

Van	Het college van burgemeester en wethouders
Aan	De gemeenteraad
Datum B&W vergadering	7 december 2021
Zaaknummer	2348490
Portefeuillehouder	De heer J.J. Eijbersen, wethouder / de heer N. Schimmel
Onderwerp	Overscheenseweg 2b te Naarden
Bijlage	situatie Overscheenseweg 2b.pdf

1. Kennisnemen van

Ons besluit waarbij wij in principe bereid zijn om onder voorwaarden de bestemming van het perceel Overscheenseweg 2b te Naarden te wijzigen naar een seizoensgebonden zomerhuis.

2. Inleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van percelen grond aan de Overscheenseweg 2b te Naarden. Door verwerving van een groot deel van deze agrarische gronden door de provincie ten behoeve van het project Schil Naardermeer verdwijnt ook de (beperkte) agrarische functie van de bebouwing en het overblijvende perceel. Er blijft alleen een hobby-/recreatiefunctie over, bestaande uit een paardenverblijf met paardenbak en een verblijfsruimte. Initiatiefnemer verzoekt om een passende vervolgfunctie mogelijk te maken voor de verblijfsruimte.

3. Kernboodschap

Een passende bestemming geven aan dit perceel en de bijbehorende bebouwing na verlies van het agrarisch gebruik van de bebouwing in verband met de beoogde verwerving van de agrarische gronden van initiatiefnemer door de provincie.

Het project Schil Naardermeer noopt tot een functiewijziging van het perceel en de bebouwing;

Het project Schil Naardermeer houdt onder andere in dat er gronden door de provincie worden verworven. Deze gronden worden gebruikt om de gewenste vernatting van het gebied te faciliteren en daarmee de ecologische en natuurlijke waarden van het totale Naardermeer duurzaam te behouden. Nu ook de gronden van de initiatiefnemer door de provincie zullen worden verworven, vervalt het agrarisch gebruik ervan. De huidige bebouwing ten behoeve van dit gebruik verliest daarmee ook haar agrarische functie. Het zoeken naar een vervolgfunctie is daarmee een logisch vervolg.

Een passende bestemming doet recht aan het bestaande gebruik;

Al sinds de jaren '70 van de vorige eeuw is bebouwing op dit perceel aanwezig, waarbij de bebouwing zowel voor de verzorging van vee als een dagverblijf is gebruikt. Eind jaren '80 is een bouwvergunning verleend voor het deels vervangen van de aanwezige bebouwing. Ondanks dat de huidige bebouwing niet bestemd is in het huidige bestemmingsplan, is zodoende wel sprake van legaal aanwezige bebouwing en gebruik. Het toekennen van een passende bestemming doet recht aan dit bestaande gebruik.

Uitgangspunten moeten de basis zijn voor het op te stellen bestemmingsplan;

Initiatiefnemer wenst met zijn verzoek om het bestaande gebruik uit te breiden, waarmee duurzame instandhouding en respect voor de veranderende omgeving een rol spelen. Voor eigen gebruik wenst initiatiefnemer het gebruik van het dagverblijf uit te breiden tot een zomerhuis, te weten een seizoensgebonden recreatieverblijf voor niet commercieel gebruik. Om dit vervolgens

ook planologisch te borgen zullen naast een goede ruimtelijke ordening specifiek voor dit initiatief de volgende uitgangspunten gelden voor het op te stellen bestemmingsplan:

- Bestaande oppervlakte en goot- en bouwhoogte mag niet toenemen, vervanging van bebouwing is toegestaan;
- Bebouwing is alleen toegestaan in bouwvlak (op te nemen);
- Gronden onder en direct rondom bestaande bebouwing (erf) krijgt bestemming 'Recreatie – zomerhuis';
- Bestaande oppervlakte erf rond bestaande gebouwen mag niet toenemen;
- Overig perceel krijgt bijv. bestemming Agrarisch gebied met dubbelbestemming Waarde – Landschap en Natuur of de bestemming Natuur;
- Op het perceel is 1 zomerhuis toegestaan, inclusief 1 bijgebouw;
- Begripsomschrijving zomerhuis gaat minimaal in op het volgende:
 - Zomerhuis is bestemd voor recreatief seizoensverblijf;
 - Zomerhuis is niet bestemd voor bedrijfsmatige/commerciële verhuur;
 - Seizoensverblijf zomerhuis is beperkt van 15 maart t/m 30 oktober;
- Kleinschalige bedrijfsactiviteiten dan wel beroep aan huis zijn niet toegestaan;
- De externe werking van het zomerhuis op het Natura 2000- en NNN-gebied moet in beeld gebracht worden (vergelijking t.o.v. gebruik en bebouwing op basis van overgangsrecht). Gewijzigd gebruik mag niet leiden tot significante aantasting van instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000-gebied;
- Huidige paardenbak krijgt aanduiding;
- Planschadeovereenkomst sluiten met eigenaar;

Dit principebesluit geeft initiatiefnemer houvast ten behoeve van het vervolg van de onderhandelingen met de provincie;

De initiatiefnemer is op dit moment in gesprek met de provincie over een minnelijke overeenstemming over de verwerving van de gronden. Partijen beogen hiermee een onteigeningsprocedure te voorkomen. Om initiatiefnemer alvast houvast te bieden voor de gemeentelijke beoordeling van zijn initiatief, is dit principeverzoek ingediend. Het geeft hem daarmee een eerste gemeentelijk principebesluit voor de nog te volgen planologische procedure. Met dit principebesluit is initiatiefnemer bereid de onderhandeling met de provincie over de verwerving van de gronden af te ronden.

De provincie heeft een positieve grondhouding over de gebruikswijziging;

Bij de beoordeling van dit initiatief is meerder malen contact geweest met de collega's RO van de provincie, alsmede met de rentmeester die namens de provincie de verwerving van de gronden begeleid. Met de provincie is het voornemen tot bestemmingswijziging met inbegrip van bovenstaande uitgangspunten besproken. Zij staan in principe positief tegenover de beoogde wijziging.

4. Consequenties

Het toekennen van een passende bestemming maakt het duurzaam gebruik van de huidige bebouwing mogelijk. Dit voorkomt verloedering van het landschap en oneigenlijk gebruik.

Het project Schil Naardermeer gaat over duurzame instandhouding Natura 2000-gebied door vernatting van gebied rond Naardermeer. Met de verwerving van de diverse gronden, waaronder die van initiatiefnemer wordt dit project mede mogelijk gemaakt.

De beëindiging van de agrarische activiteiten zorgt voor vermindering van stikstofuitstoot wat ten goede komt aan de duurzame instandhouding van de natuur.

Natuurmonumenten is een belangrijke stakeholder als het gaat om het project Schil Naardermeer. Bij de inrichting van de nieuwe natuur en het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen zijn zij met de provincie verantwoordelijk. Vandaar dat Natuurmonumenten nu ook al betrokken is bij de behandeling van dit verzoek. Zij is kritisch over de wijziging van het gebruik, aangezien zij een negatieve impact op de natuur door de bestemmingswijziging willen voorkomen. Bij het opstellen en beoordelen van het benodigde ecologisch onderzoek is zij daarom nauw betrokken. Op deze wijze wordt het uitvoeren van een gedragen onderzoek beoogd. Zij zal de komende bestemmingsplanprocedure ook nauwlettend volgen.

5. Communicatie en participatie

Initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd over het collegebesluit. Ook zullen provincie, rentmeester en Natuurmonumenten worden geïnformeerd over het besluit.

6. Vervolg

Om de wijziging van het gebruik mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening nodig. Initiatiefnemer zal hiervoor voor eigen rekening en risico een bestemmingsplan laten opstellen en bij de gemeente indienen. Hierbij zullen ruimtelijke onderzoeken uitgevoerd moeten worden, waaruit moet blijken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Initiatiefnemer is hiervoor verantwoordelijk.

Initiatiefnemer is aan zet om een definitief verzoek tot bestemmingsplanwijziging in te dienen en zal daartoe een ontwerpbestemmingsplan laten opstellen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester