



Schriftelijke vragen

7 mei 2023

Geacht college van burgemeester en wethouders,

In november 2020 heeft het college van B&W de gemeenteraad 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 de brief geeft het college aan dat de plannen naar verwachting passen binnen het bestemmingsplan.

In oktober 2021 heeft het college op schriftelijke vragen van D66 Nieuwkoop geantwoord 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. Door het college is bevestigd dat de nieuwe eigenaar moet herontwikkelen binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De 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 m² 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 m² 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 m² 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 inpandige berging toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van maximaal 6 m².

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.

Graag herhalen wij op dit moment een aantal van onze vragen:

1. Ontwikkelt Roompot naar oordeel van het college het park op een wijze dit past binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan?
2. Welke kenmerken heeft een bouwwerk om als ‘stacaravan’ te kwalificeren?
3. Bij welke toevoeging wordt een woning een ‘recreatiewoning’?
4. Roompot biedt woningen aan ‘op eigen kavel’. Tot nu toe is het terrein één perceel in het bestemmingsplan.
 - a. Welke gevolgen heeft een herverkaveling van het terrein voor de gemeente en voor het bestemmingsplan?
 - b. Met welke uitdagingen in de regelgeving krijgen de nieuwe eigenaren eventueel te maken?

Met vriendelijke groet,

Annette Pietersen
Raadslid
D66 Nieuwkoop