



Toelichting

Bestemmingsplan 'Buurtschappen Giessenburg'



Gemeente Molenlanden

Toelichting

Buurtschappen Giessenburg

Identificatiecode

NL.IMRO.1978.BPbuurtschappenGSB-VG01

Datum

14-02-2023

Status

Vastgesteld

Projectnummer

15-18179-965



Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Introductie	5
1.2	Kader	7
1.3	Maatschappelijk resultaat.....	8
1.4	Maatschappelijk draagvlak en overleg	8
1.5	Economische en juridische uitvoerbaarheid	10
1.6	Communicatie.....	11
1.7	Realisatie	11
1.8	Leeswijzer	11
2	Planbeschrijving	12
2.1	Bestaande situatie	12
2.2	Nieuwe situatie	17
3	Verantwoording beleidskader.....	22
3.1	Rijksbeleid	22
3.2	Provinciaal beleid	26
3.3	Regionaal beleid.....	49
3.4	Gemeentelijk beleid.....	51
3.5	Conclusie beleid.....	53
4	Verantwoording sectorale aspecten	55
4.1	Milieu-effectrapportage	55
4.2	Water	59
4.3	Geluid	65
4.4	Luchtkwaliteit.....	67
4.5	Bedrijven- en milieuhinder	69
4.6	Externe veiligheid.....	73
4.7	Kabels en leidingen	76
4.8	Ecologie	77
4.9	Bodem	80
4.10	Archeologie.....	81
4.11	Verkeer	83
4.12	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	85
5	Juridische planbeschrijving.....	87
5.1	Inleiding.....	87
5.2	Systematiek van de regels	87
5.3	Bestemmingen	87



Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Toekomstvisie De Giessenburg en De Bilderhof	Antea Group / Gemeente Giessenlanden	0407026.00	03-11-2016
2	Toekomstige investeringen buurtschappen	Antea Group / Croonenburo5	Ind01-0257026-03b	29-09-2016
3	Quickscan haalbaarheid recreatieve exploitatie De Giessenburg en De Bilderhof	ZKA Consultants	16.096	Oktober 2016
4	Landschappelijk-historische analyse omgeving Giessen-Oudekerk	Ante Group	Giessenburg en Bilderhof	27-02-2018
5	Overzicht en toetsing op vigerend bestemmingsplan	Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer	18128	21-11-2019
6	Digitale watertoets 'De Giessenburg'	Waterschap Rivierenland	20190128-9-19731	28-01-2019
7	Digitale watertoets 'De Bilderhof'	Waterschap Rivierenland	20190128-9-19730	28-01-2019
8	Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerlawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1444	07-06-2019
9	Geurnotitie	De Roever Omgevingsadvies	20190412	02-05-2019
10	Onderzoek externe veiligheid	DGMR	M.2019.0648.00.R001	30-08-2019
11	Aangenomen motie	Gemeente Giessenlanden	13-13884 - 124	12-05-2015
12	Verslag regionale afstemming	Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	BT Wonen-Verslag	15-09-2022
13	Nota inspraak en overleg	Gemeente Molenlanden	Recreatieparken Giessenburg	05-10-2022



1 Inleiding

1.1 Introductie

1.1.1 Aanleiding

Aan de Neerpolderseweg langs de Giessen in Giessenburg zijn twee recreatieparken gelegen. Eind jaren 60 en 70 zijn de parkgebieden omgezet naar het verblijfrecreatiepark 'De Giessenburg' en het park 'De Bilderhof'. Beide parken zijn zogenaamde 'tweede-woningen-parken' en zijn nooit commercieel geëxploiteerd. Alle recreatiewoningen zijn particulier eigendom. Ieder park heeft een Vereniging van Eigenaren (VvE's) die de gezamenlijke voorzieningen in eigendom heeft en beheert. De statuten van de beide VvE's staan commerciële verhuur niet toe, teneinde de sociale samenhang te waarborgen en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Op deze parken worden veel recreatiewoningen permanent bewoond. Omdat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan, heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Giessenlanden in 2004 het college opdracht gegeven om handhavingsbeleid op te stellen voor deze situatie. In 2008 heeft de raad vervolgens het opgestelde beleid vastgesteld en is de gemeente handhavend op gaan treden tegen het permanent bewonen van de recreatiewoningen om de mogelijke negatieve ontwikkelingen op de parken tegen te gaan. De gemeente kwam echter tot de conclusie dat handhaving geen oplossing is. Op 25 juni 2015 heeft de gemeenteraad besloten het college te vragen alle ingezette handhavingsacties te beëindigen en een visie op te stellen voor de toekomst(bestendigheid) van beide recreatieparken in Giessenburg. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 15 december 2016 ingestemd met de opgestelde visie: De Toekomstvisie De Giessenburg & De Bilderhof. In deze visie worden drie mogelijke oplossingen geboden, waarvan de gemeenteraad het 'buurtschaps-scenario' heeft gekozen als voorkeursvariant. In dit scenario worden de recreatieparken functioneel gewijzigd in buurtschappen (een klein bewoond gebied met een eigen naam en een aantal eigen voorzieningen), mede vanwege de grote mate van zelforganisatie van beide parken.

Om uitvoering te geven aan de Toekomstvisie De Giessenburg & De Bilderhof dient de recreatieve bestemming in het vigerend bestemmingsplan gewijzigd te worden in een bestemming die een woongebied mogelijk maakt. Een bestemmingsplan-procedure is hierdoor noodzakelijk. Door middel van onderhavig bestemmingsplan wordt de recreatieve bestemming gewijzigd in de bestemming 'Woongebied'. Hierbij wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

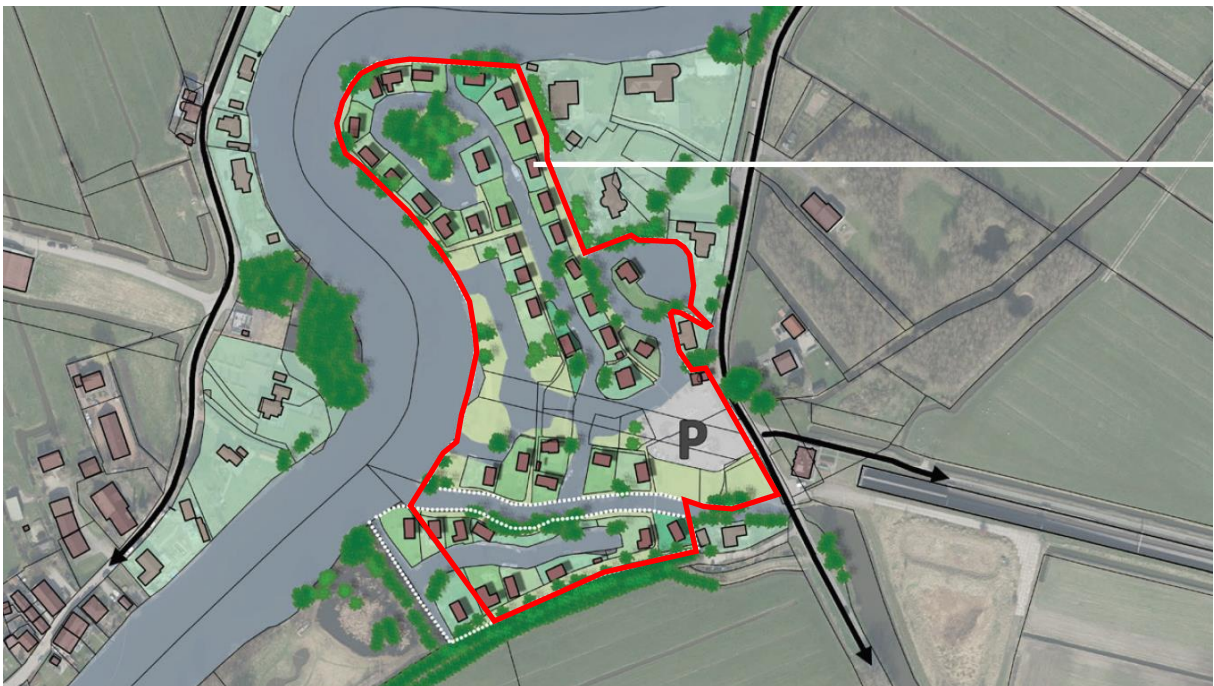
1.1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden: het recreatiepark 'De Giessenburg' en het recreatiepark 'De Bilderhof' voor zover gelegen binnen de grenzen van de gemeente Molenlanden. Het gaat hierbij om respectievelijk 54 en 42 woningen. Voor het deel van recreatiepark 'De Bilderhof' dat binnen de gemeentegrenzen van Hardinxveld-Giessendam is gelegen wordt een separaat bestemmingsplan opgesteld. Het gaat hierbij om 2 wooneenheden. Dit deel valt dan ook buiten het onderhavige bestemmingsplan.





Afbeelding 1: Begrenzing deelgebied recreatiepark 'De Giessenburg'



Afbeelding 2: Begrenzing deelgebied recreatiepark 'De Bilderhof'

1.1.3 Belang

Met betrekking tot het onderhavige plan zijn drie elementen van belang: de haalbaarheid, de wenselijke aanvulling op het woonmilieu en woningvoorraad en tenslotte het opwaarderen van het plangebied.

1. Haalbaarheid

In opdracht van de voormalige gemeente Giessenlanden is door het onafhankelijke adviesbureau ZKA Consultants onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een recreatieve exploitatie van de recreatieparken. Hierin wordt het volgende geconcludeerd: *'Het is overduidelijk dat een toeristisch-recreatief gebruik van de parken economisch niet haalbaar wordt geacht. Continuering van de recreatieve bestemming is bijna niet denkbaar. De parken behoren tot de bedrijven met de laagste perspectieven en door het feit dat alle kavels in eigendom zijn van evenzoveel particulieren, is een nieuwe start van een recreatiepark veel moeilijker dan elders en feitelijk onmogelijk.'* Omdat een bestemmingsplan conform de Wet ruimtelijke ordening uitvoerbaar dient te zijn en in dit geval door ZKA is aangetoond dat de recreatieve bestemming niet uitvoerbaar is, is de gemeente gehouden een andere oplossing te vinden en de gronden een andere bestemming te geven.

2. Wenselijke aanvulling op het woonmilieu en woningvoorraad

Door een herziening van het bestemmingsplan wordt de juridische-planologische mogelijkheid geboden de recreatieparken functioneel te wijzigen in buurtschappen waar permanent gewoond kan worden. Hierdoor ontstaat er een specifiek woonmilieu en draagt het plan bij aan de gewenste aanvulling op de huidige woningvoorraad. Mede hierdoor wordt de doorstroming in de verkoop van de woningen bevorderd en gaan investeringen in de verbouw van de woningen/gebouwen of nieuwbouw plaatsvinden. Dit zal de ruimtelijke kwaliteit van de parken goed doen en worden mogelijke leegstand, aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en het ontstaan van een dynamiek van slechte leefomstandigheden voorkomen.

3. Opwaarderen

Tevens hebben de VvE's op beide locaties een plan opgesteld waarin is opgenomen op welke manier in de openbare ruimte van de parken wordt geïnvesteerd teneinde de ruimtelijke kwaliteit en leefkwaliteit op de parken te verbeteren. Dit gaat zich onder andere vertalen in het opwaarderen van de oprijlaan/entree, de realisatie/vervanging van parkeerplaatsen, het aanbrengen van extra groen en het verder verduurzamen van de parken. Het huidige kleinschalige karakter in aard en omvang van de parken blijft gehandhaafd door maatvoeringen in de regels op te nemen. Het onderhavige plan is hiermee een passende en gewenste ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

In 2016 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Giessenlanden unaniem de Toekomstvisie De Giessenburg & De Bilderhof vastgesteld. Hierin wordt onder andere een strategie beschreven waarmee de ingezette neerwaartse trend afgewend kan worden en een toekomstbestendig perspectief om de parken op langere termijn leefbaar te houden. Ten behoeve van de visie is een scenariostudie uitgevoerd waarbij diverse scenario's zijn getoetst op leefbaarheid, openbare orde, veiligheid, economisch belang, het ruimtelijk-planologisch aspect en het bouwtechnisch belang. De conclusie is getrokken dat het scenario waarin de recreatieparken functioneel gewijzigd worden naar buurtschappen waar permanent gewoond kan worden in combinatie met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit de



voorkeur heeft. Het plangebied is gelegen binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', onherroepelijk vastgesteld op 11 maart 2015. Het plangebied heeft voornamelijk de enkelbestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie', waardoor het plan thans juridisch-planologisch niet mogelijk is. Het onderhavige bestemmingsplan maakt de uitvoering van het voorkeursscenario uit de Toekomstvisie De Giessenburg & De Bilderhof mogelijk.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Het maatschappelijk resultaat is een vitaal toekomstperspectief voor de twee recreatieparken en hun bewoners. Door de VvE's wordt op beide parken financiële middelen vrijgemaakt teneinde de ruimtelijke kwaliteit op beide parken te verbeteren en een gewenste aanvulling op de woningvoorraad te bewerkstelligen.

1.4 Maatschappelijk draagvlak en overleg

Overleg

Bij het opstellen van de Toekomstvisie De Giessenburg & De Bilderhof en het bestemmingsplan heeft overleg en afstemming plaatsgebonden met het waterschap Rivierenland. De gemeente heeft verder meerdere malen overleg gehad met de provincie Zuid-Holland en heeft zich ingespannen om te komen tot een gezamenlijk, positief standpunt over dit plan, alvorens de bestemmingsplanprocedure te starten. Zo heeft de gemeente op 26 juni 2017 het verzoek aan de provincie gedaan om medewerking te verlenen aan de functionele wijziging van de recreatieparken naar buurtschappen, onder andere door deze op te nemen in de 3ha-kaart als woning(bouw)ontwikkeling. De gemeente heeft ingesproken op de ontwerp-actualisatie Verordening Ruimte en Mobiliteit bij een commissie van Provinciale Staten.

In de Provinciale Statenvergadering van 2 februari 2022 heeft de provincie besloten om de recreatieparken op te nemen op de 3ha-kaart. Ook zijn de recreatieparken opgenomen in bijlage IX van de Omgevingsverordening, waardoor het beleid om permanente bewoning van recreatiewoningen tegen te gaan niet geldt voor deze recreatieparken.

Verder heeft overleg plaatsgevonden met de eigenaar van de paardenhouderij aan de Neerpolderseweg 74 te Giessenburg teneinde een deel van de bedrijfsbestemming van de paardenhouderij zodanig te wijzigen dat de afstand tot de dichtstbijzijnde woning voldoende is tot de bedrijfsbestemming van de paardenhouderij.

Algemene wet bestuursrecht

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

Voorontwerpbestemmingsplan

Het college heeft op 9 april 2020 op grond van de Inspraakverordening en op grond van artikel 3.1.1 Bro bekendgemaakt (Gemeentebld 2020, 92871) dat het



voorontwerpbestemmingsplan vanaf 10 april 2020 gedurende zes weken ter inzage ligt voor inspraak en overleg. Tijdens de terinzagelegging van het bestemmingsplan is een overlegreactie van de provincie Zuid-Holland binnengekomen. De overlegreactie is behandeld in de Nota inspraak en overleg, welke is toegevoegd aan de bijlage van de toelichting. In de Nota is de inspraakreactie samengevat en van een antwoord voorzien.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 20 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen (Gemeenteblad 2022, 465932), waarbij eenieder in de gelegenheid werd gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Het waterschap Rivierenland heeft wel een informele reactie gegeven (geen zienswijze). In de toelichting was opgenomen dat het waterschap had ingestemd met het idee van de aanleg van stijger/vingerpielen op De Giessenburg. Het waterschap heeft aangegeven dat zij destijds het idee bespreekbaar vonden, maar dat zij er nog niet mee hadden ingestemd. Naar aanleiding van deze reactie is paragraaf 2.2.2 van de toelichting tekstueel gewijzigd. Het voornemen om de stijger/vingerpielen aan te leggen is verwijderd.

Ambtshalve wijzigingen

Na de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is geconstateerd dat de parkeerregeling uit de regels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' is opgenomen in de regels van dit plan. Normaliter is dit de juiste manier om de parkeerregeling op te nemen bij bestemmingsplanherzieningen, zodat bij een omgevingsvergunningaanvraag kan worden getoetst aan de Nota Parkeernormen Molenlanden.

Voor deze casus is dat echter niet de juiste manier, omdat op deze manier niet een juiste uitvoering kan worden gegeven aan de Toekomstvisie 'De Giessenburg en De Bilderhof'. In deze Toekomstvisie is namelijk opgenomen dat de gemeente, vanwege het relatief hoge autobezit in de gemeente, uitgaat van een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per vrijstaande woning bij de inrichting van nieuwe woongebieden. Op de buurtschappen wordt deze norm niet gehaald; echter er is in de huidige situatie geen parkeerproblematiek. Er is voor de gemeente geen reden om de parkeernorm dwingend op te leggen.

Door het opnemen van de parkeerregeling uit de regels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' wel op te nemen in dit bestemmingsplan, wordt de parkeernorm juist wél dwingend opgelegd.

Daarnaast is in de parkeerregeling opgenomen dat de parkeerbehoefte op het eigen terrein gerealiseerd moet worden. Dit is bij dit plan niet mogelijk, omdat op de woonpercelen vaak niet genoeg ruimte is voor het parkeren op eigen en het parkeren op een gezamenlijk terrein binnen de parken wordt opgelost. Tevens zijn sommige percelen niet bereikbaar voor personenauto's, omdat enkele percelen worden ontsloten door een loopbruggetje of wandelpad. Ook vanuit dit oogpunt is toetsing aan de parkeerregeling niet wenselijk.



De parkeerregeling biedt wel een regel om van de regeling af te wijken. Echter zou dat zorgen voor een onevenredige druk bij de aanvragers, omdat zij in dat geval bij iedere aanvraag een parkeeronderzoek moeten aanleveren waarbij het hele park beschouwd moet worden. Tevens komt men dan niet uit met de parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning, welke is opgenomen in de Nota Parkeernormen Molenlanden. In die zin is het plan dan slecht uitvoerbaar in de praktijk.

Kortom, toetsing aan de betreffende parkeerregeling is onwenselijk en derhalve uit dit plan gehaald. Dit betekent overigens niet dat er vanuit de gemeente helemaal geen regie meer is op het parkeeraspect. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers is afgesproken dat de gemeente parkeeroverlast kan constateren en de initiatiefnemer kan aanwijzen daar iets aan te doen.

Verder is geconstateerd dat het onderdeel stikstof niet was opgenomen in de toelichting. In de toelichting is opgenomen dat het plan uitsluitend voorziet in een functiewijziging en daardoor de emissies ongewijzigd blijven. Daarnaast geldt dat indien een inwoner een omgevingsvergunning aanvraagt voor de herbouw van een woning, dan er in dat geval zal moeten worden voldaan aan de BENG-normen, waardoor de woning tijdens de gebruiksfase minder stikstof zal uitstoten. Wel zal de emissie tijdens de bouwfase inzichtelijk gemaakt moeten worden. Dit wordt per vergunningsaanvraag beoordeeld.

Tenslotte is de regeling om vergunningsvrije bouw mogelijkheden uit te sluiten verwijderd. Het bleek juridisch niet haalbaar en daarnaast is het kleinschalig karakter van de parken al geborgd in de bouwregels.

Resumerend heeft dit geleid tot de volgende ambtshalve wijzigingen:

- De onderbouwing voor het uitsluiten van vergunningsvrije mogelijkheden in §2.2.1 is verwijderd. Ook is de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten – vergunningsvrij’ verwijderd in §5.4.
- §4.11 Verkeer van de toelichting is tekstueel aangepast;
- Artikel 5.1 lid e (uitsluiten vergunningsvrije mogelijkheden) en artikel 16 ‘Overige regels’ (hierin was de parkeerregeling opgenomen) zijn verwijderd uit de regels;
- §4.8 Ecologie van de toelichting is tekstueel uitgebreid.
- De aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten – vergunningsvrij’ is uit de verbeelding gehaald.

1.5 Economische en juridische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Voor elk park is door de Vereniging van Eigenaren (VvE) een budget vrijgemaakt van circa € 500.000,- teneinde de ruimtelijke kwaliteit op beide parken op te waarderen. Ter zekerheid voor de gemeente is een anterieure overeenkomst met de VvE's getekend, waarin onder andere is geregeld dat de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit zijn geborgd, een onderzoek plaatsvindt van de woningen op het Bouwbesluit (bestaande bouw) en indien deze niet voldoen, de woningen worden aangepast tot



deze wel voldoen aan het Bouwbesluit en eventuele planschade voor rekening van de VvE's komt. Op basis hiervan kan worden vastgesteld dat de uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

1.6 Communicatie

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via internet en het Gemeentebblad).

1.7 Realisatie

Wanneer het bestemmingsplan in werking is getreden, zijn de recreatieparken in Giessenburg op dat moment functioneel gewijzigd in buurtschappen. De termijn waarbinnen de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit uitgevoerd dienen te zijn, is vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de gemeente Molenlanden.

1.8 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit de planbeschrijving (hoofdstuk 2), een verantwoording van de beleidskaders (hoofdstuk 3) en de sectorale aspecten (hoofdstuk 4) en tenslotte de juridische planbeschrijving (hoofdstuk 5). In de planbeschrijving wordt de bestaande situatie beschreven en wordt de nieuwe situatie inzichtelijk gemaakt. In het volgende hoofdstuk is het plan getoetst aan het vigerend beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. In het daarop volgende hoofdstuk wordt het plan getoetst aan diverse (milieu)aspecten. In het laatste hoofdstuk wordt met name benoemd welke bestemmingen en aanduidingen op de gronden zijn gelegd en hoe de regels er in hoofdlijnen uitzien.



2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

Het recreatiepark 'De Giessenburg' ligt aan de westzijde van de Neerpolderseweg binnen de oeverzone van de veenrivier de Giessen. De Giessen maakt ter hoogte van de dorpskern Giessen-Oudekerk een wijde bocht. Op de in de binnenbocht gelegen oeverzone bevindt zich het recreatiepark, op een afstand van circa 400 m ten oosten van de kern Giessen-Oudekerk en 1,2 km ten westen van de kern Giessenburg. Het andere recreatiepark 'De Bilderhof' is op een afstand van circa 500 meter ten zuiden van 'De Giessenburg' gelegen, tevens binnen de oeverzone én binnen een bocht van de Giessen. Onder dit park loopt een ondergronds treinspoor (Betuwespoor).

Recreatiepark 'De Giessenburg'

In 1958 koopt de heer Meijwaard het terrein waarop later De Giessenburg gerealiseerd wordt en in 1960 wordt het park geopend. In de loop der jaren bouwt de heer Meijwaard houten recreatiewoningen en legt wegen en verlichting aan. In de jaren '70 gaat het beheer van De Giessenburg over van de heer Meijwaard naar de heer Teeuw en worden overwegend bruine, houten stacaravans geplaatst. Het bos op De Giessenburg moet behouden blijven en het wordt verboden het park commercieel te exploiteren. In 1985 wordt een bewonersvereniging op De Giessenburg opgericht in reactie op het te koop aanbieden van het park door de toenmalige eigenaar. Datzelfde jaar koopt de heer Teeuw het park. De bewonersvereniging blijft bestaan om de gezamenlijke belangen van bewoners te behartigen. In 1995 koopt de bewonersvereniging park De Giessenburg. Op 1 april 1995 draagt de heer Teeuw het park over aan de eigenaren van de recreatiewoningen op De Giessenburg, waarmee tegelijkertijd de verkaveling van het park wordt gerealiseerd. Anno 2022 zijn op het park 54 recreatiewoningen gerealiseerd.

Recreatiepark 'De Bilderhof'

In 1967 pacht de heer Meijwaard voor de duur van 99 jaar de grond waarop later De Bilderhof ontwikkeld wordt. In september 1968 geeft de provincie Zuid-Holland een vergunning af voor de realisatie van het recreatiepark. Midden jaren '80 begonnen de eerste recreanten hun woning permanent te bewonen. In de loop der jaren zijn steeds meer recreatiewoningen permanent bewoond geraakt. In 1984 is de bewonersvereniging De Bilderhof opgericht. In 1991 verwierven de eigenaren van recreatiewoningen het eigendom over het park. Opstallen en ondergronden werden eigendom van de eigenaren van de recreatiewoningen. De overige gronden, een gedeelte van het parkeerterrein, de paden op De Bilderhof, etc. werden eigendom van de bewonersvereniging. Nadat De Bilderhof in eigendom van de eigenaren van de recreatiewoningen en de bewonersvereniging was gekomen, bleek dat het tracé van de Betuwelijn het park zou doorsnijden. Om de aanleg van de Betuwelijn onder het park mogelijk te maken, werd grond van de bewonersvereniging De Bilderhof en zeven individuele woningeigenaren onteigend. Om de tunnel voor de Betuwelijn



onder De Bilderhof te graven en te realiseren, werd het park in tweeën gedeeld. Na realisatie van de tunnel heeft de NS mede zorggedragen voor herinrichten van de gronden van de bewonersvereniging, de herinrichting van infrastructuur op De Bilderhof, de aanleg van een nieuw parkeerterrein en het aanbrengen van nieuwe nutsvoorzieningen. Ook konden vijf van de zeven onteigende woningen opnieuw gebouwd worden op een nieuwe locatie. Van de overige twee woningen werd er één teruggebouwd op teruggekochte grond van de NS en voor de andere woning is er een bouwkaavel. De herinrichting is in 2003 voltooid en in 2015 zijn de laatste gronden weer notarieel overgedragen van de NS naar de bewonersvereniging. Met alle veranderingen door de aanleg van de Betuwelijn is de horecagelegenheid op het park (kantine en een restaurant met bowlingbaan) verloren gegaan en niet meer teruggekomen. In 2020 beschikte De Bilderhof over 41 woningen en twee onbebouwde percelen (binnen de gemeentegrenzen van Molenlanden). Inmiddels is één bouwkaavel een woning gebouwd en zijn op de andere bouwkaavel garageboxen gerealiseerd. De Bilderhof beschikt nu dus over 42 woningen (binnen de gemeentegrenzen van Molenlanden).

Beide parken sluiten aan op het occupatiepatroon uit de tweede helft van de twintigste eeuw, waarbij binnendijks gebied verdicht is met bedrijvigheid, recreatie en wonen. De trend is dat oude functies gewijzigd worden in een woonfunctie. De parken vormen een aantrekkelijk woonlandschap, passend bij het imago van het gebied langs de rivier De Giessen: een kleinschalig en lommerrijk landschap rond dijken en het water, in contrast met de weidsheid van het open slagenlandschap. Kenmerkend voor het park 'De Giessenburg' is de ruïne van het kasteel Giessenburg en de buitenplaats, de parkstructuur met een mooie oprijlaan en de groene woonomgeving met wonen aan het water. 'De Bilderhof' kenmerkt zich door de aanwezigheid van veel watergangen, waardoor diverse wooneilanden en een hoogwaardige woonomgeving ontstaan.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Op 'De Giessenburg' en 'De Bilderhof' is thans sprake van permanente bewoning van recreatiewoningen. De permanente bewoning is in strijd met de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie", die het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' aan beide parken geeft. De praktijk komt dus niet overeen met de planologie. 'De Giessenburg' en 'De Bilderhof' functioneren in de praktijk niet als recreatieparken. Er zijn geen recreatievoorzieningen, er is geen beheerder, (commerciële) verhuur is uitgesloten en de meeste eigenaren wonen permanent in hun woning. Zoals op veel Nederlandse "tweede woningenparken" zijn beleid en werkelijkheid twee verschillende werelden geworden.

De bewoning van de recreatiewoningen is door middel van het persoonsgebonden overgangsrecht gelegaliseerd voor mensen die er nu wonen. In 2003 heeft de toenmalige minister Dekker (VROM) een verruimd beleidskader geformuleerd voor de omgang met de veelvoorkomende praktijk van permanente bewoning van recreatiewoningen. Vanuit het verleden en mede op basis van dit nieuwe beleidskader werden steeds meer recreatiewoningen op de beide parken permanent



bewoond. Voor sommige bewoners ontstonden door de gemeente gelegitimeerde gedoogsituaties. In andere situaties werden handhavingsacties ingezet.

In 2013 werd het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Giessenlanden. Hierbij werden voor 38 woningen een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen. Zodoende mochten enkele bewoners op het park blijven wonen, terwijl tegen andere bewoners handhavingsacties werden ingezet. Dit zorgde voor veel ontevredenheid en onbegrip bij de bewoners. Voor de korte termijn vroegen de bewoners stopzetting van alle ingezette handhavingsacties en voor de lange termijn gaven de bewoners aan in gesprek met de gemeente te willen over de toekomst van de beide parken. Hiertoe is in de gemeenteraadsvergadering van 27 juni 2013 een motie aangenomen waarin is opgenomen om een visie op te stellen. Omdat handhaving niet wenselijk is, is vooruitlopend op de visie de bestaande (en door de gemeente geconstateerde) vormen van permanente bewoning van recreatiewoningen via persoonsgebonden gedoogbeschikkingen (en dus gekoppeld aan de persoon van de gebruiker) toe te staan. Van de 94 recreatiewoningen worden er 68 permanent bewoond. Voor 3 woningen is door het overlijden van betrokken bewoner(s) de permanente bewoning beëindigd. Zodoende mogen via de aangenomen motie 65 woningen permanent bewoond worden. Onderstaande tabel toont het huidige gebruik van de recreatiewoningen op de beide parken. Hieruit blijkt dat circa 2/3 van de woningen op de parken permanent bewoond wordt (en mag worden).

Tabel 1: Huidig gebruik recreatiewoningen (per 24 februari 2016)			
	De Giessenburg	De Bilderhof *	Totaal
Aantal woningen	54	42	96
Recreatief gebruik zonder beschikking	18	13	31
Permanent bewoond met beschikking	36	29	65

** In de tabel zijn uitsluitend de woningen gelegen binnen de gemeente Molenlanden meegenomen.*

Op beide parken in Giessenburg beheren de Verenigingen van Eigenaren (VvE's) de gezamenlijke voorzieningen, hebben zij de openbare ruimte op de parken in eigendom en zij investeren in het openbaar gebied, waardoor de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid op deze parken goed blijft. De VvE's onderhouden onder andere zelf de wegen, parkeerplaatsen, het groen, de riolering, de nutsvoorzieningen en afvalinzameling. De VvE's blijven hiervoor verantwoordelijk tot in lengte van jaren, de gezamenlijke ruimte zal in de toekomst dan ook niet over worden genomen door de gemeente. De laatste jaren hebben de parken investeringen gedaan in onder andere het onderhoud van het leidingwerk (gas, elektra, water en riolering), paden, beschoeiing, groen, bewegwijzering en de aanschaf van een AED, digitale elektrameters in woningen en het beheer van het afval. Daarnaast hebben de VvE's reglementair vastgelegd dat eigenaren hun tuinen ordentelijk dienen te onderhouden. Bij verwaarlozing van de tuin(en) kan de VvE ingrijpen en onderhoud op kosten van de eigenaar laten plaatsvinden, waardoor overlast en verloedering wordt voorkomen. De statuten van beide VvE's staan verder commerciële verhuur niet toe teneinde de sociale samenhang te waarborgen en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Tenslotte handhaven de VvE's het



kleinschalige en parkachtige karakter van de parken door middel van de statuten van de VvE's.



Afbeelding 3: Kleinschalige, goed onderhouden woningen op 'de Giessenburg' en 'de Bilderhof'

2.1.3 Mogelijke toekomstige problematiek

Op dit moment is de ruimtelijke kwaliteit op beide parken op orde door de inzet van beide VvE's, en omdat er (nog) voldoende inwoners zijn die de bereidheid hebben om de woningen, percelen en het openbaar terrein te onderhouden. Op het niveau van de individuele kavel is er in een aantal gevallen verloedering/achteruitgang. Wanneer verkoop aan de orde is, ontstaat een knelpunt. Doordat de permanente bewoning door de bestemming en het persoonsgebonden overgangsrecht is geregeld, is het verkopen van de recreatiewoningen voor permanente bewoning niet mogelijk. Dit betekent dat hypothecaire financiering voor potentiële kopers niet mogelijk is. In de toekomst wordt dan ook verwacht dat woningen langdurig leeg komen te staan, bijvoorbeeld wanneer bewoners overlijden of bewoners verhuizen vanwege, bijvoorbeeld, gezondheidsredenen. Door een afname van het aantal inwoners genereren de VvE's minder inkomsten en kunnen zij op termijn daardoor niet alle onderhoud meer financieren. Hierdoor zal achterstallig onderhoud van het gehele park ontstaan. Door deze onzekere situatie wordt in een aantal gevallen ook geen investering (bijvoorbeeld voor onderhoud) aan de woning meer gedaan. Daardoor ontstaat achterstallig onderhoud (verloedering) en ligt aantasting van de ruimtelijke kwaliteit op de loer. Verder wordt voor de bewoners leegstand een financieel knelpunt, waardoor in de toekomst mogelijk de onwenselijke situatie van illegale verhuur gaat plaatsvinden.

Het stimuleren van toeristische recreatieve exploitatie van de parken is geen alternatief, zoals blijkt het uit rapport dat is opgesteld door het onafhankelijke adviesbureau ZKA Consultants. De conclusie luidt:

'Het is overduidelijk dat een toeristisch-recreatief gebruik van de parken economisch niet haalbaar wordt geacht. Continuering van de recreatieve bestemming is bijna niet denkbaar. De parken behoren tot de bedrijven met de laagste perspectieven en door het feit dat alle kavels in eigendom zijn van evenzoveel particulieren, is een nieuwe start van een recreatiepark veel moeilijker dan elders en feitelijk onmogelijk.'

Met het handhaven van de recreatiebestemming wordt verwacht dat een goede ruimtelijke kwaliteit van beide parken in de toekomst niet meer behouden kan blijven door onder andere leegstand, achterstallig onderhoud en illegale verhuur door toenemende druk op de woningmarkt. Een nieuwe invulling van beide parken is hierdoor wenselijk om de ruimtelijke kwaliteit te behouden. Tevens dient een bestemmingsplan uitvoerbaar te zijn. Gezien het handhaven van de recreatiebestemming niet uitvoerbaar blijkt, is een nieuwe invulling van de parken benodigd.



2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Planbeschrijving

Door de unieke situatie op de parken op het gebied van zelfredzaamheid heeft de gemeenteraad op 15 december 2016 ingestemd met de Toekomstvisie De Giessenburg & De Bilderhof en gekozen om het 'buurtschapsscenario' uit te werken, waarbij de recreatieparken gewijzigd worden tot twee unieke buurtschappen. Het buurtschapsscenario biedt voor beide parken het beste en meest duurzame toekomstperspectief. Het sluit aan bij het huidig gebruik en beide parken kunnen met relatief beperkte ingrepen voldoen aan de richtlijnen die gesteld worden aan een (permanente) woonfunctie. De door de VvE's voorgestelde verbeteringsmaatregelen/investeringen in de ruimtelijke kwaliteit dragen bovendien gericht bij aan het oplossen van actuele knelpunten en een verbetering van de omgevingskwaliteit.

Op het gebied van leefbaarheid heeft het scenario ook een duidelijke voorkeur, omdat het een aantrekkelijk toekomstperspectief biedt voor de huidige inwoners. Vanwege dit aantrekkelijke toekomstperspectief ontstaat er een goede bezetting, waardebehoud van de woningen, behoud van de huidige beheersstructuur en daarmee behoud van investeringen in de openbare ruimte vanuit de VvE's. In het kader van het bouwtechnisch belang heeft dit scenario ook de voorkeur, de bewoners vanwege het toekomstperspectief bereid zullen zijn om te investeren in hun eigen woning. De woningen zullen getoetst worden aan het Bouwbesluit. Wanneer een woning niet voldoet aan het Bouwbesluit, zal de woning moeten worden aangepast totdat deze voldoet. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Belangrijk uitgangspunt van onderhavig bestemmingsplan is dat de buurtschappen hun kleinschalige karakter in aard en huidige omvang behouden. Voor wat betreft de bouwmogelijkheden wordt in de regels opgenomen dat het maximale oppervlak van de woningen 70 m² mag bedragen met een goot- en nokhoogte van 3,5 respectievelijk 6 meter. Daarbij mag 30 m² aan overkappingen en 15 m² aan bijgebouwen per woning gerealiseerd worden, met dien verstande dat de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen in ieder geval niet meer dan 50% van het bouwperceel bedraagt. Hiermee is het kleinschalige karakter gewaarborgd.

2.2.2 Investeringen buurtschappen

Tussen de gemeente Molenlanden en de VvE's van beide parken is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is vastgelegd dat beide VvE's een substantiële investering doen in de structuurversterking en kwaliteitsverbetering op beide parken. Daarbij wordt uitgegaan van een investeringsbedrag van circa € 500.000 per buurtschap. Hiermee wordt de bereidheid van de VvE's en de individuele bewoners van de parken aangetoond om te komen tot twee (ruimtelijk) kwalitatieve, attractieve en zelfstandige buurtschappen. Door het realiseren van gezamenlijke voorzieningen wordt ervoor gezorgd dat de parken echte woonbuurten (buurtschappen) worden. Doordat de bewoners gezamenlijk bepalen wat zij wenselijk vinden en hierin ook zelf investeren ontstaat nog meer betrokkenheid en sociale cohesie.



De Giessenburg

Park Giessenburg gaat conform de anterieure overeenkomst de komende jaren een aantal investeringen uit eigen middelen doen. Vanwege het beleid van de afgelopen jaren heeft de VVE reserves opgebouwd om nu te kunnen verbeteren en innoveren. Daarnaast wordt dekkend gereserveerd voor onderhoud. Dat biedt mogelijkheden om een toekomstbestendig en uniek buurtschap te worden.

De VVE heeft van de leden toestemming gekregen om (afgerond) ongeveer €589.000 hiervoor in te zetten. In onderstaande begroting is een bedrag van €518.000 opgenomen.

De investeringen hebben als doel de kwaliteit te verbeteren met betrekking tot:

- Verblijfscomfort (rekening houdend met eisen die horen bij permanente bewoning)
- Duurzaamheid qua energievoorziening en daarbij horende infrastructuur
- Ecologie
- Waterhuishouding

Een aantal van voornoemde punten hebben een relatie met elkaar en zullen daarom in samenhang worden bekeken.

Verbetering verblijfscomfort

Hoewel bewoners over het algemeen zeer tevreden zijn over wat het park hen biedt, zijn de volgende punten voor verbetering vatbaar:

Entree + afvalberging

De entree van het park heeft een facelift nodig, daarnaast is de afvalberging niet meer van deze tijd.

De VVE voorziet:

- verkeerstechnische herinrichting van de toegang
- nieuw entreegebouwtje met postbussen (koof) en extra bergruimte
- vier ondergrondse container voor gescheiden afvalinzameling
- een nieuwe inrichting van het depot voor tuinafval
- extra aanleg 8 parkeerplaatsen

De VVE heeft in de begroting in totaal €106.000 opgenomen voor deze voorzieningen.

Oprijlaan, parkeerplaatsen en parkverlichting

Hoewel de oprijlaan nog wel enkele jaren mee kan, zal groot onderhoud op termijn nodig zijn. Dat is ook het moment om energieneutrale verlichting (in heel het park) neer te zetten. De VVE zou ervoor kunnen kiezen om een norm van 2,4 parkeerplaatsen per woning aan te houden, maar door voortschrijdend inzicht kiest de VVE daar nu niet voor. Een uitbreiding met 8 parkeerplaatsen achter de entree lijkt op dit moment toereikend voor de 'vraag van dit moment'. Daarmee houden we het park zo groen mogelijk, kiezen we voor maatwerk en kunnen we toekomstige ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit (bijv. auto-delen, green wheels, etc.) afwachten; niets blijft immers zoals het nu is.

De VVE heeft in de begroting in totaal €60.000 opgenomen voor renovatie oprijlaan en vervanging parkverlichting.



Beschoeiing en aanlegplaatsen

Iedere eigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud van de beschoeiing horend bij het eigen perceel. De VVE heeft de verantwoordelijkheid voor de overige beschoeiing. Met name de beschoeiing aan de rivier (bij het dijkje) is aan vervanging toe. De kosten die aan dit initiatief verbonden zijn, dienen natuurlijk door de gebruikers opgebracht te worden.

Overigens, er blijft voldoende ruimte voor zwemmers en spelende kinderen over. De VVE heeft in de begroting €52.000 opgenomen voor vervanging deel beschoeiingen in ons park en de optionele aanleg van vingerpielen.

Duurzaam wonen

Vooruitlopend op de transitie van aardgas naar andere energiebronnen en -dragers wil de VVE zorgen voor een infrastructuur die hieraan recht doet. Gezien de landelijke tendensen komt een verbeterd elektranet en zonnepanelen als eerste in aanmerking, maar ook wordt onderzocht of het nuttig is om voorbereidingen te treffen voor waterstof.

Anderzijds gaan de ontwikkelingen zo snel dat het misschien raadzaam is om stappen pas te zetten als innovatierichtingen meer zijn uitgekristalliseerd.

Daarnaast zal de VVE informatie doorgeven aan eigenaren over subsidies voor het isoleren van woningen, warmtepompen en zonneboilers.

De VVE heeft in de begroting voor de komende 7 jaar in totaal €250.000 opgenomen voor de energietransitie onder meer met vernieuwing elektranet, t.b.v. warmtepompen en elektrische laadpalen, infrastructuur en advisering zonnepanelen aan de bewoners als het elektranet geschikt is.

Ecologie van het park – versterking boskarakter

Het 'bos in de polder' en het voormalige kasteeldomein is nu al uniek, maar met een aantal gerichte maatregelen kan de ecologische waarde van het park nog verder verhoogd worden. Te denken valt aan het bevorderen van: soorten insecten, zoals dag- en nachtvlinders, libellen, hommels, wilde bijen en honingbijen door het aanplanten van waardplanten. De diversiteit in de vogelpopulatie door o.a. kleine aanpassingen in vegetatie en bebouwing. Te denken valt aan bedreigde vogels als Pijlstaart, Koekoek, Uilen, Kleinst waterhoen, Roerdomp, Kwak, Kleine Zilverreiger, Zwaluwen. Egel- en vleermuisbestand door beplanting, inperking van gebruik bestrijdingsmiddelen en door creatie van schuilplaatsen, etc.

De VVE is voornemens aan te haken bij initiatieven als Prachtlint, dat bedoeld is om in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden de ecologische structuur van bermen en kaden te versterken. Daarnaast zal, om het karakter van het bos te versterken, op plantvakken waar dit mogelijk is extra aanplant van bomen en struvelen plaatsvinden. Alsmede, waar mogelijk, oeverbeplantingen en natuurlijke oeverstructuren worden aangebracht.

De VVE heeft in de begroting in totaal € 30.000 opgenomen voor verdere 'vergroening' van het park en zal daarnaast eigenaren stimuleren om individuele maatregelen te nemen, waaronder het duurzame behoud van het bomenbestand op hun kavel en uitbreiding ervan.



Waterhuishouding en blusleidingen

Het is de verwachting dat er in de toekomst extremere weersomstandigheden zullen zijn. Perioden met meer droogte, afgewisseld met perioden met (veel) meer neerslag. De VvE wil stimuleren dat eigenaren maatregelen nemen om de hemelwaterafvoer niet op het riool te laten afwateren, maar zoveel mogelijk gebruik maken van opslag voor besproeiing of andere doeleinden en voor overtollig water de afvoer naar infiltratieputjes en/of lozing op de huidige watergangen. Voor een verbeterde veiligheid zijn blusleidingen voorzien.

De VvE heeft in de begroting een p.m. post opgenomen voor het stimuleren van voornoemde maatregelen en een post van €20.000 voor blusleidingen

De Bilderhof

De Bilderhof gaat de komende jaren investeren met als doel de kwaliteit op het park te verbeteren op het gebied van;

- Verblijfscomfort
- Duurzaam wonen
- Ecologie
- Waterhuishouding en blusleidingen.

De investeringen zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de VvE van De Bilderhof en de gemeente Molenlanden.

Verbetering verblijfscomfort

De VvE van De Bilderhof voorziet in het verbeteren van de uitstraling van het park door;

- de huidige berging van het groenafval met een groene haag af te schermen
- het grondhok te verplaatsen
- het opknappen van de buitenruimte rondom de postunit
- het verbeteren van de toegankelijkheid voor fietsers
- het plaatsen van een verlichte plattegrond met bewegwijzering.

Verder wordt de ruimte rondom de jeu de boulesbaan en de bestaande ontmoetingsplaats uitgebreid en de open centrale zone boven de Betuwelijn gewaarborgd. Worden ten behoeve van het verbeteren van de toegankelijkheid de bestaande bruggen verbreed en de zone rond de botenhelling opnieuw ingericht. Reeds zijn vier ondergrondse containers geplaatst op het park. Om in de verwachte parkeervraag te kunnen voldoen worden 20 extra parkeerplaatsen op het park gerealiseerd, hiervoor worden o.a. garageboxen gebouwd met een eigen parkeerplaats. Tevens wordt de parkeerruimte voor bezoekers aan de weg opnieuw ingericht en bestraat.

De verlichting van de paden wordt vervangen door duurzame straatverlichting. Verder is iedere eigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud van de beschoeiing horend bij het eigen perceel. De VvE van De Bilderhof is verantwoordelijk voor de overige beschoeiing. Op diverse plaatsen, over een totale lengte van ruim 350 meter, wordt de beschoeiing langs de paden vervangen en wordt beschoeiing aangebracht rond het vogeleiland (gelegen midden in het park).



De VvE van de Bilderhof heeft voor de beoogde investeringen €218.500 opgenomen voor het verbeteren van het verblijfscomfort. Voor de plaatsing van ondergrondse containers is al een investering gedaan van €13.500. Voor de realisatie van garageboxen is een bedrag van €385.000 gereserveerd.

Duurzaam wonen

Vooruitlopend op de transitie van aardgas naar andere energiebronnen en -dragers wil de Bilderhof zonnepanelen plaatsen voor de energieopwekking van het stroomverbruik van het park. Ook zullen er oplaadpunten voor elektrische auto's worden geplaatst. Daarnaast zal de VvE de bewoners op De Bilderhof informeren over subsidies voor het isoleren van woningen, warmtepompen en zonneboilers. Voor het plaatsen van zonnepanelen en oplaadpunten is €50.000 begroot.

Ecologie van het park

De Bilderhof kenmerkt zich als een groen park. De vele bomen op het gehele park en de gevarieerde begroeiing langs de paden is al uniek, maar met een aantal eenvoudige maatregelen kan de ecologische waarde van het park nog verder verhoogd worden. Het groene karakter wordt verder versterkt door onder andere het aanplanten van afschermend groen rond de nieuw te creëren parkeerplaatsen en het plaatsen van bomen in de bestaande haag bij de entree voor het verbeteren van de uitstraling bij de entree.

Teneinde de ecologische waarden op het park te verbeteren wordt geïnvesteerd in maatregelen om het aantal soorten insecten, de diversiteit in de vogelpopulatie en het egel- en vleermuisbestand te bevorderen door het aanplanten van waardplanten, kleine aanpassingen in de vegetatie, het plaatsen van een ooievaarsbroedplaats en het creëren van schuilplaatsen.

Tevens worden bewoners gestimuleerd om individuele maatregelen te nemen. Voor deze maatregelen is in totaal €13.000 gereserveerd.

Waterhuishouding en blusleidingen

Net als op De Giessenburg zal de VvE eigenaren stimuleren om maatregelen te nemen om het hemelwater niet af te laten wateren via het riool, maar om het hemelwater zoveel mogelijk op te vangen en te gebruiken en het overtollig water af te voeren op de huidige watergangen. Verder dient de afvoer van gebruikt water gegarandeerd te zijn. De VvE investeert in de vervanging van een aantal bestaande rioolpompen. Voor het verbeteren van de veiligheid is op het gehele park een ring brandblusleiding aangelegd.

De VvE heeft in de begroting een post opgenomen voor het stimuleren van het treffen van maatregelen voor de hemelwateropvang en -afvoer en € 10.000 voor de vervanging van de rioolpompen. Reeds is een uitgave gedaan van € 50.000 voor de realisatie van de brandblusleiding.



3 Verantwoording beleidskader

In hoofdstuk 3 wordt het onderhavige plan getoetst aan het vigerend beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

3.1 Rijksbeleid

In 2003 heeft de toenmalige minister Dekker (VROM) een verruimd beleidskader geformuleerd voor de omgang met de veelvoorkomende praktijk van permanente bewoning van recreatiewoningen. Vanuit het verleden en mede op basis van dit nieuwe beleidskader werden steeds meer recreatiewoningen op beide parken permanent bewoond. Voor sommige vormen van permanente bewoning ontstonden door de gemeente gelegitimeerde gedoogsituaties. In andere situaties werden handhavingsacties ingezet.

Verder zijn op Rijksniveau op ruimtelijk gebied de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de actie-agenda vakantieparken 2021-2022 de meest bepalende beleidsdocumenten.

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

De NOVI richt zich om het behouden en versterken van het cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang. De opgave is cultureel erfgoed en (inter)nationale unieke landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten te ontwikkelen, te behouden, te versterken en te benutten bij gebiedsontwikkeling en transformatie.



Verlies van identiteit en de herkenbaarheid van landschap en de gebouwde omgeving liggen op de loer en er is behoefte aan een herkenbare leefomgeving met karakter. Dit vraagt extra aandacht voor hoogwaardige gebiedsontwikkeling waarin landschappelijke kwaliteit en cultureel erfgoed, zoals historische wandelpaden en stads- en dorpsgezichten, beschermd worden en als inspiratiebron blijven dienen bij het vormgeven van onze toekomstige leefomgeving. Deze opgave is te zien in het landelijk gebied en de gebouwde omgeving. Behoud, versterken en benutten van de bestaande kwaliteiten van (gebouwd) erfgoed en landschap wordt verbonden aan de groei en ontwikkeling van steden, dorpen en wijken.

Toetsing en conclusie

Het centrale deel van het kasteelbiotoop 'Giessenburg' is opgenomen als Rijksmonument (monumentnummer 16125). Het centrale deel bestaat uit een terpachtige heuvel. Het plan voorziet niet in werkzaamheden of fysieke aanpassingen aan dit monument. Het monument is middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – kasteelbiotoop' juridisch-planologisch beschermd.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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.

Toetsing en conclusie

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

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 op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval dat in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van 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. Dit artikel wordt ook wel de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' genoemd. Provincies hebben de mogelijkheid



aanvullende regels voor de Ladder te stellen. Toetsing aan de ladder is hierom opgenomen in het provinciaal beleid (paragraaf 3.2.3).

3.1.4 Actie-agenda vakantieparken 2021-2022

Op 14 mei 2020 werd tijdens het Bestuurlijk Overleg van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en vertegenwoordigers van provincies, gemeenten en maatschappelijke partners ingestemd met een vervolg op de Actie-agenda 2018-2020: de Actie-agenda vakantieparken 2021-2022. Met de uitvoering van de eerste Actie-agenda is een stevig fundament gelegd, er zijn belangrijke successen behaald, en een vervolg is wenselijk en nodig. De noodzaak van een integrale aanpak van vakantieparken heeft sindsdien nog meer aan urgentie gewonnen. In de Actie-agenda vakantieparken 2021-2022 wordt er voortgebouwd op de successen en is er geleerd van de lessen uit de vorige Actie-agenda.

Samenwerking en kennisdeling tussen de verschillende deelnemers zijn twee belangrijke voorwaarden om de Actie-agenda vakantieparken 2021-2022 tot een succes te maken. De acties in deze agenda helpen om de aanpak van vakantieparken zoveel mogelijk te verankeren in het reguliere beleid van gemeenten, provincies, maatschappelijke partners en het Rijk. Waar de eerste Actie-agenda een breed en verkennend karakter had, is de ambitie nu om met een beperkt aantal concrete acties een slag dieper te gaan. Daarbij wordt vastgehouden aan de eerder geformuleerde inhoudelijke doelen van de Actie-agenda:

1. Een economisch levensvatbare verblijfsrecreatiesector;
2. Parken die alleen daar waar het nodig en verantwoord is, worden ingezet als aanvulling op de woningmarkt;
3. Een sector die geen ruimte biedt voor uitbuiting of het uit het zicht raken van kwetsbare mensen;
4. Veilige vakantieparken met bonafide ondernemers waarbij situaties van overlast, criminaliteit en andere ondermijnende activiteiten worden voorkomen en beëindigd;
5. Een sector die op het gebied van de ruimtelijke ordening op passende wijze door de verschillende overheidslagen wordt gefaciliteerd.

Met de omzetting van de recreatieparken naar buurtschappen wordt de functie van de recreatiewoningen omgezet naar burgerwoningen. Het doel van deze ontwikkeling is om de huidige niet-toekomstbestendige recreatiefunctie om te zetten in een permanente woonfunctie. Hierdoor ontstaat een nieuw toekomstperspectief, omdat investeringen aan het onderhoud aan de wooneenheden en de openbare ruimte wel lonen. Het opknappen van de gebouwen en openbare ruimte zorgen namelijk inherent voor waardevermeerdering van het vastgoed. Zodoende wordt achterstallig onderhoud en daarmee samenhangende verloedering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen, hetgeen naar waarschijnlijkheid op termijn wel zal optreden indien de niet-toekomstbestendige recreatiefunctie behouden zou blijven. Investeringen lonen in dat geval niet vanwege de uitzichtloosheid. Dit wordt dus voorkomen met de functiewijziging. Bijkomend voordeel is dat de wooneenheden een aanvulling zijn op de woningmarkt. Met de functiewijziging die dit plan mogelijk maakt, wordt in ieder geval de gewenste 'diepere slag' – zoals genoemd in de actie-Agenda – voor deze recreatieparken in het dorp Giessenburg mogelijk gemaakt.



3.1.5 Conclusie rijksbeleid

Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen Rijksbelangen geraakt. Het centrale deel van het kasteelbiotoop 'Giessenburg' is opgenomen als Rijksmonument. Het plan voorziet niet in werkzaamheden of fysieke aanpassingen aan het Rijksmonument op 'De Giessenburg'. Het monument wordt middels de aanduiding 'kasteelbiotoop' juridisch-planologisch beschermd.



3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het omgevingsbeleid is per 1 april 2019 in werking getreden. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende 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 en opwaarderen

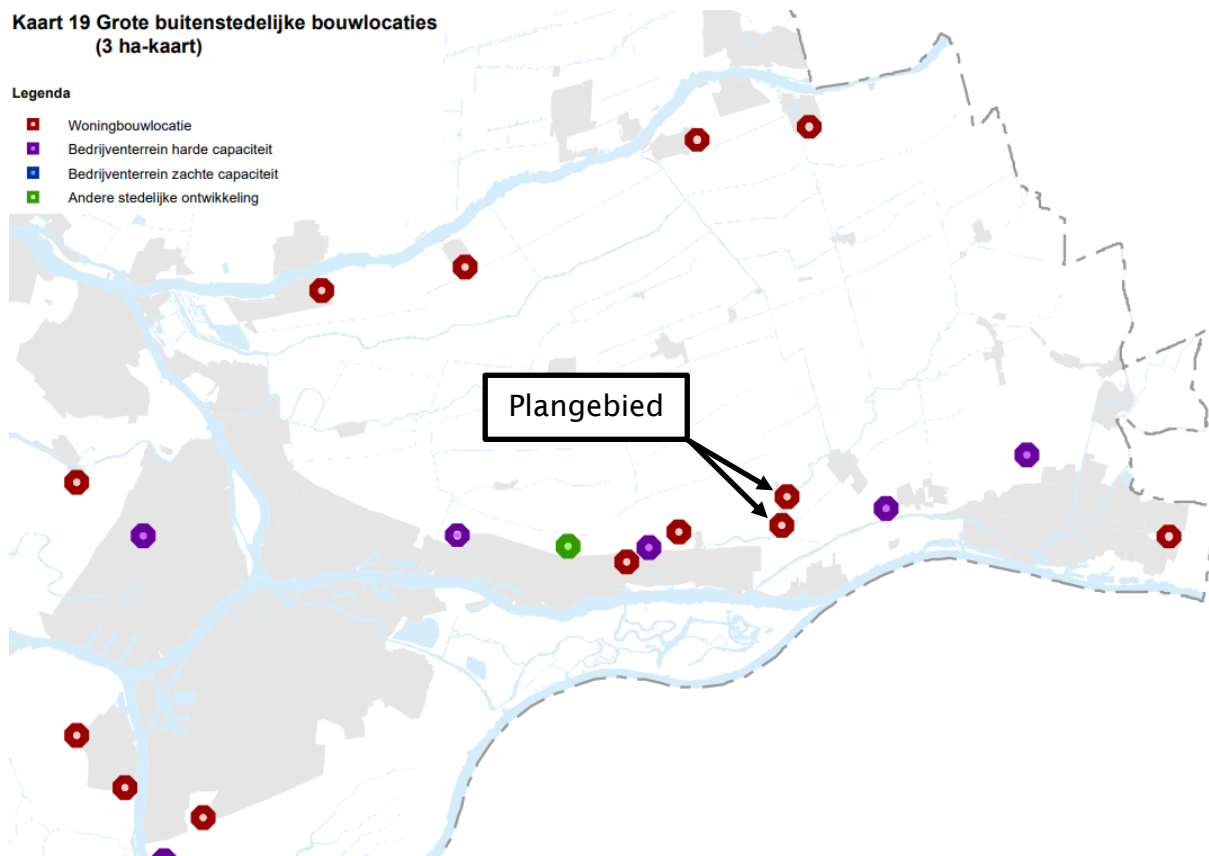
De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit 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 bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied 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 ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

Het plangebied is groter dan 3 hectare en is reeds door de provincie Zuid-Holland afgewogen en opgenomen op de 3 ha kaart. Dat betekent dat de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar heeft tegen de ontwikkeling. Bij toepassing van



de 3 hectare kaart dient rekening gehouden te worden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X van de Omgevingsvisie. Voor De Giessenburg geldt dat de locatie niet groter mag zijn dan 5 hectare en voor De Bilderhof niet groter dan 4 hectare. De deelgebieden hebben oppervlakten van respectievelijk 49.852 m² en 37.584 m² en vallen daarmee binnen de gestelde oppervlakten.



Afbeelding 4: Uitsnede 3ha-kaart Zuid-Holland

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 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.

Door middel van het onderhavige plan worden de recreatieparken in Giessenburg gewijzigd in buurtschappen teneinde tot een duurzaam toekomstperspectief te komen en uitvoering te geven aan de Toekomstvisie De Giessenburg & De Bilderhof. Door de wijziging naar een woonfunctie kunnen de huidige bewoners op beide parken blijven wonen en nemen de verkoopwaarde en verkoopmogelijkheden van de woningen toe. Door de zekerheid dat de woningen permanent bewoond kunnen worden en de toename in de verkoopmogelijkheid, zullen bewoners investeren in de

woningen en ontstaat er zo een toekomstbestendige situatie en een verbeterde uitstraling van de parken. Investerings zijn daarnaast noodzakelijk om te voldoen aan de eisen vanuit toegankelijkheid, brandveiligheid en parkeren. Uitgangspunt bij de functiewijziging van de parken is de mogelijkheid tot een goede inpassing van de buurtschappen in de omgeving en de mate van zelforganisatie en betrokkenheid op de parken. Dit is vertaald in het bestemmingsplan dat uitsluitend woningen met een beperkte oppervlak toestaat, zodat het kleinschalig karakter van de buurtschappen behouden blijft. Tevens is tussen de gemeente Molenlanden en de VvE's van beide parken een anterieure overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat beide VvE's een substantiële investering doen in de structuurversterking en kwaliteitsverbetering op beide parken. Daarbij wordt uitgegaan van een investeringsbedrag van circa €500.000 per buurtschap. Verder hebben de VvE's de ambitie om de parken te vergroenen/extra groen aan te brengen en te verduurzamen.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom de Omgevingsverordening in acht genomen te worden.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9). Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a) De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b) 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;
- c) 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 ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.



Beoordeling

De uitleg van de begrippen inpassen, aanpassen en transformeren hoeven een bestuurlijke uitleg/interpretatie door de gemeenteraad. Daarbij komt de raad beoordelingsruimte toe. Volgens de toelichting bij de verordening wordt het volgende verstaan.

Inpassen

Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassen veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

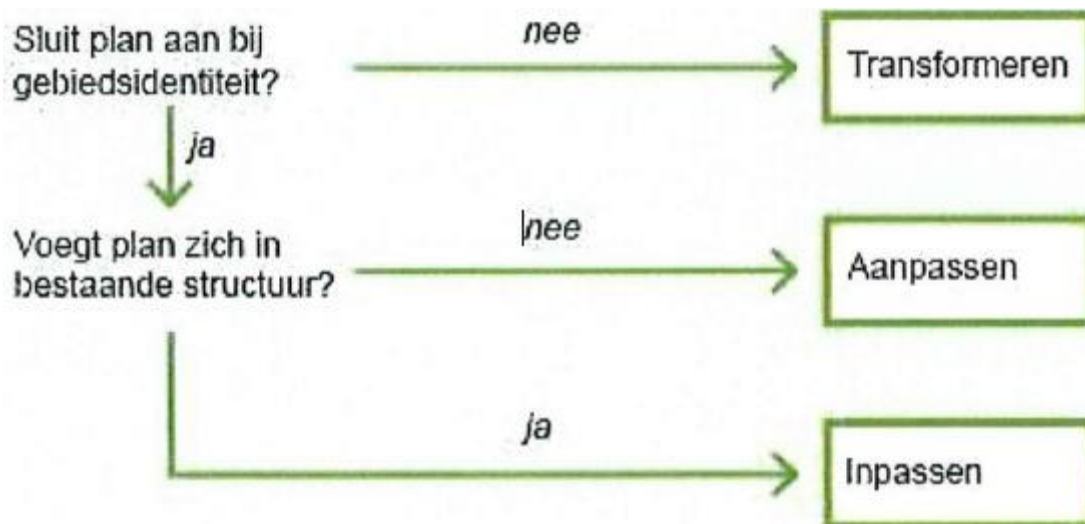
Aanpassen

Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Een voorbeeld is de aanleg of verbreding van een provinciale weg. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten ruimtelijke kwaliteit kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Transformeren

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit. De impact van deze plannen op een gebied is groot. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten ruimtelijke kwaliteit kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. In de meest verregaande vorm van transformatie is van de huidige identiteit niets meer zichtbaar. In alle gevallen is het belangrijk om aansluiting te zoeken bij structuren en patronen aan de rand van de omgeving, bijvoorbeeld een bosrand, waterloop of woonlint. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassen – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat.





Afbeelding 5: Stroomschema inpassen, aanpassen, transformeren

Gebiedseigen en gebiedsvreemd

Een gebiedseigen ontwikkeling of functie sluit naadloos aan op de bestaande kenmerken en gebruikswaarden van een gebied. Een gebiedseigen ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en heeft daarmee geen negatieve invloed op de (kenmerken) van de omgeving. Het ondersteunt bestaande landschappelijke structuren of heeft een belangrijke functie bij het instandhouden van de bestaande gebiedskenmerken en kwaliteiten.

Een gebiedsvreemde ontwikkeling of functie is een ontwikkeling die niet gebruikelijk of typerend voor een gebied is. Er wordt in zekere zin vooral gebruik gemaakt van relatief goedkope ontwikkelingsruimte. Er kan ook sprake zijn van een negatieve invloed op de omgeving bijvoorbeeld in de vorm van verkeer of milieu.

Gebiedsidentiteit

De gebiedsidentiteit is de aard of karakteristiek van een gebied dat is ontstaan in de loop der jaren. In die tijd zijn gemeenschappelijke kernwaarden in het gebied ontstaan die gekoppeld zijn aan gebruik en de verschijningsvorm. De gebiedsidentiteit van een plek is verbonden met de mensen die er wonen, werken en er zich thuis voelen. Ingrijpen in een gebiedsidentiteit is daarom zeer wezenlijk: het is een breuk in de tijdslijn, een verandering van koers die al jaren wordt gevaren. Vaak leidt een verandering van de gebiedsidentiteit tot de introductie van nieuwe gebruikers. Een gebiedsidentiteit is meestal van grote omvang. De samenhang tussen de onderdelen maakt de identiteit van een gebied. Bijvoorbeeld de wijze waarop straten en pleinen zijn ingericht, worden gebruikt en beleefd. Maar ook hoe het watersysteem onderdeel uitmaakt van het karakter van het gebied en tegelijkertijd functioneel voorziet in een goede ontwatering. Harde grenzen heeft de gebiedsidentiteit zelden.

Structuur

Het begrip structuur gaat over de samenhangende ruimtelijke elementen die in het gebied aanwezig zijn die het gebruik van functies in het gebied mogelijk maken. Wellicht het meest tot de verbeelding sprekende voorbeeld is de verkeersstructuur. Het is een manier waarop het verkeer is geregeld, waarbij de bereikbaarheid, maar ook de leefbaarheid van de omgeving wordt gegarandeerd. Andere vormen van

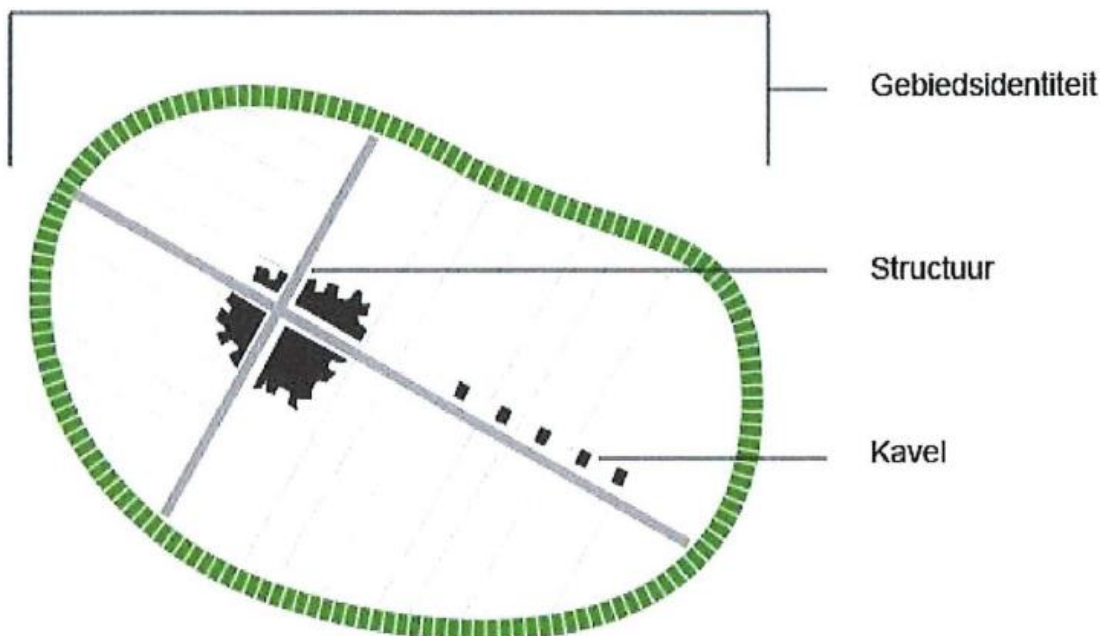


structuren zijn bijvoorbeeld waterstructuren - hoe houden we een typisch Zuid-Hollands landschap in stand en zorgen we er tegelijk voor dat we allemaal droge voeten houden -. Een actueel vraagstuk gaat over hoe, in welke structuur we onze energie organiseren. Structuren zijn dan ook niet per definitie heel erg zichtbaar en beleefbaar, soms kan een ondergrondse structuur van kabels en leidingen ruimtelijk vergaande consequenties hebben. In andere situaties zijn structuren juist wel zichtbaar en dragen zij door hun verschijningsvorm juist bij aan ruimtelijke kwaliteit; denk maar aan in onbruik geraakte dijken als onderdeel van de identiteit van een landschap. Het opnieuw betekenis geven van dergelijke ruimtelijke elementen, in het voorbeeld van de oude dijk door de aanleg van een fietspad op de dijk, is een mooi voorbeeld waarin beleving, gebruik en (nieuwe) toekomst met elkaar samen gaan.

Door een structuringreep kan een gebiedsidentiteit sterker worden. Denk maar aan versterking van landschappelijke structuren door aanleg van houtwallen, laanbeplanting of vernatting. Hierdoor komen kwaliteiten van het oorspronkelijke landschap weer tot hun recht.

Kavel

In tegenstelling tot gebiedsidentiteit en structuur is een kavel vaak een relatief klein, aaneengesloten stuk grond dat één bepaalde vorm van gebruik kent. Ruimtelijke ontwikkelingen op een kavel kunnen geheel in lijn met de bestaande situatie en bestaande kwaliteit liggen. In dat geval zijn de consequenties van de ingreep nauwelijks van invloed op de ruimtelijke kwaliteit van kavel en omgeving. Er zijn ook ontwikkelingen denkbaar waarbij de consequenties het kavel overstijgen. De plaatsing van een bedrijf op een kavel in een woonlint heeft niet alleen vanuit vorm en beleving invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het lint. Vanuit het gebruik is de impact mogelijk groot door de komst van vrachtverkeer in het woonlint. Ook bij een opschaling van een activiteit kan de impact op een kavel groot zijn. Op dat moment treedt er een schaalspong op van kavel naar structuur, of zelfs gebiedsidentiteit.



Afbeelding 6: Schaal kavel, structuur, gebiedsidentiteit

Het plan voorziet in de omzetting van een recreatiepark naar een buurtschap. Dit wordt gerealiseerd door de bestemming te wijzigen, het plan voorziet niet in het bouwen van nieuwe woningen. De locaties functioneren in de praktijk niet als recreatieparken. Er zijn geen recreatievoorzieningen, er is geen beheerder, (commerciële) verhuur is uitgesloten en de meeste eigenaren wonen permanent in hun woning. De locaties worden door de bewoners gezamenlijk beheerd in de vorm van een Vereniging van Eigenaren (VvE's). De locaties worden gekenmerkt als een kleinschalige en lommerrijk landschap rond dijken en riviertjes, in contrast met de weidsheid van de open polders (gebiedsidentiteit).

Ondanks de omvang van het plangebied, wijzigt de gebiedsidentiteit als gevolg van dit plan niet omdat het plan alleen voorziet in een functiewijziging met kleine bouw mogelijkheden. Het bestaande kleinschalige en groene karakter van de parken blijft behouden. Het plan sluit derhalve aan bij de bestaande gebiedsidentiteit. Zodoende is er in ieder geval geen sprake van een transformatie, omdat bij een transformatie wél sprake is van een wijziging in de gebiedsidentiteit.

Of er dan sprake is van inpassen of aanpassen hangt af of het plan zich in de bestaande structuur voegt. Het begrip structuur gaat over de samenhangende ruimtelijke elementen die in het gebied aanwezig zijn die het gebruik van functies in het gebied mogelijk maken.

De structuur van de locaties wordt bepaald door de woningen, de infrastructuur en het groene karakter van de locaties. De VvE's hebben afgesproken om financiële middelen in te zetten om onder andere het groene karakter van de locaties te versterken. Door deze structuringreep zal de gebiedsidentiteit sterker worden. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken geen invloed van de functiewijziging van recreatieparken naar buurtschappen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er sprake is van inpassen.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Omgevingsvisie heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het plangebied is gelegen in het 'veenweidelandschap', in het 'lint' en 'verblijfsrecreatiegebieden'. Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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



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

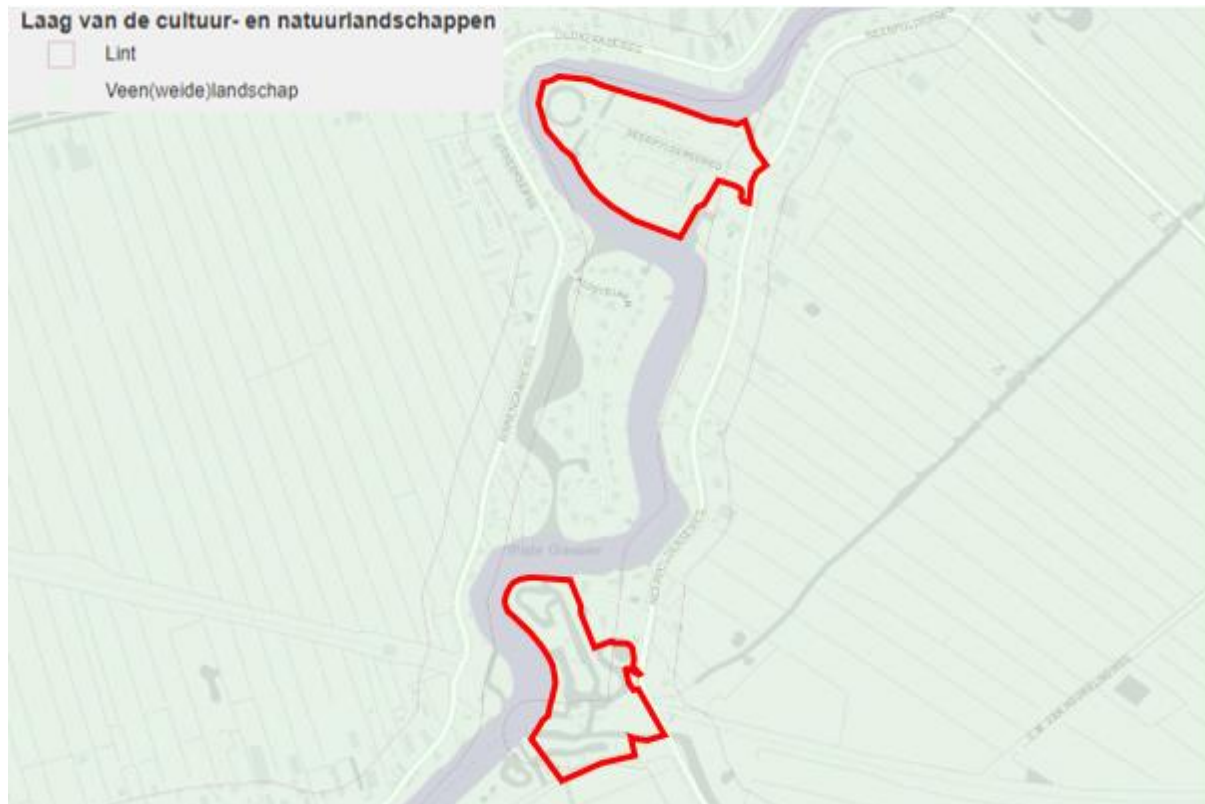
- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied;
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst;
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend;
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Voor ontwikkelingen in verblijfsrecreatiegebieden heeft Zuid-Holland de volgende richtpunt vastgesteld:

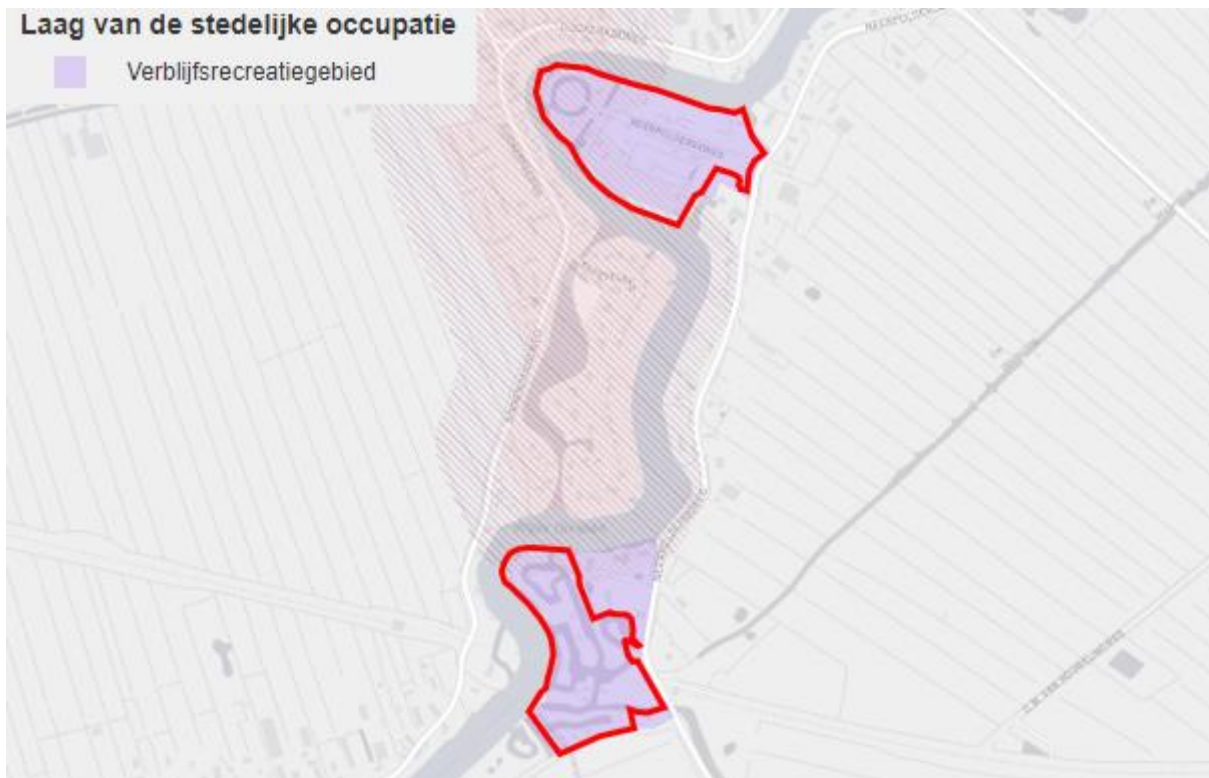
- Verblijfsrecreatiegebieden hebben een recreatief karakter en passen qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving.

Voor ontwikkelingen in 'kasteelbiotopen' heeft Zuid-Holland de volgende richtpunt vastgesteld:

- Ontwikkelingen zijn gericht op verbetering en versterking van de kenmerken en waarden van het landgoed/kasteel en het behouden of versterken van de relatie van het landgoed met zijn omgeving.



Afbeelding 7: Uitsnede kwaliteitskaart (laag van cultuur- en natuurlandschappen)



Afbeelding 8: Uitsnede kwaliteitskaart (laag van stedelijke occupatie)



Afbeelding 9: Uitsnede kwaliteitskaart (laag van de beleving)

Beoordeling

- In beide deelgebieden is het uitgangspunt om de bestaande landschappelijke kernkwaliteiten te behouden dan wel te versterken. De huidige landschappelijke kernkwaliteiten betreffen de bomenlaan met doorkijk naar

de terpachtige heuvel op 'de Giessenburg' en het lommerrijke en waterrijke karakter van beide locaties. Beide parken behouden zoveel als mogelijk hun groene en landelijke uitstraling. Tevens worden investeringen gedaan om extra groen aan te brengen en de kwaliteit van beide locaties te verbeteren. Door de functiewijziging van recreatieparken naar buurtschappen worden kenmerkende landschapselementen niet aangetast.

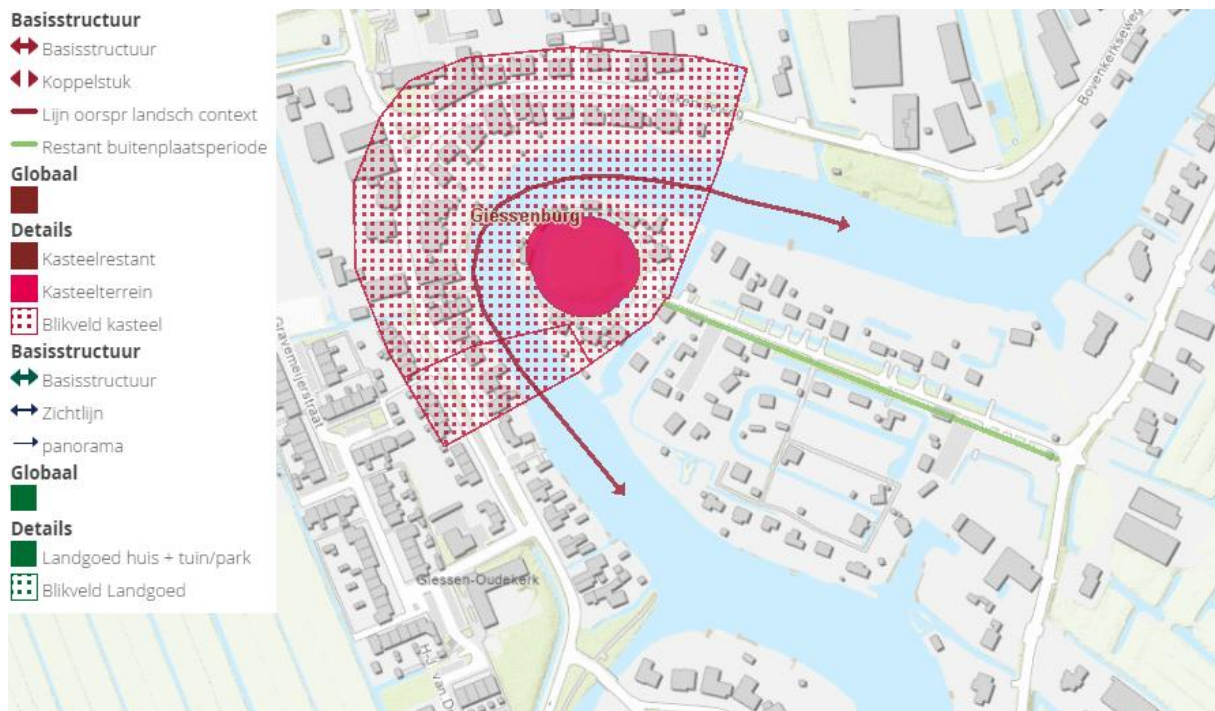
- Wat betreft de bouwmogelijkheden wordt aangesloten bij de bestaande situatie/het kleinschalige karakter van beide parken. In de regels wordt een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 3,5 en 6 meter. Het plan sluit hiermee aan bij de bestaande korrel en profiel en onderscheiden de woningen zich van de woningen in het lint langs de Neerpolderseweg. De woningen zullen vanwege hun kleinschaligheid en ligging achter de eerste bebouwingslijn langs de Neerpolderseweg ondergeschikt zijn aan de hoofdgebouwen langs dit lint en zodoende aandoen als bijgebouwen. Omdat het plan met name voorziet in een functiewijziging en er juridisch-planologisch kleine bouwmogelijkheden worden toegevoegd, wordt het huidige eigen gezicht van het lint behouden.
- De Vereniging van Eigenaren van De Giessenburg dragen al vanaf de aanvang zorg om de gracht en de kasteelterp te onderhouden en te vrijwaren van bebouwing en zullen dit in de toekomst blijven doen. Dit geldt eveneens voor het behoud van de karakteristieke en door platanen geflankeerde laan en het streven om het boskarakter blijvend te waarborgen. Ook heeft de vereniging voornemen om de waarden van de kasteelbiotoop te versterken door verder te investeren in het bosrijke karakter en het aanbrengen van informatievoorzieningen over het kasteel en de historie ervan.
- Door middel van het onderhavige plan wordt de juridisch-planologisch recreatieve functie gewijzigd in een woon/buurtchapsfunctie, conform het huidige gebruik. Hiermee wordt de huidige feitelijke situatie in overeenstemming gebracht met de juridisch-planologische situatie. De locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van het plangebied past goed in de omgeving, waardoor gesteld kan worden dat het plan de richtlijnen van de kwaliteitskaart niet aantast. Omdat het plan voorziet in de omzetting van een recreatiepark naar een buurtschap is het plan wel in strijd met de richtpunten voor 'recreatiegebieden'. De richtpunten hiervoor zijn namelijk bedoeld ten behoeve van de instandhouding van de recreatieparken, hetgeen niet van toepassing is op dit plan. Het plan is echter wel passend in de structuur en gebiedsidentiteit en voorziet in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en het creëren van een toekomstbestendige situatie. Daarmee is het een passende ontwikkeling.

Kasteelbiotoop

Op het deelgebied De Giessenburg is een kasteelbiotoop aanwezig welke provinciaal beschermd erfgoed is. Ingevolge artikel 6.26 van de Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan op gronden binnen een kasteelbiotoop voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling indien:

- a. geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop, of
- b. de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop.





Afbeelding 10: Uitsnede Cultuurhistorische atlas Zuid-Holland, kaartlaag Kasteelbiotopen

Het kasteelbiotoop is provinciaal beschermd erfgoed en beschermt de cultuurhistorische waarden van het voormalige kasteel De Giessenburght. Het kasteelbiotoop bestaat uit het kasteelterrein, het bijbehorende blikveld en een bestaande toegangslaan naar het kasteelterrein (restant van latere buitenplaatsperiode).

Historie

Middeleeuwen - 1700

Het begon allemaal met Arent van Gent, een vertrouweling van Willem VI, graaf van Holland en Zeeland. Die was in 1401 in conflict geraakt met Jan V van Arkel, wat resulteerde in de Arkelse oorlog (1401-1412). Arent noemde zich Heer van Giessenburg. Hij streek neer langs de kronkelige rivier de Giessen en bouwde in de bocht, ter hoogte van Giessenburg-Oudekerk een houten verdedigingstoren, die hij in 1412 verving door een stenen woontoren. Om deze toren kwam een gracht. Hij was daarmee de grondlegger van het adellijke kasteel De Giessenburght.

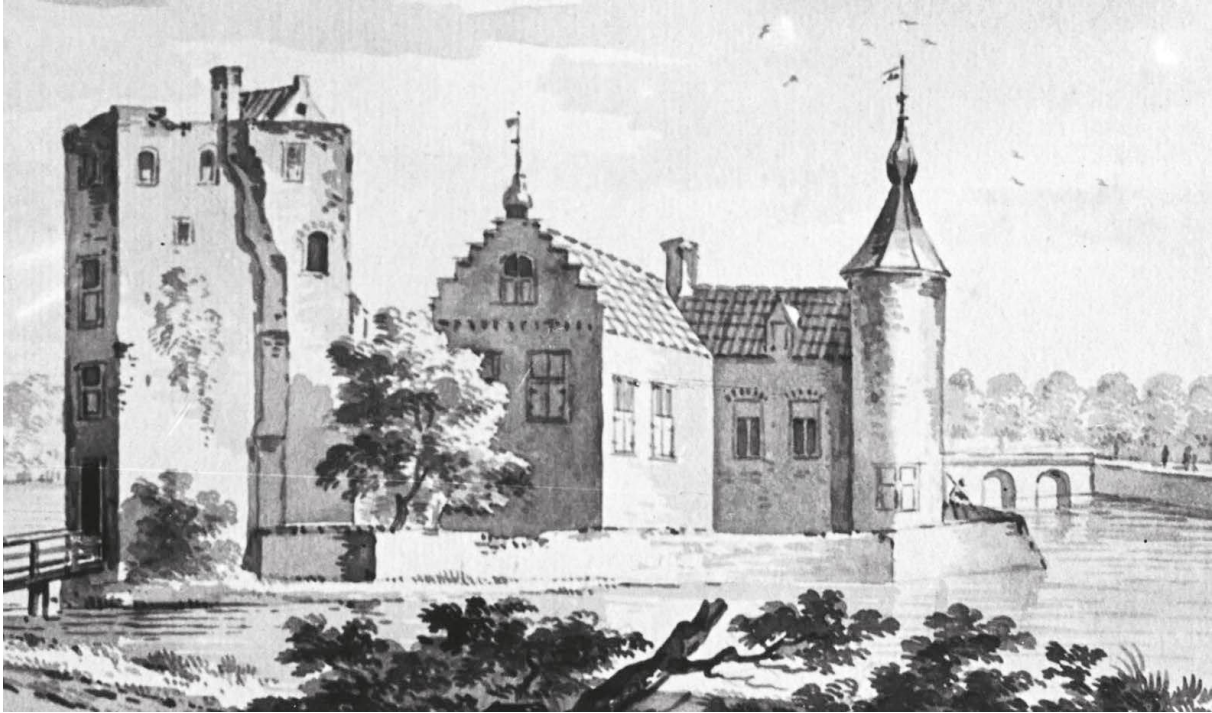
1700-1800

In de zeventiende eeuw was de heerlijkheid Giessenburg eigendom van de invloedrijke familie Van Marlot. Zij bezaten in Den Haag het landgoed Marlot. Het was vermoedelijk Lodewijk van Marlot die 'onze' stenen donjon rond 1665 uitbouwde tot een fraaie buitenplaats.

Tot het einde van de achttiende eeuw bleef Giessenburg een 'vrije heerlijkheid', waaraan bepaalde 'heerlijke' - juridische, economische en zakelijke - rechten waren verbonden, met ook het innen van boetes, tolgelden en jachtgelden. De Franse inval in 1795 maakte een einde aan de status van 'vrije heerlijkheid'. Het kasteel raakte in verval en werd begin 1800 gesloopt.

19e eeuw

De laatste heer van Giessenburg was jonkheer d'Ablaing van Giessenburg, lid van de Eerste Kamer, tot hij overleed in 1859. Op 11 april 1860 vond de verkoop plaats van alle Alblasserwaardse bezittingen van de familie d'Alblaing (bron: BOUWgids De Giessenburg, p. 13).



Afbeelding 11: Tekening van het voormalige kasteel De Giessenburgh

Kasteelterrein

Het kasteelterrein bestaat uit een zone waar kasteel De Giessenburgh was gebouwd, inclusief de omliggende gracht. Het kasteel zelf is echter volledig verdwenen. Hetgeen wat nog aanwezig is, is een terpachtige heuvel. Muurfragmenten zijn niet zichtbaar. In 1961 is er voor het laatst een archeologisch onderzoek gedaan. Er zijn toen wat stenen gevonden, maar er was geen samenhangend geheel meer te zien. Het centrale deel is ook als Rijksmonument opgenomen.



Afbeelding 12: Het kasteelterrein

Blikveld

Het bijbehorende blikveld is gericht naar het noordwesten. Het blikveld is echter door ontwikkelingen in het verleden verdwenen. Aan de andere zijde van de gracht bevinden zich bebouwing met bijbehorende tuinen en ook aan de andere zijde van de Giessen zijn direct achtertuinen van woningen gelegen. Zodoende is het blikveld bebouwd en is de vroegere functie als blikveld niet meer zichtbaar en bevat dan ook nauwelijks cultuurhistorische waarde.



Afbeelding 13: Zicht op het volgebouwde blikveld

Toegangslaan

Hetgeen nog wel duidelijk aanwezig is, is de toegangslaan naar het kasteelterrein, geflankeerd door platanen aan weerszijde. De laan is thans verhard met asfalt met aan weerszijden houtstructuren die het zicht naar de kasteelruïne begeleiden.



Afbeelding 14: Toegangslaan naar het kasteelterrein

Beschermen en versterken kasteelbiotoop

Het kasteelterrein, de ruïne en omliggende grachtenstructuur vormen met name de cultuurhistorische waarde. De VvE van De Giessenburg draagt al vanaf de aanvang zorg om de gracht en de kasteelterp te onderhouden en te vrijwaren van bebouwing en zullen dit in de toekomst blijven doen. Dit geldt eveneens voor het behoud van de karakteristieke en door platanen geflankeerde laan en het streven om het boskarakter blijvend te waarborgen. Ook heeft de vereniging voornemen om de waarden van de kasteelbiotoop te versterken door verder te investeren in het versterken van het bosrijke karakter en het aanbrengen van informatievoorzieningen over het kasteel en de historie ervan. Verder wordt met het plan ook een juridisch-planologische bescherming van de kasteelbiotoop geboden. De terpachtige heuvel en omliggende gracht worden juridisch-planologisch beschermd middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – kasteelbiotoop'. Daarnaast is het bouwvlak van het kasteelterrein verwijderd, zodat juridisch-planologisch is uitgesloten dat hier bebouwing kan plaatsvinden. Om verdere verdichting van het blikveld te voorkomen, is rondom de gracht het huidige aantal wooneenheden vastgelegd, zodat juridisch-planologisch is vastgelegd dat rondom de gracht geen extra wooneenheden gerealiseerd kunnen worden.

Daarnaast ligt er een voorstel ter goedkeuring van de algemene ledenvergadering om een naamswijziging voor het park in te voeren: De Giessenburght in plaats van

De Giessenburg. Slechts een klein verschil in naam, maar sterk verwijzend naar de tijden van weleer.

Terreinen van archeologische waarden

Conform artikel 6.27 van de Omgevingsverordening dient een bestemmingsplan voor gronden met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde bestemmingen te bevatten en de daarbij behorende regels te bevatten die de bekende archeologische waarden beschermen. De regels voorzien in elk geval in een verbod op werken of werkzaamheden waarbij de bodem tot meer dan 30 cm onder het maaiveld wordt geroerd, tenzij:

- a. door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast, of
- b. het werken of werkzaamheden betreffen die naar hun aard de archeologische waarden niet aantasten.



Afbeelding 15: Uitsnede Cultuurhistorische atlas Zuid-Holland, kaartlaag Terreinen van archeologische waarde

In het vigerend bestemmingsplan was de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' opgenomen ter plaatse van het terrein van archeologische waarden. In de bijbehorende regels is opgenomen dat een archeologisch onderzoek nodig is bij ingrepen dieper dan 30 cm. Deze juridisch-planologische regeling is overgenomen, waardoor wordt voldaan aan de eis uit de Omgevingsverordening om een bestemming op te nemen die voorziet in een verbod op werken of werkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

Buitengebied

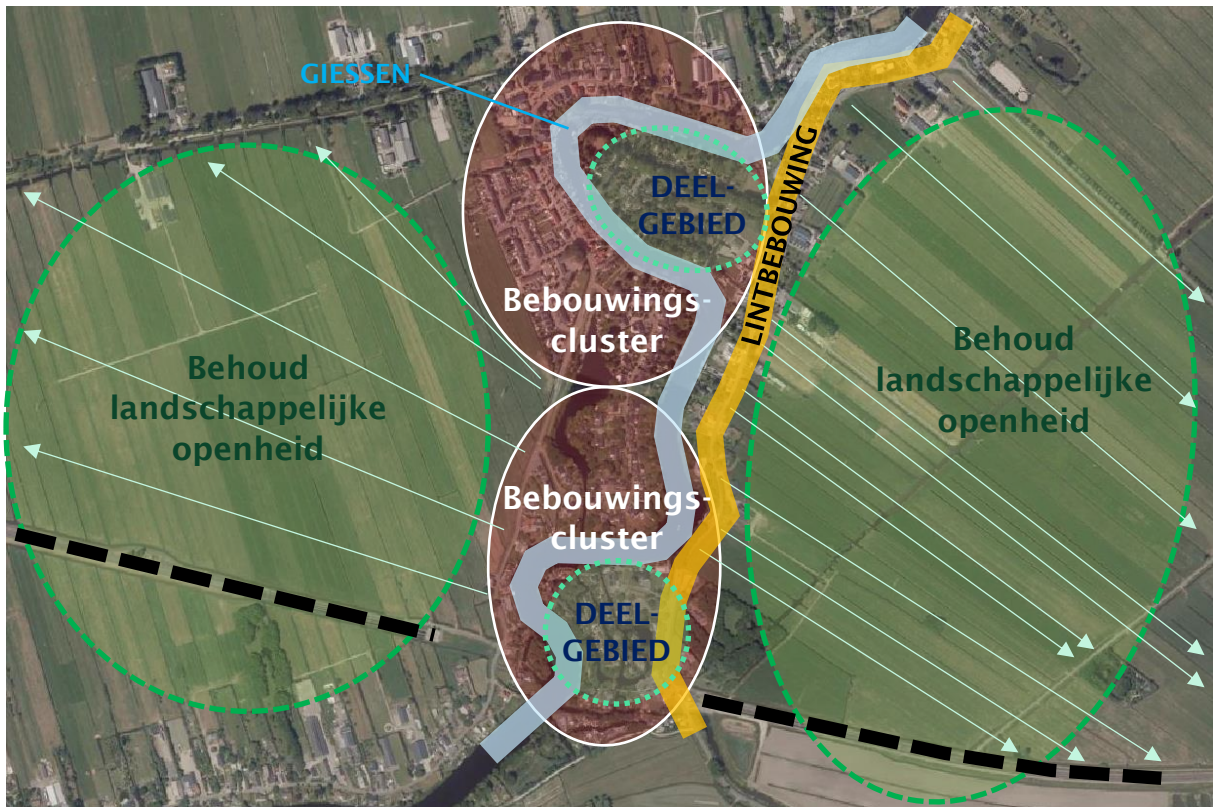
Volgens artikel 6.9a kan een bestemmingsplan voor een locatie in het buitengebied alleen voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig worden aangetast.

Het plangebied bestaat uit twee parken, welke onderdeel uitmaken van een ruimtelijk bebouwingscluster en zijn gelegen aan of achter de lintbebouwing langs de Neerpolderseweg. Beide parken sluiten aan op het occupatiepatroon uit de tweede helft van de twintigste eeuw, waarbij binnendijks gebied verdicht is met bedrijvigheid, recreatie en wonen. Omdat de recreatiefunctie wat grootschaliger is dan de overige functies in de omgeving, hebben de twee parken een eigen identiteit ontwikkeld binnen het occupatiepatroon. Er zijn twee parken ontstaan met een lommerrijk, waterrijk en groen karakter, waarbij de bebouwing kleinschalig is gebleven. De parken worden begrensd door enerzijds de watergang de Giessen en anderzijds door de Neerpolderseweg en de bijbehorende lintbebouwing. De lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide gemengde bebouwing. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders-/knechtenhuisjes.

Ten oosten van de Neerpolderseweg is de verkavelingsrichting van het landschap haaks op de Neerpolderseweg gericht. Het landschap kenmerkt zich door openheid, hier kan men nog ver van zich afkijken. Het heeft een sterk agrarische identiteit en het landschap wordt met name gevormd door de rechte verkaveling met daaraan parallel de watergangen en haaks daarop de weteringen. Het landschap is ontstaan door het eeuwenlang afsterven van beplanting, waardoor er een dikke veenlaag ontstond. Bij de ontginning van het gebied werd er een systeem ontwikkeld om het water af te laten voeren. Het systeem bestond (en bestaat) uit een stelsel van sloten, weteringen en veenriviertjes, waarbij het overtollige water uiteindelijk op de rivier werd geloosd. Door inklinking van de veenbodem en de hoger wordende waterstanden in de rivier werkte het systeem van natuurlijke afwatering niet meer. De mens zag zich genoodzaakt om het systeem te verbeteren door kades, dijken, boezemwateren, molens, sluizen en gemalen op te richten. Langzamerhand is zo het landschap ontstaan zoals we die nu kennen: lange rechte kavels met parallel daaraan de watergangen en haaks op de verkaveling de weteringen, waarbij het open veenlandschap wordt begrensd door dijken en kades.

Hierdoor scheidt de Neerpolderseweg de twee verschillende landschappen: enerzijds de parken met haar lommerrijke, waterrijk, groen en kleinschalig karakter aan de westzijde van de Neerpolderseweg en anderzijds het open slagenlandschap aan de oostzijde van de Neerpolderseweg. Het plan voorziet niet in een wijziging hiervan. De openheid van het polderlandschap wordt niet aangetast en het lommerrijke, waterrijke en groene karakter van de parken blijft behouden en wordt daar waar mogelijk versterkt door het aanbrengen van extra groen.





Afbeelding 16: Kenmerken plangebied en landschap in de omgeving

Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden

Als uitwerking van de kwaliteitskaart zijn in het buitengebied van Zuid-Holland voor 17 gebieden een gebiedsprofiel opgesteld. Zo ook voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van de karakteristieken, de ontwikkelingen, de kwaliteiten en de ambities in het gebied. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om kwaliteit van de plannen en ontwikkelingen te stimuleren. De acht belangrijkste ambities waar het gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden op richt zijn:

1. Het veiligstellen van de oostwest oriëntatie van de open ruimte in de Alblasserwaard.
2. Het veiligstellen en waar mogelijk versterken van het lommerrijke karakter van de Vijfheerenlanden als contrast met de Alblasserwaard.
3. Het behoud van de kamerstructuur, door het herkenbaar houden van de middeleeuwse polderkaden en de linten.
4. Het herkenbaar houden en versterken van de differentiatie tussen en binnen de linten.
5. Het herkenbaar houden en versterken van het hoofdwatersysteem.
6. Het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardige dorpsranden bij het bouwen aan de dorpskernen.
7. Het kwalitatief versterken van de stad-landrelaties door middel van aantrekkelijke routes naar het landelijk gebied.
8. Het behouden en versterken van het contact met de rivier in de stedenband, met name bij herstructureringen en dijkverbeteringen.

De Giessenburg en de Bilderhof vormen samen een aantrekkelijk woonlandschap passend bij het imago van het gebied van de Giessen: een kleinschalige en

lommerrijk landschap rond dijken en riviertjes, in contrast met de weidsheid van de open polders. Het plan gaat uit van het behoud van het kleinschalige karakter en het opwaarderen van de openbare ruimte en daarmee de ruimtelijke kwaliteit. De identiteit en het karakter van het plangebied en het opwaarderen van de openbare ruimte is het uitgangspunt. Voor wat betreft de bouwmogelijkheden vinden er geen wijziging plaats in aantallen eenheden en de uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt. Het onderhavige plan brengt geen wijzigingen met zich mee en voldoet aan de ambities van het gebiedsprofiel. Het onderhavige plan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

3.2.3 Omgevingsprogramma Zuid-Holland

Het ruimtelijk relevante, operationele beleid is opgenomen in het Omgevingsprogramma Zuid-Holland. In het programma is het strategisch beleid uit de Omgevingsvisie vertaald naar operationeel beleid.

Permanente bewoning recreatiewoningen

Permanente bewoning van recreatiewoningen is een regelmatig voorkomend probleem. Het gaat om een complexe problematiek. Zo voldoen de woningen veelal niet aan de normen voor gewone woningen, voor wat betreft bouw, bereikbaarheid en locatie. Ook gaat permanent gebruik voor bewoning, ten koste van de ruimte voor verblijfsrecreatie. De provincie vraagt daarom aan gemeenten om permanente bewoning uit te sluiten. Specifiek voor de grotere verblijfsrecreatieparken (met een omvang van 12 recreatiewoningen en meer) heeft de provincie dit vastgelegd in de Omgevingsverordening. Dit neemt niet weg dat ook voor kleinere parken en voor individuele woningen geldt, dat permanente bewoning in principe moet worden uitgesloten. Er kunnen situaties zijn waarbij een bestaand verblijfsrecreatiepark in de huidige vorm en opzet geen toekomst meer heeft. Per situatie moet bekeken worden wat de mogelijkheden zijn voor een kwaliteitsverbetering en opwaardering van het park. Transformatie naar woongebied zal gelet op de ligging van veel parken in het algemeen niet aan de orde zijn. De provincie sluit dit echter niet op voorhand uit. Als een dergelijke situatie zich voordoet kunnen Provinciale Staten het betreffende verblijfsrecreatiepark opnemen in de bijlage van de Omgevingsverordening. Het betreffende verblijfsrecreatiepark wordt dan uitgezonderd van het verbod op permanente bewoning.

Beoordeling

Voor de parken Giessenburg en Bilderhof (gemeente Molenlanden) geldt dat deze parken zijn opgenomen in de bijlage met de lijst met uitgezonderde parken. Derhalve is het wijzigen van de recreatiewoningen naar reguliere burgerwoningen en daarmee het permanent bewonen van de woningen niet in strijd met het provinciaal beleid.

Energietransitie

Vanuit de ambitie om Zuid-Holland een duurzame, concurrerende en leefbare Europese topregio te laten zijn, streeft de provincie naar groei met een duurzaam karakter. Deze is gebaseerd op de inzet van hernieuwbare grondstoffen, energie-efficiency en zuinig ruimtegebruik. Als operationeel doel heeft de provincie gesteld dat het aandeel duurzame energie in 2020 verhoogd moet worden en de uitstoot van CO₂ en energieverbruik gereduceerd dient te worden. De provincie vindt daarnaast het opwekken van zonne-energie binnen bestaand stads- en dorpsgebied



van groot belang. Zonne-energie op daken heeft nadrukkelijk de voorkeur. In de bebouwde omgeving zijn daarnaast kansen voor meervoudig ruimtegebruik, zoals bijvoorbeeld op parkeerterreinen, sport en recreatievoorzieningen, (bermen van) wegen.

Beoordeling

Door middel van het onderhavige plan worden op beide parken investeringen voor duurzaamheid gedaan. Dit vertaalt zich onder andere door het plaatsen van zonnepanelen, het investeren in de infrastructuur voor elektrische energie en het vervangen van de verlichting in het openbaar gebied door duurzame en energiezuinige verlichting. Daarnaast overweegt men voorbereidingen voor een eventuele transitie van aardgas naar waterstofgas.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Verder wordt in het Omgevingsprogramma van Zuid-Holland vermeld dat de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen dient te worden, indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren. De provincie ziet graag dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast.

Een bestemmingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient in te gaan op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening. Of toetsing van het plan aan de hand van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wettelijk verplicht is, hangt af van het feit of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. De wetgever heeft geen specifiekere definitie vastgesteld van het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’.

Inmiddels biedt jurisprudentie een specifiekere beoordelingskader voor ontwikkelingen die als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt: *‘Functiewijziging waarbij permanente bewoning van recreatiewoningen mogelijk wordt gemaakt is gelet op de aard en omvang van de functiewijziging wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 1 juni 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1503). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3). Een ontwikkeling welke voorziet in 12 woningen dient wel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt (ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953).’*

Het onderhavige plan voorziet in het wijzigen van de functie van 96 recreatiepercelen naar woonpercelen op de parken ‘De Giessenburg’ en ‘De Bilderhof’. Vanuit jurisprudentie is in dit geval sprake van een ‘stedelijke ontwikkeling’ en is toetsing aan de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ en daarmee een beschrijving naar de behoefte noodzakelijk.



Of een motivering moet worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte van de nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden voorzien, hangt af van het feit of het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. In de verordening betekent het begrip ‘stedelijk gebied’ dat in het Bro wordt gehanteerd hetzelfde als het begrip ‘stads- en dorpsgebied’ dat in het provinciaal beleid wordt gehanteerd. Specifiek in de Zuid-Hollandse situatie worden een aantal situaties nadrukkelijk niet beschouwd als ‘bestaand stads- en dorpsgebied’. Een voorbeeld hiervan zijn verblijfsrecreatieparken. Deze zijn veelal in gebruik voor buitenstedelijke recreatie en zijn gelegen in groengebieden of andere voor de recreant aantrekkelijke delen van het buitengebied. De verblijfsrecreatieparken worden derhalve in principe niet gerekend tot het bestaand stedelijk gebied. Hierom dient een motivering gegeven worden waarom de behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien.

Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking ***Behoeft***

In Giessenburg heeft de laatste jaren beperkt woningbouw plaatsgevonden. Dit is gedeeltelijk veroorzaakt door belemmeringen in de procedure. Wel blijkt een grote vraag naar woningen in Giessenburg (niet zijnde de huidige recreatiewoningen door de onduidelijke situatie). Dit blijkt uit informatie van makelaars en uit de vele gegadigden (meer dan 40) voor een nieuwbouwproject van vier woningen. Door het omzetten van de recreatieparken in buurtschappen wordt de ‘onduidelijke situatie’ van de woningen weggenomen en zullen de woningen een deel van de vraag bedienen. Daarnaast kan het woonmilieu gekenmerkt worden als een ‘tiny-houses-community’; een woonmilieu waarin de nadruk ligt op groen, rust, ruimte, gezamenlijkheid en woningen met een bescheiden oppervlakte. Door de kleinschaligheid te behouden en te waarborgen in het bestemmingsplan, blijft er sprake van een ‘tiny-houses-community’. Naar verwachting worden met name postmaterialisten en postmoderne hedonisten aangetrokken wanneer woningen vrijkomen binnen dit specifieke woonmilieu. Voor deze doelgroepen zijn binnen de gemeente Molenlanden op dit moment nauwelijks woningen te vinden, waardoor dit woonmilieu een aanvulling is op de bestaande woonmilieu’s binnen de gemeente. De gemiddelde oppervlakte van de verblijfsobjecten in de recreatieparken bedraagt tussen de circa 50 m² en 60 m². Gemiddelde woningwaarde van een permanent bewoond verblijfsobject wordt ingeschat op circa €150.000. De Woonvisie 2016 van de voormalige gemeente Giessenlanden deelt de woningen met een prijs tot €175.000 in het lage segment. De woningen die met dit plan worden ‘toegevoegd’ aan de woningvoorraad zijn te kwalificeren als goedkope koopwoningen. In de regionale en gemeentelijke woonvisie is aangegeven dat het aanbod in deze categorie beperkt is, terwijl naar verwachting de behoefte aan woningen in deze categorie toeneemt. Daarnaast zal een deel van de woningen aantrekkelijk zijn voor senioren. Enkele woningen kunnen namelijk aangemerkt worden als seniorenwoningen vanwege de aanwezigheid van alle (primaire) voorzieningen op de begane grond en de aanwezigheid van een aantrekkelijke en groene omgeving. Uit de woonvisie blijkt dat hier vraag naar is, terwijl er geen mogelijkheid is om een deel van de bestaande woningvoorraad om te vormen naar dit segment. De behoefte aan het onderhavige plan is hiermee aangetoond.



Op dit moment zijn in Giessenburg nieuwbouwprojecten ‘De Groene Wei’ en ‘Doetse Vliet’ in ontwikkeling. Concurrentie door het toevoegen van kleinschalige woningen in een groene omgeving aan de woningvoorraad is voor deze plannen niet te verwachten. Project ‘De Groene Wei’ gaat uit van wonen in combinatie van zorg en richt zich op een andere doelgroep. Project Doetse Vliet betreft een CPO-project waarvoor een concrete groep geïnteresseerden zich heeft aangemeld en betreft huurwoningen en bouwkavels. Een CPO-project met ruimte voor met name twee-onder-een-kappers, rijen huurwoningen en bouwkavels heeft tevens een andere doelgroep dan het onderhavige plan. Gesteld kan worden dat concurrentie met deze projecten niet aan de orde is.

Regionale afstemming

In regionaal verband is meerdere malen over de omvorming van de recreatiewoningen naar burgerwoningen gesproken en in het kader van de regionale planafstemming is dit eerder akkoord bevonden. Omdat er al 63 woningen op basis van een gedoogconstructie als permanente woning werden gebruikt, vond de afstemming in 2017 plaats voor de overige 33 woningen. Omdat de afstemming al geruime tijd heeft plaatsgevonden, er nieuwe behoefteramingen beschikbaar zijn, het woningbouwprogramma in de regio is veranderd, de gemeente Molenwaard en Giessenburg gefuseerd zijn en de samenstelling van de regio is veranderd, is het plan op 15 september 2022 opnieuw regionaal afgestemd in het regionaal overleg van Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. De provincie heeft 95 extra woningen toegevoegd aan de woningbouwbehoefte van de regio Alblasserwaard voor deze parken. Ambtelijk is in het kader van de regionale planafstemming de omvorming naar permanente woningen akkoord bevonden. Het verslag waarin is opgenomen dat wordt ingestemd met de afstemming is toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Bij de regionale afstemming was abusievelijk uitgegaan van 95 woningen in plaats van 96 woningen. Echter kan gesteld worden dat deze ene woning er niet voor zal zorgen dat er een scheefgroei ontstaat tussen vraag en aanbod van woningen binnen de regio.

Behoefte buiten bestaand stedelijk gebied

Binnen het gebied dat door de provincie Zuid-Holland is aangewezen als bestaand stads- en dorpsgebied van Giessenburg, is geen mogelijkheid om twee buurtschappen te creëren met relatief kleine woningen (96 wooneenheden), veel groen en veel water én waar bewoners een collectief zijn, gezamenlijk zorgdragen en verantwoordelijk zijn voor de fysieke leefomgeving. Inbreiding binnen het bestaand stads- en dorpsgebied is daarmee niet mogelijk. Hiermee is gemotiveerd waarom het onderhavige plan niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden. Daarnaast kan gesteld worden dat, ondanks dat de locaties niet zijn gelegen binnen door de provincie aangewezen stads- en dorpsgebied, de ontwikkeling ruimtelijk gezien wel passend is.

Door Antea Group zijn de parken in combinatie met de omgeving/regio geanalyseerd. Hieruit blijkt dat zij zijn gelegen tussen de kernen Giessenburg en Hardinxveld en via de Neerpolderseweg goed zijn ontsloten. De locaties sluiten aan bij de lintbebouwing langs de Neerpolderseweg, welke zich uitstrekt van de kern Giessenburg tot de kern Hardinxveld. Het occupatiepatroon is ontstaan in de tweede helft van de 20^e eeuw, waarbij binnendijks gebied verdicht is met bedrijvigheid, recreatie en wonen. Binnen het lint zijn verschillende buitendijkse gebiedjes in de



loop der tijd gewijzigd in woongebieden. Hierdoor zijn er aantrekkelijke woongebieden door de sterke relatie met het water en groen. Voorbeelden hiervan zijn 'De Kloeve' en 'De Meanderhof'. De trend is dat oude functies transformeren naar wonen. Het wijzigen van de recreatieparken in buurtschappen in het woonlint sluit aan bij deze trend, betreft ruimtelijk gezien een passende ontwikkeling en ontstaat er een nieuw aantrekkelijk woongebied.



Afbeelding 17: Situering twee locaties in de omgeving

Beoordeling

De behoefte naar het onderhavige plan is aangetoond en er is gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden. Het onderhavige plan voldoet aan de ladder voor stedelijke ontwikkeling.

Verder is getoetst aan de hand van de Woonbarometer 2018 Zuid-Holland, de meest actuele woningbehoefteverkenning. De woonbarometer 2018 maakt onderscheid tussen een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De kwantitatieve behoefte betreft de behoefte naar absolute aantallen woningen en de kwalitatieve behoefte beschrijft de behoefte naar woningtype.

Kwantiteit

In de woonbarometer wordt gesteld dat in de periode tussen 2017 en 2030 156.244 extra nieuwe woningen nodig zijn om in de eigen woningbehoefte te kunnen

voorzien. Van deze woningen dient 2,6% gerealiseerd worden in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, wat neerkomt op 4.062 extra woningen.

Kwaliteit

Volgens het onderzoek zouden er in de periode 2017 - 2030 minder huurwoningen (zowel een- als meergezinswoningen) nodig zijn en meer koopwoningen. De verkenning laat verder zien dat voor de periode 2017 - 2030 er behoefte is aan woningen in alle woonmilieus. In de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is er met name behoefte aan dorpse (38%) en landelijke (34%) woonmilieus.

Beide parken vormen zelfstandige functionerende buurtschappen met hoogwaardige woonkwaliteiten (water en groen) met een dorps karakter. Door middel van het onderhavige plan worden de recreatiewoningen omgezet naar burgerwoningen, waardoor deze toegevoegd worden aan de reguliere woningmarkt. In de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden dienen 4.062 extra woningen toegevoegd te worden en er is vooral behoefte is aan dorpse en landelijke woonmilieus. Het onderhavige plan voorziet hierin en draagt bij aan het vervullen van de woning-behoefte binnen de provincie Zuid-Holland.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Het onderhavige plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland.



3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, heeft de regio in 2012 de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en bepaalt de beleidskeuzes met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied. Dit tezamen met het versterken van het overwegend 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.

Beoordeling

Door middel van het onderhavige plan wordt de functie van de recreatiewoningen omgezet naar burgerwoningen. Hiermee wordt een duurzaam toekomstperspectief geboden aan de twee parken en uitvoering gegeven aan de Toekomstvisie. Het plangebied vormt een aantrekkelijk woonlandschap passend bij het imago van het gebied van de Giessen. Daarnaast wordt er geïnvesteerd in de parken teneinde de ruimtelijke kwaliteit in de openbare ruimte en de leefbaarheid te verbeteren. Het plan draagt bij aan het behouden/versterken van het overwegend open, rustige en authentieke karakter van de regio en het landschap.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In antwoord op de voormalige provinciale woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om te kunnen inspelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag.

5/10/50-toets

De recreatieparken liggen nabij Giessenburg, wat in de regionale woonvisie benoemd is als voorzieningendorp. De agendamaat die geldt voor voorzieningendorpen is 10 woningen. Door middel van het plan worden in 96 woningen toegevoegd.



0,8%-toets

Het onderhavige bestemmingsplan kan volgens planning medio 2023 in werking treden. De optelsom van plannen voor Giessenburg bedraagt op dit moment voor de periode 2020 t/m 2029 0.35% netto voorraadgroei.

Met het plan worden 96 recreatiewoningen gewijzigd naar burgerwoningen en voorziet daarmee in een toevoeging van 96 woningen aan de reguliere woningmarkt. Gezien de regionale afstemming destijds in 2017 heeft plaatsgevonden, is het plan op 17 september 2022 opnieuw regionaal afgestemd. De regionale afstemming is akkoord bevonden. Het verslag van de regionale afstemming is toegevoegd in de bijlage van deze toelichting.

3.3.3 Conclusie regionaal beleid

Door middel van het plan wordt een duurzaam toekomstperspectief voor beide parken geboden en wordt een aantrekkelijk woonmilieu gecreëerd. De woningen binnen dit woonmilieu zorgen voor een welkome toevoeging aan de woningvoorraad en zijn regionaal afgestemd en akkoord bevonden. Het plan is in overeenstemming met de regionale structuurvisie en het regionale woonbeleid.



3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie 'De Giessenburg en De Bilderhof'

Op De Giessenburg en De Bilderhof is sprake van permanente bewoning van recreatiewoningen. De permanente bewoning is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. De Giessenburg en De Bilderhof functioneren in de praktijk niet als recreatieparken. Er zijn geen recreatievoorzieningen, er is geen beheerder, (commerciële) verhuur is uitgesloten en de meeste eigenaren wonen permanent in hun woning. Zoals op veel Nederlandse "tweede woningenparken" zijn beleid en werkelijkheid twee verschillende werelden geworden. Bij de behandeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied' in 2013 heeft de gemeenteraad door het aannemen van een motie vastgesteld dat de gekozen aanpak het uiteindelijke doel (een toekomstbestendig recreatiepark) niet dichterbij zal brengen en kan leiden tot allerlei vormen van ongewenst gebruik van de woningen. Door middel van de Toekomstvisie De Giessenburg en De Bilderhof is het probleem geïnventariseerd, zijn uitgangspunten vastgesteld en toekomstscenario's beschreven, welke zijn getoetst aan de beschreven uitgangspunten. Hieruit is naar voren gekomen dat het omzetten van de recreatieparken naar buurtschappen de beste oplossing is om ongewenst gebruik van de woningen te voorkomen.

Beoordeling

Het onderhavige plan voorziet in de functiewijziging van de recreatiewoningen naar burgerwoning en daarmee in de uitvoering van de Toekomstvisie.

3.4.2 Toekomstvisie Molenlanden

Op 28 september 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden unaniem de Toekomstvisie Molenlanden 2030 vastgesteld. Op zes onderwerpen beschrijft de visie de landelijke en lokale trends en de wensen van de gemeente. Deze trends die de gemeente ziet, gebruikt de gemeente om de wensen mogelijk te maken. Per onderwerp schetst de gemeente het beeld voor het jaar 2030. Deze zes beelden samen bepalen het integrale beeld voor wat de gemeente in 2030 wil zijn. De zes beelden gaan in op de volgende aspecten:

1. Inclusieve samenleving
2. Leefomgeving
3. Economie
4. Recreatie & Toerisme
5. Klimaat & Energie
6. Bereikbaarheid

De gemeente Molenlanden wenst de identiteit van haar dorpen en vestigingsstad in stand te houden. De recreatieparken kunnen op zichzelf aangewezen worden als buurtschappen waarvan de gemeente ook de identiteit wil behouden. Door de VvE's worden investeringen gedaan om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De door de VvE's voorgestelde verbeteringsmaatregelen/investeringen aan de ruimtelijke kwaliteit zorgen voor een verbetering van de omgevingskwaliteit en het ontstaan van een nieuw en veilig woonmilieu dat wordt beheerd door een hechte gemeenschap, waarbij de huidige identiteit behouden blijft. Het huidige kleinschalige en lommerrijke karakter en de identiteit van de parken blijven in aard en omvang behouden onder de noemer buurtschappen. Het onderhavige



bestemmingsplan en de ondertekende anterieure overeenkomst tussen de VvE's van beide parken en de gemeente Molenlanden borgen dit.

3.4.3 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden unaniem de nieuwe woonvisie vastgesteld. De woonvisie beschrijft vooral de opgaven die de gemeente ziet op het vlak van de woningmarkt, voortkomend uit de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte die de mensen hebben. De grootste opgave ligt in het voorzien in kleinere en betaalbare koopwoningen, maar de woonvisie maakt ook nog steeds woningbouwinitiatieven mogelijk als daar behoefte aan is; kwantitatief en kwalitatief. De woonvisie is opgedeeld in de volgende opgaven:

- Meer woningen met de juiste kwaliteit;
- Betaalbaar wonen;
- Bestaande voorraad op peil;
- Wonen met zorg;
- Specifieke woningbehoeften;
- Leefbare en vitale dorpen.

Thans is er geen vraag naar recreatiewoningen, noch van vakantiegangers (vanwege het niet-toeristische karakter van het park en de omgeving), noch van kopers van recreatiewoningen voor eigen gebruik vanwege de beperkte recreatieve infrastructuur en de veel te hoge kosten (doordat de grond ook eigendom is van de verblijfsrecreanten). De recreatieparken hebben hierdoor geen duurzaam toekomstperspectief. Het onderhavige plan zorgt met de functiewijziging van recreatieparken naar buurtschappen dat er woningen binnen een nieuw en aantrekkelijk woonmilieu aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Door deze toevoeging van woningen wordt de doorstroming in de (lokale) woningmarkt bevorderd en zorgt zij voor een duurzaam en toekomstbestendige oplossing voor de huidige situatie.

Verder zijn er ook meer woningen nodig voor de steeds grotere groep oudere huishoudens. Voor hen is het belangrijk dat die woningen ook levensloopgeschikt zijn, zodat zij er ook kunnen blijven wonen als zij behoefte krijgen aan zorg of ondersteuning. Omdat de woningen in de buurtschappen kleinschalig zijn en zodoende (veelal) niet voorzien zijn van een verdieping, bevinden de keuken, slaapkamer, badkamer en toilet zich op de begane grond. Zodoende kan gesteld worden dat dit plan voorziet in de toevoeging van levensloopbestendige woningen die permanent bewoond mogen worden.

3.4.4 Parapluperziening Parkeren

Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. Hierdoor zijn de stedenbouwkundige bepalingen – waaronder de parkeernormbepaling – uit de Bouwverordening komen te vervallen. Als gevolg hiervan hebben deze bepalingen geen aanvullende werking meer op bestemmingsplannen, zodat bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening aan gemeentelijke parkeernormen kan worden getoetst.

Voldoende parkeervoorzieningen is een belangrijke voorwaarde voor bijna elke ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente Molenlanden wenst dan ook over de



mogelijkheid te beschikken tot het stellen van eisen aan het parkeren. Middels het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' bezit de gemeente een eenduidige regeling, zodat bij ruimtelijke ontwikkelingen voorwaarden kunnen worden gesteld ten aanzien van het aspect parkeren.

De parkeerregeling in het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' is overgenomen in dit bestemmingsplan.

3.4.5 Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten

In oude bestemmingsplannen waren te weinig sturingsmogelijkheden om huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bestemmingen 'wonen', 'woongebied', 'centrum' of 'gemengd' te kunnen reguleren. In veel oude bestemmingsplannen waren bijvoorbeeld geen begripsdefinities opgenomen inzake 'wonen' en daarmee was het langdurige verblijf van een ongelimiteerd aantal arbeidsmigranten per woning toegestaan. Dit past niet binnen het doel van de gemeente Molenlanden om te voorzien in passende en kwalitatieve goede huisvesting op de juiste plek, waarbij tevens een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden kan worden gewaarborgd. Met het paraplubestemmingsplan is onder andere een nieuwe begripsdefinitie gekomen van 'het wonen', waardoor het niet meer mogelijk is om met meer dan één huishouden te verblijven in een woning. Huisvesting van arbeidsmigranten voor de shortstay (logies) en midstay is uitsluitend toegestaan door een vergunning aan te vragen die voldoet aan de eisen uit de Beleidsnotitie Arbeidsmigranten.

De regeling en begrippen die zijn opgenomen in het paraplubestemmingsplan 'Huisvesting Arbeidsmigranten' zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. In het paraplubestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen dat shortstay en midstay onder voorwaarden zijn toegestaan. Gezien het kleinschalige en besloten karakter van de buurtschappen, zijn deze vormen in dit geval niet wenselijk. De afwijkingsregel uit het paraplubestemmingsplan is derhalve niet overgenomen in dit bestemmingsplan. Zodoende is de huisvesting van een groep personen die niet als huishouden aan te merken niet toegestaan.

3.4.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de uitvoering van de Toekomstvisie 'De Giessenburg en De Bilderhof' mogelijk en voldoet aan het overige beleid van de gemeente.

3.5 Conclusie beleid

Op basis van de beleidskaders van het Rijk, provincie, regio en gemeente kan worden geconcludeerd dat:

- Uit de quickscan met betrekking tot haalbaarheid recreatie-exploitatie op De Giessenburg en De Bilderhof van ZKA Consultants blijkt dat de recreatie-exploitatie van de parken niet haalbaar is. Een alternatief voor de parken is noodzakelijk;
- Uit de Toekomstvisie De Giessenburg en De Bilderhof komt naar voren dat de wijziging van parken naar buurtschappen met investeringen in de ruimtelijke



kwaliteit de voorkeur heeft. De raad van de voormalige gemeente Giessenlanden volgt het advies;

- Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en zorgt voor een duurzaam toekomstperspectief voor de twee parken;
- Vanuit jurisprudentie is in dit geval sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het plan voldoet aan de ladder;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.



4 Verantwoording sectorale aspecten

In het vierde hoofdstuk wordt het onderhavige plan getoetst aan diverse relevante milieuaspecten.

4.1 Milieueffectrapportage

Beleidskader

In de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 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 in 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

Voor de beantwoording van de vraag of er een m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat voor de ruimtelijke ontwikkeling, is allereerst het bepaalde in het Besluit m.e.r. van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wm. Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of er al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Het totale aantal woningen dat toegevoegd wordt aan de woningvoorraad komt op 96 woningen. De activiteiten welke door middel van onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt vallen hiermee binnen de in de bijlage D bij het Besluit m.e.r. (D11.2). Een directe m.e.r.-plicht geldt bij gevallen die voorzien in een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2.000 of meer woningen bevat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 20.000 m² of meer. Onderhavige planontwikkeling is in vergelijking hiermee zeer kleinschalig van aard en omvang, derhalve worden de grenswaarden uit het Besluit m.e.r. niet overschreden. Hierdoor kan voor het onderhavige plan gesteld worden dat geen directe m.e.r.-plicht vanuit de wet milieubeheer en vanuit het besluit m.e.r. geldt.

Kenmerken van het plan

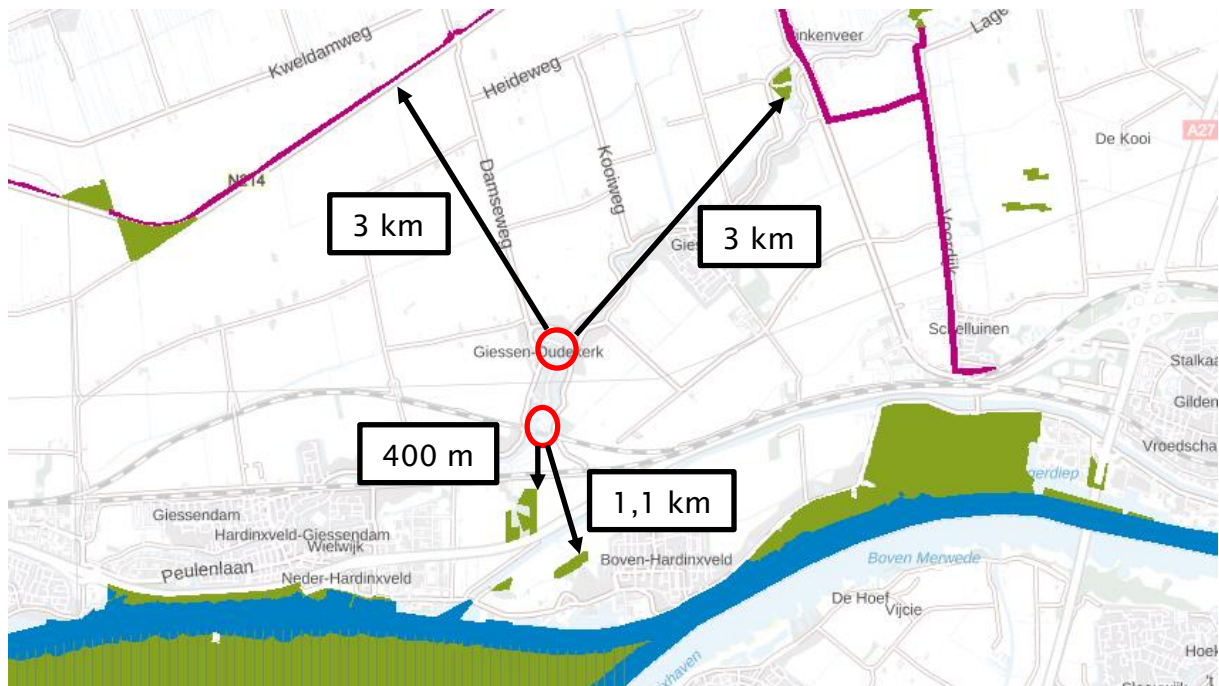
Het onderhavige plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk 96 burgerwoningen toe te voegen aan het woningbestand door de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' te wijzigen in 'Woongebied'. Het plan voorziet niet in fysieke werkzaamheden, behoudens het aanleggen van kleine parkeerplaatsen en



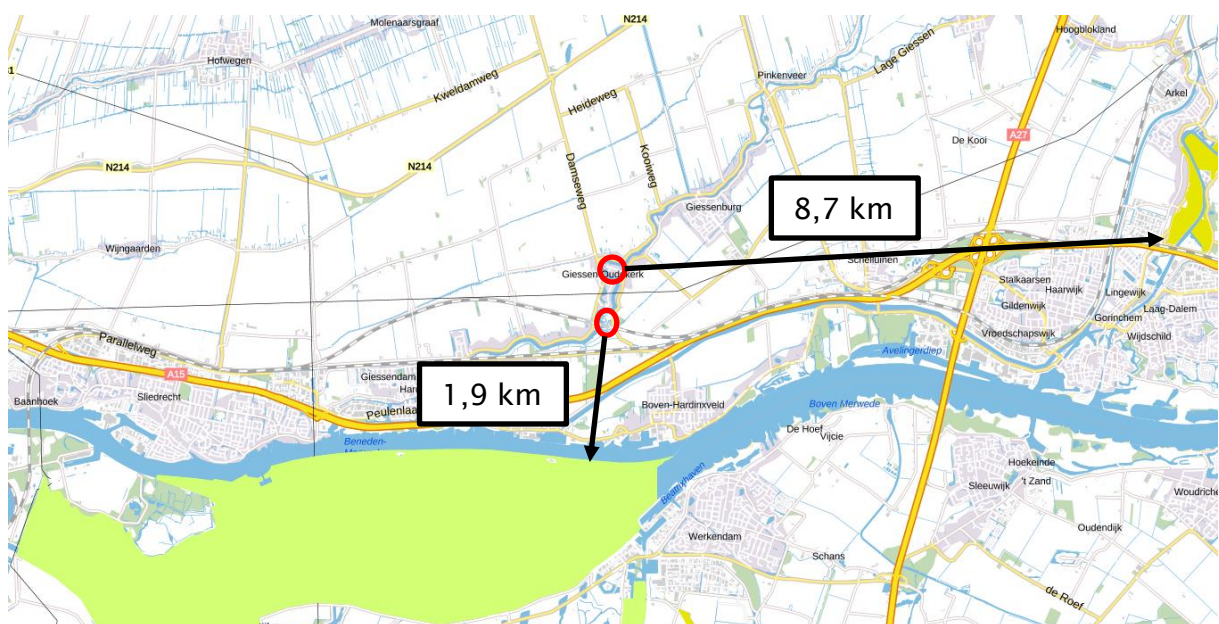
normaal/vervangend onderhoud aan de openbare ruimte. Het plan is hiermee zeer kleinschalig van aard. Er vinden geen productiewerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

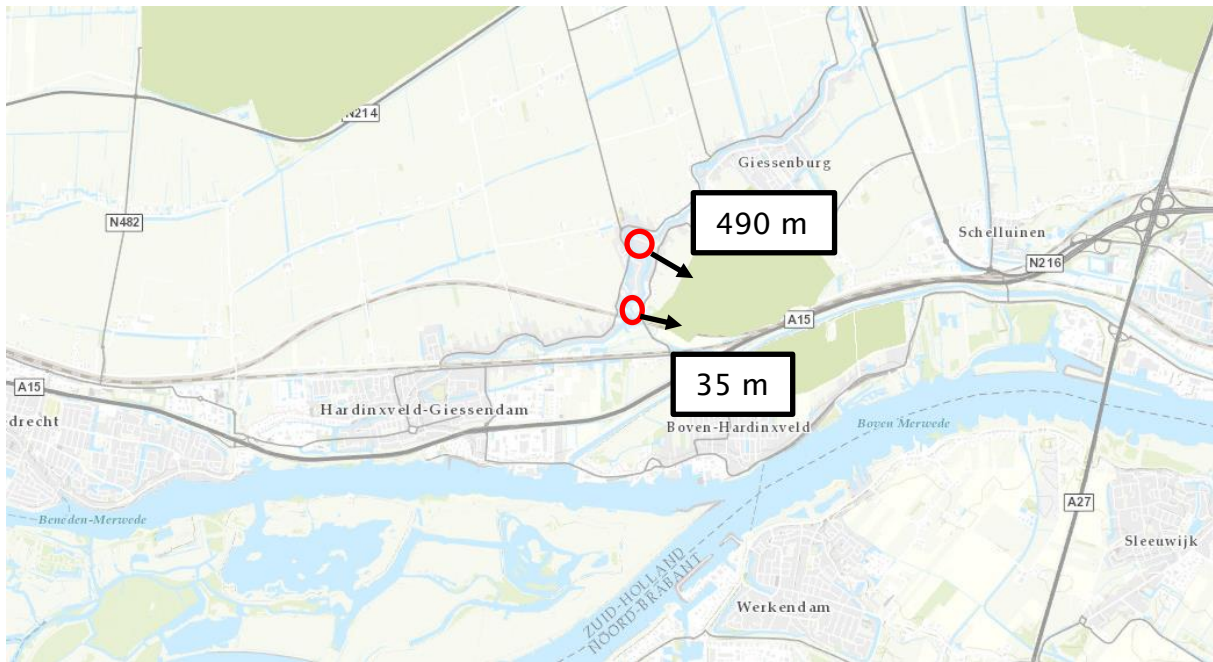
Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natuurnetwerk Nederland, Natura2000-gebieden, belangrijk Weidevogelgebied of Strategische reservering natuur.



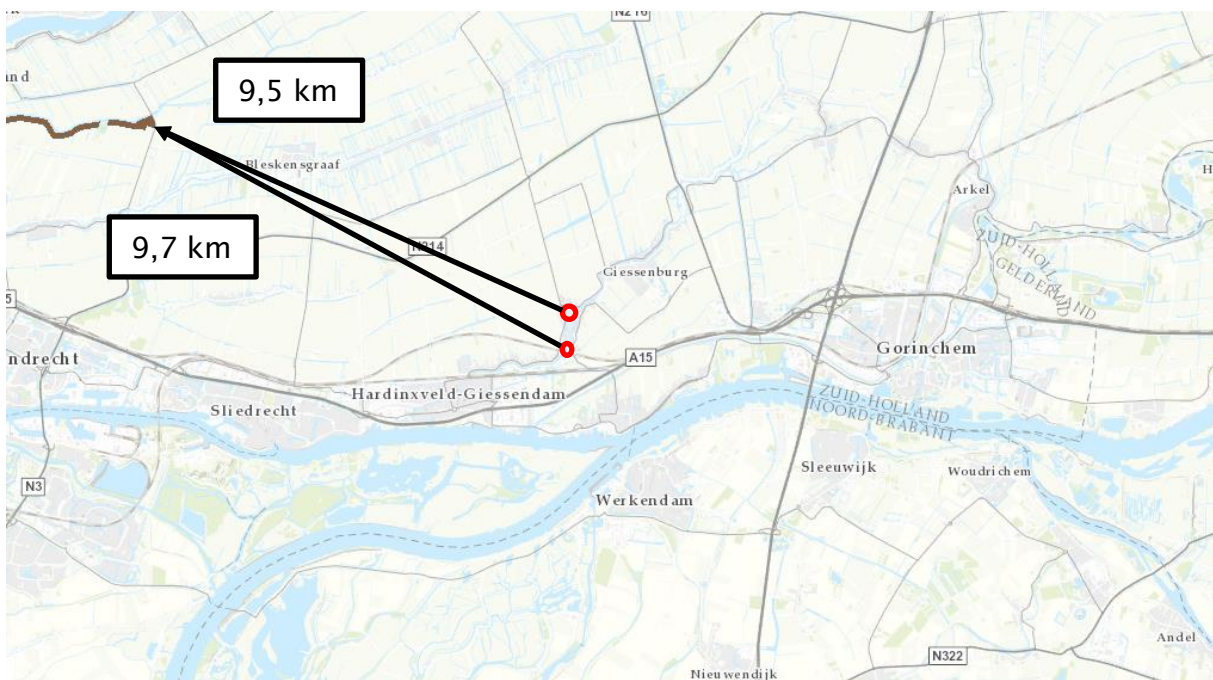
Afbeelding 18: Afstand plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 19: Ligging plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden



Afbeelding 20: Ligging plangebied t.o.v. Belangrijk Weidevogelgebied



Afbeelding 21: Ligging plangebied t.o.v. Strategische reservering natuur

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet toenemen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significant negatieve effecten op het milieu. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken zijn de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat er door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieueffecten.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, de ruime afstand tot beschermde natuurgebieden en er geen sprake is van een (significante) toename van het aantal verkeersbewegingen, etc. kan – met inachtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de volgende hoofdstukken.



4.2 Water

Beleidskader

In het onderhavige plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Daarom heeft bij het opstellen van de Toekomstvisie De Giessenburg en De Bilderhof ook overleg en afstemming plaatsgevonden met het waterschap Rivierenland en is het waterschap betrokken bij de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan.

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat het waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheer zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van het waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's:

1. Beschermen tegen overstromingen.
2. Water eerlijk verdelen.
3. Voorbereiden op extreem weer.
4. Schoon water.
5. Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur.
6. Zwemwater.
7. Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit.
8. Toewerken naar circulariteit.

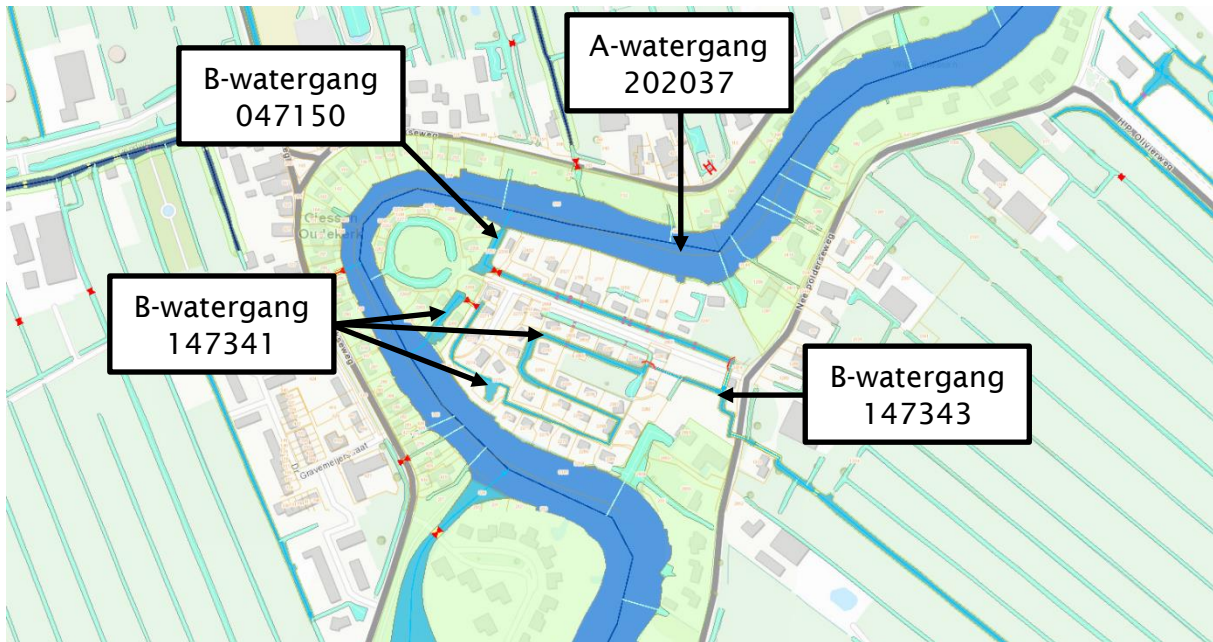
Verordening 'de Keur'

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 Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. 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. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

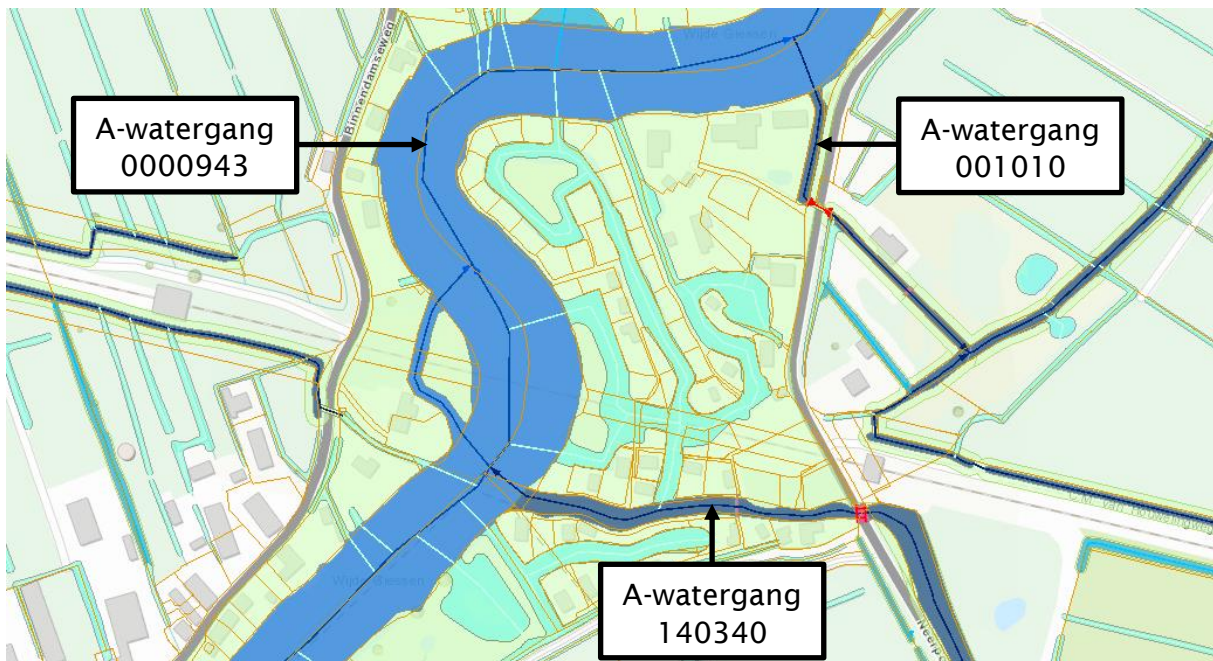
Watergangen

Voor een A- en een B-watergang gelden in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 en 1 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszones zijn vergunnings- en/of meldingsplichting.





Afbeelding 22: Uitsnede legger wateren - recreatiepark 'De Giessenburg'



Afbeelding 23: Uitsnede legger wateren - recreatiepark 'De Bilderhof'

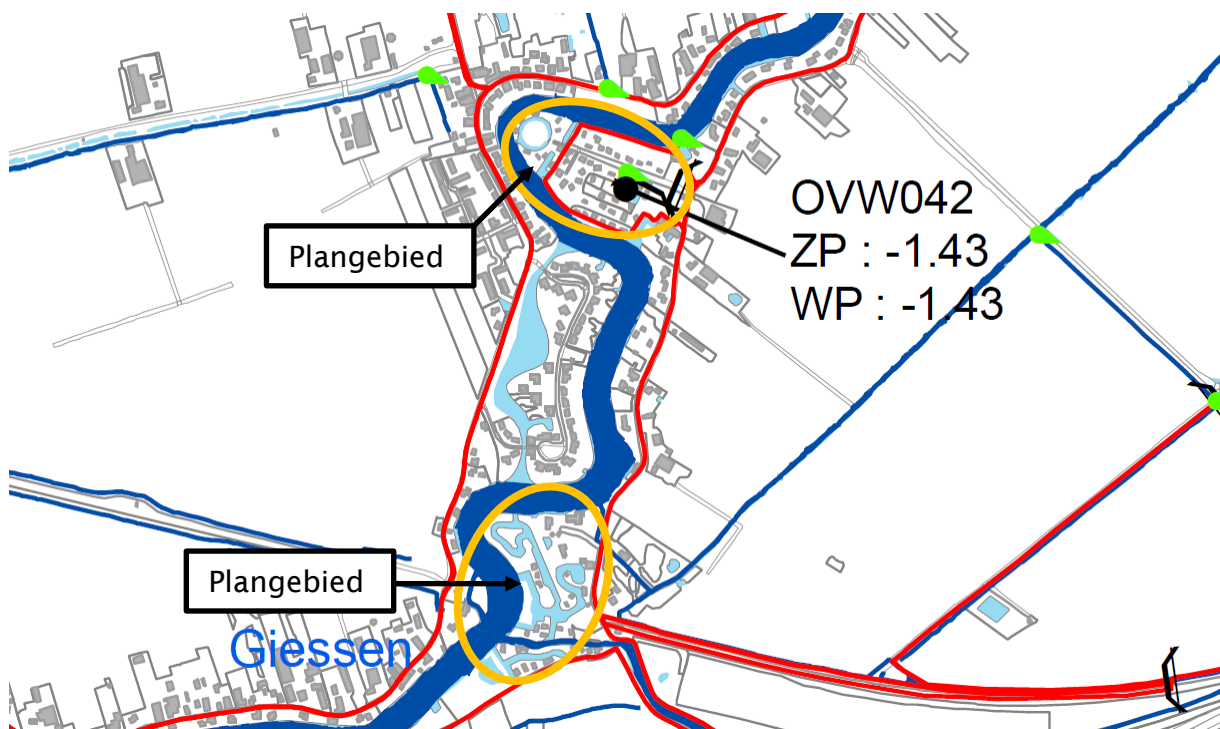
In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen met beschermingszones. Indien werkzaamheden plaatsvinden in een beschermingszone van een watergang is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland noodzakelijk. De waterbestemming vanwege A-watgang 140340 en bijbehorende regels worden overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'.

Onderzoek

Voor het onderhavige plan zijn twee digitale watertoetsen doorlopen (20190128-9-19730 en 20190128-9-19731). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Waterberging en -compensatie

Een deel van het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW042. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,43 meter NAP en een winterpeil van -1,43 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.



Afbeelding 24: Uitsnede peilgebiedenkaart

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond en buiten het boezemgebied heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het landelijk en stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m² respectievelijk 500 m².

Het andere deel van het plangebied is gelegen in het boezemgebied van de Giessen. Boezemgebieden zijn de gebieden in de Alblasserwaard die liggen tussen de boezemkades. De Giessen behoort tot de Boezem van de Overwaard en heeft een boezempeil (streefpeil) van -0,75 m NAP en een maalpeil (maximumpeil) van -0,25 m NAP. De bebouwing dient ten minste 0,25 m boven het maximumpeil te staan, dat is

dus op 0 m NAP-hoogte. Voor boezemgebieden geldt uitsluitend een plicht tot volumecompensatie. Eventuele ophogingen en andere wijzigingen beneden het niveau van 0 m NAP dienen gecompenseerd te worden.

Het plan voorziet niet in de juridisch-planologische mogelijkheid om extra verharding toe te voegen. De berging in de boezem wordt middels het plan niet negatief beïnvloed en er vindt geen toename aan verharding plaats buiten het boezemgebied. Watercompensatie is hiermee niet noodzakelijk. Wanneer werkzaamheden plaatsvinden waardoor de verharding wel toeneemt, dient aan de hand van de vergunningsaanvraag de watercompensatie berekend te worden. Ter bescherming van het boezemgebied wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterberging' overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

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

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. In de statuten van de parken worden daarnaast bepalingen opgenomen over een maximaal te verharden (niet waterdoorlatend) oppervlak en/of percentage van de percelen, zodat bij (hevige) regenbuien het water gemakkelijker kan infiltreren in de bodem en de parken de groene uitstraling behouden dan wel versterken. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de Vereniging van Eigenaren van beide parken. Op de parken ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland. Om in te spelen op de verwachting dat in de toekomst extremere weersomstandigheden zullen zijn worden eigenaren door de VvE's van beide locaties gestimuleerd om hemelwater niet op het riool af te laten wateren, maar het hemelwater zoveel



mogelijk op te vangen en te gebruiken, het hemelwater te laten infiltreren in de bodem of het overtollig hemelwater af te laten voeren naar watergangen.

Waterkering

Het plangebied is deels gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. De waterkering en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk zijn door de verordening Keur beschermd. In principe geldt dat er geen bebouwing op de waterkering aanwezig mag zijn. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van 'ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering'.



Afbeelding 25: Uitsnede legger waterkeringen - recreatiepark 'De Giessenburg'



Afbeelding 26: Uitsnede legger waterkeringen - recreatiepark 'De Bilderhof'

Wanneer werkzaamheden plaatsvinden binnen de kern- en beschermingszone van de waterkering dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het waterschap Rivierenland. Ter bescherming van de regionale waterkering zal ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en ter plaatse van de beschermingszone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' worden overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

Wegbeheer

Op de recreatieparken zijn de Vereniging van Eigenaren (VvE) verantwoordelijk voor het onderhoud van de wegen. De kavels worden ontsloten door een wandelpad of een gemeenschappelijke weg. De parken worden ontsloten op de Neerpolderseweg die onder de verantwoordelijkheid van Waterschap Rivierenland valt.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Indien werkzaamheden plaatsvinden binnen de beschermingszone van een watergang of in de kern- of beschermingszone van de waterkering dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het waterschap.



4.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wgh stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten 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. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wgh hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB in landelijk gebied en 63 dB in stedelijk gebied.

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van enkele wegen. Tevens is het recreatiepark 'De Bilderhof' gelegen in de invloedssfeer van een spoorwegtraject. De recreatieparken zijn niet gelegen binnen de invloedssfeer van een gezoneerd industrieterrein en kan hierdoor buiten beschouwing worden gelaten.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft het functioneel wijzigen van recreatiewoningen in burgerwoningen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van een functiewijziging naar geluidsgevoelige objecten. Op basis hiervan is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï vereist. Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeerslawaaï opgesteld. De conclusies van dit onderzoek luiden:

'Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

Wegverkeerslawaaï

- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de (maatgevende) Neerpolderseweg (incl. extra verkeersgeneratie) ten hoogste 48 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting L_{CUM} ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogst 48 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt.*

Railverkeerslawaaï

- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van railverkeerslawaaï van de Betuwelijn ten hoogste 53 dB bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeer.*

Algemeen

Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte waarmee aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.



Er hoeven geen hogere grenswaarden te worden aangevraagd omdat de voorkeursgrenswaarden niet worden overschreden.'

Conclusie

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



4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstof-oxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant.

Tabel 2: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	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 (PM2,5)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring 2021 het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie tussen 14 en 17 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie tussen 15 en 17 µg/m³ PM10, met niet meer dan 6 overschrijdingsdagen;
- Een fijnstofconcentratie tussen 8 en 10 µg/m³ PM2,5.

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

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde 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 onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.



4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (bedrijf) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving hindergevoelige objecten bevinden die hinder kunnen ondervinden. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de functiewijziging van de recreatiewoningen naar burgerwoningen. Hiermee is sprake van het 'toevoegen' van milieugevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat relevante bedrijven in de omgeving niet worden belemmerd. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

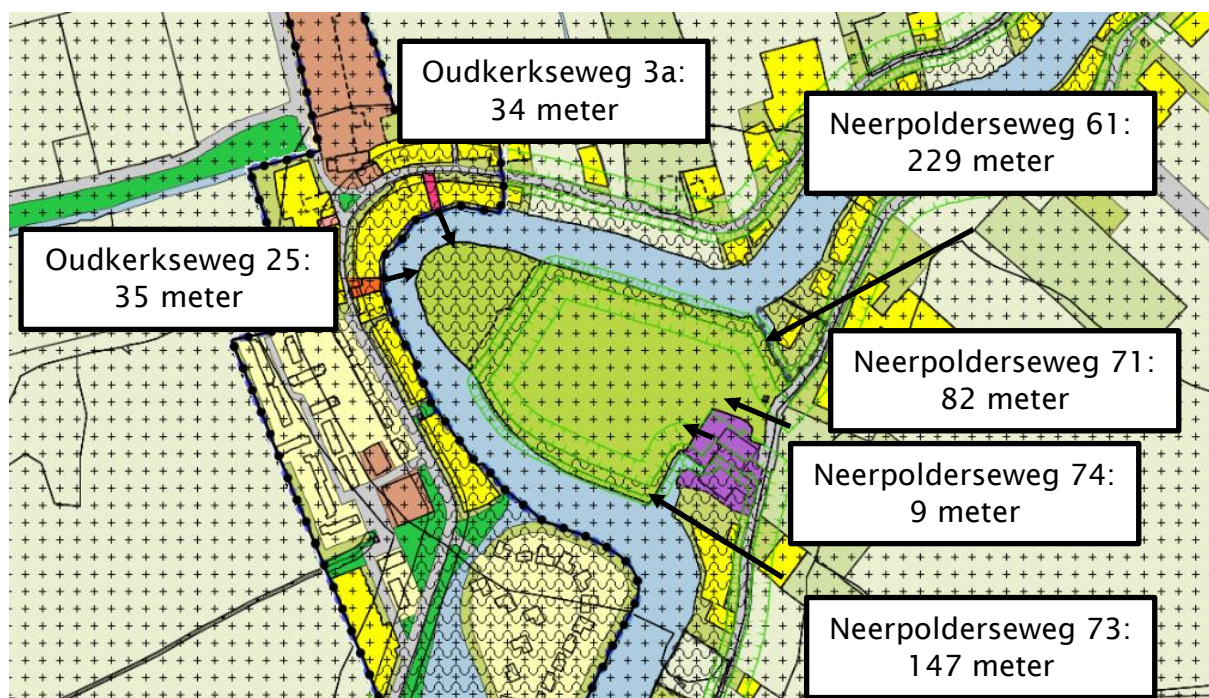
Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) valt onder een gemengd gebied *'een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd'*.

Gezien de ligging van het plangebied aan het lint (Neerpolderseweg) in het buitengebied en het feit dat direct naast (burger)woningen volwaardige agrarische bedrijven voorkomen kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een 'gemengd gebied'. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Daarnaast heeft de voormalige gemeente Giessenlanden voor agrarische bedrijven in relatie tot omliggende woningen (geurgevoelige objecten) de 'Geurverordening gemeente Giessenlanden' vastgesteld. Dit beleid is nog altijd van kracht in de nieuwe gemeente Molenlanden. In dit beleid is geregeld dat de richtafstand voor geur gereduceerd kan worden naar 25 meter voor veehouderijen in het buitengebied die dieren houden waarvoor conform Bijlage 1 van de Regeling geurhinder en veehouderij bij ministeriële regeling geen geuremissiefactor is vastgesteld.

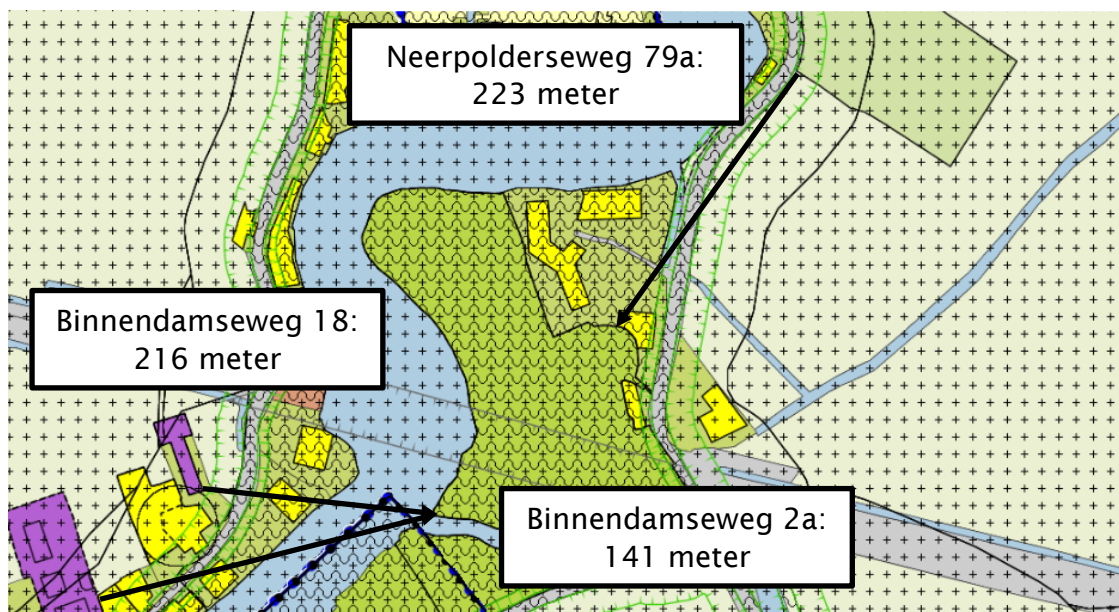


In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende relevante bedrijven gevestigd.



Afbeelding 27: Afstand deelgebied 'De Giessenburg' t.o.v. omliggende bedrijven

Tabel 3: Bedrijf- en milieuhinder omliggende bedrijven 'De Giessenburg'			
Adres	Functie	Richtafstand	Afstand tot dichtstbijzijnde woning
Neerpolderseweg 61	Agrarisch bedrijf	25 meter (geur)	229 meter
Neerpolderseweg 71	Agrarisch bedrijf	25 meter (geur)	82 meter
Neerpolderseweg 73	Fokken en houden van paarden	30 meter (geur)	147 meter
Neerpolderseweg 74	Fokken en houden van paarden	30 meter (geur)	9 meter
Oudkerkseweg 3a	Tijdschriftenwinkel	0 meter	34 meter
Oudkerkseweg 25	Horeca/café	0 meter	35 meter



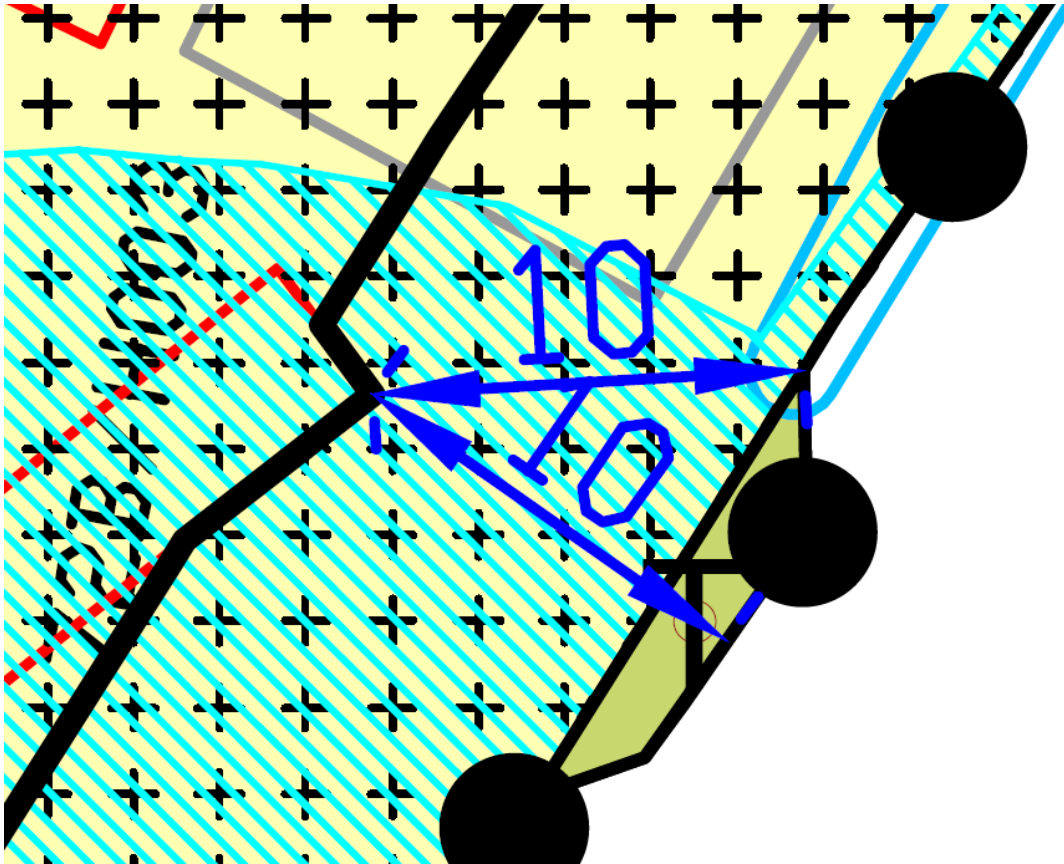
Afbeelding 28: Afstand deelgebied 'De Bilderhof' t.o.v. omliggende bedrijven

Tabel 4: Bedrijf- en milieuhinder omliggende bedrijven 'De Bilderhof'			
Adres	Functie	Richtafstand	Afstand tot dichtstbijzijnde woning
Binnendamseweg 2a	Autobedrijf	30 meter (geluid)	141 meter
Binnendamseweg 18	Fokken en houden van paarden	30 meter (geur)	216 meter
Neerpolderseweg 79a	Agrarisch bedrijf	25 meter (geur)	223 meter

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat, behoudens voor de paardenhouderij op de locatie Neerpolderseweg 74, voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden.

Paardenhouderij Neerpolderseweg 74

Voor een paardenhouderij zijn richtafstanden opgenomen van 30 meter (geur), 10 meter (geluid en stof) en 0 meter (gevaar) in een gemengd gebied. De afstand van het bestemmingsvlak van de paardenhouderij tot de dichtstbijzijnde woning voldoet niet aan deze richtafstanden. De afstand van de daadwerkelijke inrichting en activiteiten van de paardenhouderij tot de dichtstbijzijnde woningen is echter groter, waarmee wel wordt voldaan aan de richtafstanden voor geluid en stof. Echter, in overleg met de eigenaar van de paardenhouderij is besloten om een deel van de bedrijfsbestemming te wijzigen naar 'Tuin', zodat bestemmingstechnisch (de afstand tussen het bouwvlak voor de woningen en de bedrijfsbestemming) wordt voldaan aan de richtafstanden voor geluid en geur en waarmee in de toekomst wordt gewaarborgd dat de afstand tot de woningen voldoet aan de richtafstanden voor geluid en stof.



Afbeelding 29: Afstand woning tot bedrijfsbestemming paardenhouderij

Omdat enkele woningen nog wel zijn gelegen binnen de richtafstanden voor geur van de paardenhouderij is door De Roever Omgevingsadvies een geurnotitie opgesteld. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'In het rapport is toegelicht dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat en dat veehouderijen niet in hun belangen worden geschaad. Ook ten aanzien van de achtergrondbelasting kan worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Geurhinder van veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.'

Hiermee kan gesteld worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt bezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt 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.

Onderzoek

Het plangebied is gelegen nabij een gasleiding, twee LPG-tankstations, de Betuwelijn en rijksweg A15. Om de invloed van de stationaire inrichtingen en de transportroutes voor gevaarlijke stoffen te inventariseren is door adviesbureau DGMR een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. De conclusie van het rapport luidt als volgt:

'Binnen een kilometer van het plangebied liggen de Betuwelijn, de A15, twee LPG tankstations en een hogedruk aardgasleiding. Alleen de Betuwelijn en de A15 vormen een extern risico voor de planlocatie.

Voor de Betuwelijn en de A15 wordt voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico. Voor de Betuwelijn is het groepsrisico 0,015 keer de oriëntatiewaarde en dit risico verandert niet als gevolg van het plan. Voor de A15 is de bijdrage aan het groepsrisico vanwege de afstand van 650 m tot het plangebied te verwaarlozen en niet bepaald.

De relevante risico's voor de planlocatie betreffen een BLEVE, een fakkel en een gifwolk als gevolg van transporten over de Betuwelijn. Ook een gifwolk vanaf de A15 kan tot het plangebied reiken. De gemeente Molenlanden dient het groepsrisico als gevolg van deze transportroutes te verantwoorden.'

Verantwoording groepsrisico

De gemeente Molenlanden dient als bevoegd gezag de vastgestelde groepsrisico's als gevolg van transport van geklasseerde stoffen over het spoor en de snelweg conform het Bevt te verantwoorden. Voor de Betuwelijn is het groepsrisico kleiner dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde en voor de A15 is de bijdrage als gevolg van het plan op minstens 650 m afstand verwaarloosbaar. Bij deze verantwoordingsplicht moeten naast de resultaten van de risicoanalyse (criteria 1 en 2) de volgende criteria aan de orde komen:

- a. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op het spoor, en
- b. De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op het spoor een ramp voordoet.



1. Bestrijding van een ramp

De voorgenomen ontwikkeling betreft zelf geen externe risicobron. Het plan ligt ook op een zodanige locatie dat het geen belemmering voor hulpdiensten vormt om het spoor of de snelweg te bereiken. In 2016 heeft de VRZHZ beide recreatieparken geïnspecteerd en hierover een brief aan de gemeente Giessenlanden (inmiddels opgegaan in de gemeente Molenlanden) geschreven. Hierin stelt de veiligheidsregio onder meer:

- De bereikbaarheid en bluswatervoorziening van recreatiepark De Giessenburg moet, op grond van het Bouwbesluit 2012 artikel 6.30 lid 1, worden geregeld als voorgesteld in de bijlage van de betreffende brief.
- De bereikbaarheid en bluswatervoorziening van recreatiepark De Bilderhof is voldoende.
- Voor beide parken moet aandacht worden besteed aan de inrichting en de afwezigheid van brand bevorderende materialen tussen de woningen.

Daarnaast adviseert de VRZHZ om een bewustwordingstraject met betrekking tot brandveiligheid voor de beide parken op te starten.

De gemeente heeft de aanwijzingen uit deze brief opgevolgd. De gemeente heeft aangegeven “aanvullende maatregelen te treffen door de brandveiligheid op het buurtschap te verbeteren. Dit vertaalt zich in het aanleggen van blusleidingen, inclusief brandput en brandkraan”. Ook heeft de gemeente met de VvE’s van beide parken een anterieure overeenkomst opgesteld waarin is geregeld dat de VvE’s periodiek een cursus van de brandweer moeten organiseren op de buurtschappen, om zo de inwoners bewust te maken over brandoverslag.

2. Zelfredzaamheid

In hoofdstuk 4 zijn als relevante externe risicoscenario’s aangegeven:

- BLEVE of fakkels ter plaatse van de Betuwelijn
- Gifwolk als gevolg van een transport over de Betuwelijn of A15

Een BLEVE heeft een effectafstand tot 400 m en een fakkels heeft een effectafstand tot 200 m. Daarmee zijn deze scenario’s alleen voor De Bilderhof relevant en niet voor De Giessenburg. De Bilderhof ligt op minstens 70 m van het spoor en wordt deels afgeschermd omdat de tunnel verdiept ligt. Effecten zijn daardoor kleiner dan in het vrije veld. In geval van een warme BLEVE heeft men circa een half uur om het gebied te ontvluchten. Alarmeringsmogelijkheden en ontruimingsmogelijkheden zijn hiervoor van belang. Een koude BLEVE en een fakkels ontstaan zodanig snel dat vluchten niet mogelijk is. Wel wordt de kans op secundaire branden beperkt alsook de kans op brandoverslag door de hoeveelheid brand bevorderend materiaal in het gebied te beperken. In geval van een gifwolk dient men binnen te blijven, ramen en deuren te sluiten en de ventilatie uit te schakelen.

3. Bouwkundige eisen

Voor recreatiewoningen stelt het Bouwbesluit voor sommige aspecten andere eisen dan voor burgerwoningen. In deze paragraaf gaan wij na dat dit niet of nauwelijks gevolgen heeft voor de externe veiligheid in het plangebied. De externe risico’s ontstaan als gevolg van een BLEVE, een fakkels of een gifwolk. Uit onderstaande paragrafen volgt dat de voorgenomen situatie net zo veilig of zelfs veiliger is dan de bestaande situatie.



- BLEVE
Voor een BLEVE is de drukgolf maatgevend. Afdeling 2.1 van het bouwbesluit geeft voorschriften voor de sterkte van Bouwconstructies. Deze voorschriften zijn gelijk voor woningen en logiesfuncties. Een drukgolf kan ook tot scherfvorming leiden. Aan het voorkomen van scherfvorming door glas zijn geen specifieke eisen gesteld in het Bouwbesluit. Wel kan men denken aan het aanvullend plaatsen van splinterwerend glas of folie.
- Fakkels
Een fakkel leidt tot een warmtebelasting en secundaire branden. Inherent aan het karakter van het terrein is een aantal objecten van brandbare materialen, zoals hout en riet. Door de onder punt 1 aangegeven maatregelen te treffen wordt de hoeveelheid brandbare materialen in de buurtschappen beperkt en daarmee de kans op brandoverslag, waardoor mogelijke branden beheersbaar blijven.

Voor recreatiewoningen gelden vergelijkbare eisen als voor burgerwoningen: Afdeling 2.2 van het bouwbesluit beschrijft de sterkte bij brand. Voor woningen is artikelen 2.14 lid 2 van toepassing, voor logiesfuncties de leden 4 en 5. Omdat deze artikelen over hoogten boven 7 respectievelijk 5 m gaan, is dit niet relevant voor het plangebied. Alle woningen zijn hier maximaal 5 m. Ook de relevante voorschriften uit de afdelingen 2.8 (beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie), afdeling 2.9 (Beperking van het ontwikkelen van brand en rook) en afdeling 2.10 (Beperking van uitbreiding van brand) zijn gelijk of gelijkwaardig voor woonfuncties en logiesfuncties.

- Gifwolk
In geval van een gifwolk dient men naar binnen te vluchten, ramen en deuren te sluiten en automatische ventilatie uit te schakelen. De bestaande recreatiewoningen dienen voor ventilatie aan dezelfde eisen uit het Bouwbesluit te voldoen als burgerwoningen. Daarmee is het veiligheidsniveau ten aanzien van gifwolken gelijkwaardig voor het plan ten opzichte van de huidige situatie.

4. Afweging maatregel

De recreatiewoningen dienen volgens het Bouwbesluit aan dezelfde eisen te voldoen als burgerwoningen voor sterkte van de bouwconstructie, voorkomen van brandgevaar, brandoverslag en (het kunnen afsluiten van) ventilatie. Daarom worden vanuit externe veiligheid aan de woningen geen nieuwe eisen opgelegd. De terreinen dienen zoveel mogelijk vrij te worden gemaakt van materiaal dat brandoverslag kan veroorzaken, zodat uitbreiding van brand wordt voorkomen en een eventuele ontruiming zo veilig mogelijk kan verlopen.

Conclusie

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



4.7 Kabels en leidingen

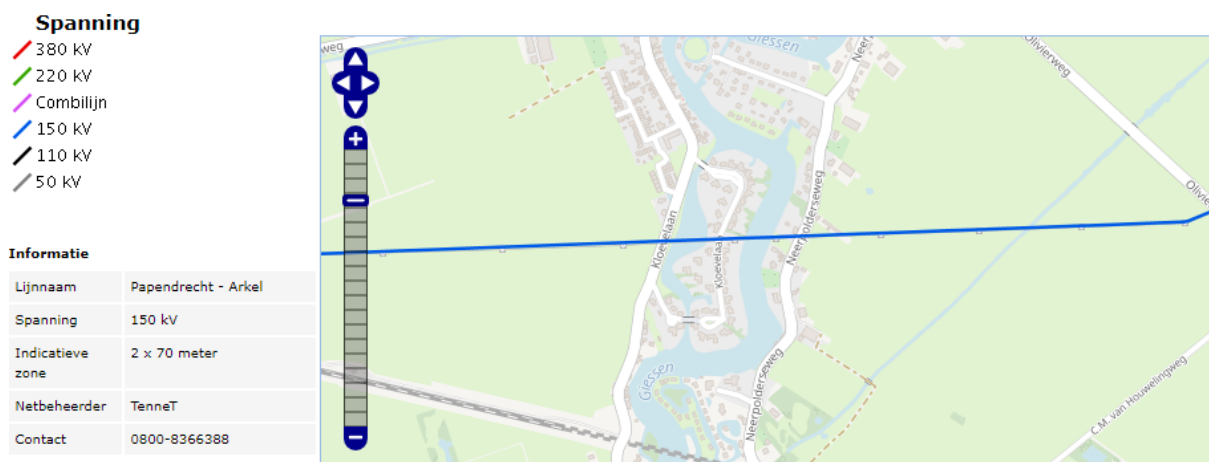
Beleidskader

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

Onderzoek

Het onderhavige plan voorziet niet in ongewenste werkzaamheden voor planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen of waterleidingen. Verder is op advies van de brandweer op De Bilderhof enkele jaren geleden een blusleiding aangelegd.

Op enige afstand is een bovengrondse hoogspanningslijn (150 kV) gelegen. De sterkte van het magnetische veld in de buurt van een hoogspanningslijn hangt af van de stroom door de draden, de afstand tot de draden en de fasevolgorde van de draden. De magnetische veldsterkte wordt uitgedrukt in tesla of microtesla (één miljoenste deel van een tesla). Het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft geadviseerd om in situaties waarin kinderen langdurig worden blootgesteld aan een veldsterkte die (jaargemiddeld) hoger is dan 0,4 microtesla te voorkomen. Op basis hiervan is door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) indicatieve magneetveldzones bij bovengrondse hoogspanningslijnen opgenomen in de Netkaart. De indicatieve magneetveldzone geeft de zone weer waar het jaargemiddelde magnetische veld hoger dan 0,4 microtesla is of in de toekomst kan worden. Voor de bovengrondse hoogspanningslijn nabij het plangebied geldt een indicatieve magneetveldzone van 70 meter aan weerszijde van de hoogspanningslijn, gerekend over de grond vanuit het hart van de hoogspanningslijn. Het plangebied is gelegen op een minimale afstand van 218 meter vanuit het hart van de hoogspanningslijn, waarmee gesteld kan worden dat het plangebied ruim buiten de indicatieve magneetveldzone van de hoogspanningslijn is gelegen.



Afbeelding 30: Uitsnede Netkaart

Conclusie

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

4.8 Ecologie

Beleidskader

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

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen (Natura2000-gebieden). Hierom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten waar stikstof bij vrij komt. Voorheen was toestemming hiervoor gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof (PAS), waarbij de drempelwaarde van 0,05 mol per hectare per jaar werd gehanteerd om effecten van ontwikkelingen te toetsen. De Raad van State heeft op 29 mei 2019 beoordeeld dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt. Op basis van het PAS werd namelijk vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Een dergelijke toestemming 'vooraf' mag niet meer. Hierdoor zijn alle gemelde activiteiten alsnog vergunningplichtig en dient aangetoond te worden dat een ontwikkeling niet voorziet in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Onderzoek

Het plan voorziet niet in werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Het onderhavige plan leidt verder niet tot een toename in de stikstofdepositie op beschermde gebieden. Het plangebied is daarnaast niet gelegen in een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natuurnetwerk Nederland, Natura2000-gebieden, belangrijk Weidevogelgebied of Strategische reservering natuur. Tenslotte voorziet het plan niet in werkzaamheden en/of gebruik die kunnen leiden tot extra stikstofdepositie op beschermde natuurgebieden.

Het onderhavige plan voorziet wel in werkzaamheden die de ecologische waarden op beide locaties versterkt. Vanwege het groene en lommerrijke karakter van De Giessenburg is de locatie landschappelijk en ecologisch gezien al uniek in de omgeving. Met het treffen van een aantal eenvoudige maatregelen wordt de ecologische waarde van het park nog verder verhoogd. De VvE is voornemens om aan te haken bij 'Prachtlint', een lokaal initiatief waar particulieren en bedrijven zich kunnen aanmelden om zo bij te kunnen dragen aan het realiseren en beheren van natuur in de eigen leefomgeving. Door het aanplanten van waardplanten worden diverse soorten insecten aangetrokken en middels het aanbrenge van kleine aanpassingen in vegetatie en bebouwing wordt bijgedragen aan het stimuleren van de (bedreigde) vogelpopulatie aangetrokken. De egel- en vleermuisbestand wordt bevorderd door het aanbrenge van beplanting, het inperken van bestrijdingsmiddelengebruik en door het creëren van schuilplaatsen.



Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen en voorziet in het versterken van de ecologische waarden. Het plan voorziet niet in stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. Bij een omgevingsvergunningaanvraag voor de herbouw van een woning zal de stikstofemissies vanwege de bouw- en gebruiksfase inzichtelijk gemaakt worden.



4.9 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Binnen het plangebied kan worden aangenomen dat er geen bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden en derhalve een bodemonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Een verkennend bodemonderzoek zal wel als voorwaarde worden opgenomen bij een omgevingsvergunningaanvraag voor (vervangende) nieuwbouw.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen. Een verkennend bodemonderzoek zal wel als voorwaarde worden opgenomen bij een omgevingsvergunningaanvraag voor (vervangende) nieuwbouw.



4.10 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

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

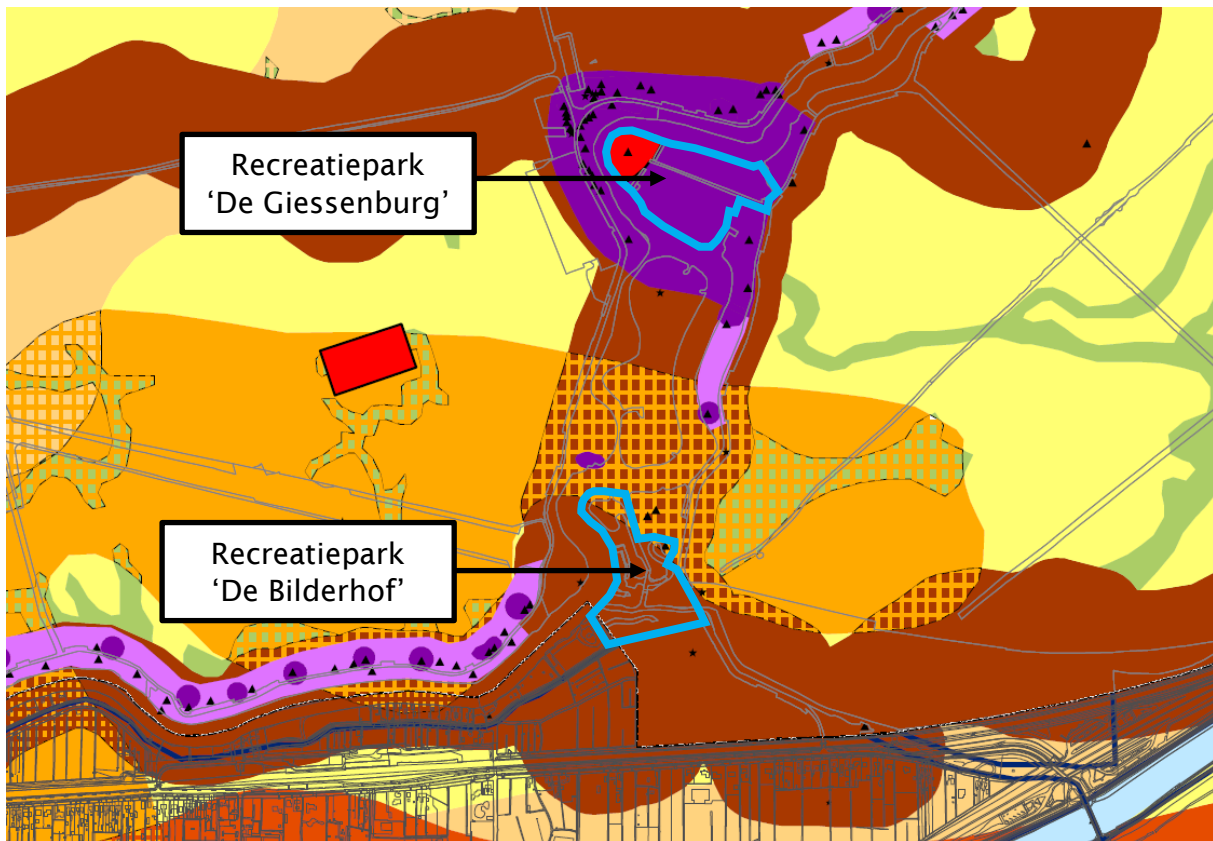
Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt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

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Molenlanden is te zien dat het plangebied is gelegen op:

- Terrein met een bepaalde archeologische waarde (overige AMK-terreinen). Streven naar behoud in situ. Indien dat niet mogelijk is dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Ingrepen met een oppervlakte kleiner dan 30 m² of tot 30 cm beneden maaiveld zijn vrijgesteld van onderzoek;
- Gronden met een zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (paars). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Gronden met een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak (bruin). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.





Afbeelding 32: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart

Indien op 'De Giessenburg' graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 30 cm of groter dan 30 m² is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor 'De Bilderhof' geldt de verplichting tot een archeologisch onderzoek voor graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm of groter dan 250 m². De archeologische dubbelbestemmingen worden uit het moederplan overgenomen.

Verder is op De Giessenburg een historisch archeologisch moment gelegen, te weten de restanten/fundering van de Giessenburcht. Middels de functionele wijziging van de recreatieparken naar een buurtschappen zullen er geen wijzigingen aangebracht worden ten aanzien van dit archeologisch monument. Het monument is middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – kasteelbiotoop' juridisch-planologisch beschermd.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen. Ter bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden wordt de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1 en 4' overgenomen uit het moederplan. De aanduiding 'karakteristiek' wordt gewijzigd naar 'specifieke bouwaanduiding – kasteelbiotoop', zodat duidelijker wordt om welke waarde/karakteristiek het gaat. Bij een omgevingsvergunning welke voorziet in graafwerkzaamheden dieper en/of groter dan in de regels opgenomen diepte en/of oppervlakte, dient een archeologisch onderzoek onderdeel uit te maken van de omgevingsvergunningaanvraag.

4.11 Verkeer

Normaliter wordt de parkeerregeling uit het bestemmingsplan 'Paraplusherziening Parkeren Molenlanden' overgenomen bij bestemmingsplanherzieningen. Op deze manier moet bij een omgevingsvergunningaanvraag getoetst te worden aan de Nota Parkeernormen Molenlanden. Voor deze casus is dat echter niet de juiste manier, omdat op deze manier niet een juiste uitvoering kan worden gegeven aan de Toekomstvisie 'De Giessenburg en De Bilderhof'. In deze Toekomstvisie is namelijk opgenomen dat de gemeente, vanwege het relatief hoge autobezit in de gemeente, uitgaat van een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per vrijstaande woning bij de inrichting van nieuwe woongebieden. Op de buurtschappen wordt deze norm niet gehaald. Echter is er in de huidige situatie geen parkeerproblematiek. Er is voor de gemeente geen reden om de parkeernorm dwingend op te leggen.

Daarnaast is in de parkeerregeling opgenomen dat de parkeerbehoefte op het eigen terrein gerealiseerd moet worden. Dit is bij dit plan niet mogelijk, omdat op de woonpercelen vaak niet genoeg ruimte is voor het parkeren op eigen en het parkeren op een gezamenlijk terrein binnen de parken wordt opgelost. Tevens zijn sommige percelen niet bereikbaar voor personenauto's, omdat enkele percelen worden ontsloten door een loopbruggetje of wandelpad. Ook vanuit dit oogpunt is toetsing aan de parkeerregeling niet wenselijk.

De parkeerregeling biedt wel een regel om van de regeling af te wijken. Echter zou dat zorgen voor een onevenredige druk bij de aanvragers, omdat zij in dat geval bij iedere aanvraag een parkeeronderzoek moeten aanleveren waarbij het hele park beschouwd moet worden. Tevens komt men dan niet uit met de parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning, welke is opgenomen in de Nota Parkeernormen Molenlanden. In die zin is het plan dan slecht uitvoerbaar in de praktijk.

Zodoende is de parkeerregeling niet overgenomen in de regels van dit plan. Dat betekent overigens niet dat er vanuit de gemeente helemaal geen regie meer heeft op het parkeeraspect. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers is opgenomen dat de gemeente parkeeroverlast kan constateren en de initiatiefnemer kan aanwijzen daar iets aan te doen.

Dat weerhoudt de buurtschappen echter niet om te investeren in het parkeren en bereikbaarheid.

De Giessenburg

Het verblijfscomfort op De Giessenburg zal verbeterd worden door verkeerstechnisch de toegang te herinrichten en 8 tot 12 extra parkeerplaatsen achter de entree te realiseren. Verder gaat de VvE van De Giessenburg onderzoek doen naar de mogelijkheid om ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit toe te passen (bijvoorbeeld autodelen, green wheels, etc.).

De Bilderhof

Ten behoeve van het verbeteren van de toegankelijkheid op De Bilderhof worden bestaande bruggen verbreed. Ook worden 11 extra parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt onderzocht of het realiseren van garageboxen tot de mogelijkheid behoort



(de garageboxen zijn inmiddels gerealiseerd). Tevens wordt de parkeerruimte voor bezoekers aan de weg opnieuw ingericht en bestraat.

Het is uiteindelijk de verantwoordelijkheid van de VvE's van beide locaties om toe te zien op voldoende parkeerruimte, zodat geen parkeeroverlast op de Neerpolderseweg ontstaat. In een anterieure overeenkomst tussen de VvE's en de gemeente Molenlanden is deze afspraak vastgelegd. Dit betekent dat de gemeente nog steeds regie kan voeren op het parkeeraspect.



4.12 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De Vereniging van Eigenaren van beide locaties delen deze ambitie en zijn voornemens om de buurtschappen te verduurzamen. De VvE's (en daarmee ook de inwoners van de parken) streven naar zo groen en duurzaam mogelijke buurtschappen. In de statuten van de parken worden bepalingen opgenomen over een maximaal te verhard (niet waterdoorlatend) oppervlak en/of percentage van de percelen, zodat bij (hevige) regenbuien het water gemakkelijker kan infiltreren in de bodem en de parken de groene uitstraling behouden dan wel versterken. Verder worden investeringen gedaan in het opwekken van groene energie in de vorm van het plaatsen van zonnepanelen en wordt onderzoek gedaan naar het toepassen van zonnecollectoren en andere duurzame toepassingen in het openbaar gebied. Verder worden bestaande verlichting vervangen door energiezuinigere openbare verlichting op beide locaties. Tenslotte is het wijzigen van de huidige recreatiewoningen zonder toekomstperspectief naar woningen op een locatie die passend en geschikt is voor wonen een vorm van duurzaamheid. Er wordt namelijk een toekomstbestendige oplossing geboden voor een potentieel probleem en worden woningen in een aantrekkelijk woonmilieu toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad binnen de gemeente zonder de fysieke toevoeging van bebouwing.

Klimaatadaptatie

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaatadaptatie en toekomstbestendig bouwen. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is artikel 6.50 Risico's van klimaatverandering toegevoegd. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. Wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. Overstroming;
- c. Hitte;
- d. Droogte.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien op te kunnen vangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem.

Het plan voorziet niet in ingrepen aan de watergangen. Een groot deel van het plangebied blijft groen waarmee hemelwater in de bodem kan infiltreren. Hiermee is voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuiten te kunnen opvangen. Daarnaast kan het water afstromen op de Giessen.

Om in te spelen op de verwachting dat in de toekomst extremere weersomstandigheden zullen zijn worden eigenaren door de VvE's van beide locaties gestimuleerd om hemelwater niet op het riool af te laten wateren, maar het



hemelwater zoveel mogelijk op te vangen en te gebruiken, het hemelwater te laten infiltreren in de bodem of het overtollig hemelwater af te laten voeren naar watergangen.

Overstroming

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. Het plan voorziet niet in de fysieke toevoeging van wooneenheden en de aanwezige waterkeringen worden juridisch-planologisch beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1'.

Hitte

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van ruimtelijke plannen rekening gehouden met de accumulatie van warmte. De VvE van De Giessenburg heeft €30.000 begroot voor de verdere vergroening van de locatie. Dit zal zich onder andere vertalen in het aanplanten van planten en bomen en het verder vergroenen van de locatie. Ook de VvE van De Bilderhof gaat investeren in het versterken van het huidige groene karakter. Dit wordt gerealiseerd door onder andere het aanplanten van afschermend groen en bomen. Hierdoor wordt bijgedragen aan schaduwwerking en wordt hittestress tegengegaan.

Droogte

Omdat het steeds droger wordt, zal de bodem sneller verdroogt raken. De eigenaren worden door de VvE's gestimuleerd om het hemelwater zoveel mogelijk op te vangen en te gebruiken. Indien houtstructuren of planten door droogte een gebrek aan water hebben, kan het opgevangen hemelwater gebruikt worden om de bodem te hydrateren. De beplanting kan daardoor blijven voorzien in het afbreken van CO₂ en het produceren van zuurstof voor mens en dier.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Buurtschappen Giessenburg' bestaat uit twee delen: de verbeelding en de regels. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de 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 'Buurtschappen Giessenburg' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Buurtschappen Giessenburg' is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', 'Parapluperzorging Parkeren' en 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten'. De bouwregels zijn aangepast zodat het kleinschalige karakter qua aard en omvang van de locaties behouden blijven. De regels bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Tuin

De tuinbestemming zal op een deel van de naastgelegen paardenhouderij gelegd worden. Dit deel mag niet gebruikt worden voor bedrijfsdoeleinden.

Water

Voor de A-watgang in het recreatiepark 'De Bilderhof' wordt de waterbestemming overgenomen.

Woongebied

Teneinde de functionele wijziging van de recreatieparken naar buurtschappen te realiseren wordt de recreatieve bestemming omgezet in de bestemming 'Woongebied'. Hierin worden regels opgenomen die aansluiten bij de Toekomstvisie De Giessenburg en De Bilderhof.



Waarde – Archeologie – 1 en 4

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1 en 4' hebben als doel de archeologische waarden in de bodem te beschermen en veilig te stellen.

Waterstaat – Waterbergingsgebied

De gronden welke mede bestemd zijn voor de waterberging worden voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'.

Waterstaat – Waterkering

Ten behoeve van de bescherming van de waterkering wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' gelegd.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – kasteelbiotoop';
- Functieaanduiding 'garageboxen';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – ondergronds railverkeer';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 8';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 9';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 34';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 45'.

