlocatie ligt op een afstand van circa 800 m tot het Natuurnetwerk Nederland (bron: Provincie Zuid-Holland: pzh.b3p.nl/viewer/app/NNN).



Figuur 5 De planlocatie ligt op een afstand van circa 300 m tot een belangrijk weidevogelgebied (bron: Provincie Zuid-Holland: pzh.b3p.nl/viewer/app/NNN).



Figuur 6 De planlocatie ligt op een afstand van circa 8,8 km tot een strategische reservering natuur (bron: Provincie Zuid-Holland: pzh.b3p.nl/viewer/app/NNN).

3.5 Conclusies

Gebiedsbescherming:

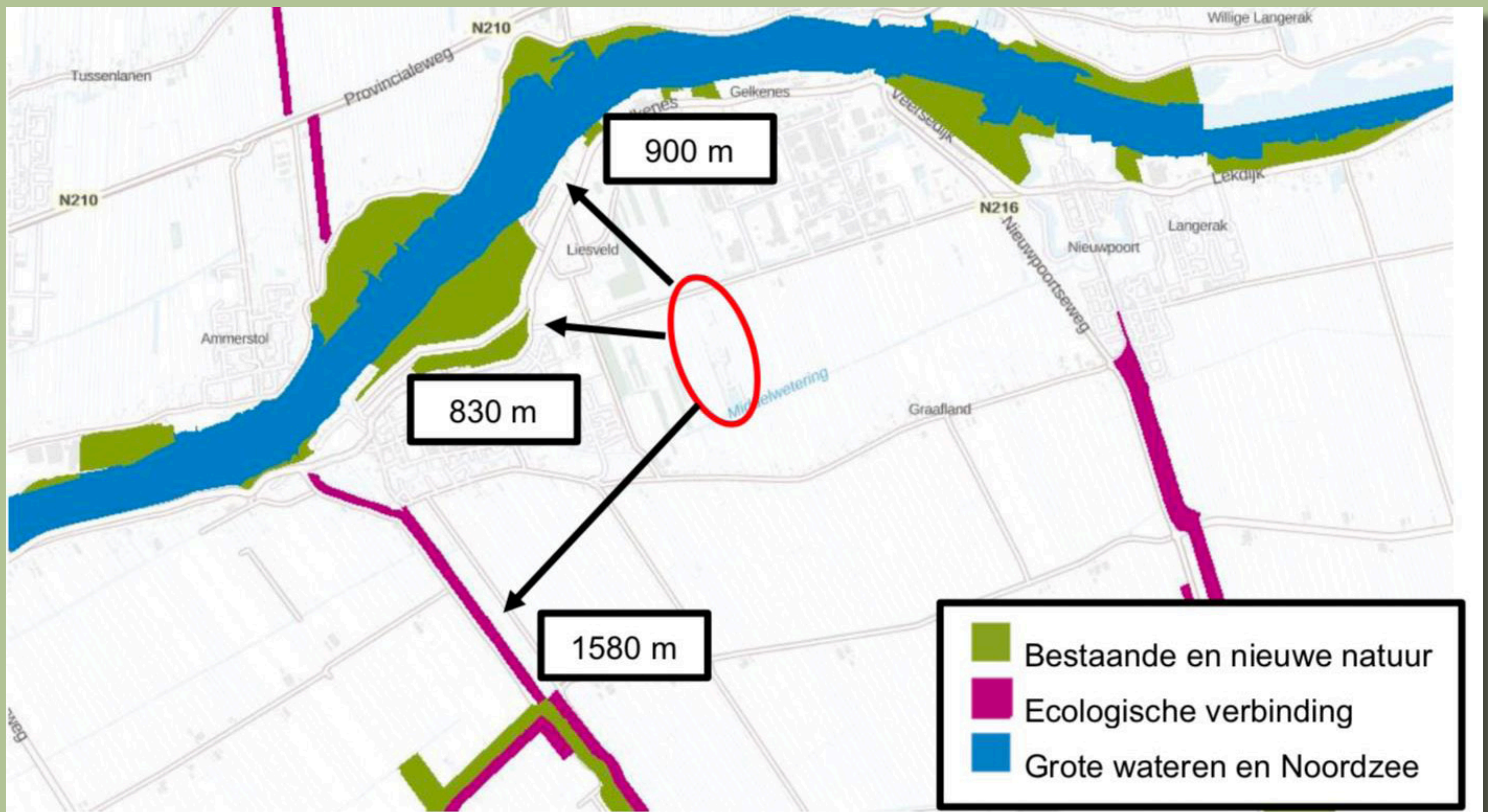
- De locatie 'Avonturenboerderij Molenwaard' maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland.
- In het plangebied of de directe omgeving hiervan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor.
- Het plangebied heeft een essentiële functie als broedgebied van ooievaars. Deze wordt door de beoogde ontwikkelingen niet aangetast.
- De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels.
- De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. (Op een afstand van 4,4 km ligt het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Lek en op 5,75 km het Natura 2000-gebied Donkse Laagten.)

- Op een afstand van ca. 830 m ligt een bestaande en nieuwe natuurzone, op ca. 900 m ligt een groot water en op ca. 1580 m ligt een ecologische verbinding, allen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.
- Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.
- Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Uitvoerbaarheid:

De beoogde realisatie van schuur, theater- en horeca gebouw en parkeerplaats aan de Wilgenweg 3 te Groot-Ammers leidt, mits wordt gewerkt buiten het broedseizoen van de ooievaar en enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkelingen aan de Wilgenweg 3 te Groot-Ammers uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Natuurnetwerk Nederland



3.6 Externe veiligheid

3.6.1 Inventarisatie r isicobronnen

Door DGMR is een inventarisatie t.b.v. de externe veiligheid gehouden, de resultaten zijn hier weergegeven.

Uit de rapportage van DGMR:

De risicobronnen in de omgeving van de planlocatie zijn bepaald met de risicokaart1. Figuur 3 toont de ligging van de planlocatie en de risicobronnen in de omgeving (binnen 1 km).

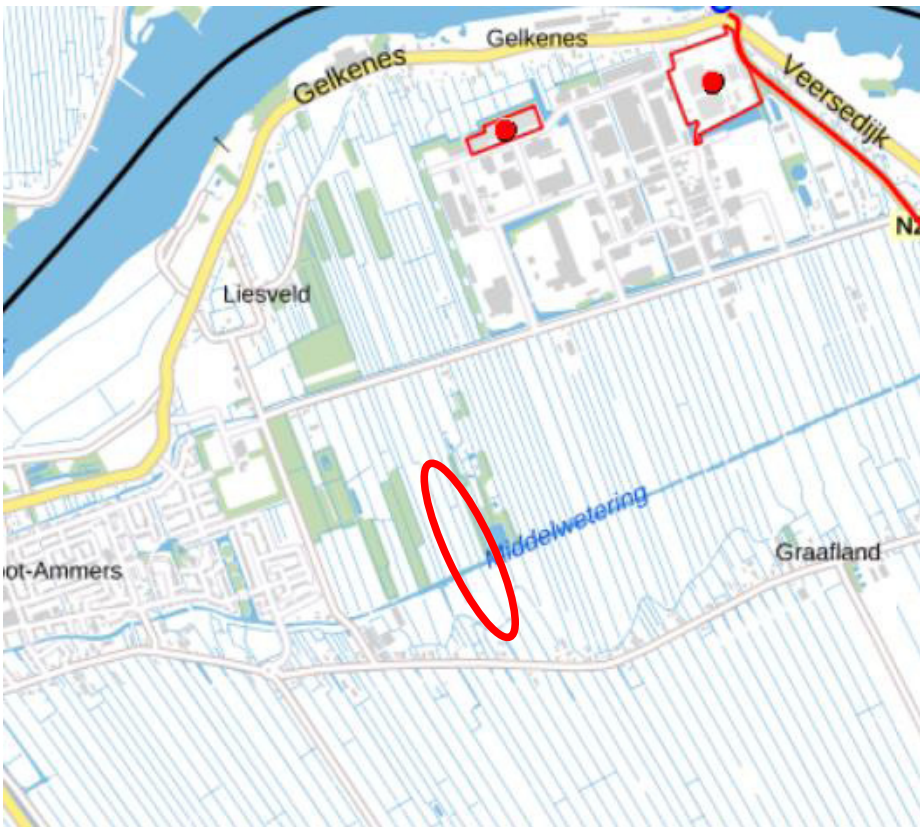
In de omgeving van de Avonturenboerderij zijn drie risicobronnen aanwezig:

Het transport van gevaarlijke stoffen over de Lek
- circa 900 meter afstand

Het bedrijf Koelcentrum Zederik B.V.
- circa 600 meter afstand

Het bedrijf AKZO Nobel Decorative Coatings B.V.
- circa 1.000 meter afstand

Overige externe risicobronnen, zoals transport van geklasseerde stoffen over de N216, liggen op grotere afstand en zijn niet relevant voor het plangebied.



Figuur 3: ligging risicobronnen in de omgeving van de Avonturenboerderij

Scheepvaartverkeer over de Lek

Over de Lek vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze vaarweg maakt deel uit van het Basisnet en is hierin omschreven als deel van de corridor Amsterdam – Rijn. Over deze vaarweg is sprake van transport van gevaarlijke stoffen uit de klassen LF1, LF2 en GF3. De maximale effectafstand (1% overlijdenskans) bedraagt voor deze categorieën ten hoogste 90 meter. Het plangebied ligt ruim buiten deze afstand. Daarmee is het transport van gevaarlijke stoffen over de Lek niet relevant voor de Avonturenboerderij.

Koelcentrum Zederik B.V.

Het bedrijf beschikt over een ammoniakkoelinstallatie. De installatie bevat zoals aangegeven op de risicokaart 1736 kg ammoniak. Een dergelijke installatie heeft conform Regeling externe veiligheid inrichtingen geen 10-6/jaar contour. Daarnaast geeft de Regeling aan dat de grens van het invloedsgebied niet relevant is. Het groepsrisico hoeft niet te worden verantwoord. Dit bedrijf is daarmee niet relevant voor de ontwikkeling van de Avonturenboerderij.

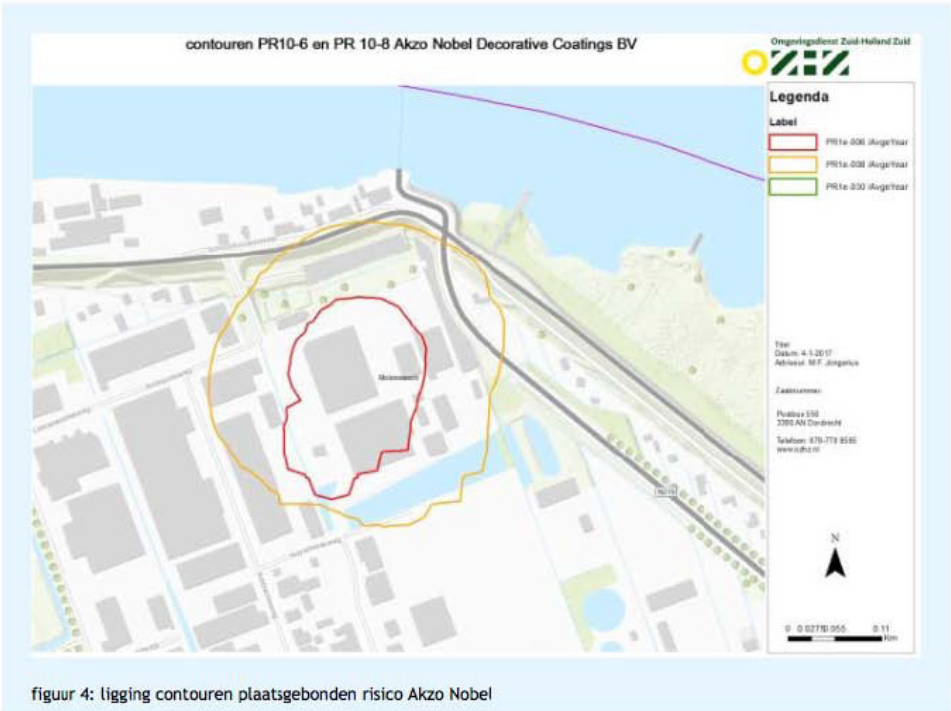
Akzo Nobel Decorative Coatings B.V.

De PGS15 opslag op het terrein van Akzo Nobel Decorative Coatings ligt op circa 1.000 meter van de planlocatie. De externe veiligheidsrisico's van dit bedrijf zijn bepaald in augustus 2015 in het kader van de aanvraag van de op 2 februari 2016 verleende omgevingsvergunning.

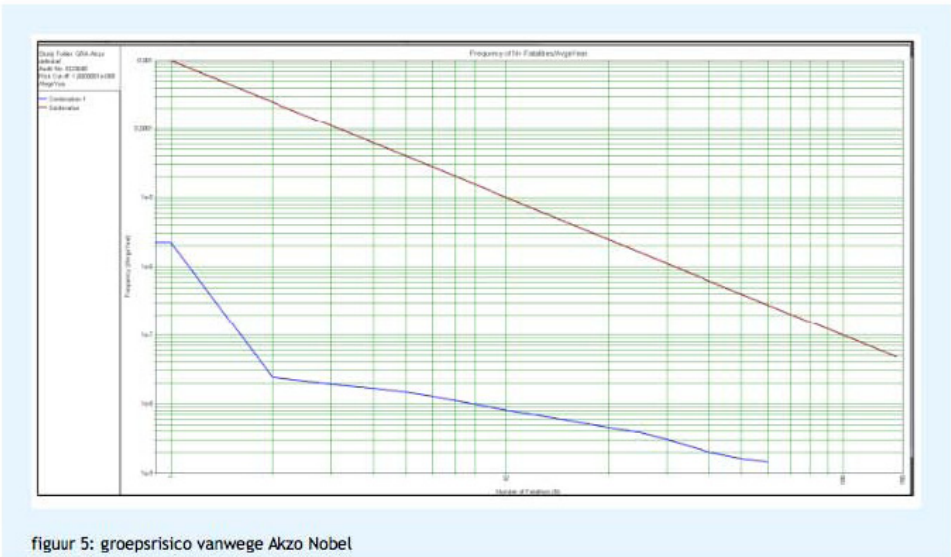
De hierbij voor de externe veiligheid relevante activiteiten betreffen:

- het magazijn gereed product van gebouw 40;
- de PGS-kluis van gebouw 40;
- de tankopslagen en verlading van brandbare gevaarlijke stoffen.

De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft begin 2017 risicoberekeningen uitgevoerd voor Akzo Nobel. De resultaten van deze berekeningen heeft zij verwoord in het rapport “Externe veiligheidsrisico's Akzo Nobel Decorative Coatings BV” van 4 januari 2017. De gegevens uit dit



figuur 4: ligging contouren plaatsgebonden risico Akzo Nobel



figuur 5: groepsrisico vanwege Akzo Nobel

rapport zijn gebruikt voor de beschouwing van de risico's vanwege Akzo Nobel.

De 10-6 PR-contour van de inrichting ligt ten hoogste enkele tientallen meters buiten de inrichtingsgrens, zie figuur 4. Deze ligt derhalve niet over het plangebied en daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.

In bovengenoemd rapport is eveneens het groepsrisico opgenomen. Deze is weergegeven in figuur 5. Daarbij staat in het rapport van de Omgevingsdienst dat het invloedsgebied van Akzo Nobel Decorative Coatings 2.770 meter bedraagt.

Het groepsrisico vanwege Akzo Nobel ligt ruim onder de oriëntatiewaarde. De Omgevingsdienst kwalificeert dit als een ‘verwaarloosbaar groepsrisico’.

Alhoewel het plangebied binnen het rekenkundige invloedsgebied ligt, ligt het plangebied buiten het invloedsgebied waarvoor een verantwoording van het groepsrisico nodig is. De PGS15-opslagen van het bedrijf betreffen ruimten van 200 – 300 m2 en 1500 – 2500 m2, beide met beschermingsniveau 1.

Voor dergelijke opslaginrichtingen geldt volgens de Regeling externe veiligheid inrichtingen een maximaal te hanteren invloedsgebied van 350 meter. De locatie valt buiten dit invloedsgebied. Daarom hoeft het externe risico als gevolg van deze inrichting niet te worden beschouwd met betrekking tot het voorgenomen plan.

3.6.2 Conclusie

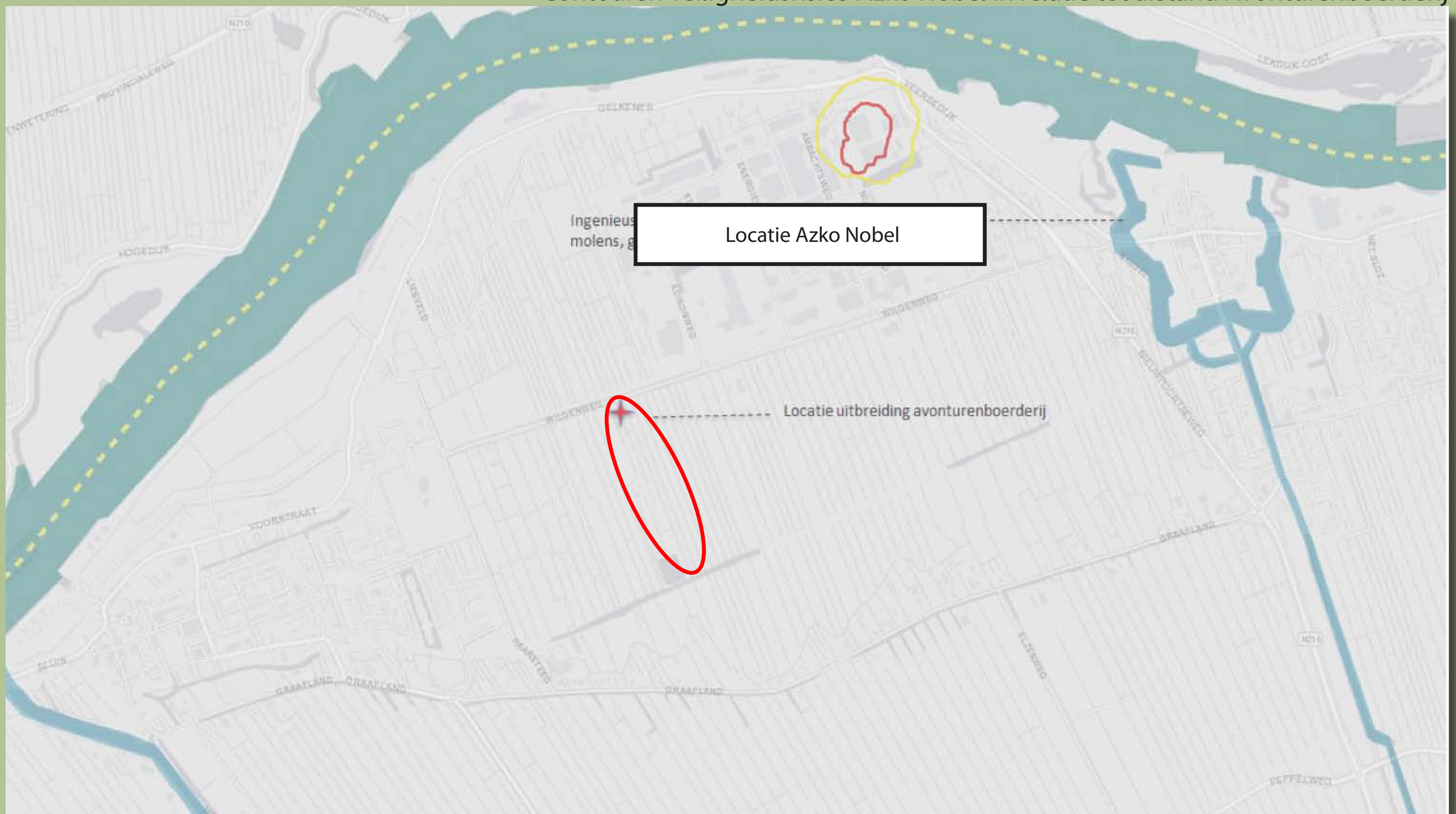
Aan de Wilgenweg 3 in Groot-Amers is Avonturenboerderij Molenwaard gevestigd. De Avonturenboerderij wil vanwege de hoge bezoekersaantallen uitbreiden. Om dit mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. DGMR heeft in opdracht van Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. onderzocht wat de effecten van deze planwijziging zijn voor het aspect externe veiligheid.

Binnen één kilometer van de planlocatie zijn de volgende drie risicobronnen geïdentificeerd:

- Transport van geklasseerde stoffen over de Lek.
- Koelinstallatie Koelcentrum Zederik.
- PGS15 opslag op het terrein van Akzo Nobel Decorative Coatings.

Uit de inventarisatie van de risico's van deze risicobronnen blijkt dat geen van deze risicobronnen relevant is voor het plangebied. De risico's hoeven daarom niet te worden verantwoord. Wel geldt voor Akzo Nobel dat het plangebied binnen het rekenkundige invloedsgebied ligt. Zoals uit figuur 5 ook blijkt, is sprake van een laag groepsrisico. Onderstaande afbeelding laat zien dat de risico-contouren op grote afstand verwijderd zijn van de locatie van De Avonturenboerderij.

Contouren veiligheidsrisico Azko Nobel in relatie tot afstand Avonturenboerderij



3.6.3 Toegankelijkheid Wilgenweg

Via de Wilgenweg vindt de ontsluiting plaats van De Avonturenboerderij. Deze is verbonden met de N216. De totale afstand vanaf de N216 tot de Avonturenboerderij bedraagt circa 1500 m, hiervan heeft circa 1200 meter een breedte van circa 5 meter. Alleen de laatste 260 meter, vanaf de Edisonweg, kent een versmalde wegbreedte van circa 3,50 meter en een verbodsbepijking van de aslasten. In de huidige situatie zijn hier passeervakken aanwezig.

Bij intensivering van het autoverkeer is aan te bevelen de Wilgenweg te verbreden tot 5 meter. Mogelijk kan hier een koppelkans worden gecreëerd met de in de toekomst voorziene uitbreidingen van het naastgelegen bedrijventerrein, waarbij op voorhand de wegverbreding al wordt gerealiseerd.



Bijlage 2

Lijst van deelnemers

ronde tafel bijeenkomsten

31 oktober,

Michael van Hoorne (Eigenaar Avonturenboerderij)
Lida Bode (Molenlanden)
Edwin van den Heuvel (Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer)
Ronald de Groot (van den Heuvel Ontwikkeling &
Beheer)
Arianne Dorst (OZHZ)
Mirella Zonderop (VRZHZ)
Gera Clarckson (GGD)
Jolanda Rensink (GGD)
Tonny Roelofs (WSRL)
Michel Heeswijk (VRZHZ)
Milou Arbouw (VRZHZ)
Rudy Brons (landschapsarchitect, brons+partners)
Gina Looijenga (PZH);
Paul van Berkel-Stam (Molenlanden)
Arjan Faro (Molenlanden)
Patrick van Hoorne (Avonturenboerderij)
Robbert Kip (Molenlanden)

1 november 2018,

Michael van Hoorne (Eigenaar Avonturenboerderij)
Lida Bode (Molenlanden)
Edwin van den Heuvel (Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer)
Ronald de Groot (van den Heuvel Ontwikkeling &
Beheer)
Cindy Gejas-Josten (WSRL)
Gertjan Tieleman (t.v.v. Monique Voorbergen,
Molenlanden)
Mariëlle Runge (Molenlanden)
Robbert Kip (Molenlanden)
Rudy Brons (landschapsarchitect, brons+partners)

werksessie Provincie Zuid-Holland

28 mei 2019,

Michael van Hoorne (Eigenaar Avonturenboerderij)
Patrick van Hoorne (Avonturenboerderij)
Edwin van den Heuvel (Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer) Ronald de Groot (van den
Heuvel Ontwikkeling & Beheer)
Lida Bode (Molenlanden)
Rudy Brons (landschapsarchitect, brons+partners))
Joop van Montfoort (Molenlanden – Verkeer/
parkeren)
Martin de Bruine (Molenlanden – Riolering)
Marielle Runge (Molenlanden – Recreatie/toerisme)
Gina Looijenga (PZH - gebiedsregisseur)
Bart Witteman (PZH - ruimtelijke kwaliteit) Ebel
Schepers (PZH - Economische zaken)
Joke Schalk (PZH – landschapsarchitect)
Jantien Oostijen (PZH – gebiedsregisseur)



WAAR SPELEN ONTDEKKEN IS!