

Gemeente Nieuwkoop  
T.a.v. gemeenteraad  
Postbus 1  
2460 AA TER AAR

## beantwoording schriftelijke vragen

onderwerp      Schriftelijke vraag 2023-10 van D66 over De Visotter - Roompot Nature Resort  
Vragen gesteld door      J.W.M. (Annette) Pietersen  
Datum vraag      7 mei 2023  
portefeuillehouder      A.Ingwersen en I. de Ridder  
                                         Céline Melzer/Tom Vianen  
opgesteld door  
                                         261420  
Zaaknummer  
Datum  
beantwoording      2 juni 2023

### Inleiding

In november 2020 hebben wij u schriftelijk geïnformeerd over de verkoop van Caravanpark De Visotter (brief 536A). Daarin is aangegeven dat de nieuwe eigenaar zich wil richten op toeristische verhuur van 150 stacaravans (jaarrond). In deze brief geven wij aan dat de plannen naar verwachting passen binnen het bestemmingsplan.

In oktober 2021 hebben wij naar aanleiding van schriftelijke vragen van D66 Nieuwkoop bevestigd dat de ontwikkelingen naar verwachting binnen het bestemmingsplan passen.

In de MR van 4 november 2021 heeft D66 Nieuwkoop mondelinge vragen gesteld over de passendheid van de plannen van de nieuwe eigenaar in relatie tot het vigerende bestemmingsplan. Het accent lag op dat moment op de natuurwaarde van het gebied. Opnieuw hebben wij in reactie op de vragen bevestigd dat de nieuwe eigenaar moet herontwikkelen binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Deze bebouwingsmogelijkheden voor recreatie zijn in het bestemmingsplan als volgt:

## **Artikel 13 Recreatie - Verblijfsrecreatie**

### *13.2.7 specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie 6*

(Uitweg 30/31 Nieuwkoop, Caravanpark De Visotter) Ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatie 6**' gelden de volgende bouwregels:

1. maximaal 1 bedrijfswoning;
  2. maximaal 145 sta- en toercaravans/kampeermiddelen;
  3. maximaal 5 chalets;
  4. maximaal 0 recreatiewoningen;
- één en ander volgens de overige bouwregels hierna.

### *13.2.15 Stacaravans*

Voor de toegestane stacaravans gelden de volgende bouwregels:

1. de oppervlakte van een stacaravan mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen, en de bouwhoogte niet meer dan 3.30 meter;
2. per toer- of stacaravan is maximaal 1 berging toegestaan met een oppervlakte van maximaal 10 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

### *13.2.16 Chalets*

Voor de toegestane chalets gelden de volgende bouwregels:

1. oppervlakte van een chalets mag niet meer dan 55 m<sup>2</sup> bedragen (exclusief berging), de goothoogte niet meer dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5,50 meter;
2. per chalets is maximaal 1 vrijstaande of inpandig berging toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van maximaal 6 m<sup>2</sup>.

Inmiddels adverteert Roompot Real Estate met investeringsmogelijkheden in Roompot Nature Resort Nieuwkoop <https://www.roompotrealestate.nl/parken/roompot-nature-resort-nieuwkoop>. Op deze website is te lezen:

“Roompot realiseert 149 duurzame, vrijstaande waterlodges voor 2, 4, en 6 personen. De woningen zijn verdeeld over verschillende types en worden gebouwd op kavels eigen grond, direct aan het water.

Met het oog op de toekomst worden de lodges duurzaam gebouwd en onder andere voorzien van zonnepanelen.”

De investeringskosten voor de lodges liggen in een range van 225.000 – 275.000 euro.

D66 Nieuwkoop herhaalt nu een aantal van haar eerder gestelde vragen. Onderstaand gaan wij daar op in.

1. **Vraag:** Ontwikkelt Roompot naar oordeel van het college het park op een wijze dit past binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan?  
**Antwoord:** *Ja, de ontwikkelingen passen binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop, 1<sup>e</sup> herziening' (hierna: het bestemmingsplan). Daarnaast voldoen de ontwikkelingen aan de regels voor vergunningvrij bouwen zoals bedoeld in artikel 3, lid 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor). Hierin staat dat een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, mag worden uitgevoerd, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:*
  - a. *Niet hoger dan 5 m, en*
  - b. *De oppervlakte niet meer bedraagt dan 70 m<sup>2</sup>*

*Deze regels moeten worden gelezen in samenhang met het bestemmingsplan. Zolang de ontwikkelingen voldoen aan zowel het bestemmingsplan als aan artikel 3, lid 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, is er geen sprake van een vergunningplicht bij de gemeente. De bouwwerkzaamheden kunnen hiermee dus vergunningvrij worden uitgevoerd (geen omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' nodig van de gemeente).*

2. **Vraag:** Welke kenmerken heeft een bouwwerk om als 'stacaravan' te kwalificeren?  
**Antwoord:** *Volgens de definitie in het bestemmingsplan (art. 1.75) wordt er onder stacaravan verstaan: 'Een verplaatsbaar recreatieobject, doorgaans voorzien van volwaardige sanitair en keuken'. Een stacaravan hoeft geen wielen te hebben, maar de stacaravan moet wel verplaatsbaar zijn om als een verplaatsbaar recreatieobject aangemerkt te kunnen worden. Dat betekent dat de betreffende units niet alleen demontabel en verplaatsbaar moeten zijn, maar het betekent ook dat er geen sprake mag zijn van een verankering aan bouwkundige fundaties. Wanneer men een stacaravan zou willen verplaatsen dan moet het alleen een kwestie zijn van het loskoppelen van de nutsvoorzieningen en dan moet de stacaravan verplaatst kunnen worden. Hierbij merken wij op dat het niet per definitie hoeft te gaan over 1 unit aan één stuk. Twee losse units die aan elkaar gekoppeld en gemonteerd worden om samen als één stacaravan te fungeren is ook toegestaan, zolang het geheel qua maatvoering voldoet aan de regels van het bestemmingsplan en het geheel demontabel en verplaatsbaar is.*
3. **Vraag:** Bij welke toevoeging wordt een woning een 'recreatiewoning'?  
**Antwoord:** *Een woning is bestemd voor permanente bewoning en voor gebruik als hoofdverblijf. Een recreatiewoning is bestemd voor recreatief (nacht)verblijf. Dat betekent dat de gebruiker van de recreatiewoning elders een hoofdverblijf moet hebben (elders moet staan ingeschreven in de BRP) en de recreatiewoning alleen mag gebruiken voor recreatieve doeleinden.*

*In het bestemmingsplan wordt geregeld welk gebruik is toegestaan. In het geval van de Visotter betreft dat uitsluitend recreatief gebruik.*

*Veelal verschilt een recreatiewoning van een reguliere woning op het gebied van oppervlakte, indeling, technische kwaliteit etc., maar dat hoeft niet.*

**4. Roompot biedt woningen aan 'op eigen kavel'. Tot nu toe is het terrein één perceel in het bestemmingsplan.**

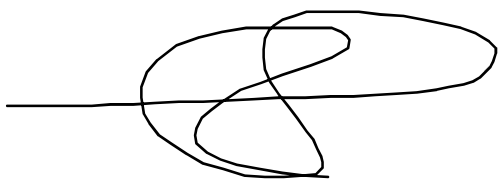
**Vraag a:** Welke gevolgen heeft een herverkaveling van het terrein voor de gemeente en voor het bestemmingsplan?

**Antwoord:** *Dit heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan gaat uit van ter plaatse geldende bestemmingen en van ter plaatse geldende functieaanduiding die aan gronden en aan locaties zijn toegekend. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een functieaanduiding opgenomen voor 'specifieke vorm van recreatie – verblijfsrecreatie 6'. Deze functieaanduiding zit op de verbeelding over het gehele perceel. Binnen de functieaanduiding zijn de in de bestemmingsplanregels genoemde maximale aantal stacaravans en chalets toegestaan. Herkaveling van het terrein heeft daarom geen gevolgen voor bijvoorbeeld het aantal stacaravans/chalets dat er in totaal mag worden gebouwd. De functieaanduiding op de verbeelding is hierin leidend. Verder heeft herkaveling geen gevolgen voor de gemeente, dit is een privaatrechtelijke aangelegenheid.*

**Vraag b:** Met welke uitdagingen in de regelgeving krijgen de nieuwe eigenaren eventueel te maken?

**Antwoord:** *De wet- en regelgeving in het ruimtelijke domein is niet anders in het geval dat er meerdere nieuwe eigenaren zijn t.o.v. wanneer er sprake is van één eigenaar. De bouwmogelijkheden staan vastgelegd in het bestemmingsplan en zijn locatiegebonden. Eigenaarschap is een privaatrechtelijke aangelegenheid en maakt niet dat er andere 'uitdagingen' zouden zijn in de wet- en regelgeving in het ruimtelijk domein.*

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Nicolette Caspers  
secretaris



Robbert-Jan van Duijn  
burgemeester