

Toelichting bestemmingsplan

'Groot-Ammers, Wilgenweg 3'
(Avonturenboerderij Molenwaard)



Toelichting bestemmingsplan

‘Groot-Ammers, Wilgenweg 3’
(Avonturenboerderij Molenwaard)

Opgesteld door:

Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Lekdijk 44
2967 GB Langerak

Identificatiecode:

NL.IMRO.1978.BPWilgenweg3AMS-VG01

Datum:

28-09-2021

Planstatus:

Vastgesteld



Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader.....	8
1.3 Maatschappelijk resultaat	9
1.4 Maatschappelijk draagvlak	9
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	11
1.6 Communicatie	11
1.7 Realisatie.....	11
1.8 Leeswijzer.....	11
2. Planbeschrijving.....	12
2.1 Bestaande situatie.....	12
2.2 Nieuwe situatie	14
3. Juridische planbeschrijving.....	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Systematiek van de regels.....	19
3.3 Bestemmingen.....	19
3.4 Aanduidingen	20
4. Verantwoording beleidskader	21
4.1 Rijksbeleid.....	21
4.2 Provinciaal beleid.....	24
4.3 Regionaal beleid	31
4.4 Gemeentelijk beleid	31
4.5 Conclusie.....	32
5. Verantwoording sectorale aspecten	33
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	33
5.2 Watertoets	35
5.3 Geluid.....	40
5.4 Luchtkwaliteit	41
5.5 Bedrijven en milieuhinder	43
5.6 Externe veiligheid	46
5.7 Kabels en leidingen.....	50
5.8 Ecologie.....	51
5.9 Bodem	55
5.10 Archeologie.....	56

5.11	Bijzondere molenbiotoop.....	58
5.12	Duurzaamheid	60

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Locatievisie Avonturenboerderij Molenwaard	Gemeente Molenlanden	-	23-07-2019
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20191204-9- 21963	04-12-2019
3	Situatietekening / Watercompensatie Avonturenboerderij Molenwaard	Adcim B.V.	20170238-C30	15-06-2020
4	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO-1654	10-03-2021
5	Onderzoek Externe veiligheid	DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V.	M.2019.0305. 00.N001	03-04-2019
6	Ecologisch onderzoek	Blom Ecologie	BE/2019/161/r	02-04-2019
7	Verkennd bodemonderzoek (incl. PFOA)	Bakker Milieuadviezen	BM/2563-209	Mei 2019
8	Archeologisch onderzoek	ADC Archeo- projecten	Rapport 4905	10-02-2021
9	Stikstofdepositie- onderzoek	Van den Heuvel Milieuadvies	17045/2.1	15-03-2021
10	Verkeerskundig onderzoek	GoudAppel B.V.	-	Juni 2021
11	Nota van Zienswijzen	Gemeente Molenlanden	-	Mei 2021

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op het perceel Wilgenweg 3 te Groot-Ammers is sinds het voorjaar van 2018 het themapark 'De Avonturenboerderij' gevestigd. 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.

In het eerste jaar telde de Avonturenboerderij al meer dan 110.000 bezoekers. Vanwege het grote succes is het plan ontstaan om de Avonturenboerderij uit te breiden. Het plan is om het themapark uit te breiden met onder andere de aanleg van een permanente parkeervoorziening en een multifunctioneel hoofdgebouw (o.a. theater en restaurant) om het park te voorzien van voldoende binnenruimte.

Het plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' (vastgesteld op 26 maart 2013). De uitbreiding is voorzien op gronden met de bestemming 'Agrarisch'. Ter plaatse van deze gronden zijn recreatieve activiteiten niet toegestaan. Verder biedt het vigerend bestemmingsplan niet de mogelijkheid om een multifunctioneel hoofdgebouw te realiseren.

De voormalige gemeente Molenwaard (nu Molenlanden) heeft op 16 oktober 2018 besloten in principe medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de Avonturenboerderij, mits het plan is geoptimaliseerd middels een goede afstemming met de omgeving en een integrale beoordeling door betrokken partijen.

Vervolgens is besloten om voor de uitbreiding van de Avonturenboerderij twee trajecten te doorlopen:

1. Een bestemmingsplanprocedure;
2. Een pilot omgevingsplanprocedure.

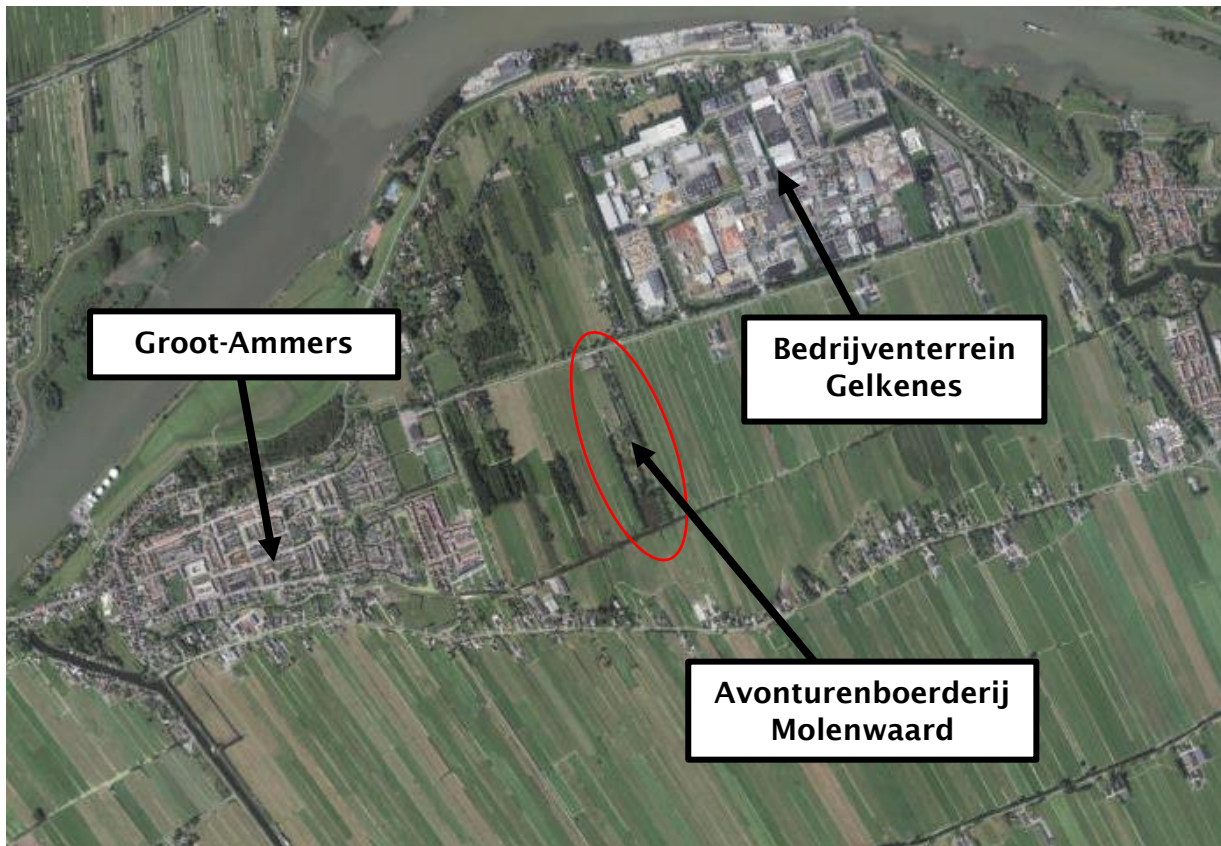
In het kader van de pilot omgevingsplanprocedure hebben diverse overleggen en werksessies plaatsgevonden met een breed scala aan disciplines. Dit heeft geresulteerd in de locatiewis 'Avonturenboerderij Molenwaard te Groot-Ammers'. In de locatiewis zijn de richtlijnen voor de uitbreiding van de Avonturenboerderij beschreven. De locatiewis is op 29 oktober 2019 vastgesteld in de gemeenteraad van Molenlanden en vormt de basis voor zowel de pilot omgevingsplan als voor dit bestemmingsplan.

1.1.2 Plangebied

De 'Avonturenboerderij Molenwaard' is gelegen aan de Wilgenweg ten oosten van de dorpskern Groot-Ammers en ten zuidwesten van het bedrijventerrein Gelkenes. Het plangebied betreft een langgerekt kavel tussen de Wilgenweg (& Tiendweg) en de Middelwetering in het polderlandschap.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied



Afbeelding 2: Luchtfoto locatie Avonturenboerderij Molenwaard

1.1.3 Belang

De gemeente Molenlanden geeft toestemming voor 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. De Avonturenboerderij Molenwaard levert een belangrijke bijdrage aan de gewenste verbinding tussen het platteland en de stad, de gewenste versterking van het recreatieve toeristische karakter van de regio en de ontwikkeling van de recreatieve en toeristische sector als economische drager van de regio Alblasserwaard.

De Avonturenboerderij, waaronder de parkeerterreinen, wordt op een passende wijze landschappelijk ingepast, middels streekeigen beplanting, en de hoofd-bebouwing op een passende wijze wordt gesitueerd, zodat de identiteit van het waardevolle veenweidegebied gehandhaafd blijft.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

De Avonturenboerderij Molenwaard valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' (vastgesteld op 26 maart 2013).

Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

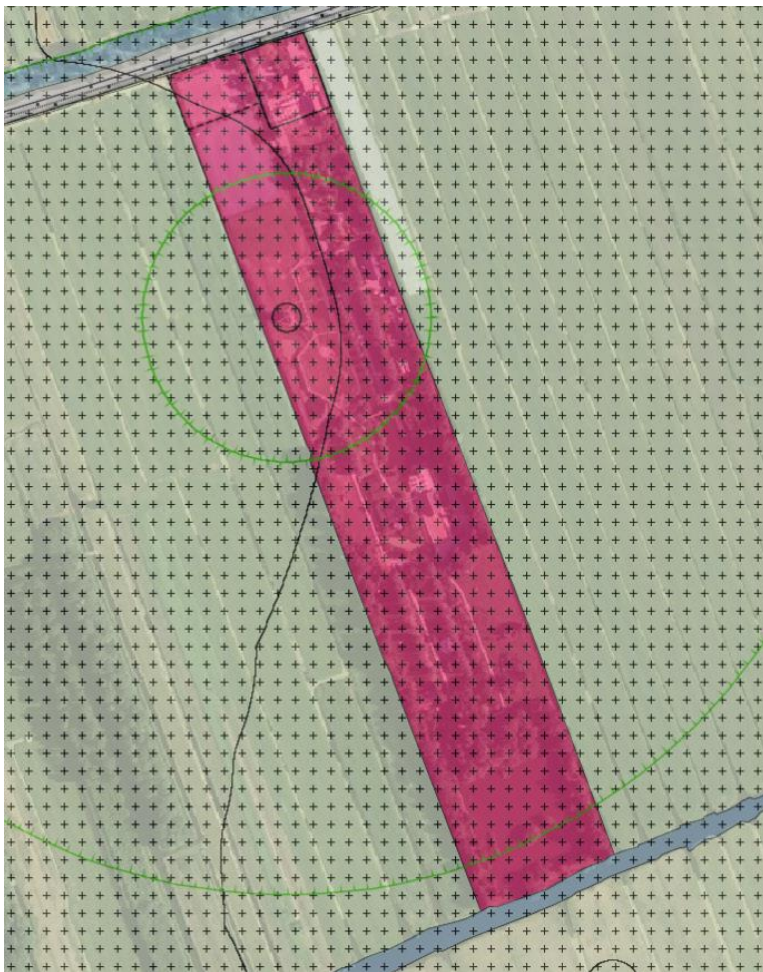
- Agrarisch;
- Cultuur en ontspanning.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie - 5;
- Waarde - Archeologie - 8.

En de aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 100 m';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m';
- Functieaanduiding 'horeca';
- Functieaanduiding 'parkeerterrein';
- Bouwvlak.



Afbeelding 3: Vigerend bestemmingsplan

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels de bestemmingsplanwijziging is het juridisch-planologisch mogelijk om het themapark de Avonturenboerderij uit te breiden met onder andere de realisatie van een multifunctioneel hoofdgebouw en een permanente parkeervoorziening. Het plan sluit hiermee aan bij de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden. De Avonturenboerderij 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.

Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Molenlanden bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners.

In het kader van de pilot omgevingsplanprocedure hebben diverse overleggen en werksessies plaatsgevonden met de volgende partijen: Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ), Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ), Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD), waterschap Rivierenland en de Provincie Zuid-Holland. De input van deze partijen is verwerkt in de locatievisie 'Avonturenboerderij Molenwaard te Groot-Ammers' (de locatievisie is toegevoegd in de bijlage).

Informatieavond omwonenden

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden op de hoogte te stellen van een ontwikkeling. De Avonturenboerderij Molenlanden heeft er voor gekozen om de omwonenden te informeren over het plan middels het organiseren van een informatieavond op 30 oktober 2019. Tijdens deze interactieve informatieavond zijn de toekomstplannen gepresenteerd en hebben omwonenden en overige belangstellenden de mogelijkheid om feedback te geven. De reacties op de plannen waren, op een kritische noot inzake de aanrijroute en geluidsoverlast na, positief.

Zienswijzen

Het college van de gemeente Molenlanden hebben op 2 december 2020 bekend gemaakt (Staatscourant 2020, 63778) dat het ontwerp-bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Wilgenweg 3' (imro-codering: NL.IMRO.1978.BPWilgenweg3AMS-ON01) vanaf 2 december 2020 voor zes weken ter inzage heeft gelegen, t/m 13 januari 2021.

Tijdens de terinzagelegging zijn er 2 zienswijzen ingediend.

Met beide indieners van de zienswijzen heeft op één of meerdere momenten constructief overleg plaatsgevonden.

Eén van de indieners heeft, na het doorvoeren van enkele wijzigingen in het bestemmingsplan en het verduidelijken van een aantal zaken, besloten zijn zienswijze in te trekken. De indiener wenst de Avonturenboerderij veel succes met alle initiatieven om de samenleving c.q. jeugd dichterbij te betrekken bij het leven in de polder, het agrarisch bedrijf en de natuur.

De resterende zienswijze is inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien in een Nota van Zienswijzen. De Nota van Zienswijzen is toegevoegd in de bijlage.

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende (ambtshalve) aanpassingen:

1. Het plan is aangepast (o.a. het theater is verkleind). Dit is verwerkt in hoofdstuk 2.2.1 Plan van de toelichting van het bestemmingsplan.
2. Het bouwvlak voor het hoofdgebouw en de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%) voor de gronden buiten het bouwvlak zijn gewijzigd.
3. Op het zuidelijke deel van het plangebied is op de verbeelding van het bestemmingsplan de bestemming 'Groen' opgenomen. In de regels van het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor de bestemming 'Groen'. Op deze gronden is het houden van (boerderij)dieren toegestaan. Dit deel is afgesloten voor bezoekers van het park.
4. Het akoestisch onderzoek naar de geluidsuitstraling van de Avonturenboerderij is aangepast/uitgebreid en verwerkt in hoofdstuk 5.5 Bedrijven en milieuhinder.
5. Hoofdstuk 5.5 Bedrijven en milieuhinder (toetsing plan aan VNG-Handboek Bedrijven- en milieuzonering, editie 2009) is geactualiseerd.
6. Het stikstofdepositieonderzoek is verwerkt in hoofdstuk 5.8 Ecologie.
7. De resultaten van het verkeerskundig onderzoek is verwerkt in hoofdstuk 2.2.3 Verkeer en parkeren.
8. In hoofdstuk 5.8 Ecologie van de toelichting van het bestemmingsplan is een nadere toelichting gegeven inzake de bescherming van ooievaars.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

Op basis van het voorstaande 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 internet en De Staatscourant).

De 'Avonturenboerderij' heeft de omwonenden (die tevens zijn uitgenodigd voor de informatieavond op 30 oktober 2019) op de hoogte gehouden van de procedure.

1.7 Realisatie

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

1.8 Leeswijzer

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

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

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis Groot-Ammers

Groot-Ammers is gelegen in het noorden van de Alblasserwaard, langs de rivier de Lek. Groot-Ammers wordt in de geschiedenis voor het eerst genoemd in 1042. Groot-Ammers dankt haar naam aan het veenriviertje wat uitmondde in de Lek en waarlangs Groot-Ammers is ontstaan (Ammers betekent waterloop). Groot-Ammers en omgeving stonden onder invloed van de heren van Liesveld, welke bestuurden vanuit slot Liesveld, wat een van de grootste en sterkste kastelen van Nederland was. Tussen 1300 en 1400 werd de boezem uitgegraven. Deze waterloop mondde via een sluis uit in de Lek en speelt (nog steeds) een belangrijke rol in de beheersing van het waterpeil in de Alblasserwaard, hoewel de sluis buiten gebruik is genomen. Aan deze boezem staan een viertal poldermolens. Rond 1900 was er in Groot-Ammers veel handel in kaas. De kaas werd in de polder van de Alblasserwaard geproduceerd en in Groot-Ammers verhandeld, getuige de kaaspakhuizen in het dorp. Om de bevolkingsgroei na de Tweede Wereldoorlog op te kunnen vangen is het dorp aanzienlijk uitgebreid. Door de groeiende bedrijven uit de kern ontstond ook de behoefte aan een bedrijventerrein. Het bedrijventerrein Gelkenes, gelegen tussen Groot-Ammers en Nieuwpoort (ten noordoosten van de 'Avonturenboerderij'), voorzag in deze behoefte.

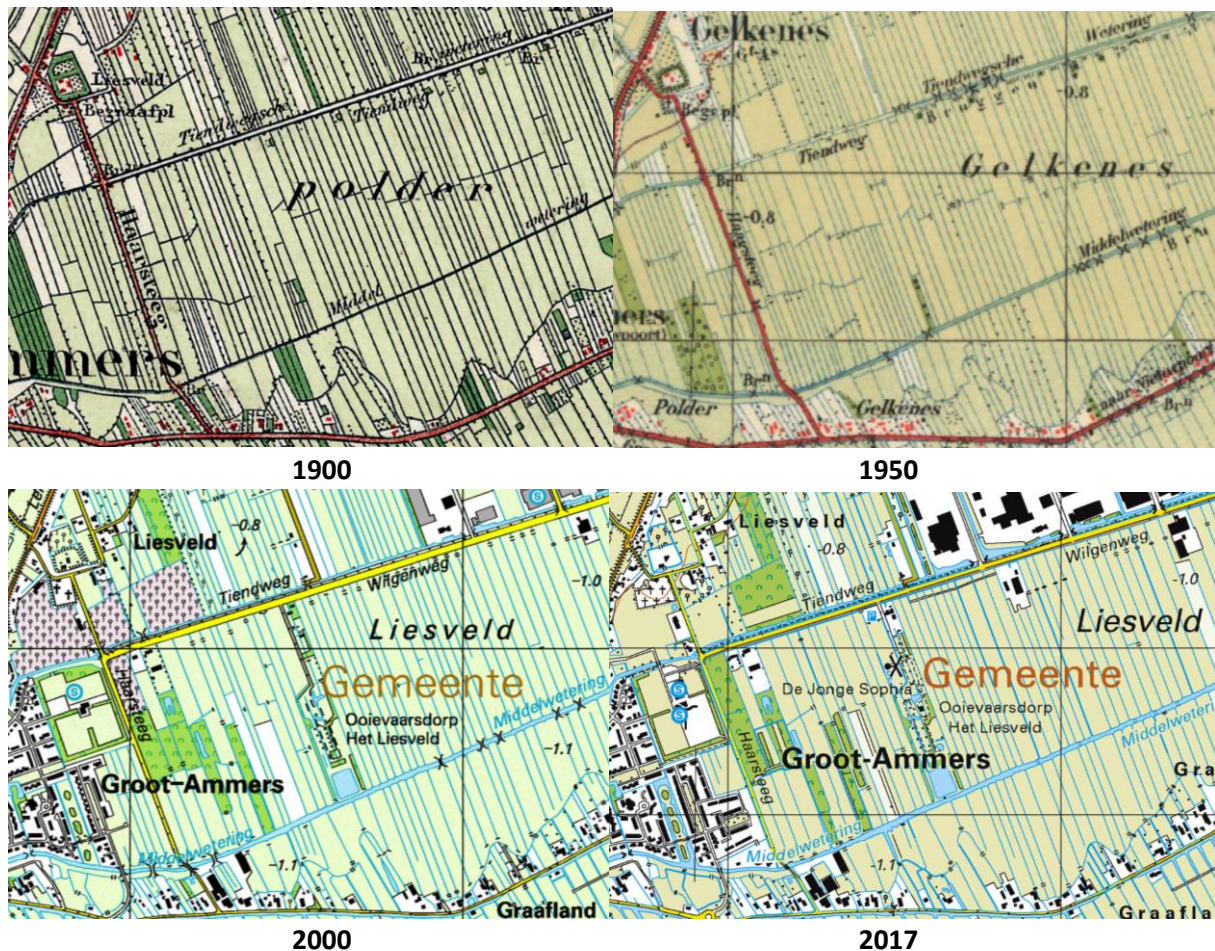
2.1.2 Historische ontwikkeling plangebied

Op de historische kaart van 1900 (bron: Topotijdreis) is te zien dat rond 1900 de locatie van de Avonturenboerderij Molenwaard agrarisch grasland betrof. De Tiendweg (en Tiendwegsche Wetering), waarop de achteringen van de langgerekte agrarische percelen zijn gelegen, en de Middelwetering zijn al wel aanwezig. Het verkavelingspatroon is haaks op de rivier de Lek, waaraan de Tiendweg en de Middelwetering parallel lopen. De kavels betreffen zeer langgerekte en smalle kavels. Op en rondom de locatie is nog geen bebouwing aanwezig, enkel ten zuiden aan de Graafland (huidige benaming van de weg) is lintbebouwing aanwezig in de directe omgeving.

Op de historische kaart van 1950 (bron: Topotijdreis) blijkt nog niet veel veranderd te zijn ten opzichte van 1900. Het landschap is grotendeels ongewijzigd gebleven (open polderlandschap met langgerekte smalle kavels). De bebouwingsdichtheid langs de linten neemt langzaam toe. De schaalvergroting in de agrarische sector blijft nog beperkt.

Op de historische kaart van 2000 (bron: Topotijdreis) is te zien dat vanaf 1950 grotere veranderingen hebben plaatsgevonden. De bebouwingsdichtheid rondom het plangebied is verder toegenomen. De kern van Groot-Ammers heeft zich verder uitgebreid in oostelijke richting en de eerste ontwikkelingen van het bedrijventerrein Gelkenes (ten noordoosten van het plangebied) zijn zichtbaar. Ter plaatse van het plangebied is het 'Ooievaarsdorp' gevestigd.

Op de historische kaart van 2017 (bron: Topotijdreis) is te zien dat de kern Groot-Ammers en het bedrijventerrein Gelkenes verder is uitgebreid. Aan de Wilgenweg hebben zich meerdere agrarische bedrijven gevestigd. Ten opzichte van de 20e eeuw is sprake van schaalvergroting bij veel agrarische bedrijven (grootschalige agrarische bedrijfsbebouwing).



Afbeelding 4: Historische ontwikkeling locatie Avonturenboerderij Molenwaard

2.1.3 Huidige status/gebruik

Op het perceel Wilgenweg 3 te Groot-Ammers is sinds het voorjaar van 2018 het themapark 'De Avonturenboerderij' gevestigd. 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. Voorheen was op deze locatie het streekcentrum Ooievaarsdorp Het Liesveld gevestigd.

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het plan in hoofdlijnen is om het themapark 'Avonturenboerderij Molenwaard' uit te breiden met:

- **Multifunctioneel hoofdgebouw**

Aan de voorzijde wordt een multifunctioneel hoofdgebouw gerealiseerd. Dit multifunctionele hoofdgebouw is noodzakelijk voor het themapark vanwege de benodigde binnenruimte voor restaurant (keuken), sanitair en kantoor van het streekcentrum/themapark (geen zelfstandige kantoren). Voor een duurzaam en efficiënt ruimtegebruik is tevens een deel van het hoofdgebouw ingericht als ontvangst-, congres- en vergaderruimte en zaalverhuur.

Het voorste deel van hoofdgebouw biedt ruimte aan het restaurant, sanitair, keuken, opslag, kantoor-, ontvangst-, congres- en vergaderruimten (zaalverhuur) en (praktijk)ruimten voor groepsactiviteiten (o.a. knutselen, workshops en kinderfeestjes);

Het achterste gedeelte zal als theater ingericht worden en is geschikt voor maximaal 350 personen. Dit theater biedt kansen om educatieve shows voor kinderen aan te bieden. De shows kunnen aangevuld worden door de theatershows van Van Hoorne entertainment. Hiermee ontstaat een robuuste binnenattractie, waardoor ook bij slecht weer een goed recreatief aanbod aanwezig is.

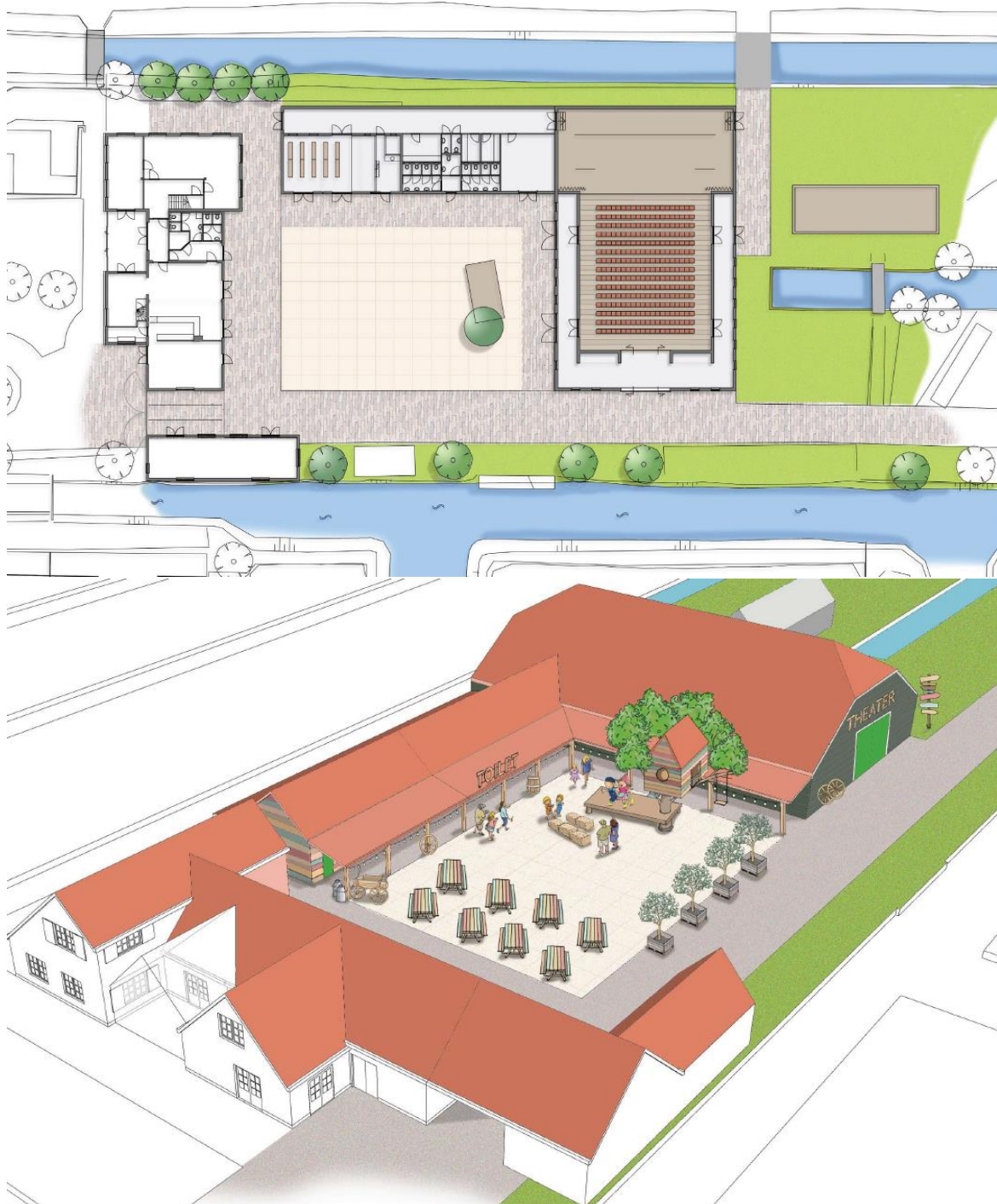
- **Permanente uitbreiding parkeervoorziening**

De Avonturenboerderij verwacht dat het aantal bezoekers het komend jaar zal toenemen tot circa 180.000 bezoekers. Om deze bezoekers goed te kunnen opvangen is een adequate permanente parkeervoorziening noodzakelijk. De noodzakelijke uitbreiding zal aan de oostzijde van het park worden gerealiseerd. Voor drukke dagen wordt in het verlengde van het parkeerterrein een overflow-parkeergedeelte gerealiseerd. Voor bussen worden maximaal 4 busparkeerplaatsen aangelegd. De parkeervoorziening wordt voorzien van een aparte in- en uitrit, zodat de verkeersafwikkeling op de Wilgenweg op een goede wijze verloopt.

Om het themapark voor de doelgroep interessant te houden worden de attracties op het themapark met enige regelmaat vernieuwd, verplaatst en/of gewijzigd. Hiermee is een mate van flexibiliteit in dit bestemmingsplan van groot belang. Het hoofdgebouw dient gerealiseerd te worden binnen het bouwvlak aan de voorzijde. Het bouwvlak mag voor 50 % worden bebouwd. Het overige deel van het recreatieterrein mag voor 10 % worden bebouwd. Binnen en buiten het bouwvlak bedraagt de maximale bouwhoogte van gebouwen 12 meter respectievelijk 6 meter.



Afbeelding 5: Impressie nieuwe situatie



Afbeelding 6: Impressie nieuwe multifunctionele hoofdgebouw

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Gezien de mate van flexibiliteit in dit bestemmingsplan is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening wenselijk om kaders op te stellen wat betreft het aspect landschappelijke inpassing om daarmee ongewenste situaties te voorkomen.

In het kader van de pilot omgevingsplanprocedure hebben diverse overleggen en werksessies plaatsgevonden met een breed scala aan disciplines, waaronder landschapsdeskundigen. Voor de locatie is een gebiedsanalyse uitgevoerd. Verder zijn de stappen van het 'Molenwaards Kookboek' doorlopen en is de provinciale kwaliteitskaart geraadpleegd. Dit heeft geresulteerd in de locatievisie 'Avonturenboerderij Molenwaard te Groot-Ammers' waarin de ontwerputgangspunten voor de landschappelijke inpassing zijn verwerkt. De locatievisie 'Avonturenboerderij Molenwaard te Groot-Ammers' is toegevoegd in de bijlage en vormt de basis voor de landschappelijke inpassing van de Avonturenboerderij.

De Avonturenboerderij, waaronder de parkeerterreinen, wordt op een passende wijze landschappelijk ingepast, middels streekeigen beplanting, zodat de identiteit van het waardevolle veenweidegebied gehandhaafd blijft.

2.2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt in de bestaande situatie ontsloten middels een dubbele in- en uitrit op de Wilgenweg. Indien nodig worden in het kader van de veiligheid de entrees (in- en uitritten) gewijzigd, zodat sprake is van een verkeersveilige ontsluiting geschikt voor tweezijdig verkeer.

De Wilgenweg is verbonden met de N216. De totale afstand vanaf de N216 tot de Avonturenboerderij bedraagt circa 1500 meter, 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 3,5 meter en een verbodsbepaling van de aslasten. In de huidige situatie zijn hier passeervakken aanwezig.

Voor wat betreft verkeer en parkeren, ter voorkoming van verkeersopstoppingen en verkeersonveilige situaties, heeft er overleg plaatsgevonden tussen de wegbeheerder Waterschap Rivierenland, gemeente Molenlanden en de Avonturenboerderij Molenwaard. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Goudappel een wegenscan uitgevoerd. Uit de wegenscan is geconcludeerd dat de restcapaciteit van de Wilgenweg voldoende is om het bezoekersaantal te verhogen naar maximaal 250.000 bezoekers per jaar. De wegenscan is toegevoegd in de bijlage.

De Avonturenboerderij en de gemeente zetten zich gezamenlijk in om met alle betrokken partijen tot overeenstemming te komen over extra bebording langs de wegen met als doel om bezoekers via de N216 en de Wilgenweg te leiden en daarmee de route over het Liesveld (de dijk) zoveel mogelijk wordt ontzien. Verder

zal de Avonturenboerderij tevens via het internet etc. bezoekers informeren over de route naar de Avonturenboerderij.

Parkeren

Parapluherziening Parkeren (Nota Parkeernormen Molenlanden 2020)

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in 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’.

In het kader van de pilot omgevingsplanprocedure hebben diverse overleggen en werksessies plaatsgevonden met een breed scala aan disciplines. Dit heeft geresulteerd in de locatievisie ‘Avonturenboerderij Molenwaard te Groot-Ammers’. In de locatievisie zijn richtlijnen voor parkeren beschreven. De in de locatievisie gestelde richtlijnen zijn op 29 oktober 2019 in de gemeenteraad van Molenlanden vastgesteld en vormen de basis voor dit bestemmingsplan.

Op dit moment parkeren is er ruimte voor het parkeren van 520 auto's op eigen terrein. Dit wordt uitgebreid naar een permanente parkeervoorziening bestaande uit ca. 600 parkeerplaatsen. Het plan is om voor drukke dagen een overflow-parkeergedeelte te realiseren. Het overflow-parkeergedeelte wordt gerealiseerd in het verlengde van het parkeerterrein aan de oostzijde. De corona-crisis heeft echter gezorgd voor een systeem waarbij pieken kunnen voorkomen en spreiding kunnen toepassen. De Avonturenboerderij is voornemens dit systeem behouden. Derhalve zijn parkeerproblemen op piekmomenten uitgesloten.

In het kader van de veiligheid wordt een veilige wandelroute gerealiseerd voor de bezoekers vanaf het parkeerterrein richting het terrein van de Avonturenboerderij.

Voor bussen wordt een aparte busparkeerplaats voor maximaal 4 bussen aangelegd. Deze busparkeerplaatsen zijn onderdeel van het parkeerterrein.

Het parkeerterrein wordt op een passende wijze landschappelijk ingepast. De oostzijde van het parkeerterrein wordt dicht beplant met een opgaande gesloten singelaanplant van elzen en wilgen, zodat de geparkeerde auto's niet zichtbaar zijn vanaf de Wilgenweg. Het parkeerterrein zal een landschappelijke/groene uitstraling krijgen door middel van het gebruik van materialen waarbij regenwater kan infiltreren (halfverhardingen voor de ontsluitingswegen en grasvegetatie voor de parkeervakken) en waar mogelijk het aanbrengen van beplantingszones.

3. Juridische planbeschrijving

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Wilgenweg 3' bestaat uit drie delen: de verbeelding, de regels en de toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Wilgenweg 3' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

3.2 Systematiek van de regels

De regels van het bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Wilgenweg 3' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

3.3 Bestemmingen

Groen

Het zuidelijke deel van het plangebied krijgt de bestemming 'Groen'. Dit gebied wordt voor overgrote deel gebruikt voor waterberging. Op deze gronden is het houden van (boerderij)dieren toegestaan. Dit gedeelte van het plangebied (incl. de paden) is afgesloten voor bezoekers.

Recreatie

De rest van het plangebied krijgt de bestemming 'Recreatie'. De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere een streekcentrum en/of themapark, dagrecreatie (waaronder de attracties van het themapark), educatieve en sociaal-culturele voorzieningen (waaronder theatervoorstellingen), kantoor-, ontvangst-, congres- en vergaderruimten (zaalverhuur), (praktijk)ruimten voor groepsactiviteiten en horecavoorzieningen. Aan de voorzijde wordt een bouwvlak opgenomen. Het hoofdgebouw (met restaurant/theater) dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Binnen en buiten het bouwvlak geldt dat het bebouwd oppervlak niet meer bedraagt dan met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.

3.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – bijzondere molenbiotoop';
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- Functieaanduiding 'horeca';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - streekcentrum/themapark';
- Bouwvlak;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage 10% (buiten bouwvlak) en 50% (binnen het bouwvlak)'.

4. Verantwoording beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 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. De Rijksmonumentale korenmolen in het plangebied blijft behouden.

4.1.2 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.

4.1.3 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

Dit bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een themapark, met een oppervlakte van 2,9 hectare, voor onder andere de aanleg van een adequate parkeervoorziening en een multifunctioneel hoofdgebouw (o.a. theater/restaurant) om het park te voorzien van voldoende binnenruimte. Het plan is getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Concrete behoefte meer bedrijfsoppervlakte (waaronder parkeren)

In het voorjaar van 2018 zijn de deuren van het themapark 'De Avonturenboerderij' open gegaan. 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. In het eerste jaar telde de Avonturenboerderij meer dan 110.000 bezoekers. De verwachting is dat het aantal bezoekers de komende jaren verder zal toenemen tot circa 180.000 bezoekers per jaar. Om dit aantal bezoekers op een goede wijze te kunnen opvangen is een uitbreiding van de Avonturenboerderij noodzakelijk.

De uitbreiding bestaat uit de realisatie van een multifunctioneel boerderijgebouw met in het achterhuis een theater en de uitbreiding van het parkeerterrein. Met de realisatie van het multifunctionele boerderijgebouw ontstaat een robuuste binnen-attractie, waardoor ook bij slecht weer een goed recreatief aanbod aanwezig is. Op basis hiervan is sprake van een concrete behoefte naar een uitbreiding van het themapark.

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

Alternatieven binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

De huidige Avonturenboerderij (het bestemmingsvlak waarbinnen de activiteiten van de Avonturenboerderij zijn toegestaan) heeft een oppervlakte van circa 6 hectare. Een dergelijke oppervlakte voor een recreatieve voorziening (met de mogelijkheid tot uitbreiding) is in bestaand stads- en dorpsgebied in de regio niet beschikbaar. Bovendien is uit een studie van de omgeving (o.a. het landschap) gebleken dat deze locatie uitermate geschikt is voor een themapark. Er is geen sprake van een aantasting van het landschap (sprake van beperkte openheid) en de locatie is goed bereikbaar (N216/N214).

Conclusie

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 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.

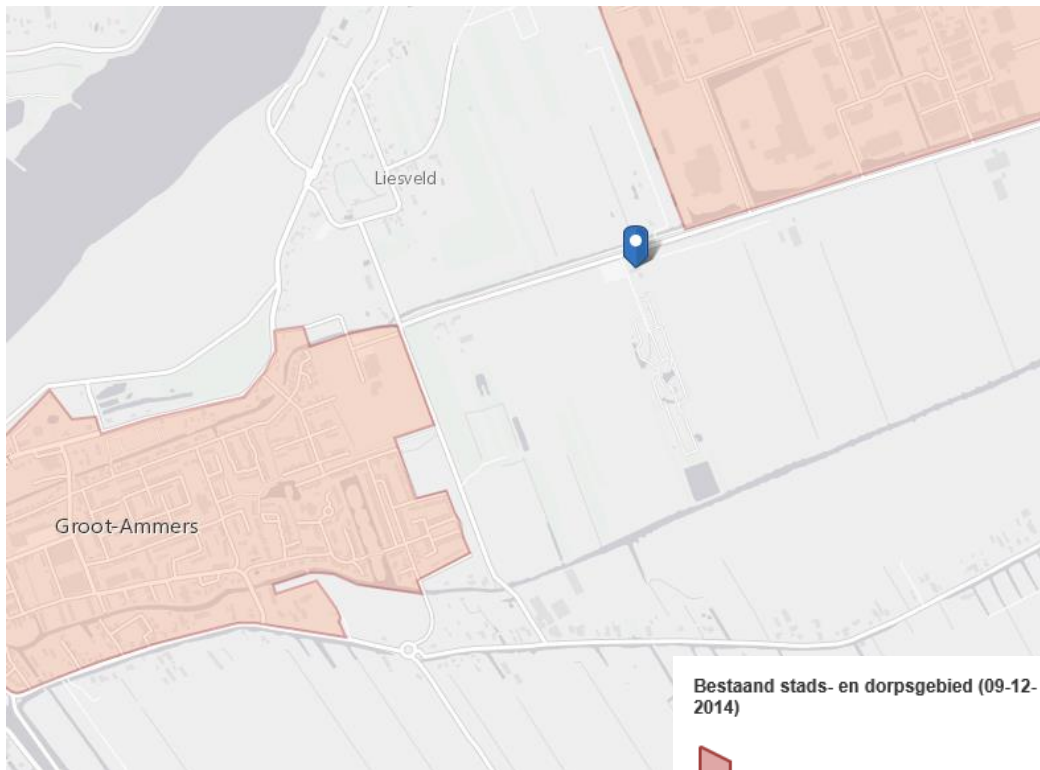
Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: 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.

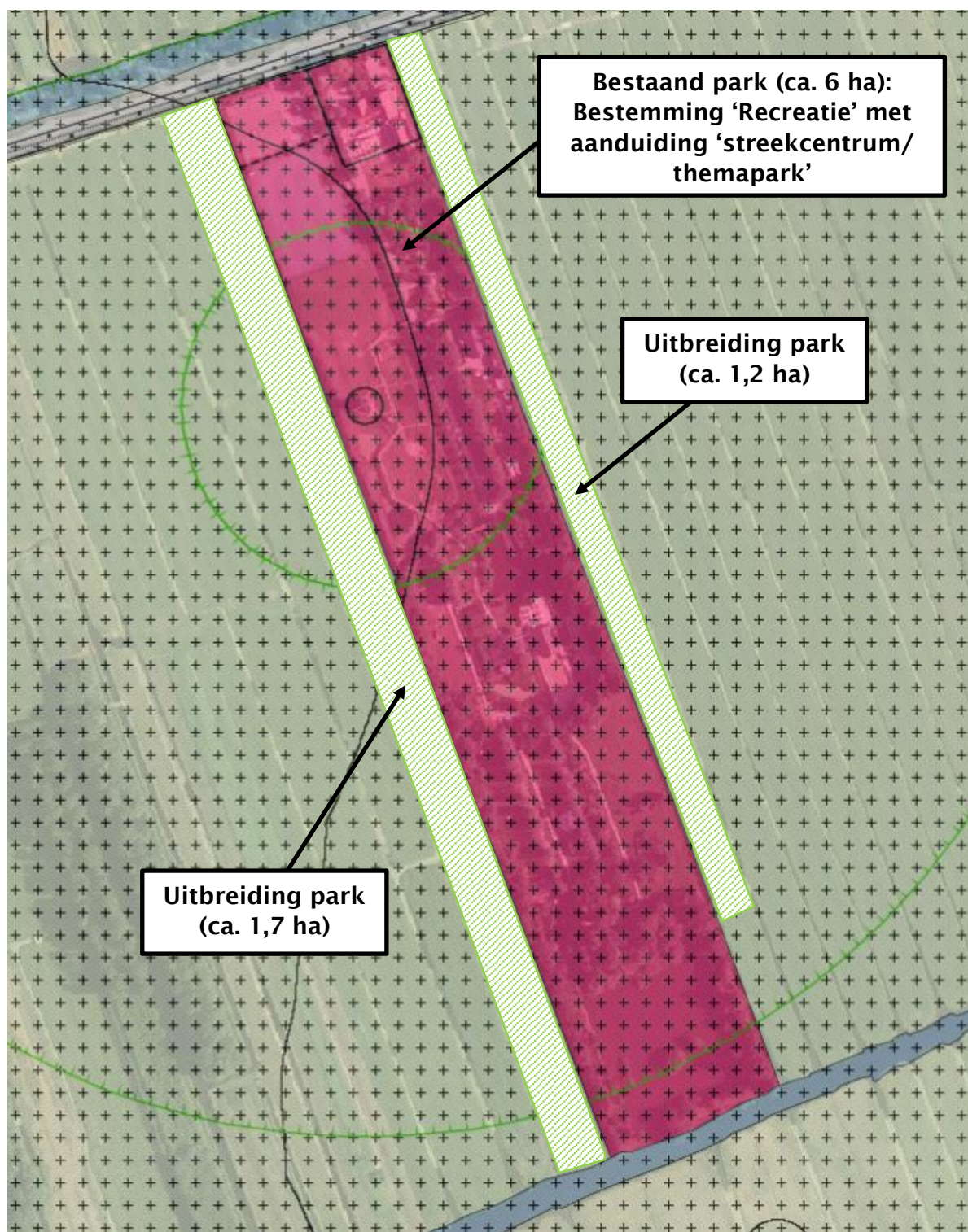
Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op BSD of 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.

De Avonturenboerderij Molenwaard is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD).



Afbeelding 7: Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

De huidige Avonturenboerderij (het bestemmingsvlak waarbinnen de activiteiten van de Avonturenboerderij zijn toegestaan) heeft een oppervlakte van circa 6 hectare. Om eventuele discussie over de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' te voorkomen en om aansluiting te zoeken bij de gangbare manier van bestemmen, wordt de bestemming gewijzigd naar 'Recreatie' met een specifieke aanduiding 'streekcentrum/themapark'. Het recreatieve bestemmingsvlak van de Avonturenboerderij wordt vergroot met 2,9 hectare. Het plan hoeft daarmee niet door de Provinciale Staten te worden afgewogen en/of op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3ha kaart') te worden gezet.



Afbeelding 8: Uitbreiding Avonturenboerderij Molenwaard

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.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wenselijk om voor stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied kaders op te stellen, teneinde de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

In het kader van de pilot omgevingsplanprocedure hebben diverse overleggen en werksessies plaatsgevonden met een breed scala aan disciplines, waaronder de provincie Zuid-Holland. Voor de locatie is een gebiedsanalyse uitgevoerd. Verder is de provinciale kwaliteitskaart geraadpleegd. Dit heeft geresulteerd in de locatievisie 'Avonturenboerderij Molenwaard te Groot-Ammers' waarin de ontwerpuitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het park zijn verwerkt. De locatievisie 'Avonturenboerderij Molenwaard te Groot-Ammers' is toegevoegd in de bijlage en vormt de basis voor de landschappelijke inpassing van de Avonturenboerderij.

De Avonturenboerderij, waaronder de parkeerterreinen, wordt op een passende wijze landschappelijk ingepast, middels streekeigen beplanting, zodat de identiteit van het waardevolle veenweidegebied en daarmee de ruimtelijke kwaliteit gehandhaafd blijft.

6.2.2 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 onder de categorie 'inpassen'. Het plan voorziet in de mogelijkheid tot de uitbreiding van de Avonturenboerderij. Hierbij is geen sprake van wijzigingen op structuurniveau. De bestaande gebiedsidentiteit blijft ongewijzigd. Het plan is qua aard en schaal passend in dit gebied.

De Avonturenboerderij, waaronder de parkeerterreinen, wordt op een passende wijze landschappelijk ingepast, middels streekeigen beplanting, zodat de identiteit van het waardevolle veenweidegebied en daarmee de ruimtelijke kwaliteit gehandhaafd blijft.

Stedelijke ontwikkelingen

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

- 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 recreatieve bestemmingsvlak van de Avonturenboerderij wordt vergroot met 2,9 hectare. Het plan hoeft daarmee niet door de Provinciale Staten te worden afgewogen en/of op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3ha kaart') te worden gezet.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het plan is getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Concrete behoefte meer bedrijfsoppervlakte (waaronder parkeren)

In het voorjaar van 2018 zijn de deuren van het themapark 'De Avonturenboerderij' open gegaan. 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. In het eerste jaar telde de Avonturenboerderij meer dan 110.000 bezoekers. De verwachting is dat het aantal bezoekers de komende jaren verder zal toenemen tot circa 180.000 bezoekers per jaar. Om dit aantal bezoekers op een goede wijze te kunnen opvangen is een uitbreiding van de Avonturenboerderij noodzakelijk.

De uitbreiding bestaat uit de realisatie van een multifunctioneel boerderijgebouw met in het achterhuis een theater en de uitbreiding van het parkeerterrein. Met de realisatie van het multifunctionele boerderijgebouw ontstaat een robuuste binnen-attractie, waardoor ook bij slecht weer een goed recreatief aanbod aanwezig is. Op basis hiervan is sprake van een concrete behoefte naar een uitbreiding van het themapark.

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

Alternatieven binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

De huidige Avonturenboerderij (het bestemmingsvlak waarbinnen de activiteiten van de Avonturenboerderij zijn toegestaan) heeft een oppervlakte van circa 6 hectare. Een dergelijke oppervlakte voor een recreatieve voorziening (met de mogelijkheid tot uitbreiding) is in bestaand stads- en dorpsgebied in de regio niet beschikbaar. Bovendien is uit een studie van de omgeving (o.a. het landschap) gebleken dat deze locatie uitermate geschikt is voor een themapark. Er is geen sprake van een aantasting van het landschap (sprake van beperkte openheid) en de locatie is goed bereikbaar (N216/N214).

Conclusie

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

Bescherming molenbiotoop

Bescherming molenbiotoop In artikel 6.25 'Bescherming molenbiotoop' van de verordening zijn regels opgenomen ter bescherming van molenbiotopen.

Eén van de attracties van de 'Avonturenboerderij Molenwaard' is de korenmolen, 'De Jonge Sophia'. De molen en het omliggende gebied betreft een bijzondere molenbiotoop. De categorie 'molens met een bijzondere molenbiotoop' betreffen enkele incomplete molens, opnieuw opgebouwde molens en/of verplaatste molens. Een bijzondere molenbiotoop biedt meer ontwikkelingsruimte. Een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop is mogelijk mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast. In dit geval betekent dat concreet dat de korenmolen 'De Jonge Sophia' herkenbaar en zichtbaar dient te blijven in het landschap (vanaf de Wilgenweg).

De molen heeft een Rijksmonumentale status. Waarschijnlijk is de korenmolen in 1773 gebouwd in Ottoland en heeft deze in de 20ste eeuw een motor gekregen. Sindsdien liet het onderhoud van vooral het buitenwerk te wensen over en is de molen onttakeld (vermoedelijk 1926). In 1998 dreigde de korenmolen te worden gesloopt door opheffing van het bedrijf dat deze in bezit had. Deze is toen echter verplaatst naar de huidige locatie op het toenmalige 'ooievaarsdorp' waar deze door de jaren heen is opgeknapt. Door de herkomst van de korenmolen en de vele verschillende onderdelen van de molen (zelfs buiten de landsgrenzen afkomstig) maakt het een bijzonder geheel. De Jonge Sophia heeft daarom ook een monumentale status verkregen. De molen wordt thans onderhouden door de medewerkers van de Avonturenboerderij Molenwaard'. Elke dag is er een molenaar aanwezig die de kinderen verteld over de molen. De molen kan daarmee worden gezien als een 'bijzondere molen'. Voor dergelijke molens is het van belang dat het zicht op de molen, de positie in het landschap, behouden blijft.

In dit plan is rekening gehouden met de korenmolen 'De Jonge Sophia'. Binnen de op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven vrijwaringszone 'bijzondere molenbiotoop' mogen geen nieuwe bouwwerken worden gerealiseerd die het zicht op de molen beperken. Hiermee wordt de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk ingepast.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In 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. Het voorgenomen plan voorziet in de uitbreiding van de Avonturenboerderij Molenwaard. De Avonturenboerderij Molenwaard is een belangrijke toeristisch-recreatieve trekker voor de regio Alblasserwaard. 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 landschap in de regio Alblasserwaard. Bij de uitwerking van het plan, de inrichting van het plangebied, is rekening gehouden met het bestaande authentieke karakter van het gebied. Het plan is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Locatievisie Avonturenboerderij Molenwaard

Op 29 oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Molenlanden de locatievisie 'Avonturenboerderij Molenwaard' vastgesteld. In dit visiedocument beoordeelt de gemeente Molenlanden het initiatief voor de uitbreiding van de Avonturenboerderij Molenwaard. Aan de hand van de beschrijving van de locatie, de input van de Avonturenboerderij, de gebiedsanalyse met het benoemen van de gebiedskwaliteiten is de locatievisie ontwikkeld, waarin de inpassing van de Avonturenboerderij staat beschreven. De locatievisie 'Avonturenboerderij Molenwaard te Groot-Ammers' is toegevoegd in de bijlage van dit bestemmingsplan.

De Avonturenboerderij, waaronder de parkeerterreinen, wordt op een passende wijze landschappelijk ingepast, middels streekeigen beplanting, zodat de identiteit van het waardevolle veenweidegebied gehandhaafd blijft.

4.5 Conclusie

Op basis van de beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld', maar past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.
- Het plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking';
- Het plan voorziet in een uitbreiding kleiner dan 3 ha en hoeft derhalve niet door de Provinciale Staten te worden afgewogen en/of op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3ha kaart') te worden gezet.
- De Avonturenboerderij Molenwaard levert een belangrijke bijdrage aan de gewenste verbinding tussen het platteland en de stad, de gewenste versterking van het recreatieve toeristische karakter van de regio en de ontwikkeling van de recreatieve en toeristische sector als economische drager van de regio.

5. Verantwoording sectorale aspecten

5.1 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 themaparken, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 10 van het besluit m.e.r. Middels dit bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om de Avonturenboerderij uit te breiden. Met de uitbreiding is het themapark kleiner dan 25 hectare. Het themapark heeft daarnaast minder dan 250.000 bezoekers per jaar. Op basis hiervan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling.

Kenmerken van het plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een themapark uit te breiden, met een oppervlakte van 2,9 hectare, voor onder andere de aanleg van een adequate parkeervoorziening en een multifunctioneel hoofdgebouw (o.a. theater/restaurant) om het park te voorzien van voldoende binnenruimte. Er vinden geen productie-werkzaamheden plaats. Er is geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier groen en restafval. Op basis hiervan is het opstellen van een milieueffectrapportage niet aan de orde.

Ligging van het plangebied

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

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. De toename van het aantal bezoeker kan in voldoende mate worden afgewikkeld via de bestaande wegen. In het kader van de vormvrije m.e.r. zijn in de volgende hoofdstukken de verschillende milieuaspecten nader toegelicht. 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.

Conclusie

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

5.2 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 komt, 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 ineen geslagen 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 gemeente 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 (bijvoorbeeld 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 onder andere 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 brengen aan de watergang. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de wateraan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Onderzoek

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20191204-9-21963). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

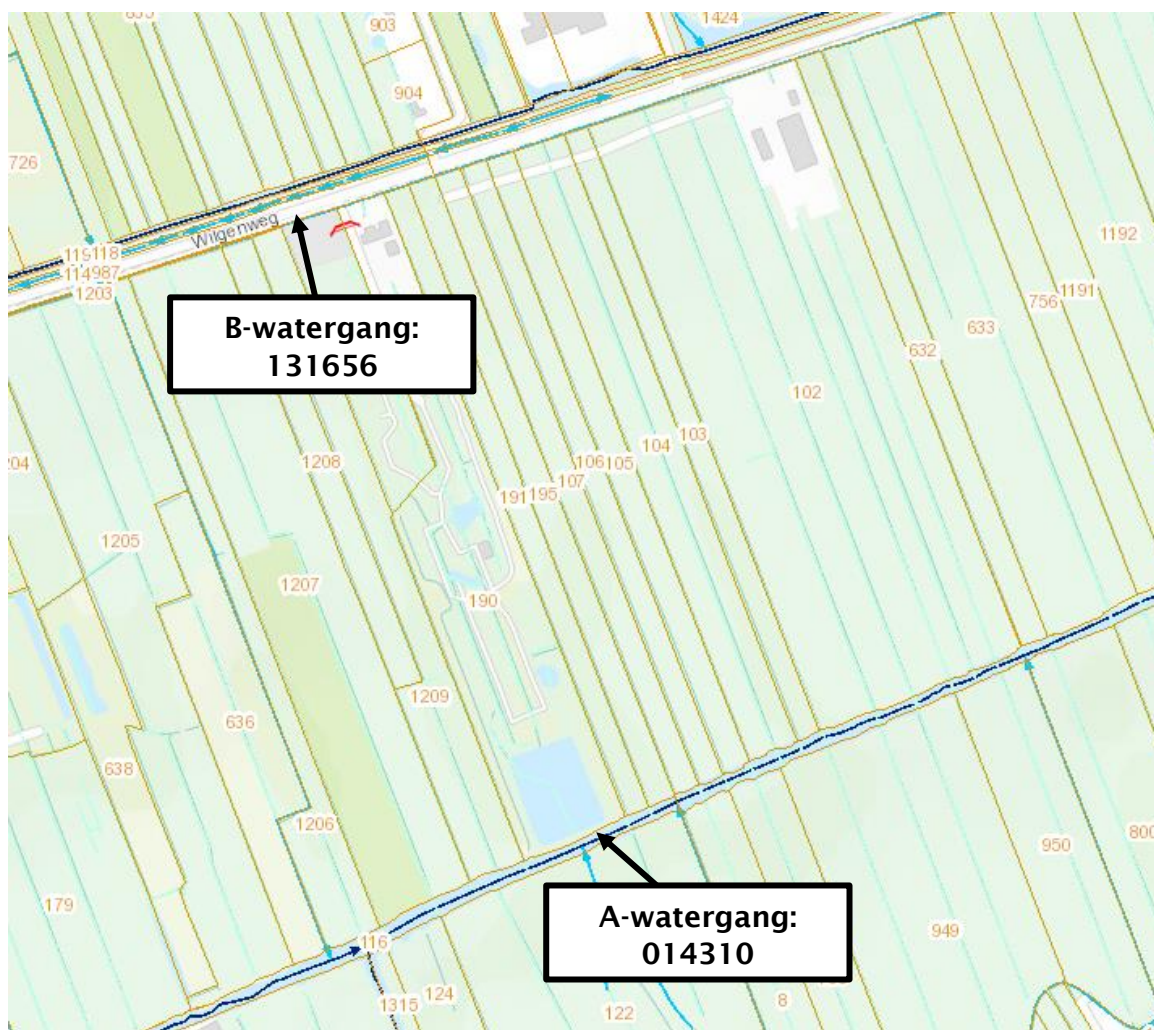
Peilgebied

Het plangebied heeft eigen watersysteem met een verhoogd peil (- 1,52 NAP). De randen van het plangebied zijn gelegen binnen het peilgebied OVW064. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,64 meter NAP en een winterpeil van -1,74 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Watergangen

Binnen het plangebied zijn diverse C-watergangen gelegen. Ten zuiden van het plangebied is een A-watergang gelegen (de wetering). Langs de Wilgenweg is een B-watergang gelegen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone van A- of B- watergangen en/of aanpassingen aan de watergangen in zijn algemeenheid dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

Ten behoeve van de uitvoering van dit plan zijn/worden een aantal C-watergangen gedempt. Ter compensatie daarvan is/wordt extra oppervlaktewater gegraven. Tevens zijn/worden voor de inrichting van het park extra duikers, bruggen, aanlegsteigers, pompvoorziening(en) en oeverbeschoeiingen geplaatst. Voor deze werkzaamheden zijn reeds watervergunning(en) verleend door het waterschap Rivierenland (2019048400/2019057090).



Afbeelding 9: Legger wateren

Watersysteem

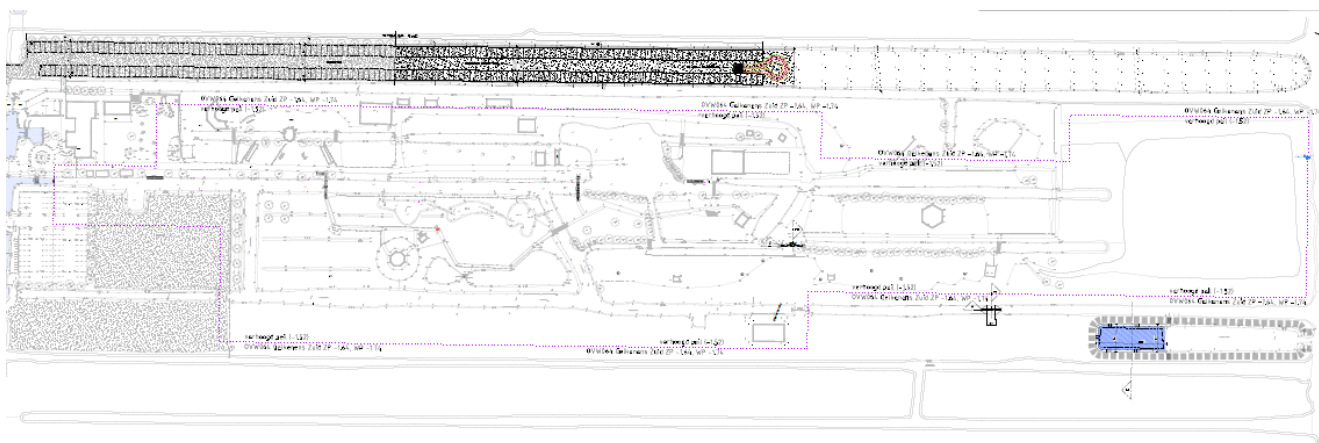
Het plangebied heeft een eigen watersysteem. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlakte water worden afgevoerd, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaand verhard oppervlak (bebouwing, bestrating e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik gemaakt worden van een eenmalige vrijstelling voor wanneer deze nog niet eerder is benut.

Het multifunctioneel hoofdgebouw wordt ter plaatse van de huidige parkeerplaats (puinverharding) gerealiseerd. De bestaande situatie ter plaatse van de Avonturenboerderij Molenwaard is reeds middels watervergunningen vergund en de benodigde watercompensatie daarvoor is gerealiseerd. Binnen het plangebied is een overschot aan oppervlaktewater (een buffer) gerealiseerd (zie afbeelding 10).

De toekomstige uitbreiding van het parkeerterrein (thans vanwege o.a. de coronacrisis en daaraan gerelateerde maatregelen/beperking aantal bezoekers niet nodig) en eventuele overige toekomstige verhardingen binnen het themapark dienen te worden gecompenseerd. Voor deze werkzaamheden dient voorafgaand aan de werkzaamheden een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.



Afbeelding 10: Situatietekening watercompensatie (uitvergroot in de bijlage)

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.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. Het hoofdgebouw en overige bouwwerken worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. Ter plaatse van de Wilgenweg ligt een rioolwatertransportleiding. Deze leiding heeft een beschermingszone van 1,5 meter. De leiding (incl. beschermingszone) is ruimschoots buiten het plangebied gelegen. De werkzaamheden vinden op geruime afstand van deze leiding plaats. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen binnen kern- en/of beschermingszones van een primaire en/of regionale waterkering.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.3 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.

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, dus kan buiten beschouwing worden gelaten.

Onderzoek

Dit bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een recreatief themapark.

In het kader van de Wgh is hiermee geen sprake van uitbreiding van geluidsgevoelige bestemming, waardoor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is. De geluidsuitstraling van het themapark naar omliggende geluidsgevoelige functies in de omgeving is onderzocht. De resultaten hiervan zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 5.5.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft geluid geen belemmeringen.

5.4 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 1: 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 Monitoring NSL (2018) het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie tussen 20,2 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18,5 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11,3 µg PM^{2,5}/m³.

Voor het plangebied kan worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit, de grenswaarden niet worden overschreden.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) vastgesteld. In dit besluit is vastgesteld in welke gevallen de 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 tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

5.5 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

De Wet 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 gebruik gemaakt 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 onderstaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven.

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

Onderzoek

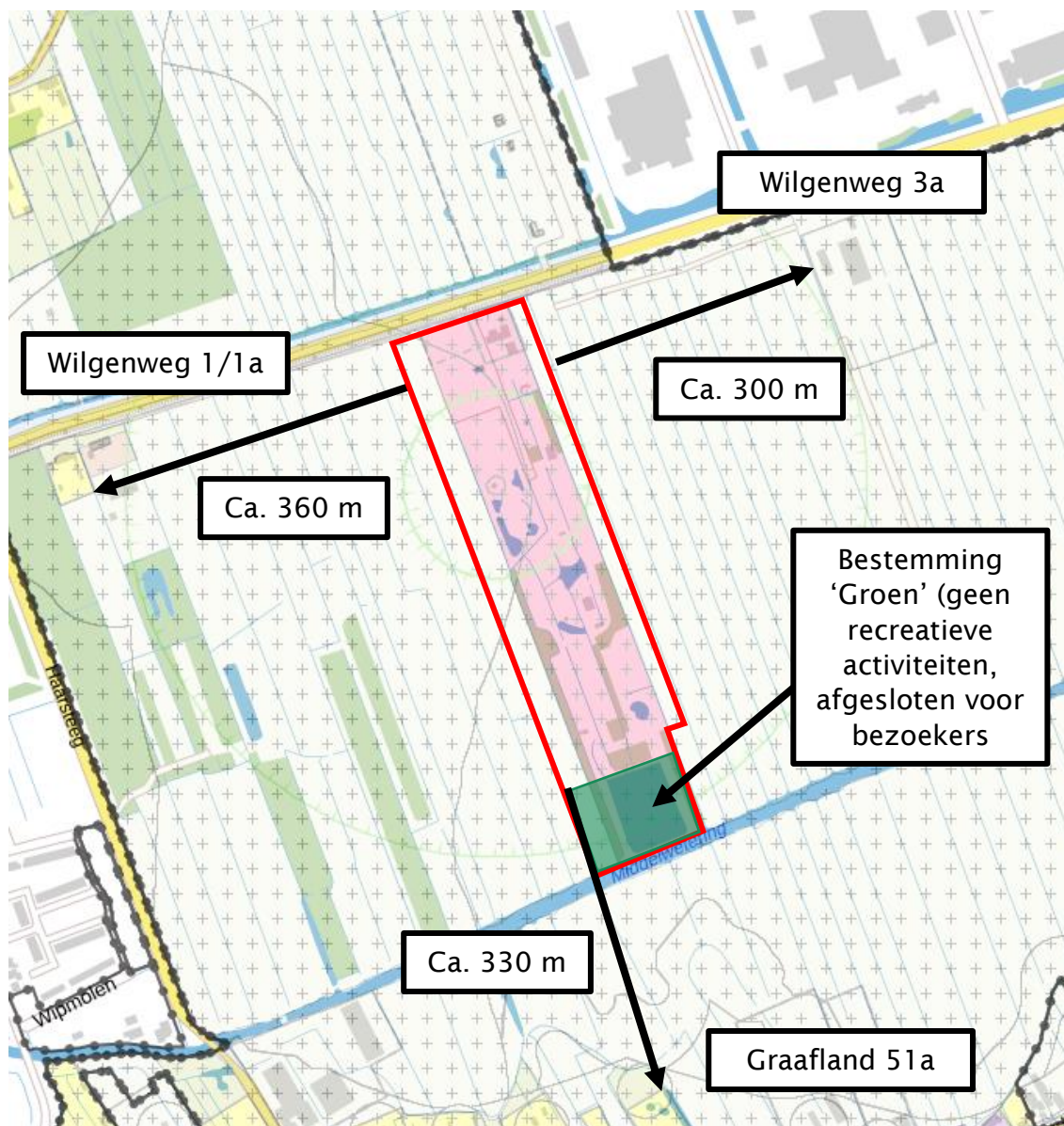
Het plan is in eerste instantie getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handboek bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

In het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is voor een themapark/streekcentrum geen specifieke categorie opgenomen. De Avonturenboerderij Molenwaard kan het beste worden geschaard in de categorie recreatiecentra, vaste kermis e.d.' (milieucategorie 4.2). Opgemerkt dient te worden dat er beslist geen sprake is van een kermis.

Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) geldt voor de categorie 'recreatiecentra, vaste kermis e.d.' (milieucategorie 4.2) een grootste richtafstand van 300 meter voor geluid ten opzichte van omliggende woningen of andere 'kwetsbare' functies. In deze categorie wordt geen onderscheid gemaakt in grootte van de recreatieterreinen.

De uitbreiding van de Avonturenboerderij vindt plaats in westelijke en oostelijke richting. De dichtstbijzijnde woningen ten westen en oosten van het plangebied zijn de woningen Wilgenweg 1/1a en Wilgenweg 3a. De woningen zijn gelegen op ca. 300 meter (Wilgenweg 3a) en ca. 360 meter (Wilgenweg 1/1a) van het plangebied. De dichtstbijzijnde woning ten zuiden van het plangebied betreft de woning Graafland 51a. De afstand van de Avonturenboerderij (de bestemming 'Recreatie') tot het bouwvlak van de woning Graafland 51a bedraagt ca. 330 meter. Het achterste gedeelte van het plangebied is afgesloten voor bezoekers (groen en waterberging). Deze gronden zijn bestemd als 'Groen'. Behoudens het houden van (boerderij)dieren zijn op deze gronden geen recreatieve activiteiten toegestaan.

Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand en kan geconcludeerd worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de Avonturenboerderij niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt. Op de onderstaande afbeelding zijn de afstanden tot de dichtstbijzijnde woningen (kwetsbare functies) weergegeven.



Afbeelding 11: Plangebied t.o.v. omliggende woningen/kwetsbare functies

Akoestisch onderzoek geluidsuitstraling Avonturenboerderij Molenwaard

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en zorgvuldige afweging, en er zeker van te zijn dat er geen sprake is van onevenredige geluidsbelasting op omliggende woningen (als gevolg van dit plan), is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling van de Avonturenboerderij.

Voor het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de representatieve bedrijfssituatie (RBS) overeenkomstig de “Handleiding industrielawaai en vergunningverlening” (1998) en betrekking te hebben op een voor de geluidsuitstraling kenmerkende bedrijfsvoering bij volledige capaciteit van de inrichting.

Voor de representatieve bedrijfssituatie is uitgegaan van een worst-case situatie in het hoogseizoen waarin alle omschreven activiteiten in een etmaal optreden.

Bepalend voor de geluidsuitstraling naar de omgeving van de Avonturenboerderij zijn de volgende relevante activiteiten:

- Muziekgeluid in het theatertje (locatie A: Fien en Teun Theatershow);
- Versterkt stem- en muziekgeluid tijdens het openings- en sluitshow;
- Speakerinstallaties buiten op boerenkarshows;
- Speakerinstallatie ten bate van achtergrondmuziek en het doen van aankondigen voor shows;
- Muziekgeluid in het nog te realiseren theater (direct ten zuiden van locatie A);
- Verkeersbewegingen door bezoekers en leveranciers van de inrichting.

Uit het akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat de activiteiten van de Avonturenboerderij en de voorgenomen realisatie van het theater in het kader van een goede ruimtelijke ordening vanuit akoestisch oogpunt inpasbaar zijn. Het akoestisch onderzoeksrapport is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek is akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen. Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen en dat de Avonturenboerderij niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt.

5.6 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

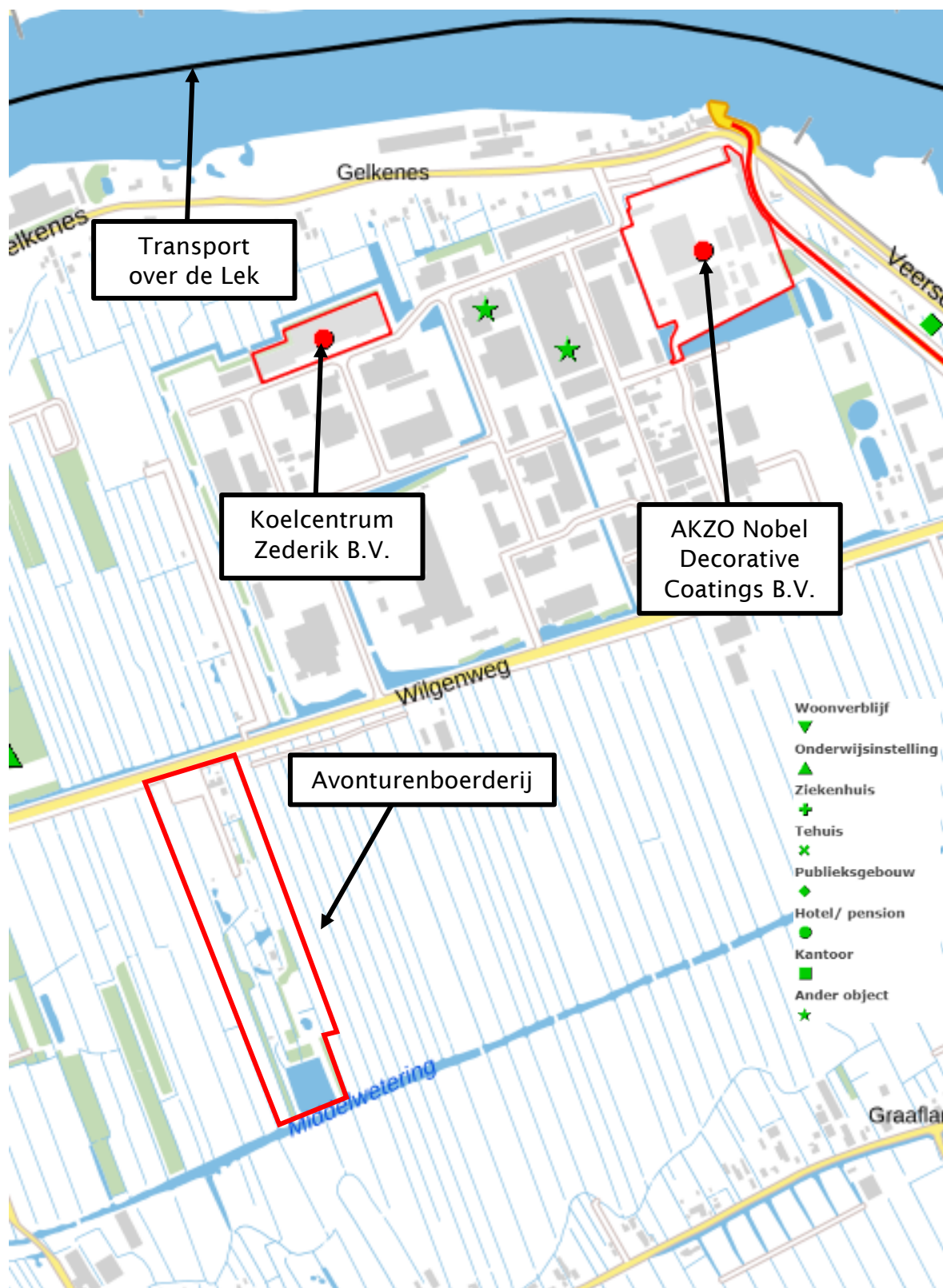
Voor transportroutes zijn de regels vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. 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

Door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

In de omgeving van de Avonturenboerderij zijn volgens de risicokaart 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).



Afbeelding 12: Risicokaart externe veiligheid

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 twee ammoniakkoelinstallatie van 1736 kg en 2170 kg. (opstellingsuitvoering type 1). 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 het plangebied. 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 rapport zijn gebruikt voor de beschouwing van de risico’s vanwege Akzo Nobel.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

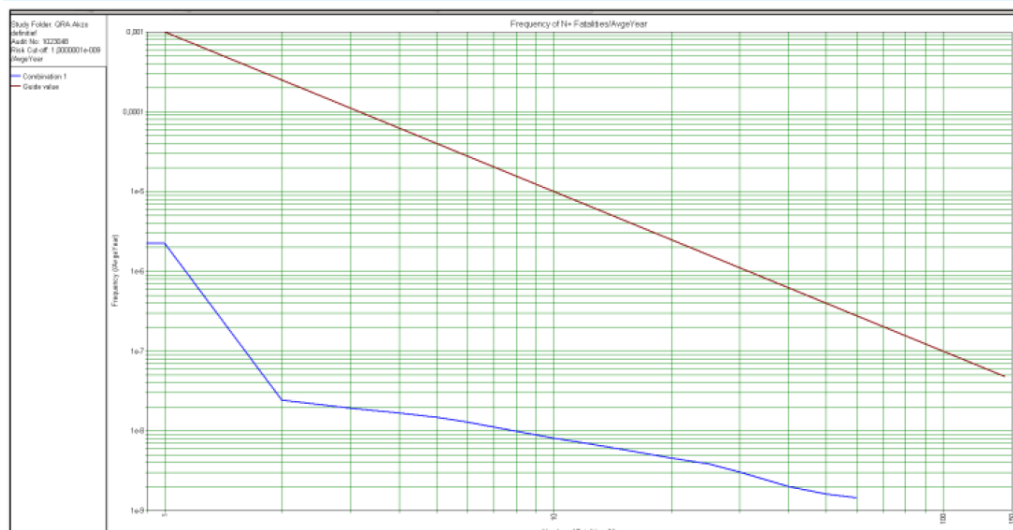
In het bovengenoemd rapport is eveneens het groepsrisico opgenomen. Het groepsrisico vanwege Akzo Nobel ligt ruim onder de oriëntatiewaarde. De Omgevingsdienst kwalificeert dit als een ‘verwaarloosbaar groepsrisico’.

Daarbij staat in het rapport van de Omgevingsdienst dat het invloedsgebied van Akzo Nobel Decorative Coatings 2.770 meter bedraagt. Alhoewel het plangebied binnen dit 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.



Afbeelding 13: Plaatsgebonden risico Akzo Nobel Decorative Coatings B.V.



Afbeelding 14: Groepsrisico Akzo Nobel Decorative Coatings B.V.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

5.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals, rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Ter plaatse van de Wilgenweg ligt een rioolwatertransportleiding. Deze leiding heeft een beschermingszone van 1,5 meter. De leiding (incl. beschermingszone) is ruimschoots buiten het plangebied gelegen. De werkzaamheden vinden op geruime afstand van deze leiding plaats. Derhalve wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen 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.

5.8 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 plan- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten 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

Om de invloed van het plan op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek zijn:

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. Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van ooievaars, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, andere soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in

de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).

- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van de ooievaar (indicatief maart t/m oktober). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Ooievaars

Op de locatie van de Avonturenboerderij was jarenlang het Ooievaarsdorp gevestigd. Het Ooievaarsdorp bestaat formeel niet meer, maar nog steeds zijn er dagelijks vrijwilligers en werknemers van de Avonturenboerderij bezig met de verzorging van de ooievaars, de nesten en de identiteit van het park. Door de komst van de Avonturenboerderij zijn er weer de financiële middelen gekomen om de nesten te herstellen, bij te plaatsen en in de winter de achterblijvers te voeren. Deze investering en dagelijkse verzorging werpt zijn vruchten af, het laatste jaar werden er maar liefst 11 jongen groot (het jaar ervoor 9). Dat zijn aantallen die de laatste jaren niet meer voorkwamen en komen onder meer door de goede verzorging van de nesten en het bijplaatsen van nesten. Met de komst van de Avonturenboerderij zijn er 4 nesten bijgeplaatst en is het plan om het achterste deel van het park verder in te richten voor de ooievaars. De laatste 100 meter van het park is namelijk zo in gericht dat er geen bezoekers kunnen komen.

Wat belangrijk is zijn goed onderhouden nesten en voldoende voer. Beide aspecten zijn aanwezig op de Avonturenboerderij en in de omgeving. De Avonturenboerderij heeft een medewerker die verantwoordelijk voor de ooievaars en hun nesten. Diegene wordt ondersteund door meerdere vrijwilligers die uit het verleden al bij het Ooievaarsdorp betrokken zijn. Deze vrijwilligers zorgen jaarlijks voor het ringen van de ooievaars die geboren worden op de Avonturenboerderij, zodat ze over de hele wereld te volgen zijn en kunnen bijdragen aan goed zicht op de populatie. De juiste aandacht voor de ooievaars is dus gewaarborgd en maakt onderdeel uit van de Avonturenboerderij.

De parkeerplaats is voorzien direct naast de hoge bomen op het park en komt juist niet op het laatste deel waar de openheid van de weilanden er juist nog is en blijft. Van hieruit vliegen de ooievaars veelal aan. De foerageermogelijkheden worden niet aangetast als gevolg van dit plan. Het bewaren en bewaken van de identiteit en geschiedenis van het Ooievaarsdorp belangrijk is voor de Avonturenboerderij. Een geschiedenis waar de Avonturenboerderij trots op is en die juist door de nieuwe ontwikkeling weer de financiële middelen heeft om gewaarborgd te blijven als onderdeel van de Avonturenboerderij en de Alblasserwaard.

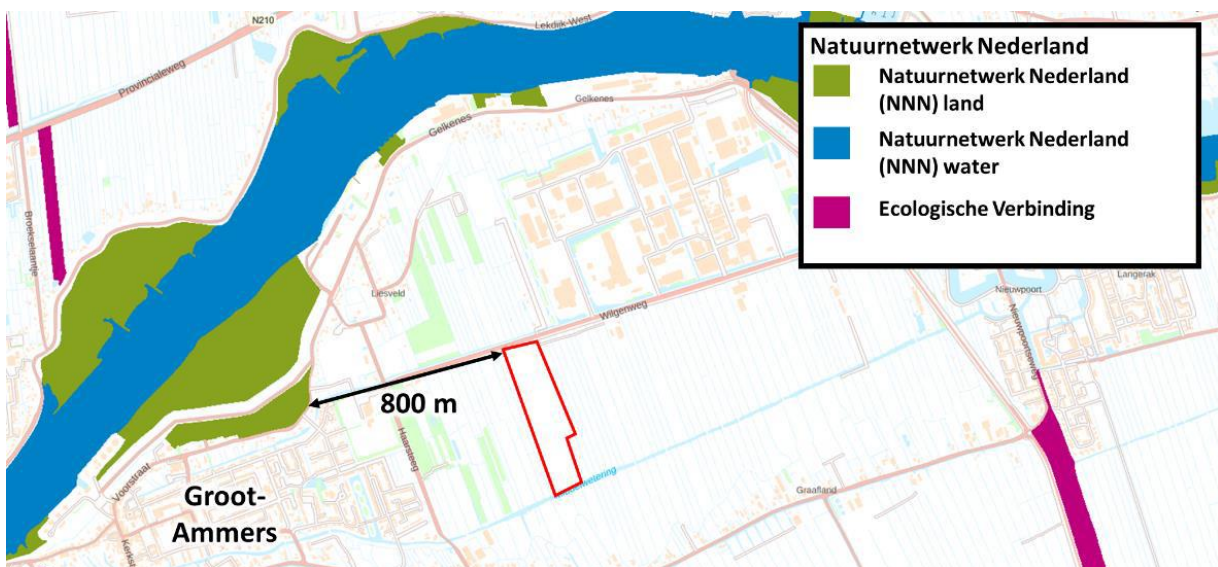
Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 4,5 kilometer ligt het Natura 2000-gebied Uiterwaarden van de Lek. Het plangebied ligt op een afstand van circa 800 meter ten windrichting van het Natuurnetwerk Nederland, op 300 meter van een belangrijk weidevogelgebied en 8,8 kilometer van een strategische reservering natuur. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig.

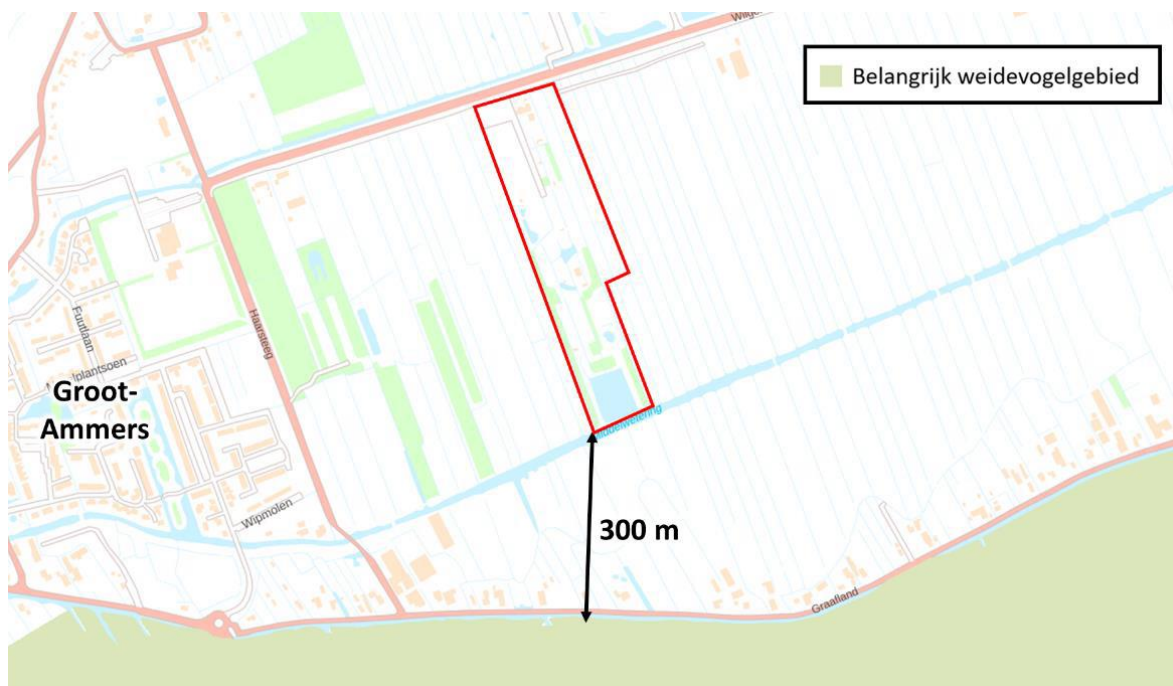
Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een beschermd gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het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



Afbeelding 15: Plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden



Afbeelding 16: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)



Afbeelding 17: Plangebied t.o.v. Belangrijk weidevogelgebied

Stikstofdepositieonderzoek

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is middels de AERIUS Calculator een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van de ontwikkeling niet voorzien in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

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

Conclusie

Het plan ondervindt, mits de in het ecologisch rapport gestelde maatregelen worden getroffen, wat betreft ecologie geen belemmeringen.

5.9 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 dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstige gebruik in kaart te brengen is een verkennend bodemonderzoek (inclusief PFOA-onderzoek) uitgevoerd. De conclusies uit dit bodemonderzoek zijn:

- In de zintuiglijk schone bovengrond onder het gecertificeerde gebroken puin op het zuidelijke terreindeel is alleen nikkel in lichte mate boven de AW 2000 aangetroffen;
- Het opgebrachte ophoogzand onder de bestrating op het voorterrein is geheel schoon voor alle parameters uit het standaardpakket;
- De venige ondergrond bevat licht verhoogde gehalten aan kobalt en nikkel. Uit eigen archief is inmiddels gebleken dat specifiek deze metalen vaak in lutumarme venige bodems verhoogd worden aangetroffen. Deze verhogingen hebben geen consequenties;
- In de bovengrond is een PFOA-gehalte bepaald van 10 ug/kgds en in de ondergrond is dit 4.1 ug/kgds. Deze gehalten passen binnen de range van 2.5 tot 10 ug/kgds in zone 2, zoals vastgesteld door de OZHZ;
- In het grondwater is barium matig verhoogd aangetroffen. Barium komt bijna standaard in gehalten boven de streefwaarde voor en soms (zoals in dit geval) wordt ook de tussenwaarde overschreden zonder aanwijsbaar oorzakelijk verband. Vanwege het ontbreken van een oorzakelijk verband is er dan ook geen reden voor een herbemonstering. Het verhoogde bariumgehalte veroorzaakt geen enkel risico.

Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen uitbreidingsplannen.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

5.10 Archeologie

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorisch 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, waaronder de voormalige gemeente Molenwaard, hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

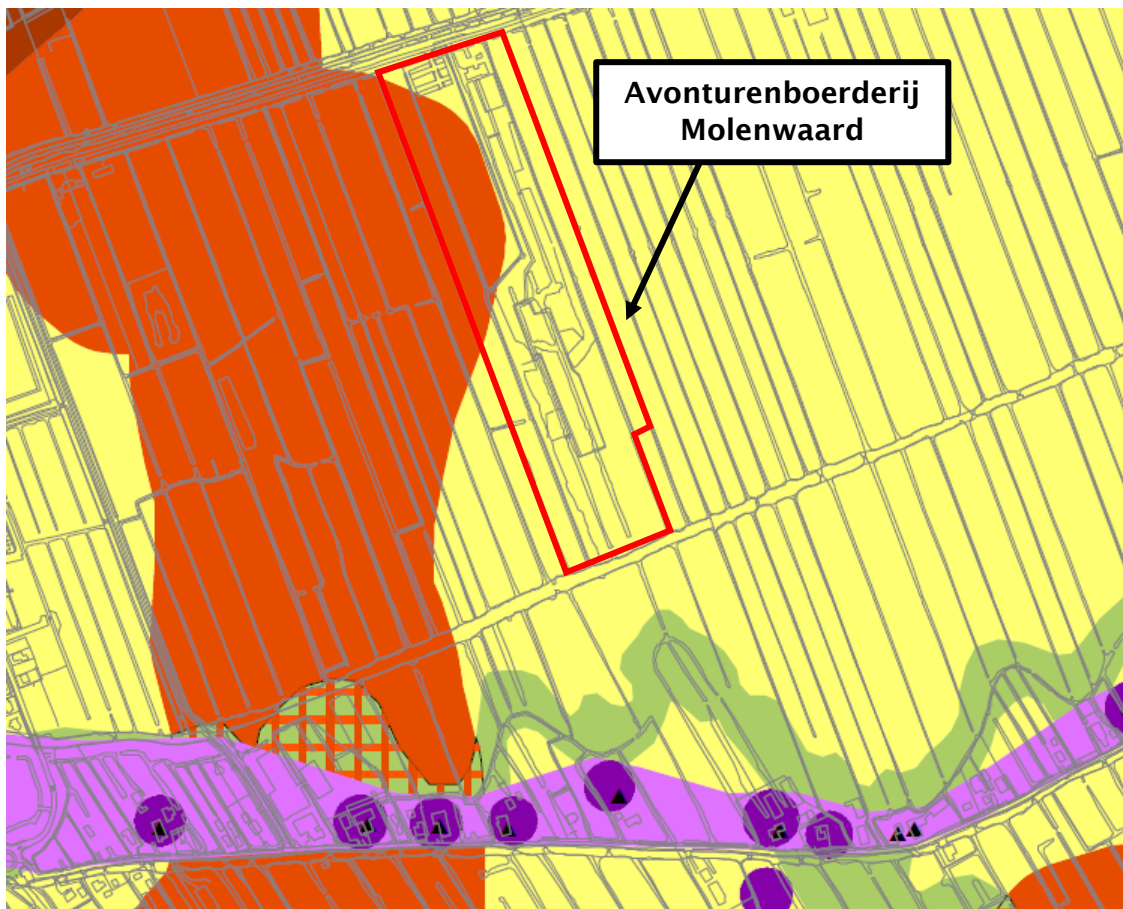
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming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

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

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat de 'Avonturenboerderij Molenwaard' is gelegen op:

- Gronden met 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).



Afbeelding 18: Uitsnede verwachtings- en beleidsadvieskaart

Onderzoek

Ten behoeve van dit plan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

5.11 Bijzondere molenbiotoop

Beleidskader

Eén van de attracties van de 'Avonturenboerderij Molenwaard' is de korenmolen, 'De Jonge Sophia'. De molen en het omliggende gebied betreft een bijzondere molenbiotoop. De categorie 'molens met een bijzondere molenbiotoop' betreffen enkele incomplete molens, opnieuw opgebouwde molens en/of verplaatste molens. Een bijzondere molenbiotoop biedt meer ontwikkelingsruimte. Een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop is mogelijk mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast. In dit geval betekent dat concreet dat de korenmolen 'De Jonge Sophia' herkenbaar en zichtbaar dient te blijven in het landschap (vanaf de Wilgenweg).

De molen heeft een Rijksmonumentale status. Waarschijnlijk is de korenmolen in 1773 gebouwd in Ottoland en heeft deze in de 20ste eeuw een motor gekregen. Sindsdien liet het onderhoud van vooral het buitenwerk te wensen over en is de molen onttakeld (vermoedelijk 1926). In 1998 dreigde de korenmolen te worden gesloopt door opheffing van het bedrijf dat deze in bezit had. Deze is toen echter verplaatst naar de huidige locatie op het toenmalige 'ooievaardorp' waar deze door de jaren heen is opgeknapt. Door de herkomst van de korenmolen en de vele verschillende onderdelen van de molen (zelfs buiten de landsgrenzen afkomstig) maakt het een bijzonder geheel. De Jonge Sophia heeft daarom ook een monumentale status verkregen. De molen wordt thans onderhouden door de medewerkers van de Avonturenboerderij Molenwaard'. Elke dag is er een molenaar aanwezig die de kinderen vertelt over de molen. De molen kan daarmee worden gezien als een 'bijzondere molen'. Voor dergelijke molens is het van belang dat het zicht op de molen, de positie in het landschap, behouden blijft.



Afbeelding 19: De korenmolen 'De Jonge Sophia'



Onderzoek

In dit plan is rekening gehouden met de korenmolens 'De Jonge Sophia'. Binnen de op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven vrijwaringszone 'bijzondere molenbiotoop' mogen geen nieuwe bouwwerken worden gerealiseerd die het zicht op de molen beperken.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve invloed op het zicht van de korenmolens 'De Jonge Sophia'.

5.12 Duurzaamheid

Avonturenboerderij Molenwaard is een onderneming dat duurzaamheid hoog in het vaandel heeft staan. Duurzaamheid is een belangrijk thema in het park. Er wordt van alles gedaan om de jonge generatie het bewustzijn bij te brengen van een duurzame wereld. Het verhaal over zuinig omgaan met je omgeving, het scheiden van afval, de verschillende vormen van duurzame energie zijn verwerkt in attracties op het park. Het park heeft een eigen opwekking van energie door zonnepanelen. Tevens krijgt het park in het voorjaar 2021 laadpalen. De Avonturenboerderij is al lang bezig om energievoorziening op het park verder te ontwikkelen. De Avonturenboerderij is daarmee een van de meest duurzame ondernemingen zijn van de Alblasserwaard.