Raadsvoorstel Besluitvormend

Raadsvoorstel (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen Sweilandpolder 8, Warmond

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-24-380666
Datum collegevergadering:	16 juli 2024
datum raadsvergadering:	26 september 2024
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Ron van der Geest
emailadres:	r.vandergeest@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

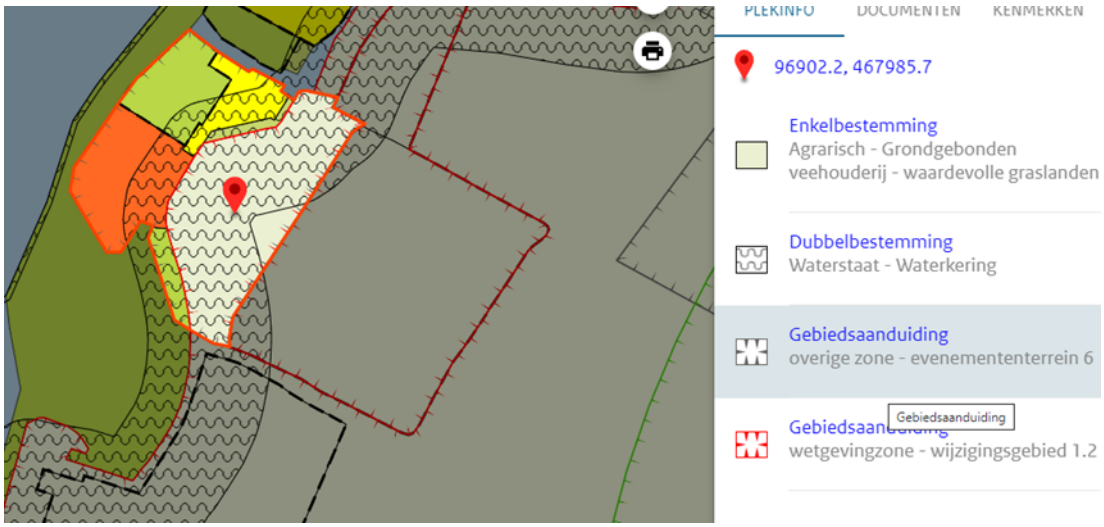
1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven, zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5, eerste lid van het Bor, voor het afwijken van het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen voor het realiseren van een jollenveld (stallingsterrein voor bootjes) achter de Kaagsociëteit, Sweilandpolder 8 in Warmond.
2. Dat de onder punt 1 vermelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen een dag na de termijn waarbinnen zienswijze kunnen worden ingediend de status van definitieve verklaring van geen bedenkingen krijgt, ingeval geen zienswijzen zijn ontvangen.

Inleiding

De gemeente heeft op 23 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een jollenveld achter de Kaagsociëteit op het adres Sweilandpolder 8 in Warmond. Een jollenveld is een stallingsterrein voor kleine roei- of zeilbootjes. Daarmee faciliteert de Kaagsociëteit in de aanwezigheid van bootjes zodat vanuit de Kaagsociëteit gefaciliteerd worden in de mogelijkheid tot watersport. Volgens de aanvraag omgevingsvergunning heeft het jollenveld een oppervlakte van 1887 m2. De aanvraag gaat uit van maximaal 99 jollen op het stallingsterrein. Het jollenveld wordt ingericht op basis van een inrichtingsplan. Een deel van het jollenveld (855m2 van de in totaal 1887m2) is al gerealiseerd en in gebruik. Dit deel is rond 2019 / 2020 gerealiseerd en in gebruik genomen zonder dat daar een omgevingsvergunning voor is verleend. In de (eventuele)vergunning wordt een voorschrift opgenomen met de strekking dat de inrichting van het bestaande deel van het jollenveld wordt aangepast en ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan die deel uitmaakt van de aanvraag. Voorgesteld wordt om (in ontwerp) te verklaren dat er geen bedenkingen zijn over de aanvraag.

Bestaand kader en context
Het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen laat de aanleg van een jollenveld niet toe. Volgens het bestemmingsplan heeft de grond waarop het jollenveld gerealiseerd gaat worden de bestemming: 'agrarisch-grondgebondenveehouderij-waardevolle grasland'. Volgens het bestemmingsplan is het op deze grond ook toegestaan om deze ten hoogste 1 x per jaar in te zetten voor een evenement als onderdeel van de Kaagweek (maximale duur per evenement bedraagt 5 dagen, exclusief op- en afbouwen, geen privéfeesten).

Het perceel waarop de realisatie van het jollenveld is beoogd ligt ingeklemd tussen de achterzijde van de Kaagsociëteit en een perceel waarop de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een boomteeltbedrijf is toegestaan. De eigenaar van het perceel (tevens de eigenaar van het agrarisch veehouderijbedrijf gevestigd op de locatie Sweilandpolder 9) benut deze gronden niet voor een weidegang van het vee. De eigenaar van het agrarisch veehouderijbedrijf heeft met een akkoordverklaring aangegeven, dat de Kaagsociëteit deze gronden mag inzetten voor een stallingsruimte van jollen overeenkomstig het inrichtingsplan. Volgens het omgevingsbeleid van de provincie Zuid Holland liggen de gronden binnen de hoogste ruimtelijke beschermingscategorie 'Kroonjuweel' (categorie 1) en binnen de beschermingscategorie 'Groene buffer (categorie 2). Uit overleg met de provincie Zuid Holland is gebleken dat gezien de plek (ingeklemd tussen achterzijde Kaagsociëteit en het bomenteeltbedrijf), de recreatiedoelstelling en de wijze van inrichting van het terrein, deze ontwikkeling beschouwd kan worden als 'inpassen' en toelaatbaar is binnen het provinciaal omgevingsbeleid. Hieronder een kaartfragment van de verbeelding. De plek met de rode punaise betreft de plek van het jollenveld.



De aanvraag is ingediend voor 1 januari 2024. De wetgeving van voor de inwerkingstreding van de Omgevingswet is dus van toepassing op deze aanvraag.

Met een Wabo vergunning (uitgebreide procedure) kan afgeweken worden van het bestemmingsplan. Voor deze procedure is een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het plan valt niet binnen de reikwijdte van de door uw raad vastgestelde lijst van categorieën en gevallen (plannen, activiteiten) waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden aangevraagd.

Voorgesteld wordt om in (ontwerp) te verklaren dat er geen bedenkingen zijn over het plan.

Beoogd effect
Het verlenen van een omgevingsvergunning zodat het bestaande deel van het jollenveld wordt gelegaliseerd en zodat het jollenveld kan worden uitgebreid tot in totaal 1887m2 en kan worden ingezet voor de stalling van in totaal 99 jollen.

Argumenten
1.1 Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.
Voor het plan is een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) opgesteld met de bijhorende omgevingsonderzoeken (archeologie, bedrijven en milieuzonering, geluidhinder, bodem, Flora en Fauna, stikstof, verkeer en parkeren en waterhuishouding). De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft op 12 februari 2024 aangegeven dat het plan voldoet aan het gemeentelijke beleid uit de welstandsnota / nota ruimtelijke kwaliteit. De Omgevingsdienst heeft op hoofdlijnen positief geadviseerd over het plan.

1.2 Het plan draagt bij aan de doelstelling van de "structuurvisie Duurzaam bloeiend".
Deze structuurvisie is in 2015 door de raad vastgesteld. Volgens deze structuurvisie is de inzet van het ruimtelijke beleid voor het veenweidelandschap in en rond het Kaaggebied gericht op behoud en versterking van de kenmerkende afwisseling van het waterrijke, open, ecologische, agrarische, recreatieve en cultuurhistorische waardevolle karakter. Gezien de plaats van het jollenveld (tussen de achterzijde van de Kaagsociëteit en het bomenteeltbedrijf), het inrichtingsplan en de goedkeuring van het inrichtingsplan door de Adviescommissie, kan gesteld worden dat er sprake is van behoud van dit waardevolle karakter. Functioneel levert dit plan een bijdrage aan het versterken van het recreatieve karakter, wat ook een doelstelling is van het ruimtelijke beleid binnen het veenweide landschap. Het jollenveld is passend ingebed in het gebied, sluit aan bij de identiteit van het gebied en respecteert bestaande kwaliteiten. Dit is in lijn met de structuurvisie.

De strategische beleidsinzet in relatie tot watersport is volgens deze zelfde structuurvisie Duurzaam Bloeiend, gericht op het verder ontwikkelen van het Kagerplassengebied tot een toeristisch aantrekkelijk watersportgebied, passend in de waardevolle en cultuur- en natuurlandschappen. Gezien de doelstelling van het gebruik van het plan (faciliteren in de mogelijkheid van watersport), kan gesteld worden dat dit plan bijdraagt aan de strategische beleidsinzet van de structuurvisie in relatie tot watersport.

1.3 Het plan draagt bij aan de beleidsinzet zoals genoemd in de "Visie op recreatie en toerisme".
Voor het onderdeel "Watersport" is de "Visie op recreatie en Toerisme" (vastgesteld door de raad op 24 maart 2016) gericht op versterking van de Kagerplassen tot aantrekkelijk watersportgebied met voldoende voorzieningen. Dit plan voorziet in die voorzieningen.

1.4 1.4 Het plan draagt bij aan de ambities van de (ontwerp)-omgevingsvisie "een florerende toekomst voor Teylingen".
De (ontwerp) omgevingsvisie heeft als ambitie -als het gaat om het onderwerp 'Recreatief en toeristisch'- het versterken en verbeteren van recreatie en recreatieve routes in het Kagerplassengebied en buitengebied. Volgens de ontwerp-omgevingsvisie vormt de Kagerplassen met verblijfsrecreatie, dagrecreatie en waterrecreatie een belangrijke trekker in de regio. De ontwerp-omgevingsvisie is

gericht op het behoud hiervan en waar mogelijk verder uit te bouwen. Het plan levert deze bijdrage omdat de Kaagsociëteit de leden nog beter kan faciliteren in het uitoefen van de watersport. De omgevingsvisie gaat daarbij uit van balans tussen recreatie & toerisme en natuur, landschap en cultuur. Gezien de plek van de stallingsruimte (tussen de achterzijde van de Kaagsociëteit en het bomenteeltbedrijf) en gezien het door de commissie ruimtelijke kwaliteit goedgekeurde inrichtingsplan is er sprake van balans. Realisatie van het plan gaat dus niet ten koste gaan van de landschappelijke kwaliteiten en cultuurhistorische waarden. De plek waar de stallingsruimte wordt aangelegd maakt deel uit van een vogelweidegebied. In het kader van de Wet natuurbescherming is getoetst of de beoogde ontwikkeling een negatieve invloed heeft op dit beschermde gebied en of aanwezige soorten. Volgens het onderzoek is daar geen sprake van. Het plangebied ligt volgens de ontwerp-omgevingsvisie in het deelgebied "Kagerplassen en omgeving". Volgens het afwegingskader gaat de ontwerp-omgevingsvisie uit van een "aanzienlijke inzet" op de thema's "Recreatief en toeristisch", "Natuurlijk en Groen" en "Cultureel en Beleefbaar". Door het hebben van een opslagterrein van bootjes kan de Kaagsociëteit een veel groter deel van de leden faciliteren in het uitoefenen van de watersport. Door het inrichtingsplan wordt rekening gehouden met de bestaande omgeving waardoor sprake is van een natuurlijke inpassing in de bestaande situatie en waardoor tevens geen inbreuk wordt gemaakt op het landschap en de cultuurhistorische elementen hierin. Volgens de ontwerp-omgevingsvisie willen we watersport faciliteren. Het plan levert een bijdrage aan de doelstelling van de ontwerp-omgevingsvisie.

2.1 Dit draagt bij aan een vlotte procedure.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend, wordt voorgesteld de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken. Dit houdt in dat de definitieve verklaring van geen bedenkingen niet meer aan de raad voorgelegd wordt als er tijdens zienswijze periode geen zienswijzen worden ingediend en dat het college (in dat geval) als bevoegd gezag, na de ter inzage periode, over kan gaan tot het verlenen van de vergunning.

Kanttekeningen

Als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing heeft de aanvrager door het verkeerstechnisch buro "Goudappel" onderzoek laten doen naar het parkeervraagstuk. De Kaagsociëteit is voor recreanten immers alleen per boot of per pont te bereiken. In de praktijk faciliteert het watersportbedrijf van Van Schie op eigen bedrijfsterrein op de locatie Zijldijk 11 in parkeerplaatsen. Goudappel heeft in het parkeeronderzoek alle functies (bedrijven, woonboten, etc.) meegenomen die aan de overkant van het water liggen en dus in principe bij Van Schie zouden moeten parkeren (het maximale bereik). In deze benadering is gerekend met alleen de beschikbare parkeerplaatsen op het terrein van Watersportbedrijf van Van Schie (en dus niet de openbaar beschikbare parkeerplaatsen langs de Zijldijk). Volgens de berekening zou er in de bestaande situatie een te kort zijn van 104 parkeerplaatsen en dat tekort zou met het verlenen van deze omgevingsvergunning stijgen naar een tekort van 120 parkeerplaatsen. Volgens Goudappel wijkt het parkeeronderzoek echter af van de waargenomen praktijksituatie en is er in de praktijk geen sprake van een parkeertekort. Dit komt door diverse redenen. In eerste aanzet geldt dat de parkeerdruk voor deze locatie sterk gerelateerd is aan het recreatieseizoen. In de wintermaanden is er sprake van een lage parkeerdruk terwijl tijdens de zomermaanden het maximum aan parkeren kan worden bereikt. Andere redenen zijn dat een deel van de bezoekers met de fiets naar deze locatie komen, woonbooteigenaren hun woonboot overwegend bereiken met een sloep en dat watersporters -die gebruik (gaan) maken van de jollen- worden gebracht en gehaald.

Mocht tijdens piekdagen het maximum aan parkeerplaatsen bij Van Schie zijn bereikt, dan resteren langs de Zijldijk (gelegen vanaf 'Het Boterhuisgat' tot aan Van Schie, zie ter verduidelijking de bijlage 'parkeren Zijldijk') zes openbare parkeerplekken met in totaal 55 parkeerplaatsen. De eerste parkeerplek ligt op een loopafstand van circa 38 meter van de pont bij Watersportbedrijf Van Schie en de zesde parkeerplek op een loopafstand van circa 960 meter. Deze parkeerplekken faciliteren in de algemene parkeerbehoefte. Mocht tijdens piekdagen het maximum aan parkeren bij Van Schie en die van de openbare parkeerplaatsen langs de Zijldijk zijn bereikt, dan ontstaat er geen verdringing van parkeren zoals dat bijvoorbeeld in een woonwijk zou kunnen gebeuren.

Financiële consequenties
Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning, waarvoor de Legesverordening Teylingen geldt. Er zijn voor de gemeente daarom geen financiële consequenties.

Aanpak, uitvoering en participatie
Wanneer u overeenkomstig het raadsvoorstel besluit, zal de aanvraag omgevingsvergunning inclusief de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpvergunning gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Eenieder kan hierop een zienswijze inbrengen. Wanneer een of meerdere zienswijzen worden ingebracht, zullen wij u opnieuw adviseren over de verklaring van geen bedenkingen.

Duurzaamheid
Binnen de Kagerplassen en omgeving is en blijft het toevoegen en of uitbreiden van functies maatwerk. Zeker niet alle plekken lenen zich voor een toevoeging of uitbreiding van functies zonder dat deze zich vanaf het water duidelijk manifesteert of doordat een inbreuk wordt gemaakt op het landschap en of cultuurhistorische elementen hierin. In dit geval kan gesteld worden, dat er uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit, sprake is van een duurzame oplossing gezien de plek en wijze van inpassing.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Dit voorstel is alleen van toepassing op de gemeente Teylingen.

Urgentie
Niet van toepassing.

Evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie
- (Ontwerp)verklaring van geen bedenkingen
- Situatietekening bestaand en nieuw
- Ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken
- KWV De Kaag
- Parkeren Zijldijk

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen	Mevr. Carla G.J. Breuer
Secretaris	Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 16 juli 2024 met als onderwerp **Raadsvoorstel (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen Sweilandpolder 8, Warmond**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet en gelet op artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor),

Besluit:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven, zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5, eerste lid van het Bor, voor het afwijken van het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen voor het realiseren van een jollenveld (stallingsterrein voor bootjes) achter de Kaagsociëteit, Sweilandpolder 8 in Warmond.
2. Dat de onder punt 1 vermelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen een dag na de termijn waarbinnen zienswijze kunnen worden ingediend de status van definitieve verklaring van geen bedenkingen krijgt, ingeval geen zienswijzen zijn ontvangen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 26 september 2024,

Digitaal ondertekend door Marjoleine van Egeraat
op 03-10-2024

Mevr. Marjoleine van Egeraat
Griffier

Digitaal ondertekend door Carla G.J. Breuer
op 09-10-2024

Mevr. Carla G.J. Breuer
Voorzitter