

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Ottoland, Bloklandsekade 5 (Vakantiepark Molenwaard)'
Zaaknummer	:	1115718
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Dennis Sebregts

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Ottoland, Bloklandsekade 5 (Vakantiepark Molenwaard)' (idn: NL.IMRO.1978.BPbloklandsek5OTL-VG01) vast te stellen, waarbij het plan voorziet in verbreding van het recreatief aanbod in de vorm van:
 - a. Dag- en verblijfsrecreatie, met 48 nieuwe recreatie-eenheden (recreatiewoningen, groepsaccommodaties, chalets, stacaravans, standplaatsen voor kampeermiddel);
 - b. 10 drijvende bouwwerken/ recreatie-eenheden, in de vorm van drijvende recreatiewoningen en horeca-terrassen;
 - c. Recreatieve- en educatieve voorzieningen, zoals een indoor speelschuur, fiets- en kanoverhuur en hobbymatige agrarische activiteiten.
2. De beantwoording van de ingediende zienswijze, zoals opgenomen in de zienswijzenota, vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
4. Te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Inleiding

Voorliggend plan aan Bloklandsekade 5 te Ottoland omvat een algehele bestemmingsplanwijziging van de voormalige camping 'De Put'. De camping had in de huidige vorm geen bestaansrecht meer. De locatie is in eigendom gekomen van een nieuwe eigenaar (tevens exploitant van themapark Avonturenboerderij Molenwaard) om hier Vakantiepark Molenwaard op te richten. Dit themavakantiepark met 'Fien en Teun' als hoofdpersonen omvat een oer-Hollands recreatief concept, waarbij het Hollandse landleven centraal staat. Het bestemmingsplan ziet toe op verbreding van het recreatief aanbod. In fase 1 is het park al tot een volwaardig vakantiepark getransformeerd. De eerste aanpassingen aan het park waren reeds mogelijk conform het vigerende bestemmingsplan. Er zijn in deze fase totaal 132 recreatie-eenheden geplaatst, o.a. in de vorm van chalets, stacaravans en safaritenten. Het park opende haar deuren in mei 2021.

Fase 2 ziet toe op nieuwe ontwikkelingen in de noordwesthoek van het park met voornamelijk gebouwde recreatie-eenheden en nieuwe recreatieve voorzieningen, zoals een cafetaria en een

speelschuur. Totaal worden maximaal 48 eenheden toegevoegd in de vorm van vrijstaande en geschakelde recreatiewoningen. Verspreid over het park komen nieuwe recreatieve voorzieningen, zoals een indoor speelschuur, moestuin, hobbykassen en (water)fiets- en kanoverhuur. Op de zwembijver te midden van het park zijn maximaal 10 drijvende bouwwerken/ recreatie-eenheden (drijvende recreatiewoningen en drijvende horeca-terrassen) toegestaan. Dit bestemmingsplan biedt de kaders voor de uitwerking van fase 2 en vergroot de mogelijkheden voor diverse recreatie-eenheden. Het biedt zodoende nog enige flexibiliteit voor de initiatiefnemer.

Het voorstel heeft betrekking op de kaderstellende rol van de raad.



Eerdere besluiten

Op 15 januari 2021 is een omgevingsvergunning (1072182) verleend voor een voorzieningengebouw inclusief restaurant, een beheerderswoning met bijbehorende schuur en twee hooimijten: één hooimijt zal gebruikt worden als vakantieverblijf voor mindervaliden en de ander als dierenverblijf/kinderboerderij.

Beoogd effect

Voorzien in verbreding van het recreatief aanbod binnen de gemeente en een goede ruimtelijke kwaliteit.

Argumenten

1.1 *De ruimtelijke kwaliteit verbetert*

Voorliggend plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, doordat de voormalige camping De Put verder getransformeerd wordt naar een volwaardig vakantiepark waar het agrarische- en Hollandse landleven centraal staan. De uitbreiding van het vakantiepark vindt plaats binnen de bestaande contouren van de voormalige camping. Het maximum bebouwd oppervlak van het vakantiepark mag niet meer dan 30% bedragen, waarvan de helft van de bebouwing een bouw- en goothoogte van 5 m respectievelijk 3 m bevat en de andere helft een maximale bouw- en goothoogte van 9 m respectievelijk 6 m, zodat recreatie-eenheden in de vorm van een hooimijt en hooibergwoning ook mogelijk zijn. De groene omzoming rondom het park blijft in stand en wordt waar nodig versterkt. Verspreid over het park zijn reeds honderden streekeigen volgroeide fruitbomen – afkomstig uit de gemeente – geplant, passend in de omgeving.

1.2 *Het plan sluit aan bij de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM) 2021-2025*

Dit bestemmingsplan draagt bij aan de ambitie om de verblijfsrecreatie in Molenlanden met 30% te laten groeien naar 2025 ten opzichte van 2020. Het vakantiepark voorziet in een breder aanbod aan recreatief verblijf binnen de gemeente. Het park richt zich op twee hoofddoelgroepen; families en de ‘rust-, natuur en cultuurzoekers’ en biedt verschillende type recreatie-eenheden. Het park richt zich ook op educatie en vermaak voor kinderen, door het thema van ‘Fien en Teun’ op het park door te voeren. Het aanbod bestaat o.a. uit een kinderboerderij, moestuin en hobbykassen. Er zijn ook theatervoorstellingen en animatieprogramma's. Het park heeft ook samenwerkingen met andere ondernemers binnen de gemeenten, zo zijn twee nabijgelegen agrarische bedrijven (buiten het plangebied) opengesteld voor bezoekers/ recreanten en worden er rondleidingen gegeven. Ook zoekt het park verbindingen met (bestaande) recreatieve voorzieningen, zoals Avonturenboerderij Molenwaard, de kaasboerderijen, Nationaal Park De Biesbosch en Kinderdijk.

1.3 *Het plan heeft draagvlak in de omgeving*

Initiatiefnemer heeft goed contact met omliggende grondeigenaren en de naastgelegen sportverenigingen en heeft hen zodoende in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming. Twee nabijgelegen agrarische bedrijven zijn zelfs zeer nauw betrokken en maken onderdeel uit van het educatieprogramma van het park. Initiatiefnemer constateert dat er vanuit de omgeving geen bezwaren zijn.

1.4 *Mogelijke aanpassing aan (hoofd)riolering wordt integraal bekeken*



Door dit initiatief dient mogelijk de gemeentelijke (hoofd)riolering aangepast te worden. Dit hangt af van de praktijkuitkomsten van het waterverbruik in relatie tot de bezettingsgraad van het vakantiepark. De gemeente voert de metingen uit en bepaalt aan de hand van deze praktijkuitkomsten of een aanpassing aan de gemeentelijke (hoofd)riolering nodig is. In het geval de gemeente bepaalt dat de afvoercapaciteit onvoldoende groot is, dient minimaal een grotere persleiding aangelegd te worden door de Gemeente. Naast het voordeel voor initiatiefnemer, levert het ook voordelen op voor de gemeente, voornamelijk in de vorm van het verlagen van de druk in het bestaande persleidingstelsel en het aansluiten van bestaande boerderijen aan de Kweldamweg op de nieuwe persleiding. Daarnaast wordt ook meegedacht over mogelijke toekomstige plannen op de locatie op en rondom het vakantiepark. Indien hier concretere initiatieven voor komen, kijken we hier integraal naar in relatie tot voldoende afvoercapaciteit van de riolering.

2.1 Het vaststellen van de zienswijzenota biedt de indiener een formele reactie op de zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 22 juli 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Ondanks de nauwe afstemming met de overlegpartners is er tijdens de inzageperiode één zienswijze ingediend, te weten door Waterschap Rivierenland. Naar aanleiding van de zienswijze heeft er ambtelijke afstemming plaatsgevonden tussen de gemeente en het waterschap en zijn er ondergeschikte tekstuele aanpassingen gedaan in waterparagraaf van de plantoelichting. Het waterschap heeft ingestemd met de wijzigingen. Het juridisch bindende deel – de regels en verbeelding – zijn ongewijzigd gebleven, waardoor voorliggend bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld. De zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien, zie bijlage 6.

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.

Kantttekeningen

Geen

Extra uitleg bij de kosten

Dit voorstel heeft mogelijk financiële consequenties voor de gemeente. De kosten voor de procedure wijziging bestemmingsplan zijn verhaald op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en niet op grond van de legesverordening. Op deze manier zijn er specifieke afspraken gemaakt over het verhalen van de gemeentelijke kosten.

De financiële consequenties zitten in de mogelijke noodzakelijke aanpassing aan het gemeentelijk rioolstelsel. Indien dit het geval is, worden de aanlegkosten van de nieuwe, gemeentelijke hoofdriolering verdeeld tussen initiatiefnemer en de gemeente. De verdeelsleutel hierin is in onderling overleg en naar causaliteit bepaald: 75% voor rekening van initiatiefnemer en 25% voor rekening van de gemeente. Normaliter zijn dergelijke investeringen volledig voor initiatiefnemer, echter levert uitbreiding van het rioolstelsel nu ook voordeel op voor de gemeente. Of de gemeentelijke (hoofd)riolering aangepast moet worden, hangt af van de



praktijkuitkomsten van het waterverbruik in relatie tot de bezettingsgraad van het vakantiepark. In het geval de gemeente bepaald dat de afvoercapaciteit onvoldoende groot is, dient een grotere persleiding te worden aangelegd voor een bedrag van ca. €250.000 excl. BTW.

Afspraken over de kosten en de kostenverdeling zijn opgenomen in de gesloten anterieure overeenkomst. In de gemeentelijke begroting 2022 is een investering opgenomen van €250.000 excl. BTW voor uitbreiding van de rioleringscapaciteit ter plaatse. Gezien de verdeelsleutel blijft een groot deel van dit opgenomen bedrag behouden. De reden van behoud van dit bedrag in de begroting is de gebruikelijke voorfinanciering door de gemeente voor uitbreiding van de rioolcapaciteit. Zodra de initiatiefnemer aan zijn verplichtingen heeft voldaan kan bij de eerst volgende mogelijkheid in de P&C cyclus dit bedrag omlaag worden bijgesteld.

Communicatie en vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 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.BPbloklandsek5OTL-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 6 weken termijn onherroepelijk in werking en kunnen er omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

Bijlagen:

- Bijlage 1 – Toelichting bestemmingsplan ‘Ottoland, Bloklandsekade 5’
- Bijlage 2 – Bijlagen bij de bestemmingsplantoelichting ‘Ottoland, Bloklandsekade 5’
- Bijlage 3 – Verbeelding bestemmingsplan ‘Ottoland, Bloklandsekade 5’
- Bijlage 4 – Regels bestemmingsplan ‘Ottoland, Bloklandsekade 5’
- Bijlage 5 – Bijlage bij de regels bestemmingsplan ‘Ottoland, Bloklandsekade 5’.
- bijlage 6 – Nota van zienswijze ‘Ottoland, Bloklandsekade 5’.



Raadsbesluit

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Ottoland,
Bloklandsekade 5 (Vakantiepark Molenwaard)'
Zaaknummer : 1115718
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Ottoland, Bloklandsekade 5 (Vakantiepark Molenwaard)' (idn: NL.IMRO.1978.BPbloklandsek5OTL-VG01) vast te stellen, waarbij het plan voorziet in verbreding van het recreatief aanbod in de vorm van:
 - a. Dag- en verblijfsrecreatie, met 48 nieuwe recreatie-eenheden (recreatiewoningen, groepsaccommodaties, chalets, stacaravans, standplaatsen voor kampeermiddel);
 - b. 10 drijvende bouwwerken/ recreatie-eenheden, in de vorm van drijvende recreatiewoningen en horeca-terrassen;
 - c. Recreatieve- en educatieve voorzieningen, zoals een indoor speelschuur, fiets- en kanoverhuur en hobbymatige agrarische activiteiten.
2. Hiertoe de beantwoording van de ingediende zienswijze, zoals opgenomen in de zienswijzenota, vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
4. Te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 26 oktober 2021.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

