

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 48' (Het Groene Wout)
Zaaknummer	:	1147685
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Dennis Sebrechts

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 48' (idn: NL.IMRO.1978.BPnoordzijde48GDR-VG01) gewijzigd vast te stellen, waarbij het plan voorziet in:
 - a. wijziging van de agrarische bestemming naar de bestemming 'Recreatie' ten behoeve van de realisatie van vijf verblijfsaccommodaties met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 550 m²;
 - b. ten dienste van de recreatiebestemming de realisatie van maximaal 350 m² aan gebouwen voor een receptie, dierenverblijven en dagrecreatieve voorzieningen;
2. de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 48'';
3. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Op het perceel van Noordzijde 48a te Goudriaan was jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. Deze activiteiten zijn al jaren geleden beëindigd, waarna besloten is de boerderij te verbouwen tot woonhuis en bed and breakfast. Sinds 2014 is ook de rijtuigenschuur in gebruik genomen als groepsaccommodatie. Deze bestaande recreatievoorziening in Goudriaan is bekend als Het Groene Wout.

De initiatiefnemers hebben het voornemen om de recreatieve overnachtingsmogelijkheden op het perceel uit te breiden. Hierover besloot het college van de voormalige Molenwaard eind 2017 in principe medewerking aan te verlenen. In juli 2019 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor een kleinschalige camping (25 standplaatsen), één groepsaccommodatie voor maximaal 12 personen, receptie en sanitaire voorzieningen. Op het voorontwerpplan zijn zeven inspraakreacties binnengekomen. Omwille van de inhoud van de inspraakreacties, en een gewijzigd standpunt vanuit de provincie Zuid-Holland omtrent recreatiewoningen, is het plan van de camping gewijzigd naar maximaal vijf

plaats achter de boerderij en de basisschool (de Fakkel). Op het noordelijk deel van het perceel is de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' opgenomen waar kamperen en gebouwen zijn uitgesloten om doorzichten en openheid naar het slagenlandschap zoveel mogelijk te behouden. Qua bebouwing wordt qua uitstraling aangesloten op ondergeschikte agrarische bedrijfsbebouwing, waarbij gebruik wordt gemaakt van streekeigen bouwmaterialen en ingetogen kleuren.

1.2 Het plan sluit aan bij de Toeristische Agenda Molenlanden 2021–2025

Het plan voor het Groene Wout draagt bij aan de ambitie om de sector verblijfsrecreatie in Molenlanden zowel kwantitatief als kwalitatief te laten groeien. Met de vijf verblijfsaccommodaties worden maximaal 60 extra overnachtingsplekken toegevoegd. De accommodaties zijn geschikt voor de, in de Toeristische Agenda benoemde, doelgroepen: de verbindingszoeker en inzichtzoeker. De accommodaties zijn geschikt om met meerdere generaties in te verblijven en dit sluit aan bij de trend van multigeneratie reizen. Daarnaast sluit het plan aan bij het streven om toeristisch, recreatieve bezoekers 'het verhaal' van Molenlanden te vertellen. Bij het Groene Wout overnacht men in het diverse veenweidegebied en wordt de nadruk gelegd op de ecologische ontwikkelingen op het perceel, zoals een kikkerpoel en verlandingszone. Over het perceel loopt een boerenland pad dat recent onderdeel is geworden van het wandelrouten netwerk Alblasserwaard. Tot slot wordt onderzocht of het Groene Wout een rol kan betekenen in bijvoorbeeld een vorm van natuureducatie.

2.1 De zes ingebrachte zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Het ontwerpplan heeft vanaf 15 maart 2022 ter inzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen binnengekomen. De inhoud van de zienswijzen komt nagenoeg overeen. Reclamanten hebben vooral bezwaar tegen de locatie en omvang van de vijf verblijfsaccommodaties. Ook worden zorgen geuit over toename van (geluids-)overlast en verstoring van het woongenot bij verbreding van de recreatieve mogelijkheden op de percelen.

De inhoud van de zienswijzen gaven aanleiding om het plan te wijzigen en aan te scherpen op de volgende onderdelen:

1. Het landschappelijk inpassingsplan is aangevuld:
 - de geluidwerende erfafscheiding is vastgelegd op het inpassingsplan.
2. De bestemmingsplantoelichting is aangevuld:
 - het gewijzigde landschappelijk inpassingsplan is opgenomen en het stikstofdepositieonderzoek (Aerius-berekening) is toegevoegd.
3. De verbeelding van het bestemmingsplan is gewijzigd:
 - op het noordelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' opgenomen waar kamperen en gebouwen zijn uitgesloten.
 - het receptiegebouw en het dierenverblijf zijn specifiek vastgelegd middels het opnemen van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1'.
4. De regels van het bestemmingsplan zijn gewijzigd:
 - de voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing (artikel 3.4.1) is aangevuld.
 - dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' is toegevoegd ter waarborging van de openheid van het landschap.

- bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’ (art. 3.2.2.2 lid a) is toegevoegd.
- er is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor de juridische borging van de realisatie en instandhouding van een geluidwerende erfafscheiding ten noordoosten van de bestaande groepsaccommodatie.
- in art. 9 Algemene gebruiksregels is een regeling toegevoegd waarmee het gebruik van een (bedrijfs-)woning, verblijfsaccommodatie of overig gebouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten niet is toegestaan;
- het begrip ‘groepsaccommodatie’ is vervangen door ‘verblijfsaccommodatie’ (art. 1.39).

Met de aanpassingen en aanscherpingen is getracht reclamanten – waar mogelijk – tegemoet te komen en reclamanten meer rechtszekerheid te geven door zaken die reeds op tekening stonden scherper vast te leggen op verbeelding/ in de regels. De verwachting is dat niet alle zorgen van de reclamanten hiermee weggenomen zijn. Voor de nadere inhoud van de Nota van Zienswijzen verwijzen we u naar bijlage 6.

2.2 Meerdere participatiemomenten hebben plaatsgevonden om de omgeving te betrekken

Gedurende de ruimtelijke procedure zijn op verschillende momenten omwonenden betrokken bij het initiatief. Het allereerste initiatiefplan omvatte groepsaccommodaties, dat ook besproken is met direct omwonenden. Op basis van het negatieve standpunt van de provincie Zuid-Holland is het idee voor meerdere groepsaccommodaties losgelaten en omgezet naar een camping met 25 standplaatsen en één groepsaccommodatie.

Naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerpplan, een participatieoverleg met belanghebbenden in januari 2020 en een gewijzigd positief standpunt vanuit de Provincie Zuid-Holland omtrent groepsaccommodaties, is het plan van de camping gewijzigd naar vijf verblijfsaccommodaties.

De participatie overleggen hebben tussen 2018 en 2022 zowel fysiek als digitaal plaatsgevonden. Het is daarbij niet gelukt om de belangen te verenigen. Desalniettemin heeft de initiatiefnemer voldoende inspanning geleverd om alle belanghebbenden te horen en te betrekken.

3.1 Uit onderzoek blijkt dat er geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn

Het plan is beoordeeld op de gevolgen voor het milieu, waarbij geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Het opstellen van een Milieu Effect Rapportage (MER) is om die reden niet nodig.

4.1 Het kostenverhaal is verzekerd conform Nota Kostenverhaal

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over onder meer het kostenverhaal en eventuele planschade. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd en is aan een wettelijke verplichting voor kostenverhaal voldaan. De kosten voor eventuele aansluiting en aanleg van een nieuw drukrioleringsysteem (inclusief de benodigde voedingskabels) zijn voor rekening van initiatiefnemer. Afspraken hierover zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Kanttekening

1.1 Het plan ligt aan een overbelast prioritaire rioolstreng



Het plangebied ligt aan de rioolstreng Noordzijde–Zuidzijde in Goudriaan. Dit is een drukriolering die overbelast is en is aangemerkt als prioritaire rioolstreng. Bij het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen geeft dit plan de mogelijkheid om vijf verblijfsaccommodaties op een overbelast rioolstelsel aan te sluiten.

Voorliggend voorstel is in lijn met de uitgangspunten van het raadsbesluit van 7 juli 2022 omtrent de rioolproblematiek linten in Molenlanden. Door uw raad zijn uitgangspunten voor extra investeringen vastgesteld, waaronder:

- *waar mogelijk en wenselijk de kansen te benutten voor woningbouw, recreatie en bedrijvigheid,*
- *we pakken eerst de 7 prioritaire strengen aan waar de in procedure zijnde bouwplannen en het gemeentelijk beleid om voorrang vragen. Met de voorgestelde maatregelen wordt in die strengen naar huidig inzicht de bestaande problematiek opgelost.*
- *de gemeente neemt investeringen in het publieke deel van de riolering voor haar rekening en brengt dit ten laste van de rioolheffing. Initiatiefnemer neemt de investeringen op het eigen perceel voor eigen rekening.*

In het raadsbesluit van 7 juli jl. is de voorliggende ontwikkeling reeds meegenomen als onderdeel van de huidige problematiek. Dat betekent dat de voorgestelde maatregelen afdoende zijn voor deze ontwikkeling. Op dit moment wordt een concreet plan van aanpak voor onder andere deze rioolstreng opgesteld. De planning is een onzekere factor; nog niet inzichtelijk is of de maatregelen aan de riolering zijn uitgevoerd op het moment dat de verblijfsaccommodaties aangesloten gaan worden op de riolering. Mocht dat nog niet het geval zijn dan treden we in overleg met de initiatiefnemer om te komen tot een tijdelijke oplossing om zo te voorkomen dat de huidige aanwonenden extra overlast ervaren.

Het voorstel van 7 juli is kaderstellend. Binnen die kaders wordt nu het plan van aanpak riolering uitgewerkt. Uw raad moet nog instemmen met het plan van aanpak en het benodigde budget beschikbaar te stellen. Zolang het plan van aanpak binnen die kaders blijft beschouwen we deze risico's klein of oplosbaar.

Extra uitleg bij de kosten

Geen

Communicatie en vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in Het Kontakt. Het bestemmingsplan is straks ook te vinden op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl via idn: NL.IMRO.1978.BPnoordzijde48GDR-VG01.

Tijdens de ter inzage termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan er verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de zes weken termijn onherroepelijk in werking en kunnen er omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

Bijlagen:

- Bijlage 1 – Toelichting bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 48a'



- Bijlage 2 – Bijlagen bij bestemmingsplantoelichting ‘Goudriaan, Noordzijde 48a’
- Bijlage 3 – Regels bestemmingsplan ‘Goudriaan, Noordzijde 48a’
- Bijlage 4 – Bijlage bij bestemmingsplanregels ‘Goudriaan, Noordzijde 48a’
- Bijlage 5 – Verbeelding bestemmingsplan ‘Goudriaan, Noordzijde 48a’
- Bijlage 6 – Nota Zienswijzen bestemmingsplan ‘Goudriaan, Noordzijde 48a’



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 48' (Het Groene Wout)
Zaaknummer : 1147685
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 48' (idn: NL.IMRO.1978.BPnoordzijde48GDR-VG01) gewijzigd vast te stellen, waarbij het plan voorziet in:
 - a. wijziging van de agrarische bestemming naar de bestemming 'Recreatie' ten behoeve van de realisatie van vijf verblijfsaccommodaties met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 550 m².
 - b. ten dienste van de recreatiebestemming de realisatie van maximaal 350 m² aan gebouwen voor een receptie, dierenverblijven en dagrecreatieve voorzieningen.
2. de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 48';
3. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 20 september 2022.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

