Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **I. de Ridder**	**Opgesteld door:** **Stefan Veenenberg**, **ROG Ruimte en Economie**	
Besluitvormende vergadering: 22 september 2022	**Registratienummer collegebesluit:** 84288	**Raadsnummer** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan ‘Nieuwveens Jaagpad 12a, Nieuwveen’		

Samenvatting:
Verzocht is het bestemmingsplan aan te passen voor een perceel ter plaatse van het Nieuwveens Jaagpad 12a te Nieuwveen, kadastraal bekend gemeente Nieuwveen, sectie C, nummer 1971. Een aanpassing van het bestemmingsplan is mogelijk vanwege de ligging van het voornoemde perceel binnen het transformatiegebied. De gebiedsaanduiding transformatiegebied betekent dat ook andere functies dan glastuinbouwfuncties toegelaten kunnen worden, zoals een recreatieve functie.

De aanpassing van het bestemmingsplan beoogt het omzetten van de reeds aanwezige agrarische bestemming in een recreatieve bestemming, zodat ter plaatse van deze bestemming zes flexibel in te delen plaatsen voor trekkershutten (al dan niet met het uiterlijk van tiny houses) en campers kunnen worden gerealiseerd. Hiermee kan de verhouding tussen het maximale aantal van 6 trekkershutten en/of campers per seizoen variëren naar gelang de behoefte vanuit de markt. Daarnaast kan een reeds aanwezige blokhut die fungeert als ontvangstruimte voor de reeds aanwezige sloepenverhuur definitief bestemd worden.

Het bestemmingsplan ‘Nieuwveens Jaagpad 12a, Nieuwveen’ heeft in de periode 27 mei 2022 tot en met 11 juli 2022 in ontwerp ter visie gelegen. In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben Liander, Oasen, de Veiligheidsregio Hollands Midden en waterschap Amstel, Gooi & Vecht gereageerd. De ingekomen vooroverlegreactie van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassing ziet toe op de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing waarbij nader wordt ingegaan op relevante beleidskaders en verharding. Daarnaast wordt een beschermingszone voor een waterkering uitgebreid op de verbeelding, zodat de secundaire watergang wordt beschermd.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ‘Nieuwveens Jaagpad 12a, Nieuwveen’ gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.

Voorgesteld besluit:
De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:

1. Het bestemmingsplan ‘Nieuwveens Jaagpad 12a, Nieuwveen’ (NL.IMRO.0569.bpNWVJaagpad12a-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp. De aanpassing van het bestemmingsplan ziet toe op:
    - De waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing, waarbij nader wordt ingegaan op relevante beleidskaders en verharding.
    - De verbeelding, waarbij een beschermingszone voor een aanwezige waterkering wordt uitgebreid ter bescherming van de secundaire watergang.
2. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

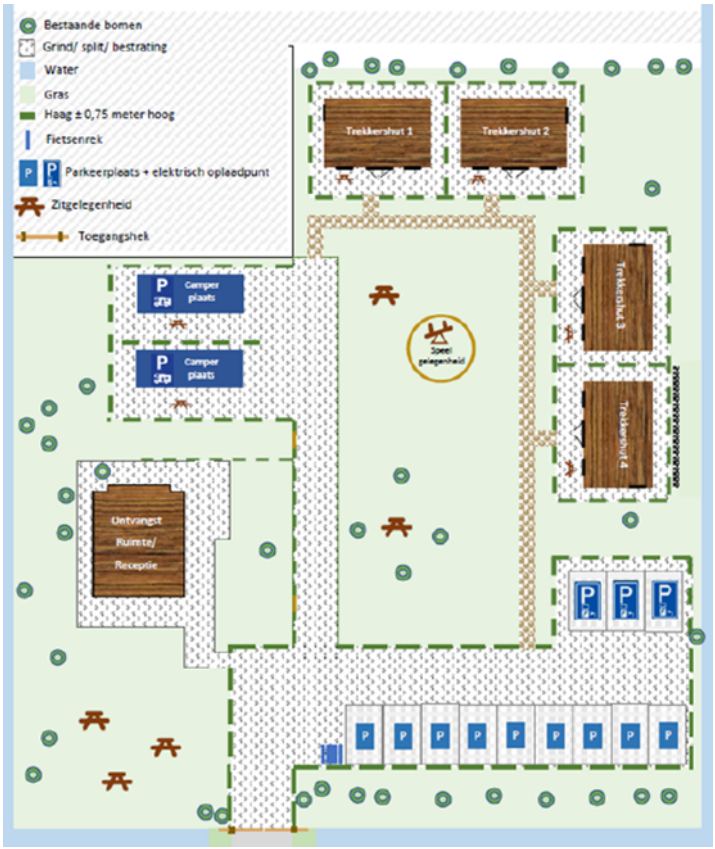
Inleiding / aanleiding
Op 20 december 2021 is verzocht tot een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan ‘Glastuinbouw’ en herziening voor wat betreft het perceel, kadastraal bekend gemeente Nieuwveen, sectie C, nummer 1971. Het voornoemde perceel is gelegen aan het Nieuwveens Jaagpad 12a te Nieuwveen. De voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan ziet toe op een omzetting van de reeds aanwezige bestemming ‘Agrarisch’ op het gehele perceel in de bestemming ‘Recreatie’. Feitelijk gezien heeft het perceel op dit moment al geen agrarische functie meer, aangezien in 2020 een tijdelijke ontheffing is verleend van het bestemmingsplan voor het plaatsen van een blokhut als ontvangstruimte ten dienste van de bestaande sloepenverhuur. Met het omzetten van de bestemming ‘Agrarisch’ wordt voornoemde blokhut bestemd ten behoeve van recreatief gebruik. Daarnaast zal met de omzetting van de bestemming de planologische mogelijkheid geboden worden om op het perceel 6 flexibel in te vullen plekken te realiseren voor trekkershutten (al dan niet met het uiterlijk van tiny houses) en campers, waarbij de maximale omvang van de trekkershutten in de planregels is bepaald op 25m2. De verhouding tussen het aantal trekkershutten en camperplaatsen kan hierdoor per seizoen, naar gelang de behoefte vanuit de markt, wisselen. Binnen de genoemde omvang van 25m2, die geldt voor tiny houses, dienen sanitaire voorzieningen gerealiseerd te worden. Verder is de mogelijkheid opgenomen om bij genoemde flexibel in te vullen recreatieplekken een gemeenschappelijke berging te realiseren voor onder meer het stallen van fietsen.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Het initiatief beoogt omzetting van de huidige bestemming ‘Agrarisch’ in de bestemming ‘Recreatie’, zodat ter plaatse van deze bestemming zes plaatsen voor trekkershutten (al dan niet met uiterlijk van tiny houses) en campers gerealiseerd kunnen worden. Verder kan een reeds aanwezige blokhut die fungeert als ontvangstruimte voor de sloepenverhuur definitief bestemd worden. Het toevoegen van zes plaatsen voor verblijfsrecreatie leidt tot het versterken van het toeristisch recreatieve profiel van Nieuwkoop. Dit sluit aan op de uitgangspunten zoals geformuleerd in de Nota Recreatie en toerisme.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

Besluit tot vrijgave van het (ontwerp)bestemmingsplan
Op 22 maart 2022 heeft het college besloten het bestemmingsplan ‘Nieuwveens Jaagpad 12a, Nieuwveen’ in ontwerp vrij te geven.

Beschrijving initiatief
Op 5 augustus 2021 is gevraagd of bereidheid bestaat om het bestemmingsplan ‘Glastuinbouw’ en herziening aan te passen om recreatief gebruik mogelijk te maken op het perceel, kadastraal bekend gemeente Nieuwveen, sectie C, nummer 1971. De insteek was om op het betreffende perceel vier trekkershutten en twee standplaatsen voor campers te realiseren en om de reeds aanwezige blokhut, die fungeert als ontvangstruimte voor de bestaande sloepenverhuur, te bestemmen voor recreatief gebruik. Eerder, in 2020, is voor het gebruiken van het voornoemde bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan een ontheffing verleend (W-2020-0394).



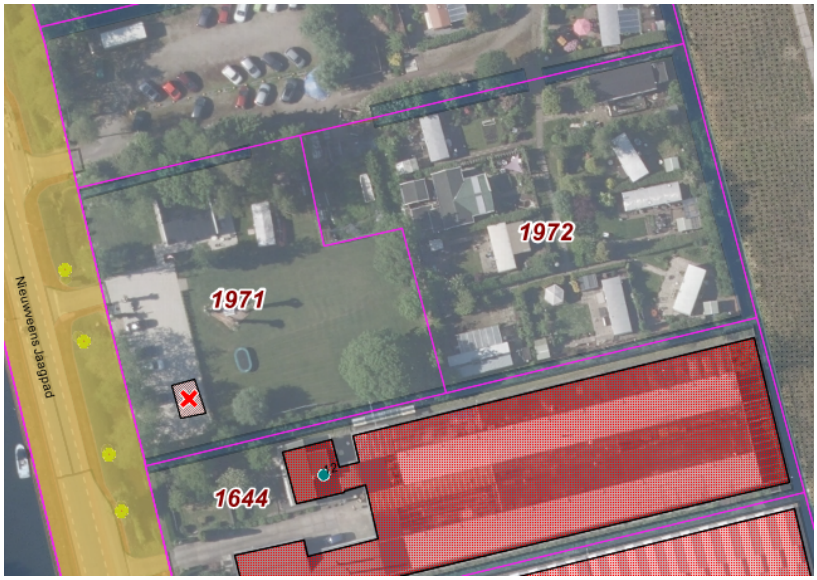
Figuur 1: impressie van een mogelijke opstelling, waarbij de onderlinge verhouding tussen trekkershutten en camperplaatsen per seizoen kan variëren

Voorgeschiedenis initiatief
Bij brief van 2 september 2021 is een positieve grondhouding gedeeld met initiatiefnemer ten aanzien van het verzoek van 5 augustus 2021. Naar aanleiding hiervan heeft initiatiefnemer ervoor gekozen om een (postzegel)bestemmingsplan op te stellen. Bij het opstellen van het (voor)ontwerp is gevraagd of het mogelijk is meer flexibiliteit te bieden ten aanzien van het bestemmen van vier trekkershutten en twee standplaatsen voor campers. In dat kader is gevraagd om af te wijken van de systematiek zoals is opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Glastuinbouw’ (vastgesteld: 28 maart 2013) om trekkershutten en standplaatsen voor campers apart te bestemmen. Het bieden van flexibiliteit in het bestemmingsplan zorgt ervoor dat de verhouding tussen het aantal trekkershutten en camperplaatsen per seizoen kan variëren, al naar gelang de behoefte vanuit de markt. Bij brief van 23

november 2021 is positief op het verzoek gereageerd om het aantal trekkershutten en camperplaatsen flexibel te bestemmen.

Planologisch kader

Het plangebied, bestaande uit het perceel, kadastraal bekend gemeente Nieuwveen, sectie C, nummer 1971, valt onder het geldende bestemmingsplan ‘Glastuinbouw’ (vaststelling: 28 maart 2013) en herziening (vaststelling: 20 december 2016). In de bestaande situatie is het kleinste deel van het perceel bestemd als ‘Water’. Het grootste deel van het betreffende perceel heeft de bestemming ‘Agrarisch’. De dubbelbestemmingen op het perceel zijn ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waterstaat – Waterkering’. Verder gelden de gebiedsaanduidingen ‘Luchtvaartverkeerszone – 20Ke’ en ‘Zone – Transformatiegebied’. Het voorgenomen recreatieve gebruik, inhoudende het realiseren van trekkershutten en standplaatsen voor campers, is op grond van de huidige planologische situatie niet mogelijk. Het voorgenomen recreatieve gebruik conflicteert met de geldende agrarische bestemming.



Figuur 2 – Plangebied



Figuur 3 – Oblieksfoto plangebied

Toets aan het toeristisch-recreatieve beleid

Getoetst is aan de *Nota recreatie en toerisme* (vaststelling: 5 november 2020). Het voorgenomen plan draagt bij aan de ambities die beschreven zijn in het voornoemde beleidsdocument. Het plan voorziet in de realisatie van extra verblijfsmogelijkheden binnen de gemeente, waardoor specifiek sloepvaarders onderdak geboden wordt. Dit is in lijn met het beleidsplan, omdat op die manier gepoogd wordt om meer verblijfstoeristen naar de gemeente te halen.

Toets aan het parkeerbeleid
Getoetst is aan de *Nota Parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021* (vastgesteld: 8 juli 2021). In het parkeerbeleid zijn voor verblijfsrecreatie parkeernormen opgenomen voor een bed & breakfast. Deze parkeernorm ligt lager dan de parkeernorm welke het CROW heeft bepaald voor een kampeerterrein. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van een worst case-scenario en zijn de parkeernormen van het CROW aangehaald. Op het perceel worden 12 parkeerplaatsen, waaronder drie elektrische oplaadpunten, gerealiseerd.

Participatie / betrokken partijen / personen

Ter visie legging bestemmingsplan
Het bestemmingsplan 'Nieuwveens Jaagpad 12a, Nieuwveen' heeft in de periode 27 mei 2022 tot en 11 juli 2022 in ontwerp ter visie gelegen. Voorafgaand aan de ter visie legging zijn de vooroverlegpartners op de hoogte gesteld van de start van de ter visie legging. Daarnaast zijn de direct omwonenden proactief geïnformeerd. Met de ter visie legging van het ontwerp heeft eenieder de gelegenheid gehad een reactie te geven.

Vooroverlegreacties
In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben Liander, Oasen, de Veiligheidsregio Hollands-Midden en het waterschap Amstel, Gooi & Vecht gereageerd. Hieronder een samenvatting van de reacties:

- Op 31 mei 2022 heeft de Veiligheidsregio Hollands Midden gereageerd. Kenbaar gemaakt is dat er ten aanzien van fysieke veiligheid geen aandachtspunten zijn.

- Op 2 juni 2022 heeft Liander kenbaar gemaakt dat er geen opmerkingen zijn op het bestemmingsplan.

- Op 6 juli 2022 heeft Oasen kenbaar gemaakt dat er geen opmerkingen zijn op het bestemmingsplan.

- Op 7 juli 2022 heeft het waterschap Amstel, Gooi en Vecht aangegeven dat aan de westzijde van het plangebied een secundaire kering ligt. De binnenste beschermingszone ligt voor ca. 1/3 over het plangebied. De verbeelding moet hierop aangepast worden. Verder is aangegeven dat in de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan bij de waterparagraaf onvoldoende ingegaan wordt op relevante beleidskaders, te weten de Kaderrichtlijn water, het Nationaal Waterplan, het Bestuursakkoord water, het Deltaplan ruimtelijke adaptatie, de Provinciale watervisie 2016 – 2021, het Waterbeheerplan AGV 2016-2021, het Watergebiedsplan Westelijke Venen en de Keur 2019 van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Gevraagd is om in de ruimtelijke onderbouwing hier nader aan te toetsen. Verder wordt opgemerkt dat werkzaamheden ter plaatse van de beschermingszone 'Waterstaat – Waterkering', die geldt voor een deel van het perceel, vergunningplichtig zijn en dat in het kader van de vergunningprocedure (te volgen na een besluit op het voorliggende bestemmingsplan) contact moet worden opgenomen met het waterschap Amstel, Gooi & Vecht. Tot slot is aangegeven dat het bestemmingsplan niet duidelijk maakt of en zo ja, in hoeverre, sprake is van een toename van verhard oppervlak. Aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met watercompensatie bij een toename van verhard oppervlak.

De reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg zijn gedeeld met initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft de waterparagraaf aangepast en deze ter instemming aangeboden aan het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft op 28 juli 2022 aangegeven in te kunnen stemmen met de aanpassing van het bestemmingsplan.

In de toelichting is het beleidskader, zoals in het kader van het wettelijk vooroverleg is verstrekt door het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, opgenomen. Verder is op basis van de legger van het waterschap de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ uitgebreid, waardoor deze op een groter deel van het plangebied ligt. Dit ter bescherming van de secundaire watergang. Ook is een uitgebreidere beschrijving gegeven van de toename in verharding. De toename blijft onder de 1.000m², waardoor geen compensatie plaats hoeft te vinden.

Zienswijzen
Genoemde reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg zijn geen officiële zienswijzen.

Op het bestemmingsplan zijn 0 zienswijzen ontvangen.

Duurzaamheidsaspecten
Niet van toepassing

Gezondheid
Niet van toepassing

Varianten met argumenten voor en tegen
Medewerking verlenen aan het initiatief zorgt ervoor dat een bijdrage wordt geleverd aan versterking van recreatie en toerisme in de gemeente. Dit sluit aan bij de uitgangspunten van de Nota Recreatie en toerisme (vaststelling: 5 november 2020). Het beoogde recreatieve gebruik sluit eveneens goed aan bij de naastgelegen camping. Verder heeft het plangebied een directe ligging aan het water. Het bieden van overnachtingsmogelijkheden langs het water sluit goed aan bij het provinciaal beleid om meerdaags sloepvaren te stimuleren. Vanaf de verhuurlocatie zijn meerdere mooie routes te varen die voor een groot deel ook door de gemeente Nieuwkoop voeren. Het uitbreiden van het recreatief overnachtingsaanbod is vanuit de Nota recreatie en toerisme wenselijk. Vorm en grootte van de trekkershutten sluiten goed aan bij de gewenste beleving en de doelgroepen uit de Nota recreatie en toerisme.

Voorgesteld besluit
1. **Het bestemmingsplan ‘Nieuwveens Jaagpad 12a, Nieuwveen’ (NL.IMRO.0569.bpNWVJaagpad12a-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp. De aanpassing van het bestemmingsplan ziet toe op:**
    - **De waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing, waarbij nader wordt ingegaan op relevante beleidskaders en verharding.**
    - **De verbeelding, waarbij een beschermingszone voor een aanwezige waterkering wordt uitgebreid ter bescherming van de secundaire watergang.**
2. **Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling.**

Kanttekeningen / risico’s en beheersmaatregelen

Plaatsing van trekkershutten
Trekkershutten zijn recreatieve onderkomens die onderdeel zijn van een recreatief concept. De naam ‘trekkershut’ is beschermd en mag enkel gebruikt worden indien een recreatief onderkomen aan het concept voldoet. Om ook recreatieve onderkomens aan te bieden die zich onderscheiden van een reguliere trekkershut, wordt de planologische mogelijkheid geboden om trekkershutten in de vorm van tiny houses te realiseren. In de planregels is geborgd dat deze bouwwerken enkel recreatief gebruikt mogen worden.

Financiële en Juridische gevolgen

Financiële gevolgen
Initiatiefnemer heeft de legeskosten die verbonden zijn aan het in procedure brengen van de partiële herziening van het bestemmingsplan voldaan.

Juridische gevolgen

Ondertekening anterieure overeenkomst
Voor vaststelling van het bestemmingsplan dient een anterieure overeenkomst ondertekend te zijn. In deze overeenkomst zijn afspraken opgenomen ten aanzien van het doorleggen van planschadeclaims. Het maken van afspraken over planschadeclaims is vast beleid bij wijziging dan wel aanpassing van bestemmingsplannen. Betrokken partijen hebben de anterieure overeenkomst getekend.

Mogelijkheid tot het instellen van beroep
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening. De start van de beroepstermijn zal worden aangekondigd in het elektronisch Gemeenteblad.

Bijlagen
1. Vast te stellen bestemmingsplan ‘Nieuwveens Jaagpad 12a, Nieuwveen’, bestaande uit:
    - Een toelichting met bijlagen (bestaande uit een verkennend bodemonderzoek, het resultaat van de digitale watertoets en een overzicht van participatie)
    - Planregels
    - Een verbeelding
2. Raadsbesluit

Advies meningsvormende raad