

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Wilgenweg 3' (Avonturenboerderij Molenwaard)
Zaaknummer	:	1113088
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Charlotte Dovianus en Lida Bode

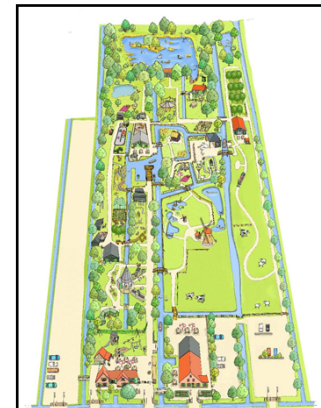
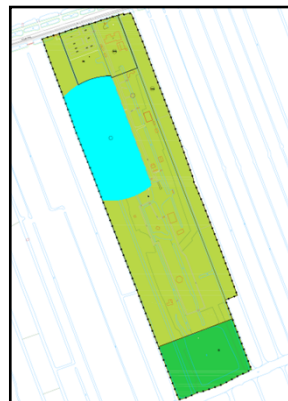
Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit,

1. het bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Wilgenweg 3' (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPWilgenweg3AMS-VG01) gewijzigd vast te stellen conform de bij dit besluit horende 'Nota van wijzigingen Bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Wilgenweg 3' als uitwerking van de door de raad vastgestelde locatievisie 'Avonturenboerderij Molenwaard'.
2. de over het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Wilgenweg 3';
3. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld;
4. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Inleiding

Het bestemmingsplan ziet toe op het uitbreiden van het themapark 'De Avonturenboerderij' met 2,8ha. De uitbreiding bestaat uit de aanleg van een permanente parkeervoorziening en de bouw van een multifunctioneel hoofdgebouw. De wijziging van de bestemming betreft het wijzigen van de enkelbestemmingen 'Cultuur en Ontspanning' en 'Agrarisch' naar de



en 'Groen'.

enkelbestemmingen 'Recreatie'

Het ontwerp van de wijziging van het bestemmingsplan om deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken is op 2 december 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon door eenieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Twee reacties zijn ontvangen. Eén van de indieners heeft, na het doorvoeren van enkele wijzigingen in het bestemmingsplan en het verduidelijken van een aantal zaken, besloten zijn zienswijze in te trekken. In deze zienswijze werd de vrees voor meer drukte en meer lawaai geuit, kortom de vrees voor overlast en daarmee de aantasting van het woongenot. De andere zienswijze is inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien in een Nota van Zienswijzen. Dat betekent dat de gemeenteraad nu een besluit kan nemen over de beantwoording van deze zienswijze en de vaststelling van dit bestemmingsplan. Het voorstel heeft betrekking op de kader stellende rol van de raad.

Eerdere besluiten

Op 16 oktober 2018 hebben de colleges van de voormalige gemeenten Giessenlanden en Molenwaard reeds een positief principebesluit genomen op de uitbreiding van de Avonturenboerderij. De voorwaarden die daarin gesteld zijn, zijn verwerkt in de locatiewisite 'Avonturenboerderij Molenwaard te Groot-Ammers'. De locatiewisite is op 29 oktober 2019 vastgesteld door de gemeenteraad en vormt de basis voor zowel een pilot omgevingsplan als voor dit bestemmingsplan. De pilot heeft als doel te zorgen dat een Molenlands werkproces rondom het opstellen van omgevingsplannen ontwikkeld wordt. Het bestemmingsplan heeft als doel uitvoering van de plannen mogelijk te maken.

Beoogd effect

De Avonturenboerderij Molenwaard is recreatieve voorziening die lokaal van belang is maar ook een belangrijke verbinding tussen stad en platteland. Het effect dat beoogd wordt is het zorgen dat de Avonturenboerderij Molenwaard voldoende parkeergelegenheid heeft voor de bezoekers en voldoende 'binnenruimte' heeft die daarnaast multifunctioneel gebruikt kan worden.

Argumenten

1.1 Avonturenboerderij Molenwaard is een belangrijke toeristische trekker voor gemeente Molenlanden.

De Avonturenboerderij Molenwaard heeft in 2018 haar deuren geopend in het voormalige Ooievaarsdorp aan de Wilgenweg te Groot-Ammers. Het eerste jaar hebben ca. 110.000 bezoekers de Avonturenboerderij bezocht. Op basis van onderzoek van de Avonturenboerderij naar het 'marktgebied' en de doelgroep binnen het marktgebied worden maximaal 200.000 bezoekers per jaar verwacht. Om de bezoekersstroom goed te kunnen faciliteren is meer parkeerruimte nodig en is voldoende binnenruimte nodig in de vorm van een multifunctioneel gebouw (theater en restaurant). Voor een duurzame exploitatie dient het theater/restaurant-gebouw ook zelfstandig (onafhankelijk van de avonturenboerderij) gebruikt te kunnen worden voor bijvoorbeeld vergaderingen en bijeenkomsten. Dit bestemmingsplan draagt bij aan toerisme in gemeente Molenlanden, de Avonturenboerderij is een toeristische recreatieve trekker van passend formaat in de regio. Het succes van het themapark zorgt daarnaast ook voor werkgelegenheid in de vorm van 40 à 50 arbeidskrachten op een hoogseizoendag.

1.2 Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met de vastgestelde locatiewisite.



Op 29 oktober 2019 is de locatievisie Avonturenboerderij Molenwaard vastgesteld door de raad. De visie dient als basis en de bestemmingsplan is de uitwerking hiervan.

2.1 De ingediende zienswijze(n) zijn verwerkt en beantwoord.

Met beide indieners van de zienswijzen heeft op één of meerdere momenten constructief overleg plaatsgevonden. Eén van de indieners heeft na overleg waar acties uit gekomen zijn, zijn zienswijze ingetrokken. Dit heeft geleid tot acties zoals het aanpassen van de regels en de verbeelding (bestemming groen is toegevoegd aan het zuidelijke gedeelte van het perceel waardoor het perceel niet bebouwd mag worden en het ook niet toegankelijk is voor bezoekers) en het aanpassen/uitbreiden van het akoestisch onderzoek. Met deze aanpassingen is de ingetrokken zienswijze ondervangen.

3.1 Aan dit plan zijn geen financiële consequenties voor de gemeente verbonden

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid van het plan is geborgd in afspraken tussen de gemeente en initiatiefnemer die zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierin is tevens vastgelegd dat eventuele planschade voor kosten van de initiatiefnemer is.

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

Er is onderzoek gedaan naar de mogelijke gevolgen van het plan op het milieu. Hieruit blijkt dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. De graadmeter hiervoor is dat de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet worden overschreden. Voorliggend plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en kan vastgesteld worden.

Extra uitleg bij de kosten

Het plan heeft geen consequenties voor de begroting, het exploitatiegebied is namelijk eigendom van de initiatiefnemer. Een anterieure overeenkomst is afgesloten met initiatiefnemer waarin is opgenomen dat eventuele planschade voor kosten van initiatiefnemer is. Op basis van de overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd en hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt via een publicatie in het Gemeenteblad en de gemeentelijke informatiepagina in het huis-aan-huisblad Het Kontakt bekend gemaakt. De provincie, het waterschap en Oasen worden van het vaststellingsbesluit in kennis gesteld. Het vastgestelde plan wordt digitaal beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

De indiener van de zienswijze krijgt uiteraard ook de beantwoording van deze zienswijze toegezonden en de omwonende die een zienswijze heeft ingetrokken wordt op de hoogte gesteld van de vaststelling.

Vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt na bekendmaking gedurende een periode van zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling



bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep staat open voor belanghebbenden en voor eenieder zover het de wijzigingen van het vastgestelde bestemmingsplan betreft ten opzichte het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast kan verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de zes weken termijn onherroepelijk in werking. Vervolgens kan en (op aanvraag van de initiatiefnemer) op basis van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend voor verbouwactiviteiten.

Bijlagen:

Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Wilgenweg 3'

Bijlage 2: Regels bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Wilgenweg 3'

Bijlage 3: Verbeelding bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Wilgenweg 3'

Bijlage 4: Bijlagen toelichting bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Wilgenweg 3'

Bijlage 5: Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Wilgenweg 3'

Bijlage 6: Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Wilgenweg 3'



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Wilgenweg 3'
(Avonturenboerderij Molenwaard)
Zaaknummer : 1113088
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Wilgenweg 3' (planidentificatie (idn) NL.IMRO.1978.BPWilgenweg3AMS-VG01) gewijzigd vast te stellen conform de bij dit besluit horende 'Nota van wijzigingen Bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Wilgenweg 3' als uitwerking van de door de raad vastgestelde locatievisie 'Avonturenboerderij Molenwaard'.
2. de over het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Wilgenweg 3';
3. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld.
4. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering gemeente Molenlanden, gehouden op 28 september 2021.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

