

Vergadering van het college van burgemeester en wethouders d.d. 4 oktober 2022

Onderwerp	Heroverweging principeverzoek Regenboogweg 102 (nabij), Nieuwe Wetering	
Zaaknr.	50310	
Datum	28 september 2022	
Vorbereid door	R. 't Jong	Cluster Ruimte en Omgevingszaken
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian	
Financiële gevolgen / dekking	geen	
Bijlage(n)	• Uitwerking principeverzoek • Bewonersbrief	
Openbaar	nee (4-10), ja (11-10) met uitzondering van de bewonersbrief	
Gemeenteraad	nee	
Beslisapunten	1. Het realiseren van zes tot acht safaritenten op het perceel naast Regenboogweg 102 te Nieuwe Wetering wenselijk te vinden, onder de volgende voorwaarden: a. de provincie Zuid-Holland en het hoogheemraadschap van Rijnland dienen akkoord te gaan met het initiatief; b. de tenten dienen zoveel als mogelijk met de open kant van de omliggende woningen vandaan georiënteerd te worden; c. er dient nadere afstemming plaats te vinden met de gemeente over het toezicht, de beoogde afscherming/omheining en de mate waarin het wandelpad nog gebruikt kan blijven worden door anderen/omwonenden; d. medewerking wordt verleend d.m.v. een tijdelijke vergunning voor tien jaar (lid 11 van Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor)) en hierbij worden twee voorwaarden opgenomen: i. na vijf jaar zal er een evaluatiemoment plaatsvinden en beide partijen (gemeente en initiatiefnemer) kunnen de vergunning op dat moment, met gegronde redenen, intrekken; ii. de vergunning wordt verleend voor het recreatieseizoen (15 maart t/m 31 oktober) en permanente bewoning is niet toegestaan.	

	conform advies	bespreken	opmerkingen
Astrid Heijstee-Bolt			
Dolf Kistemaker			
Nick van Egmond			
Yvonne Peters-Adrian			
Gerben van Duin			
Robert van Zijl			

Besluit d.d.

	2. Indiener te verplichten de omwonenden op de hoogte te stellen van de voorgenomen ontwikkeling en een terugkoppeling te geven van de reacties van omwonenden waarin wordt aangegeven welke invloed de reacties op het initiatief hebben (gekregen).
Samenvatting	De initiatiefnemer is voornemens om een kleinschalige glamping (luxe camping) te realiseren op het perceel nabij Regenboogweg 102 in Nieuwe Wetering. Het gaat om zes tot acht safaritenten van elk ongeveer 54 m². Het college wordt geadviseerd een positieve houding aan te nemen ten opzichte van het initiatief, maar tegelijkertijd wel een aantal kanttekeningen te plaatsen richting de initiatiefnemer.

Inleiding

Op 29 juli 2021 is er een principeverzoek ingediend met de vraag of de gemeente wilt meewerken aan een bestemmingsplanwijziging voor het perceel naast Regenboogweg 102 te Nieuwe Wetering. Het plangebied staat kadastraal bekend als AKM01B6372 (gedeeltelijk). Deze grond is eigendom van de gemeente. Het verzoek betreft het plaatsen van zes tot acht luxe safaritenten t.b.v. verblijfsrecreatie van april t/m oktober.

Dit principeverzoek is eerder behandeld door het college op 5 oktober 2021. Destijds heeft het college een negatieve grondhouding ingenomen en de opdracht geformuleerd om te onderzoeken of op dit perceel op korte termijn woningen gerealiseerd konden worden. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat er enkel woningen met drie dove gevels gebouwd zouden kunnen worden. Dit zou in strijd zijn met ons hogere waardenbeleid (maximaal één dove gevel) en dus kan er geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. Dat betekent dat woningbouw op dit moment uitgesloten is en er dus wel medewerking zou kunnen worden verleend aan dit recreatieve initiatief.

Wat willen we bereiken

Het realiseren van een klein glamping-park als nevenfunctie bij het bestaande restaurant. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Onderbouwing

Bestemmingsplan

Het perceel heeft voor een klein deel de bestemming Maatschappelijk en grotendeels de bestemming Groen. De bestemming Maatschappelijk is enkel bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horeca/detailhandel. Binnen Groen zijn wel 'kleinschalige recreatievoorzieningen' toegestaan. Hiermee worden echter geen recreatieverblijven bedoeld, want het oprichten van bouwwerken is niet toegestaan. Om medewerking te verlenen aan dit initiatief zal dan ook afgeweken moeten worden van het bestemmingsplan. Geadviseerd wordt om dit te doen met een tijdelijke vergunning voor 10 jaar, omdat:

- de grond eigendom is van de gemeente en we dit niet (direct) willen verkopen, omdat de locatie mogelijk in de toekomst in aanmerking zou kunnen komen voor woningbouw;
- er zo na 5 jaar geëvalueerd kan worden of het initiatief bevalt;
- de locatie in beginsel niet binnen een intensieve recreatiezone valt;
- dit een relatief eenvoudige manier is om medewerking te verlenen zodat er niet een hele bestemmingsplanwijziging hoeft plaats te vinden.

Beleid

De provincie Zuid-Holland is terughoudend met het toevoegen van verblijfsrecreatieve onderkomens buiten recreatieparken. Echter, als het een nevenfunctie betreft – zoals in dit geval bij een restaurant – zijn er meer mogelijkheden. Daarnaast valt de locatie binnen de beschermingszone van de regionale kering, waardoor bouwen vergunningplichtig is op basis van het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland. Zowel de provincie als het hoogheemraadschap zullen akkoord moeten gaan met de ontwikkeling. De initiatiefnemer zal hier tijdig advies over moeten inwinnen bij deze partijen. Wat betreft gemeentelijk beleid past het realiseren van zes tot acht recreatieve safaritenten binnen de ambitie van de gemeente om zich te blijven profileren als recreatiegemeente. Echter, de locatie ligt in beginsel niet binnen een zone die is aangemerkt voor intensieve recreatie (verblijfsrecreatie).

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

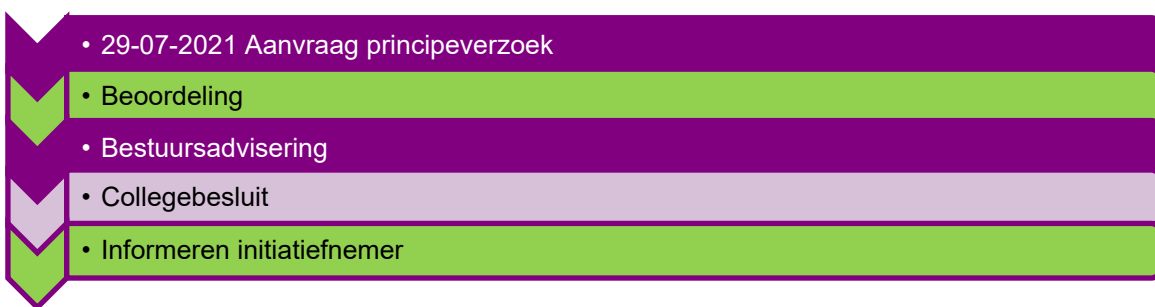
Het stuk grond naast het restaurant Tussen Kaag & Braassem heeft nu geen echte bestemming. Met het realiseren van een klein glamping-park wordt (een nieuwe) invulling gegeven aan een feitelijk braakliggend perceel. De tenten worden aan de kant van het restaurant geplaatst, dus zo ver mogelijk van de woningen aan de Sluis vandaan. Daarnaast zou het een voorwaarde kunnen zijn dat de tenten met de opening van deze woningen vandaan georiënteerd moeten worden. Enige geluidshinder zal niet voorkomen kunnen worden waarschijnlijk. Aangezien er gebruikt gemaakt zal worden van gemeentegrond en van bestaande paden, zal er afstemming plaats moeten vinden over de afscherming/omheining en de mate waarin het wandelpad nog gebruikt kan blijven worden door anderen/omwonenden. Door bij het aanplanten van groen specifieke keuzes te maken, wordt beoogd een impuls te geven aan de plaatselijke biodiversiteit.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdlijn



Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

De luxe tenten zullen geen gasaansluiting krijgen. Het is bovendien wenselijk een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan een perceel.

Communicatie

<i>Doelgroep</i>	<i>Boodschap</i>	<i>Middel</i>	<i>Planning</i>
Aanvrager	Collegebesluit	Brief	z.s.m.

Ondernemingsraad

Het besluit is niet relevant voor de ondernemingsraad.

Integraliteit

Er heeft afstemming plaatsgevonden met de adviseur grondzaken, omdat het perceel eigendom is van de gemeente. Uit dat overleg bleek dat de voorkeur – ook vanuit dit aspect – uitgaat naar een tijdelijke vergunning en te zijner tijd een huurcontract.

Het voorstel is besproken met de portefeuillehouder en het resultaat van dit overleg is conform advies. Het advies is akkoord bevonden door de afdelingsmanager en de teamleider.