



KLEINSCHALIGE  
VERBLIJFSACCOMMODATIES  
AAN DE HOLLANDSE  
PLASSEN

*Huidige situatie en oplossingsrichtingen*

# Kleinschalige verblijfsaccommodaties aan de Hollandse Plassen

## *Huidige situatie en oplossingsrichtingen*

Rapportage behorende bij het onderzoek naar mogelijkheden voor het realiseren van kleinschalige verblijfsaccommodaties ten behoeve van meerdaags varen in het Zuid-Hollandse deel van het Hollandse Plassengebied

**Aangeboden aan:**

Provincie Zuid-Holland

Rapportage deel 1a + 1b: kansen, knelpunten en oplossingsrichtingen

15 december 2021 (definitief)

**Auteur(s):**

Adriana Stam MBI

Daniek Nijland MSc

Projectnummer: 1616

Foto voorblad: dobberhuisje in Nieuwkoop (bron:  
[origineelovernachten.nl](http://origineelovernachten.nl))



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b><i>Inleiding</i></b>	<b>4</b>	<b><i>Bijlage 1</i></b>	<b><i>Wet- en regelgeving en beleid Rijk en provincie</i></b>	<b>35</b>
<b>2</b>	<b><i>Speelveld</i></b>	<b>6</b>	<b><i>Bijlage 2</i></b>	<b><i>Kaartuitsneden Omgevingsverordening Zuid-Holland</i></b>	<b>46</b>
<b>2.1</b>	<i>Overzicht belangrijkste betrokken partijen</i>	6	<b><i>Bijlage 3</i></b>	<b><i>Regelgeving en beleid gemeenten</i></b>	<b>53</b>
<b>2.2</b>	<i>Provincie Zuid-Holland</i>	6	<b><i>Bijlage 4</i></b>	<b><i>Ervaringen uit provincies Friesland en Noord-Holland</i></b>	<b>62</b>
<b>2.3</b>	<i>Gemeenten</i>	7	<b><i>Bijlage 5</i></b>	<b><i>Toelichting op ervaringen met gerealiseerde accommodaties</i></b>	<b>64</b>
<b>2.4</b>	<i>Waterschappen</i>	7	<b><i>Bijlage 6</i></b>	<b><i>Nadere toelichting procedure dobberhuisje Nieuwkoop</i></b>	<b>69</b>
<b>2.5</b>	<i>Omgevingsdiensten</i>	8	<b><i>Bijlage 7</i></b>	<b><i>Definities</i></b>	<b>70</b>
<b>2.6</b>	<i>Andere betrokken partijen</i>	8			
<b>3</b>	<b><i>De praktijk anno 2021</i></b>	<b>9</b>			
<b>3.1</b>	<i>Beleidsstandpunten overheden</i>	9			
<b>3.2</b>	<i>Procedures en onderling contact</i>	16			
<b>3.3</b>	<i>Ervaringen van ondernemers</i>	18			
<b>4</b>	<b><i>Aanknopingspunten, spanningen en knelpunten</i></b>	<b>20</b>			
<b>4.1</b>	<i>Aanknopingspunten</i>	20			
<b>4.2</b>	<i>Spanningen en knelpunten</i>	20			
<b>5</b>	<b><i>Oplossingsrichtingen</i></b>	<b>27</b>			
<b>6</b>	<b><i>Conclusie en advies</i></b>	<b>32</b>			



# 1 Inleiding

*Meerdaagse (sloep)vaartochten bieden het Hollandse Plassengebied interessante kansen. Om hieraan een impuls te geven, willen overheden en ondernemers graag inzicht in de mogelijkheden voor het realiseren van meer kleinschalige verblijfsaccommodaties op en aan het water.*

## **Partijen willen kansen voor meerdaags varen benutten**

Overheden en ondernemers in het Hollands Plassengebied zien kansen om de plassen verder te ontwikkelen als boeiend gebied voor (water)recreatie en toerisme. De provincie werkt op dit moment samen met belanghebbenden aan een Programma Waterrecreatie, met 'gastvrije en beleefbare plassen' als één van de speerpunten. De plassen zijn beperkt in omvang en met elkaar verbonden door een netwerk van kleine waterwegen. Dit maakt het gebied bij uitstek geschikt om zich verder te ontwikkelen tot sloepenparadijs. Volgens watersportexpert Rob Vrolijk is het Hollandse Plassengebied landelijk zelfs het meest aantrekkelijke gebied voor sloepvaren. Specifiek zien partijen kansen voor het stimuleren van *meerdaags* varen, waardoor recreanten langer op en rondom de Hollandse Plassen verblijven en er meer besteden.

## **Realisatie kleinschalige accommodaties blijkt in de praktijk lastig**

Om een impuls te geven aan het meerdaags varen, is verspreid over het gebied een netwerk van kleinschalige overnachtingslocaties op of aan het water nodig, op een aantal uren varen van elkaar<sup>1</sup>. Er zijn diverse ondernemers met innovatieve ideeën voor nieuwe accommodaties. Door (de omgang met) bestaand beleid en wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en natuur, en de procedures voor

<sup>1</sup> Dit in verband met de beperkte afstand die een e-sloep kan afleggen.



vergunningverlening, is het in de praktijk lastig om deze ideeën ook daadwerkelijk te realiseren. Er is behoefte aan meer duidelijkheid over wat er binnen bestaand beleid en wet- en regelgeving wel en niet kan, aan meer consistentie in beleid en regelgeving tussen overheden onderling én aan een set van concrete handvatten voor de uitvoering.

## **Onderzoek geeft inzicht in kansen, knelpunten en oplossingsrichtingen**

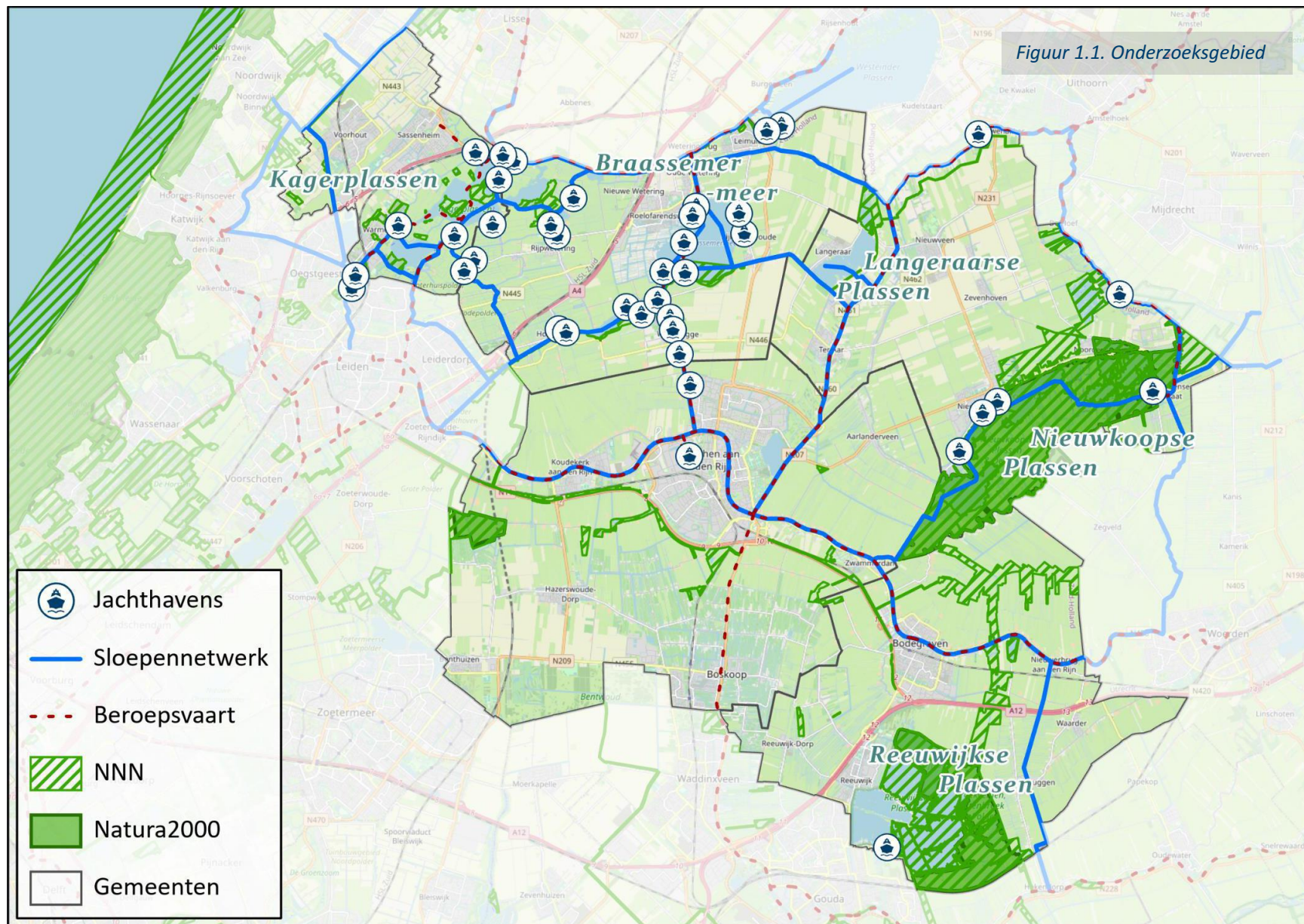
In samenspraak met en op verzoek van gemeenten en ondernemers heeft de provincie Zuid-Holland Bureau BUITEN opdracht gegeven om onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor het realiseren van kleinschalige overnachtingslocaties op en aan het water. Het voorliggende rapport is het resultaat van dit onderzoek en geeft antwoord op de volgende vragen:

- Hoe ziet het speelveld eruit? (H2)
- Hoe kijken betrokken partijen tegen het onderwerp aan, wat kan er wel en niet op basis van beleid en wet- en regelgeving en welke procedures zijn relevant? (H3)
- Welke kansen en knelpunten volgen hieruit? (H4)
- Wat zijn mogelijke oplossingsrichtingen en wat is de wenselijkheid en haalbaarheid daarvan? (H5)
- Welke vervolgstappen kunnen overheden en ondernemers nemen om de ambitie (een netwerk van kleinschalige verblijfsaccommodaties voor meerdaags varen) te verwezenlijken? (H6)

## **Geografische en inhoudelijke focus**

Het onderzoek richt zich op de Kagerplassen, het Braassemermeer, de Langeraarse Plassen, Nieuwkoopse Plassen en Reeuwijkse Plassen (en de verbindingen daartussen), zie figuur 1.1. Het gaat daarbij om de gemeenten Nieuwkoop, Kaag en Braassem, Teylingen, Alphen aan de Rijn en Bodegraven-Reeuwijk. De resultaten van het onderzoek kunnen vervolgens uitgerold worden in het hele Hollandse Plassengebied.

Het onderzoek richt zich vooral, maar niet uitsluitend, op de mogelijkheden voor dobberhuisjes en overnachten bij de boer / hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's).



## 2 Speelveld

*Er zijn veel verschillende partijen die een rol hebben in de realisatie van kleinschalige verblijfsaccommodaties op en langs het water. We geven een beknopt overzicht van het speelveld.*

### 2.1 Overzicht belangrijkste betrokken partijen

De belangrijkste betrokken partijen bij de realisatie van kleinschalige verblijfsaccommodaties in het Zuid-Hollandse deel van het Hollands Plassengebied, zijn:

- Provincie
- Gemeenten
- Waterschappen
- Omgevingsdiensten
- Initiatiefnemers / ondernemers
- Terreinbeheerders
- Bezoekers (verblijfstoeristen en dagrecreanten in het gebied)
- Omwonenden
- Belangenverenigingen

In de volgende paragrafen gaan we in op ieders belangen en rollen.

### 2.2 Provincie Zuid-Holland

De provincie heeft verschillende taken en belangen op het gebied van kleinschalige verblijfsaccommodaties voor meerdaags varen. Op het gebied van natuur heeft de provincie een belangrijke wettelijke taak, namelijk voor wat betreft:

- Natura2000-gebieden. Als het realiseren van een kleinschalige verblijfsaccommodatie schadelijk kan zijn voor beschermde natuur in een Natura2000-gebied dan is een Natuurbeschermingswetvergunning

nodig. Het Rijk heeft de provincie hiervoor als bevoegd gezag aangewezen. De provincie moet de bepalingen uit de wet nauw opvolgen en heeft daarbinnen vrijwel geen eigen afwegingsruimte. Het naleven van de wet gaat dus vóór eventuele eigen ambities van de provincie op andere onderwerpen. Naast gebiedsbescherming is ook soortenbescherming onderdeel van de Wet natuurbescherming en dus de taak van de provincie. In bepaalde gevallen kunnen initiatieven voor verblijfsaccommodaties hier ook mee te maken krijgen.

Naast deze wettelijke taak, heeft de provincie ook een belang vanuit diverse eigen provinciale ambities of kerntaken. De belangrijkste zijn:

- Overige natuurbescherming en –ontwikkeling. De provincie is bevoegd om zelf gebieden met een beschermde status aan te wijzen als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland en regels te stellen over bescherming daarvan. De provincie mag zelf bepalen hoe zij hier invulling aan geeft en kan daarin dus haar eigen afweging maken. Daarnaast investeert de provincie actief in natuurontwikkeling.
- Duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Hier gaat het onder meer om bescherming van landschap en erfgoed en het laten landen van de juiste functie op de juiste plek. In de Omgevingsverordening heeft de provincie hierover regels opgenomen. Bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die niet binnen het bestaande bestemmingsplan passen, moeten gemeenten zich houden aan deze regels. Ook het voorkomen van permanente bewoning van verblijfsaccommodaties is een belangrijk speerpunt in het ruimtelijk beleid van de provincie.
- Regionale economie, waaronder waterrecreatie. Vanuit de kerntaak regionale economie heeft de provincie belang bij een bloeiende vrijetijdssector. Waterrecreatie is één van de speerpunten van de provincie. De provincie heeft diverse beleidsvisies, nota's en programma's waarin zij aangeeft welke ambities zij nastreeft voor regionaal-economische thema's, wat daarvoor belangrijke opgaven zijn



en welke rol zij daarin voor zichzelf ziet. Het Programma Waterrecreatie is daarvan een voorbeeld.

Samenvattend heeft de provincie een:

- wettelijke taak op het gebied van de Wet natuurbescherming;
- regulerende rol op het gebied van overige natuurbescherming en duurzame ruimtelijke ontwikkeling;
- verbindende of stimulerende rol op het gebied van waterrecreatie;
- algemene rol op het gebied van een goede belangenafweging, om zorg te dragen voor een aantrekkelijke leefomgeving.

In de praktijk betekent dit dat gemeenten vaak goedkeuring moeten vragen aan de provincie als ze medewerking willen verlenen aan een initiatief voor een kleinschalige accommodatie. Dat komt doordat deze initiatieven meestal raken aan belangen van de provincie op het gebied van ruimtelijke ordening of natuur. Bij het al dan niet verlenen van medewerking aan ruimtelijke ontwikkelingen heeft de provincie, met uitzondering van haar wettelijke taak, de ruimte om belangen van de verschillende beleidsvelden tegen elkaar af te wegen.

De provincie kan tot slot ook een rol hebben als eigenaar, waterbeheerder, of vaarwegbeheerder. In de Omgevingsverordening zijn ook regels opgenomen ter bescherming van de waterveiligheid.

### 2.3 Gemeenten

Ook gemeenten zijn vanuit meerdere beleidsvelden betrokken bij kleinschalige verblijfsaccommodaties. De twee belangrijkste zijn economie/recreatie & toerisme en ruimtelijke ordening/landschap.

Het beleid voor economie/recreatie & toerisme is meestal uitgewerkt in één of meerdere sectorale beleidsnota's of beleidsvisies. Het ruimtelijk beleid is op hoofdlijnen vastgelegd in de structuurvisie of omgevingsvisie.

Daarnaast hebben gemeenten vaak diverse beleidsnota's met een uitwerking van de structuurvisie of omgevingsvisie voor een bepaald thema. Deze beleidsnota's of visies zijn zelfbindend. De gemeente gebruikt ze onder meer om aanvragen te beoordelen voor initiatieven die niet binnen het bestemmingsplan passen.

In het bestemmingsplan geeft de gemeente aan waarvoor gronden gebruikt mogen worden en onder welke voorwaarden er gebouwd mag worden. Burgers en bedrijven moeten zich aan deze regels houden. Voor het realiseren van een kleinschalige verblijfsaccommodatie is meestal een wijziging van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan nodig (m.u.v. B&B en sommige vormen van kleinschalig verblijf bij de boer). Alhoewel gemeenten gebonden zijn aan de regels uit de provinciale Omgevingsverordening, hebben zij in de meeste gevallen de nodige eigen afwegingsruimte (m.u.v. natuur). Soms moet daarvoor beslist worden welk belang zwaarder weegt: dat van recreatie en toerisme of dat van ruimtelijke ordening.

Als sprake is van een bouwwerk dan moet een initiatiefnemer bij de gemeente ook een omgevingsvergunning voor bouwen aanvragen.

Net als de provincie kan de gemeente ook een rol hebben als eigenaar, waterbeheerder, of vaarwegbeheerder.

### 2.4 Waterschappen

Waterschappen zetten zich in voor bescherming van het land tegen het water, het voorkomen van wateroverlast en watertekorten, voor schoon en gezond oppervlaktewater en voor veilige (vaar)wegen. Waterschappen hebben in principe geen belang op het gebied van recreatie en toerisme. Zij zijn betrokken waar kleinschalige accommodaties hun belangen raken, zoals regenwaterafvoer, afvalwaterlozing, verwijderen van beplanting, bouwen in beschermingszones van dijken en bouwen in of aan het water.



Voor het realiseren van een kleinschalige verblijfsaccommodatie op of langs het water is meestal een watervergunning van het waterschap nodig. Het waterschap toetst of de waterkwaliteit, waterveiligheid en het beheer en onderhoud niet in gevaar komen.

## 2.5 Omgevingsdiensten

De Omgevingsdiensten zijn als uitvoeringsorganisaties van de provincie verantwoordelijk voor:

- Toetsing van vergunningaanvragen in het kader van de Wet natuurbescherming (Omgevingsdienst Haaglanden)
- Toezicht en handhaving in het kader van de Wet natuurbescherming (Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid)

Daarnaast winnen sommige gemeenten advies in bij omgevingsdiensten voor de beoordeling van initiatieven op diverse milieuaspecten.

## 2.6 Andere betrokken partijen

Andere betrokken partijen zijn:

- Allereerst initiatiefnemers / ondernemers. Zij zijn de aanbieders van overnachtingsmogelijkheden en hebben medewerking nodig van overheden en waterschap om hun ideeën te realiseren.
- Terreinbeheerders. Zij hebben belang bij bescherming van hun natuurgebied en voldoende financiële middelen daarvoor.
- Recreanten. Zij hebben belang bij goede overnachtingsmogelijkheden.
- Omwonenden. Zij hebben belang bij een goed woon- en leefklimaat (zo min mogelijk overlast, voldoende privacy).
- Belangenverenigingen. Op diverse onderwerpen, zoals natuur, landschap, woon- en leefklimaat, belangen van eigenaren en gebruikers, belangen van watersporters, belangen van ondernemers. Zie ook het kader hiernaast.

### Vele betrokken partijen: het voorbeeld van de Reeuwijkse Plassen

De indrukwekkende lijst met private betrokken partijen op de website van de Sluipwijkse Plassen (onderdeel van de Reeuwijkse Plassen) illustreert hoeveel verschillende belangen er spelen in de plasseengebieden. Het gaat onder meer om verenigingen van bewoners en particuliere grondeigenaren, (beroeps)vissers, natuurliefhebbers, watersporters en ondernemers.

- Eigenarenvereniging De Sluipwijkse Plassen
- Vereniging van watereigenaren en rechthebbende gebruikers
- Vereniging behoud natuur plas 's Gravenkoop
- Eigenarenvereniging Ringdijk
- Recreatie- en watersportvereniging Zomers Buiten
- Stichting VEEN
- Stichting Watersport en –recreatie Reeuwijkse Plassen
- Stichting Natuurbeheer Reeuwijkse Plassen
- Stichting Aqua et Natura
- Stichting Beheer Landschapselementen Reeuwijk
- Stichting Natuurbehoud Kerfwetering
- Stichting Moeras
- Wildbeheereenheid Reeuwijk en Omstreken
- Visserijpool Reeuwijkse Plassen
- Coöperatie van vissers De Schakel
- Vereniging Het Keernet
- Ondernemersfonds Bodegraven-Reeuwijk
- Ondernemersvereniging Elf Graven
- Dorpsteam Sluipwijk
- Recreatieschap Groenalliantie Midden-Holland e.o.
- Overlegplatform Toekomst Reeuwijkse Plassen
- Veenweide Convenant Gouwe Wiericke





### 3 De praktijk anno 2021

*Hoe kijken betrokken overheden vanuit de verschillende beleidsvelden aan tegen kleinschalige verblijfsaccommodaties voor meerdaags varen? Hoe gaan (vergunningen)procedures in hun werk? Hoe ervaren ondernemers de samenwerking met overheden en waar hebben zij behoefte aan? Op basis van gesprekken met betrokken partijen en een analyse van relevant beleid en wet- en regelgeving geven we hier inzicht in. De volledige analyse van beleid en wet- en regelgeving is opgenomen in bijlage 1 tot en met 3.*

#### 3.1 Beleidsstandpunten overheden

##### Provincie Zuid-Holland

- **Recreatie & toerisme.** De provincie wil vanuit recreatie en toerisme bijdragen aan het creëren van een netwerk van kleinschalige verblijfsaccommodaties in het Hollandse Plassengebied. Dit staat ook bestuurlijk op de agenda. Onder andere uit de Omgevingsvisie en het Programma Waterrecreatie is af te leiden dat de provincie in dit gebied duurzame vaarrecreatie en meerdaags verblijf op het water wil stimuleren. Dit draagt ook bij aan de beleidsuitgangspunten van de Startnotitie Toerisme, zoals de focus op toerisme dichtbij (meerdaags varen in eigen land). Hiervoor zijn passende verblijfsaccommodaties nodig. De provincie vindt het belangrijk dat nieuwe accommodaties inspelen op relevante vraag- en aanbodtrends en ontwikkelingen, zoals het belang van onderscheidend vermogen, de groeiende behoefte aan enerzijds luxe premium concepten en anderzijds juist back-to-basic accommodaties in de natuur, focus op beleving en de behoefte aan bijzondere formules en concepten. Daarnaast is van belang dat de provincie niet per se de ambitie heeft om het toerisme te laten

groeien, maar vooral om toerisme in balans met de omgeving te laten plaatsvinden en te laten bijdragen aan andere provinciale opgaven.

- **Ruimtelijke ordening.** De provincie wil zorgvuldig omgaan met natuur, erfgoed en (open) landschap. Het Hollands Plassengebied heeft veel kwaliteiten op dit vlak. De bepalingen uit het omgevingsbeleid (zie ook bijlage 1) maken dat de ruimte voor nieuwe ontwikkelingen er beperkt is. Concreet werkt de provincie met 3 beschermingscategorieën voor het beoordelen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij wordt gekeken of er sprake is van inpassen, aanpassen of transformeren. Beleidsmedewerkers geven aan dat er binnen het provinciaal beleid mogelijkheden zijn voor het realiseren van kleinschalige verblijfsaccommodaties op of langs het water, maar wel onder de juiste voorwaarden én niet op elke plek. Dit is geheel afhankelijk van de specifieke context van de plek en het type ontwikkeling. De beleidsmedewerkers met wie we hebben gesproken, staan er positief tegenover om zorgvuldig te kijken naar de mogelijkheden. Vanuit RO wordt dan onder meer gekeken naar het landschappelijke patroon, of er al bebouwing is, bereikbaarheid, duurzaamheid, et cetera. Daarbij heeft de provincie een sterke voorkeur voor het realiseren van kleinschalige accommodaties bij een bestaande kern of bestaande functies zoals een jachthaven of agrariër. De gedachte daarachter is dat de impact op het landschap dan beperkter is. In het buitengebied is de provincie namelijk zeer terughoudend met het toestaan van nieuwe bebouwing, zeker als die solitair gelegen is. Bovendien is er in het geval van een accommodatie bij een bestaande functie meer sociale controle waardoor het risico op permanente bewoning kleiner is. Permanente bewoning is onwenselijk, omdat dit de beschikbaarheid van verblijfseenheden voor toeristen beperkt, omdat de accommodaties er niet geschikt voor zijn en omdat het sociale en veiligheidsproblematiek in de hand kan werken. Deze problematiek speelt op een aantal campings en vakantieparken in het Hollands Plassengebied. Daarom is de provincie extra scherp op het toevoegen van nieuwe accommodaties in relatie tot het risico op permanente



bewoning. Conform provinciaal beleid worden recreatiewoningen in principe alleen nog toegestaan op verblijfsrecreatieparken. Alleen recreatiewoningen die qua aard niet gebruikt kunnen worden voor permanente bewoning, zoals een trekkershut, kunnen bij uitzondering wel worden toegelaten buiten een verblijfsrecreatiepark.

Definitievorming is dus van groot belang (wat verstaan we onder kleinschalige verblijfsaccommodaties voor meerdaags varen?).

- Natuur. De provincie is bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming en heeft dus een wettelijke taak als het gaat om de bescherming van natuurwaarden. Kleinschalige verblijfsaccommodaties mogen geen significant negatieve effecten hebben op beschermde natuurwaarden (habitats of soorten). Dit is ook een belangrijke voorwaarde om medewerking te verlenen. Er is geen algemene richtlijn waarmee beoordeeld kan worden of hiervan sprake is, het voorkomen van beschermde natuurwaarden is namelijk zeer locatie specifiek. Voor elke ontwikkeling moet daarom op maat beoordeeld worden of significant negatieve effecten op voorhand kunnen worden uitgesloten. Als dat niet het geval is, moet nader onderzoek plaatsvinden. Beleidsmedewerkers van de provincie geven aan dat er in beschermde natuurgebieden uiterst terughoudend wordt omgegaan met nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, maar dat dit op voorhand niet betekent dat er helemaal niks mogelijk is. In potentie zouden er op bepaalde plekken onder de juiste voorwaarden best mogelijkheden kunnen zijn voor het realiseren van één of enkele kleinschalige verblijfsaccommodaties. Vanuit natuur is het bijvoorbeeld op voorhand niet ondenkbaar dat er in Natura2000-gebied (waar de strengste regels gelden ten aanzien van nieuwe functies) enkele dobberhuisjes kunnen worden gerealiseerd. De provincie heeft immers ook de ambitie om de natuur beter beleefbaar te maken. Daarbij benadrukt de provincie dat hierover een uiterst zorgvuldige afweging nodig is. Bovendien is van belang dat zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande vaarroutes om de impact te minimaliseren.

- Erfgoed en archeologie. In de Omgevingsverordening van de provincie zijn een aantal gebieden in het Hollands Plassengebied aangewezen als cultuurhistorische kroonjuwelen: unieke, zeer karakteristieke en gave erfgoedensembles van het Zuid-Hollands landschap. De provincie kent in totaal dertien kroonjuwelen die in zeer sterke mate bepalend zijn voor de identiteit en herkenbaarheid van een plek of landschap. In het Hollands Plassengebied betreft het met name de Kagerplassen en molens (topgebied Kaag / Oude Rijn), Meije (Aarlanderveen / Nieuwkoopse Plassen / Meije) en Wierickerschans (Reeuwijksche Plassen / Oude Hollandse Waterlinie). In deze gebieden geldt de hoogste ruimtelijke beschermingscategorie, wat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen alleen mogelijk zijn als er sprake is van 'inpassen'. Daarnaast heeft de provincie nog een aantal andere regels over erfgoed opgenomen in het omgevingsbeleid, die van invloed zijn op de mogelijkheden voor kleinschalige verblijfsaccommodaties op en langs het water. Op locaties die onderdeel uitmaken van een molenbiotop moet bijvoorbeeld rekening worden gehouden met een beperking in de hoogte van kleinschalige verblijfsaccommodaties. Op locaties die onderdeel uitmaken van een landgoed- of kasteelbiotop is nieuwe bebouwing ten behoeve van kleinschalige verblijfsaccommodaties waarschijnlijk niet mogelijk. Op locaties met een hoge archeologische waarde moet rekening worden gehouden met beperkingen voor het roeren van de ondergrond. Anderzijds bieden kleinschalige accommodaties voor meerdaags varen wellicht kansen voor het behouden, benutten en/of herbestemmen van agrarisch erfgoed zoals monumentale boerderijen die aan het water zijn gelegen.
- Waterveiligheid. Nieuwe kleinschalige accommodaties op of aan het water mogen het scheepvaartverkeer en de recreatievaart niet hinderen. Accommodaties die worden gerealiseerd op een locatie die onderdeel uitmaakt van een beschermingszone van een regionale waterkering mogen geen belemmering vormen voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de waterkering.



### Ambtelijke vraagtekens bij kansrijkheid concept meerdaags varen

Alhoewel provincie en gemeenten vanuit recreatie en toerisme de doelstelling hebben om het meerdaags varen te stimuleren, worden er ambtelijk ook een aantal vraagtekens gesteld bij de kansrijkheid van het concept.

- Het dobberhuisje in Nieuwkoop wordt 365 dagen per jaar verhuurd, maar nauwelijks aan mensen die met een sloep komen. De vraag is dus of het dobberhuisje niet vooral het reguliere toerisme stimuleert.
- Het concept van meerdaags varen gaat uit van zoveel mogelijk elektrische sloepen (onder meer vanwege minimale impact op de natuur), maar er kan niet voorkomen worden dat mensen met een motorboot ook gebruik maken van de accommodaties.
- Op dit moment zijn er nog weinig verhuurpunten voor e-sloepen, bovendien moet je je sloep op de ene plek kunnen huren en op een andere plek weer kunnen inleveren.
- Mensen willen kort van te voren beslissen of ze gaan varen met het oog op het weer. Feitelijk zou je dan de accommodaties daarvoor vrij moeten houden. In de praktijk zitten ze nu al lang van tevoren vol. Helemaal moeilijk is het om kort van te voren verschillende accommodaties voor meerdere dagen opeenvolgende dagen te boeken.
- Het is voor ondernemers aantrekkelijker om een accommodatie voor een langere periode te verhuren in plaats van telkens voor één nacht.
- Sommige gemeenten vervullen al een aanjaagrol, maar hebben het gevoel dat er vanuit het ondernemersveld weinig animo is.

### Gemeente Alphen aan den Rijn

- Recreatie & toerisme. De gemeente Alphen aan den Rijn staat vanuit onder andere haar Visie op Water (2016) in beginsel positief tegenover het realiseren van kleinschalige accommodaties ten behoeve van meerdaags varen. Hiermee kan een bijdrage worden geleverd aan het beter benutten van de economische potentie van het water. Waar Alphen aan den Rijn nu nog vaak een 'doorvaargemeente' is, wil zij vaker een 'bestemmingsgemeente' worden. De gemeente wil het meerdaags varen dan ook graag stimuleren.
- Ruimtelijke ordening. Kleinschalige verblijfsaccommodaties voor meerdaags varen dragen bij aan het stimuleren van meerdaagse (water)recreatie en kunnen een bijdrage leveren aan de lijn van de Omgevingsvisie (ontwerp 2021). Vanuit RO wordt aangegeven dat de gemeente hier voor open staat, daarom worden in de Omgevingsvisie mogelijkheden geboden voor het realiseren van deze accommodaties. Voorwaarde is dat de ecologische waarden in het buitengebied hierdoor niet verslechteren en dat landschappelijke structuren niet worden aangetast.

### Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

- Recreatie & toerisme. Het Ontwikkelplan Waterrecreatie (2020) bevat geen duidelijke aanknopingspunten voor kleinschalige verblijfsaccommodaties ten behoeve van meerdaags varen. Duidelijk is wel dat de gemeente Bodegraven-Reeuwijk de potentie van waterrecreatie wil verzilveren. Ambtelijk is men groot voorstander van het realiseren van meer kleinschalige accommodaties voor meerdaags varen. Bestuurders staan daar op zich ook open voor, maar trekken er niet actief aan. Daarbij is van belang dat de Reeuwijkse Plassen voor



sloepvaarders niet zo makkelijk bereikbaar zijn<sup>2</sup> en dat een groot deel van de plassen uiterst kwetsbaar natuurgebied is.

- **Ruimtelijke ordening.** Er zijn ons vanuit Bodegraven-Reeuwijk geen beleidstukken bekend op het gebied van ruimtelijke ordening. Ook bleek het ook niet mogelijk om een beleidsmedewerker RO aan te haken bij de gesprekken. De structuurvisie uit 2013 is inmiddels niet meer actueel. Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuwe omgevingsvisie. Er is wel een visie op de Reeuwijkse Plassen, opgesteld door Stichting VEEN. Verblijfsrecreatie past daarbinnen als het in evenwicht is met de natuur en daarvoor bij voorkeur ook van meerwaarde is.

#### **Gemeente Kaag en Braassem**

- **Recreatie & toerisme.** Het realiseren van kleinschalige accommodaties voor meerdaags varen draagt bij aan de ambitie van Kaag en Braassem om het aanbod aan aantrekkelijke en originele verblijfsmogelijkheden te vergroten (conform het bid-book Recreatie Groeit). Het staat bestuurlijk op de kaart en de gemeente neemt hierin een zoveel mogelijk faciliterende rol.
- **Ruimtelijke ordening.** Vanuit RO staat de gemeente niet onwelwillend tegenover het realiseren van kleinschalige verblijfsaccommodaties op of langs het water. De insteek is 'ja, mits', met dien verstande dat niet elke locatie hiervoor geschikt is. Er is dus vooral sprake van maatwerk. Voor locaties die onderdeel uitmaken van een natuurgebied kijkt de gemeente extra kritisch naar de mogelijkheden. Tegelijkertijd ziet de gemeente ook kansen voor het combineren van recreatie en natuur(herstel). Daarnaast is de gemeente alert op het voorkomen van permanente bewoning van verblijfsaccommodaties.

---

<sup>2</sup> Er is een ontheffing nodig om er te mogen varen en de plassen zijn niet aangesloten op het sloepennetwerk.



#### **Uiteenlopend beleid voor kleinschalig verblijf als nevenactiviteit**

Zowel provincie als gemeenten staan in principe positief tegenover kleinschalig verblijf bij agrariërs als aanvullend verdienmodel voor de agrarische sector. De gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem en Nieuwkoop hebben dit in hun Omgevingsvisie bijvoorbeeld specifiek benoemd. In de meeste bestemmingsplannen zijn bepaalde vormen van verblijfsrecreatie als nevenactiviteit direct of via een binnenplanse afwijking mogelijk. Het type verblijfsaccommodaties en de maximale toegestane oppervlakte verschillen echter enorm. Bovendien mag volgens sommige bestemmingsplannen alleen gebruik worden gemaakt van bestaande bebouwing, terwijl andere bestemmingsplannen ook mogelijkheden bieden voor nieuwbouw. Concreet betekent dit dat de mogelijkheden voor het realiseren van kleinschalige verblijfsaccommodaties ten behoeve van meerdaags varen tussen gemeenten onderling, maar ook binnen een gemeente zelf (bijvoorbeeld door meerdere bestemmingsplannen landelijk gebied vanwege gemeentelijke herindeling) behoorlijk verschillen. Bovendien is er bij provincie en gemeenten nog geen duidelijk beleid over herbesteding van vrijkomende agrarische bebouwing voor verblijfsrecreatie.



*Sloep varen op de Kagerplassen (bron: hollandseplassen.com)*



*Bij Camping en Jachthaven Spijkerboor aan De Kaag, kunnen campinggasten óók een ligplaats huren (bron: arcabo.com)*

### **Verblijfsaccommodaties in jachthavens: win-win?**

Zowel provincie als gemeenten geven aan dat het vanuit sociale controle en impact op natuur en landschap de voorkeur heeft om kleinschalige verblijfsaccommodaties bij bestaande bedrijven te realiseren. Vanwege hun ligging aan het water zijn jachthavens daarvoor in potentie zeer geschikt.

We zien de afgelopen jaren een verschuiving in de functie van jachthavens, van puur en alleen een botenstalling naar een plek waar men in toenemende mate overnacht en waar bepaalde voorzieningen worden aangeboden. Jachthavens worden hiermee steeds meer een plek om te verblijven. Bovendien daalt de bezettingsgraad van ligplaatsen op landelijk niveau al jaren (door corona tijdelijk minder). Dit komt met name door een afname van het bootbezit, immers de jongere generatie huurt liever. Hierdoor zijn jachthavenexploitanten steeds vaker op zoek naar alternatieve verdienmodellen, zoals verblijfsrecreatie.

Aangezien het realiseren van verblijfsobjecten bij jachthavens op basis van het geldende bestemmingsplan meestal niet direct is toegestaan, moeten gemeenten bepalen of zij hieraan medewerking willen verlenen. De betrokken beleidsmedewerkers vanuit RO geven echter aan dat zij dit soort aanvragen nog (bijna) niet zijn tegengekomen. Dit is opvallend, omdat de ondernemers met wie we gesproken hebben, zich wel degelijk in deze trend herkennen. Aangezien er nog niet veel ervaring is met aanvragen voor verblijfsaccommodaties bij jachthavens, hebben beleidsmedewerkers zich over het algemeen nog geen goed beeld gevormd van de wenselijkheid. Eén beleidsmedewerker geeft aan het onwenselijk te vinden om verblijfsaccommodaties in jachthavens toe te staan, omdat dit tot verdringing zou leiden.

### Gemeente Nieuwkoop

- Recreatie & toerisme. In de gemeente Nieuwkoop gaat de aandacht in het bijzonder uit naar een goede balans tussen toerisme, beleving van het landschap en behoud van kwetsbare natuur. Het realiseren van kleinschalige accommodaties voor meerdaags varen draagt bij aan de ambitie van de gemeente Nieuwkoop om toerisme gericht te ontwikkelen, zoals verwoord in de Nota Recreatie en Toerisme (2020). Bovendien zijn sloepvaarders één van de beoogde doelgroepen. Duurzaamheid en belevingswaarde zijn belangrijke criteria voor nieuwe accommodaties. De gemeente Nieuwkoop neemt een actief meedenkende rol in en wil ondernemers zoveel mogelijk faciliteren om plannen voor nieuwe accommodaties te kunnen realiseren. Er is een enthousiaste bestuurder die zich hier hard voor maakt. Tegelijkertijd is het belangrijk om te grote drukte op het water te voorkomen. Zo zijn de Nieuwkoopse Plassen bijvoorbeeld enkel via twee kleine sluisjes toegankelijk en bij mooi weer is het daar al behoorlijk druk.
- Ruimtelijke ordening. In de Nota Recreatie en Toerisme (2020) is aangegeven dat verblijfsaccommodaties vanzelfsprekend de belangen van de natuur en het leefklimaat niet mogen schaden. Daarnaast is het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit een voorwaarde. In de Omgevingsvisie (jul 2021) is aangegeven dat in het plassengebied de Natura2000 doelstellingen leidend zijn. De gemeente zoekt hier naar een goede balans tussen recreatie en natuur. Daarnaast kijkt de gemeente naar aspecten als bereikbaarheid, toegevoegde waarde van een functie voor de plek en mogelijke overlast voor de omgeving. Daarbij is ook van belang dat recreatie en toerisme niet eindeloos gefaciliteerd kunnen worden; vanuit RO is er enige angst voor een wildgroei aan initiatieven. Onlangs heeft de gemeente een aantal aanvragen voor drijvende huisjes moeten afwijzen, omdat die midden in de plas zouden komen te liggen en de impact op natuur en landschap daardoor te groot was.

### Gemeente Teylingen

- Recreatie & toerisme. Uit de Visie op Recreatie en Toerisme Teylingen (2016) kan worden afgeleid dat de gemeente Teylingen vanuit het beleidsveld recreatie en toerisme positief staat tegenover het realiseren van kleinschalige verblijfsaccommodaties ten behoeve van meerdaags varen. Dit draagt namelijk bij aan het verbeteren van het toeristisch product en het stimuleren van (kortdurend) verblijf, als ook een diversificatie en uitbreiding van het verblijfsaanbod. Op dit moment wordt er gewerkt aan een Visie Verblijfsrecreatie. Deze visie zet actief in op het verkennen van kansen en plekken waar meer verblijfsaccommodaties op en langs het water mogelijk zouden zijn, waarbij de kwaliteiten van het landschap leidend zijn.
- Ruimtelijke ordening. Gemeente Teylingen heeft vanuit RO beleid voor woonschepen en pleziervaartuigen in relatie tot het landschap (2013). Dit beleid wordt ook toegepast op kleinschalige verblijfsaccommodaties op of langs het water. De gemeente is zeer terughoudend in het toestaan van nieuwe woonschepen en ook in het toestaan van verblijfsaccommodaties op het water, omdat die al snel op woonschepen gaan lijken. Volgens de gemeente sluit dit aan bij de beleidskaders van de provincie op dit gebied. Daarom heeft de gemeente onlangs besloten geen medewerking te verlenen aan een dobberhuisje bij een camping. De Kagerplassen zijn juist zo mooi vanwege de natuurlijke kwaliteiten en daarom is de gemeente terughoudend met het toevoegen van nieuwe bebouwing. De voorkeur gaat vooral uit naar het beter benutten van de mogelijkheden die de huidige bestemmingsplannen bieden (bijvoorbeeld voor B&B en voor accommodaties op bestaande verblijfsrecreatieterreinen zoals campings). Op dit moment worden niet alle bestaande planologische mogelijkheden benut. Vanuit RO is men terughoudend tegenover het mogelijk maken van nieuwe kleinschalige verblijfsaccommodaties. Dit moet integraal afgewogen worden tegenover andere behoeften, claims en belangen, zoals natuur, landschap, ecologie, landbouw, waterhuishouding e.d.



### Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland geeft aan dat er wat hen betreft een aantal voorwaarden zijn voor het realiseren van kleinschalige verblijfsaccommodaties op of aan het water.

- De plassen zijn zoekgebieden voor het verbeteren van de waterkwaliteit. Bovendien zijn er meerdere zwemlocaties. Daarom mag geen lozing op het oppervlaktewater plaatsvinden. Afvalwater moet bijvoorbeeld via een aansluiting op de riolering of via een septic tank met een gesloten systeem worden afgevoerd.
- Accommodaties mogen geen negatieve impact hebben op gebieden met hoge natuurwaarde, waar het waterschap bijvoorbeeld natuurvriendelijke oevers voor ecologische doelen heeft ingericht.
- De onderhoudsmogelijkheden van hoofdwatergangen mogen niet belemmerd worden.
- Het waterkerende vermogen van waterkeringen mag niet in gevaar komen.
- Parkeren moet in het buitengebied altijd op eigen terrein plaatsvinden. Nu gebeurt het nog te vaak dat recreanten bij de boer de auto in de berm zetten, terwijl het waterschap deze juist netjes heeft opgeknapt.

Daarnaast heeft het waterschap een aantal aandachtspunten in relatie tot sloepvaren in het algemeen meegegeven:

- Het waterschap is huiverig voor een toename van het vaarverkeer, omdat het schutten in sluizen een negatieve invloed heeft op de waterkwaliteit.
- Het waterschap krijgt regelmatig aanvragen om een watergang te baggeren, omdat men er niet met een sloep doorheen kan. Het bevaarbaar houden van watergangen is echter niet in het belang van het waterschap.
- Polderwatergangen hebben vaak een beperkte diepte, namelijk 50-80 cm. Ook dit pleit ervoor om voor accommodaties te realiseren langs bestaande vaarwegen.

- Boeren en telers klagen regelmatig over schade aan oevers, immers niet alle sloepvaarders zijn ervaren.



*In Warmond zijn stallen omgebouwd tot vakantieappartementen. Sloepen kunnen worden aangemeerd in de naastgelegen jachthaven (bron: warmond buiten.nl).*

### 3.2 Procedures en onderling contact

#### Vergunningenprocedures

Voor het realiseren van een kleinschalige verblijfsaccommodatie zijn meestal één of meerdere vergunningen nodig. Tabel 3.1 bevat een overzicht van de belangrijkste vergunningprocedures waar initiatiefnemers mee te maken kunnen krijgen. De tabel geeft ook aan wat de doorlooptijd van de procedure is. Daarbij is van belang dat bezwaar of beroep tegen het definitieve besluit over de vergunning in de praktijk tot maanden of soms zelfs jaren vertraging kunnen leiden.

Voordat de vergunningprocedure formeel wordt opgestart, is er meestal vooroverleg. De vergunningaanvrager geeft dan aan welke activiteiten hij of zij wil uitvoeren en de gemeente (of andere verantwoordelijke overheid) geeft aan met welke aspecten de aanvrager rekening moet houden. Daarnaast werkt het waterschap bijvoorbeeld met een online vergunningencheck waarmee initiatiefnemers kunnen toetsen of een vergunning noodzakelijk is. Bij een complex project (bijvoorbeeld op het gebied van natuur) kan het vooroverleg behoorlijk wat tijd kosten.

#### Behandeling van vergunningaanvragen

We hebben provincie en gemeenten gevraagd hoe zij te werk gaan bij het behandelen van vergunningaanvragen. Dit zijn onze bevindingen:

- Bij de gemeenten Nieuwkoop en Alphen aan den Rijn is de beleidsmedewerker r&t eerste aanspreekpunt. Die zorgt voor het betrekken van de juiste collega's en houdt de aanvrager op de hoogte van de voortgang. In de andere drie gemeenten is er niet zo'n 'coördinator'.
- De gemeente Nieuwkoop werkt met een initiatieftafel waarin initiatieven die aan meerdere beleidsvelden raken integraal worden besproken. In de gemeente Alphen aan den Rijn is er een vergelijkbaar (wekelijks) multidisciplinair overleg. In de andere drie gemeenten is zo'n overleg er (nog) niet. Bodegraven-Reeuwijk geeft aan een afstemmingsoverleg te voeren als zich een concreet initiatief aandient.

- De provincie werkt met zogenoemde planadviseurs. Zij zorgen voor de nodige afstemming met de collega's van de relevante beleidsvelden wanneer de gemeente de provincie om advies of toestemming vraagt voor bijvoorbeeld de goedkeuring van een bestemmingsplan.
- De beoordeling van aanvragen voor vergunningen in het kader van de Wet natuurbescherming ligt bij de Omgevingsdienst Haaglanden. Zij doen dat in principe zelfstandig, maar stemmen waar nodig wel af met de provincie. ODH denkt niet met ondernemers mee over eventuele alternatieve locaties. De planadviseurs van de provincie zouden dat wel kunnen doen en af en toe gebeurt dit ook al.
- Een aantal beleidsmedewerkers geeft aan voldoende houvast te hebben aan ruimtelijk beleid voor het beoordelen van initiatieven. Anderen hebben juist behoefte aan meer houvast.

#### Samenwerking met andere betrokken overheden

Aangezien er voor verblijfsaccommodaties vaak meerdere vergunningen nodig zijn met verschillende bevoegde gezagen, moeten overheden hiervoor soms samenwerken. Dat is zeker het geval als de initiatiefnemer ervoor kiest om meerdere vergunningen gelijktijdig aan te vragen. Over het algemeen hebben gemeenten en provincie onderling de nodige korte lijntjes. De afstemming verloopt goed, alhoewel bijvoorbeeld waterschappen en andere partijen die over de randvoorwaarden gaan, nog niet goed vertegenwoordigd zijn in het Plassenberaad.

Het waterschap geeft aan dat zij voor het afgeven van een watervergunning niet altijd contact heeft met gemeente of provincie. Er wordt wel een afschrift van de vergunning aan de betrokken overheden verstuurd, maar er vindt bijvoorbeeld geen overleg plaats over de wenselijkheid van het afgeven van een watervergunning voor een ontwikkeling in een Natura2000-gebied. Dat zou beter kunnen.

Daarnaast geven gemeenten aan dat er in het algemeen maar beperkt contact is met de provincie en andere partijen over meerdaags varen.





Vergunning	Wanneer van toepassing	Bevoegd gezag	Beslistermijn / doorlooptijd
Omgevingsvergunning voor bouwen	Van toepassing als sprake is van het oprichten van een bouwwerk dat niet onder de regels voor vergunningvrij bouwen valt.	Gemeente (college van B&W)	<ul style="list-style-type: none"> <li>De beslistermijn is in principe 8 weken met eventueel een eenmalige verlenging van 6 weken (als de bouwactiviteit op basis van het bestemmingsplan is toegestaan).</li> <li>Als de gemeente heeft beslist een vergunning te verlenen, ligt de vergunning 6 weken ter inzage. Omwonenden en andere belanghebbenden kunnen dan bezwaar maken tegen de vergunning.</li> <li>Bij geen tijdig besluit, is de vergunning van rechtswege verleend als de bouwactiviteit past binnen het bestemmingsplan.</li> </ul>
Omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan (binnenplans)	Van toepassing als in het geldende bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen waarmee de accommodatie mogelijk kan worden gemaakt.	Gemeente (college van B&W)	<ul style="list-style-type: none"> <li>De beslistermijn is 8 weken met evt. een eenmalige verlenging van 6 weken.</li> <li>De vergunning wordt niet ter inzage gelegd. De beslissing over de aanvraag wordt wel gepubliceerd, zodat eventuele belanghebbenden daar kennis van kunnen nemen en desgewenst bezwaar kunnen maken.</li> <li>Bij geen tijdig besluit, is de vergunning van rechtswege verleend.</li> </ul>
Omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan (buitenplans)	Van toepassing als het realiseren van de accommodatie op basis van de regels van het geldende bestemmingsplan niet is toegestaan.	Gemeente (college van B&W), met verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad	<ul style="list-style-type: none"> <li>De beslistermijn is 6 maanden met eventueel een eenmalige verlenging van 6 weken.</li> <li>Binnen de beslistermijn wordt het ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Gedurende deze 6 weken kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen.</li> <li>Het definitieve besluit wordt nogmaals 6 weken ter inzage gelegd. Deze 6 weken zijn geen onderdeel van de 6 maanden beslistermijn.</li> </ul>
Watervergunning	Met name van toepassing bij oprichten van een bouwwerk in water/op oever of beschermingszone van een waterkering.	Meestal het waterschap (in sommige gevallen het Rijk of GS van de provincie)	<ul style="list-style-type: none"> <li>De beslistermijn is in principe 8 weken met evt. eenmalige verlenging van 6 weken.</li> <li>Het besluit wordt vervolgens 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden bezwaar maken.</li> <li>Het waterschap beslist binnen 2 weken, waarna de vergunning definitief is.</li> </ul>
Natuurbeschermingswetvergunning	Van toepassing als negatieve effecten op een Natura2000-gebied op voorhand (d.m.v. een voortoets) niet kunnen worden uitgesloten.	Provincie (gedeputeerde staten)	<ul style="list-style-type: none"> <li>De beslistermijn is in principe 13 weken met evt. eenmalige verlenging van 7 weken.</li> <li>Bij een complex project is de beslistermijn 6 maanden met eventueel een eenmalige verlenging van 6 weken. Binnen de beslistermijn wordt het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen.</li> <li>Na de inzageperiode wordt de definitieve vergunning nogmaals 6 weken ter inzage gelegd. Daarna is de vergunning onherroepelijk.</li> </ul>

Tabel 3.1 Meest voorkomende vergunningenprocedures bij realiseren van verblijfsaccommodaties



### 3.3 Ervaringen van ondernemers

#### Flinke ambitie voor meerdaags varen

Ondernemers geven aan dat er veel vraag is naar het maken van langere boottochten en naar plekken om te kunnen overnachten aan het water. De sloepenverkoop is de afgelopen 10 jaar geëxplodeerd en de Hollandse Plassen zijn hiervoor een ideaal vaargebied. Meerdaags varen heeft een grote economische potentie en kan meer mensen naar het gebied trekken, hen er langer laten verblijven en meer laten besteden. Dat komt de welvaart ten goede. Bovendien hadden jachthavens voor de coronacrisis steeds meer moeite om de haven gevuld te houden. Het aanbieden van kleinschalige verblijfsaccommodaties op of aan het water is voor hen een belangrijk nieuw verdienmodel.

De ambitie van de Coöperatie Uniek Slapen op de Hollandse Plassen is dan ook om verspreid over de 8 plassen op termijn een dekkend netwerk van dobberhuisjes of andere kleinschalige accommodaties te realiseren. Dat het dobberhuisje in Nieuwkoop nu nog niet zo vaak gebruikt wordt door mensen die meerdere dagen sloepvaren, is volgens de ondernemers niet zo gek: er is op dit moment immers nog geen dekkend netwerk van accommodaties voor meerdaags varen. Het concept valt of staat bij dit netwerk, waarbij accommodaties bovendien zoveel mogelijk last-minute en per nacht te boeken moeten zijn.

#### Hier lopen ondernemers tegenaan

Volgens de ondernemers die we gesproken hebben, zijn veel van hun collega's terughoudend om met de realisatie van een verblijfsaccommodatie voor meerdaags varen aan de slag te gaan. Dat komt met name doordat zij de vergunningprocedures lang en ingewikkeld vinden, de voorbereidingskosten behoorlijk in de papieren kunnen lopen en aan de voorkant onzeker is of overheden medewerking zullen verlenen.

Daarnaast lopen ondernemers tegen het volgende aan:

- Vanwege zowel ambtelijke als politieke wisselingen is het lastig om zekerheid te krijgen over medewerking aan het initiatief.
- Er zijn veel verschillen in beleid en regelgeving tussen overheden en vaak ook intern tussen de verschillende beleidsvelden.
- Er wordt vooral gekeken naar de lokale situatie, maar door samen te werken bereik je meer voor het gebied als geheel.
- Ondernemers hebben het beeld dat overheden bang zijn voor een wildgroei aan initiatieven, maar het idee is juist dat er vanuit de coöperatie bij elke plas één ondernemer aan de slag gaat met dobberhuisjes.
- De problematiek rondom permanente bewoning maakt dat overheden extra kritisch zijn bij het verlenen van medewerking aan initiatieven voor verblijfsaccommodaties.
- Soms is er alleen bereidheid om een tijdelijke vergunning af te geven, bijvoorbeeld voor 5 jaar, terwijl er minimaal 10 jaar nodig is om een dobberhuisje terug te verdienen.
- Soms mogen accommodaties alleen in het zomerseizoen verhuurd worden; dit heeft een negatief effect op het verdienmodel.

#### Hier hebben ondernemers behoefte aan

- Het liefst wat meer eenduidig beleid en iets van een handboek/stappenplan. De provincie kan daar een rol in spelen.
- Eén aanspreekpunt binnen de gemeente die ondernemers begeleidt en verder helpt.
- Een meer meedenkende houding van overheden: vooral kijken naar wat er wel kan in plaats van wat er niet kan.
- Vrijheid om te ondernemen.
- Toestemming om het hele jaar door te mogen verhuren, eventueel gekoppeld aan een maximum aantal nachten per boeking.
- Vergunning voor ten minste 10 jaar.
- Vooral samen stappen zetten, in de 'doe-modus' gaan.



### Procedure dobberhuisjes Kevereiland: perspectief van ambtenaar en ondernemer

In de gemeente Kaag en Braassem loopt op dit moment een aanvraag voor het realiseren van enkele dobberhuisjes op Kevereiland. We vroegen zowel de betrokken beleidsambtenaar als de initiatiefnemer hoe zij dit proces ervaren. Daarbij valt op dat hun ervaringen totaal verschillend zijn.

De **gemeente** geeft aan een 'ja mits' standpunt te hanteren en noemt de dobberhuisjes bij Kevereiland een mooi en kansrijk initiatief. Deze aanvraag is de eerste concrete ervaring die de gemeente heeft met een procedure voor een dobberhuisje. Er moet uiteraard goed gekeken worden hoe de huisjes zo goed mogelijk ruimtelijk kunnen worden ingepast.

Volgens de **initiatiefnemer** stuitte zijn aanvraag bij de gemeente op de nodige weerstand. Nu er dan toch medewerking is, ervaart hij het proces als chaotisch, omdat aan de voorkant voor hem niet duidelijk was wat hij allemaal tegen kon komen en hij een aantal keer onverwachts aanvullende vragen heeft moeten beantwoorden. Onlangs heeft hij gehoord dat er gedurende 52 weken een onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van vlermuizen. Hierdoor lopen zijn plannen veel vertraging op en lopen de voorbereidingskosten behoorlijk in de papieren.

Alhoewel beide partijen de dobberhuisjes dus graag gerealiseerd zien worden, lijkt er gedurende het proces onbedoeld wat ruis op de lijn te zijn ontstaan. Dit voorbeeld benadrukt het belang van goede communicatie richting de initiatiefnemer.



*B&B Als het Golft in Roelofarendsveen: luxe overnachten op het kruispunt van het Braassemermeer, de Woudwetering en de Wijde Aa, met mogelijkheid om een sloep af te meren. Het is gebouwd op de plek van een voormalige bloemen- en stekwekerij en er is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame technieken en materialen. (bron: alshetgolft.nl).*

## 4 Aanknopingspunten, spanningen en knelpunten

*In de vorige hoofdstukken hebben we een groot deel van de bevindingen uit de gesprekken en de beleidsanalyse gepresenteerd. Hieruit volgen aanknopingspunten, maar ook spanningen en knelpunten voor het realiseren van kleinschalige verblijfsaccommodaties voor meerdaags varen. Tijdens een gebiedstafel op 21 september 2021 hebben we deze aanknopingspunten breed getoetst bij betrokken partijen en samen de spanningen en knelpunten aangevuld.*

### 4.1 Aanknopingspunten

Een belangrijke conclusie is dat er absoluut aanknopingspunten zijn voor het realiseren van meer kleinschalige verblijfsaccommodaties:

- Beleid en wet- en regelgeving bieden onder voorwaarden zeker mogelijkheden voor het realiseren van kleinschalige accommodaties voor meerdaags varen (alleen niet op elke plek).
- De meeste beleidsmedewerkers die zich bezig houden met RO en natuur toonden zich niet onwelwillend ten aanzien van accommodaties voor meerdaags varen; er zouden mogelijkheden moeten zijn, op de juiste plek en onder de juiste voorwaarden. Daarbij is het vormen van definitie van belang: pas als duidelijk is om wat voor accommodatie het concreet gaat, kan een goede afweging worden gemaakt. Een zorgvuldige afweging is namelijk altijd het uitgangspunt. In gebieden met een hoge beschermingscategorie wordt die afweging nog eens extra zorgvuldig gemaakt en zullen in de praktijk zeer beperkt mogelijkheden zijn voor de realisatie van kleinschalige verblijfsaccommodaties.

- Aangezien het gaat om *kleinschalige* verblijfsaccommodaties, in een gebied waar bovendien al veel recreatief gebruik plaatsvindt, is het goed mogelijk dat aantasting van natuurwaarden in veel gevallen niet of nauwelijks aan de orde is. Er is immers al verstoring door bestaand gebruik, waardoor het extra verstorende effect van een kleine verblijfsaccommodatie nihil kan zijn. Ook is het goed mogelijk dat de impact op het landschap in veel gevallen beperkt kan worden vanwege al bestaande bebouwing in de omgeving, de kleine bouwmassa en de mogelijkheid om de accommodaties volledig duurzaam vorm te geven.
- Bovendien zijn er kansen om de realisatie van kleinschalige accommodaties hand in hand te laten gaan met natuurontwikkeling en/of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bijvoorbeeld door een klein deel van de opbrengsten van een accommodatie te investeren in natuurontwikkeling of door kwaliteit toe te voegen door een passende ruimtelijke vormgeving.
- Er is een bestaand netwerk van professionele ondernemers die met accommodaties voor meerdaags varen aan de slag willen. Als zij de ruimte krijgen en er goed wordt samengewerkt, kunnen zij hier echt een succes van maken. Bovendien kunnen met dit collectief duidelijke afspraken worden gemaakt over de randvoorwaarden.
- In de gesprekken die zijn gevoerd met overheden, waterschap en ondernemers, zijn al meteen de nodige mogelijke oplossingsrichtingen aangedragen voor het wegnemen van spanningen en knelpunten. Beleidsmedewerkers van vrijwel alle betrokken overheden – zowel op het gebied van RO als R&T, willen hier (verder) over meedenken.

### 4.2 Spanningen en knelpunten

Naast aanknopingspunten, zijn er ook belangrijke spanningen en knelpunten die de realisatie van kleinschalige verblijfsaccommodaties belemmeren. Met uitzondering van een aantal algemene constatering, hebben we ze samengevat in vier thema's.



## Algemeen

- De vele betrokken partijen met elk hun eigen belang en rol, maken het speelveld complex.
- Vanuit beleidsmedewerkers R&T worden vraagtekens gesteld bij de marktpotentie van meerdaags varen.
- Partijen kijken soms te veel naar elkaar: een aantal medewerkers van gemeenten vindt bijvoorbeeld dat er te weinig initiatief en gedrevenheid is bij ondernemers en dat het daarbij begint, terwijl ondernemers aangeven dat er wel energie is, maar de onzekerheid en lange vergunningenprocedures bij gemeenten hen afschrikken.

## Beleid en regelgeving (1)

1. Gemeenten en provincie hebben geen duidelijk integraal beleid of regelgeving voor verblijfsaccommodaties. Geen van de vijf gemeenten heeft een duidelijk integraal beleid of regelgeving voor verblijfsaccommodaties (als het gaat om het type ontwikkelingen dat men wenselijk vindt en op welke plek). De provincie heeft dat beleid ook niet. Aanknopingspunten voor het beoordelen van initiatieven staan verspreid over veel verschillende beleidsdocumenten van verschillende beleidsvelden. Dit maakt dat degenen die aanvragen van initiatiefnemers moeten beoordelen, daarvoor niet altijd voldoende houvast hebben. Ook is het voor ondernemers moeilijk in te schatten waar de gemeente wel of niet medewerking aan wil (of kan) verlenen.
2. Groot verschil in regels voor nevenfuncties bij een agrarisch bedrijf. Regels van gemeenten ten aanzien van nevenfuncties (zoals B&B en kleinschalig kamperen bij agrarische functies) verschillen enorm, getuige de bestemmingsplannen buitengebied. Het gaat dan om verschillen in het type functies dat is toegestaan, de maximale toegestane oppervlakte en of hiervoor alleen bestaande bebouwing mag worden gebruikt of ook nieuwgebouwd mag worden. Dit is voor initiatiefnemers ingewikkeld en onduidelijk.
3. Beleid en regelgeving spreken elkaar soms tegen. Beleid en regelgeving op het gebied van recreatie en toerisme enerzijds en ruimtelijke ordening / natuur anderzijds kunnen elkaar tegenspreken. Het is onduidelijk wie uiteindelijk de integrale afweging maakt en wat daarin doorslaggevend is, ook aangezien recreatie / toerisme en ruimtelijke ordening / natuur bij verschillende bestuurders belegd zijn.
4. Beleid en regelgeving gevoelig voor persoonlijke interpretatie. Interpretatie van beleid en wet- en regelgeving en hoe hiermee wordt omgegaan kan zeer persoonsafhankelijk zijn. Dit staat haaks op het creëren van de duidelijkheid waar ondernemers behoefte aan hebben en maakt dat de doorgang van een initiatief in de praktijk afhankelijk kan zijn van de bereidheid tot medewerking van de behandelend ambtenaar.
5. Er is vrijwel altijd sprake van maatwerk. Veel gehoord is dat er altijd sprake is van maatwerk, zowel op het gebied van natuur als ruimtelijke ordening. Wat er mogelijk is, hangt volledig af van de specifieke kenmerken en beoogde locatie van de accommodatie. Aan de voorkant is het hierdoor voor initiatiefnemers onduidelijk wat er wel en niet kan.
6. Er zijn veel varianten van verblijfsaccommodaties en onduidelijkheid over wat we eronder verstaan. Er zijn veel varianten van verblijfsaccommodaties met allemaal andere eigenschappen. Dat strookt niet met de begrippen in regelgeving waar overheden mee werken; het beleid is er niet op ingericht. Tegelijkertijd is het voor overheden ook lastig om voor al deze accommodaties beleid te maken. Er bestaat onduidelijkheid over definities: wat verstaan we precies onder kleinschalige verblijfsaccommodaties, welke vormen kunnen ze aannemen en waar valt dit dan precies onder?
7. Afstemmen van beleid blijkt in de praktijk lastig. De ervaring leert dat het op elkaar afstemmen van beleid en regelgeving tussen gemeenten in de praktijk lastig is vanwege de lokale verschillen en belangen. Dit



terwijl het voor ondernemers lastig is dat de regels tussen gemeenten zo enorm verschillen.

## Natuur en ruimtelijke ordening (2)

1. Wet- en regelgeving op het gebied van natuur en erfgoed brengen beperkingen met zich mee. Dit is met name het geval in gebieden met een Natura2000-status, of die onderdeel uitmaken van Natuurnetwerk Nederland en/of een cultuurhistorisch kroonjuweel. Het betreft onder meer een groot deel van de Kagerplassen, de Nieuwkoopse Plassen en de Reeuwijkse Plassen. Uit de gesprekken blijkt echter dat er – na een zorgvuldige afweging – in de praktijk waarschijnlijk meer mogelijk is dan vaak op voorhand wordt gedacht.
2. Overheden zijn terughoudend in toestaan van nieuwe bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied. Vanuit ruimtelijke ordening is de wens om nieuwe bebouwing zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied of bij bestaande bedrijven te realiseren. Dat terwijl het concept van kleinschalige accommodaties voor meerdaags varen voor een deel is gestoeld op een unieke natuurbeleving.
3. Overheden zijn terughoudend in toestaan van kleinschalige verblijfsaccommodaties bij jachthavens. Het realiseren van kleinschalige verblijfsaccommodaties bij jachthavens lijkt om meerdere redenen zeer kansrijk (beperken impact natuur en landschap, sociale controle, nutsvoorzieningen aanwezig, nieuw verdienmodel, veilige aanmeermogelijkheden voor sloepen). Het bestemmingsplan biedt hier op dit moment meestal geen mogelijkheden en daarom is medewerking van de overheid nodig om dit juridisch-planologisch te regelen. Uit de gesprekken blijkt echter dat beleidsmedewerkers ruimtelijke ordening hier niet altijd positief tegenover staan, bijvoorbeeld vanwege mogelijke verdringingseffecten of vanuit het risico op permanente bewoning.
4. Problematiek rondom permanente bewoning heeft negatieve invloed op bereidheid tot medewerking van overheden. De problematiek rondom permanente bewoning van campings en vakantieparken die

op dit moment op verschillende plekken in het Hollands Plassengebied speelt, leidt ertoe dat overheden extra kritisch zijn in het toestaan van nieuwe verblijfsaccommodaties (óók als ze kleinschalige zijn). Zo willen sommige gemeenten bijvoorbeeld alleen een tijdelijke vergunning willen afgeven of verhuur alleen in het zomerseizoen toestaan. Hierdoor zijn de accommodaties voor ondernemers minder rendabel. Daarnaast heeft de provincie Zuid-Holland bepaald dat ‘recreatiewoningen’ in principe alleen nog op verblijfsrecreatieparken worden toegestaan, om permanente bewoning te voorkomen. Trekkershutten zijn bijvoorbeeld wel toegestaan buiten verblijfsrecreatieparken. Ook dit wijst op het belang van een goede definitievorming voor kleinschalige verblijfsaccommodaties.

## Procedures (3)

1. Ondernemers verzanden in complexe vergunningenprocedures. Het is voor hen lastig te doorgronden welke vergunningen nodig zijn, wat zij daarvoor moeten aanleveren en wat de kans van slagen is. Bovendien moeten de vergunningen vaak bij verschillende overheden worden aangevraagd, waarbij de één ja zegt en de ander nee. En als de ondernemer vervolgens zijn plannen aanpast, kan het zo maar andersom zijn. Ook is voor ondernemers niet altijd duidelijk wie bijvoorbeeld de waterbeheerder is die toestemming moet geven.
2. Met name natuuronderzoeken kunnen kostbaar zijn. Om kleinschalige verblijfsaccommodaties juridisch-planologisch mogelijk te maken, zijn vaak onderzoeken nodig op het gebied van natuur en soms ook op het gebied van bodem of archeologie. Welke onderzoeken precies nodig zijn, is met name afhankelijk van de locatie. De kosten hiervan lopen al gauw in de duizenden euro's. Een ondernemer wil dit financiële risico niet graag lopen, als nog onzeker is of zijn plannen doorgang kunnen vinden.
3. Doordat er nog weinig ervaring is met het beoordelen van initiatieven, ontbreekt een referentiekader. Gemeenten geven aan



nog weinig ervaring te hebben met het beoordelen van aanvragen voor bijvoorbeeld dobberhuisjes, waardoor ze weinig vergelijkingsmateriaal hebben. Bovendien zijn er nog weinig ervaringen met succesvolle initiatieven. Er zijn wel ervaringen met initiatieven die niet door konden gaan vanwege natuur of vanwege permanente bewoning in de omgeving.

4. Voor de accommodaties die wel zijn gerealiseerd, was vaak een lange adem nodig. Procedures kunnen zo maar meerdere jaren in beslag nemen, mede door beperkte ambtelijke capaciteit en urgentie. In de praktijk schrikt dit veel ondernemers af.

#### **Denkbeelden, houding en communicatie (4)**

1. Bepaalde denkbeelden en ervaringen uit het werken belemmerend. Bij een aantal gemeenten leeft het beeld dat er vooral van de provincie veel dingen niet mogen. Concreet gaat het bijvoorbeeld om initiatieven in een stiltegebied of in een gebied met een hoge ruimtelijke beschermingscategorie. Dit kan ertoe leiden dat gemeenten vroegtijdig 'nee' zeggen tegen een initiatief omdat hun verwachting is dat de provincie er niet aan wil meewerken. Sommige beleidsmedewerkers R&T hebben het gevoel dat ze bij collega's van RO altijd tegen een dichte deur aanlopen. Hun ervaring is dat collega's daar weinig meedenkend zijn over wat er dan wel zou kunnen of wat alternatieven zouden kunnen zijn. Bij sommige beleidsmedewerkers RO bestaat het beeld dat hun collega's van recreatie en toerisme weinig kritisch zijn over de inpasbaarheid van initiatieven. Zij hebben het gevoel daarom zelf meer op de rem te moeten trappen.
2. De communicatie tussen beleidsvelden is niet optimaal. De mate van communicatie tussen de verschillende beleidsvelden verschilt van goed tot slecht. Bovendien is men niet altijd goed op de hoogte van elkaars beleid.

3. Er is maar beperkt contact tussen betrokken partijen. Er is nog weinig contact tussen medewerkers van gemeenten en provincie, waterschap, terreinbeheerders en andere partijen die betrokken zijn bij kleinschalige accommodaties voor meerdaags varen.
4. Er is een groot verschil in hoe partijen de processen ervaren. Het voorbeeld van Kevereiland illustreert het belang van goede communicatie, verwachtingenmanagement en informatievoorziening.
5. Partijen staan nog te veel (onnodig) tegenover elkaar. Er ligt een grote opgave op het gebied van communicatie, elkaar weten te vinden, elkaars belangen leren begrijpen en onderling vertrouwen creëren. Ondernemers en overheden, maar ook belangen van beleidsvelden onderling, staan op dit moment nog teveel (onnodig) tegenover elkaar en/of weten elkaar onvoldoende te vinden.

#### **Specifieke spanningen en knelpunten voor accommodaties bij agrarische bedrijven**

- In de praktijk zijn er maar weinig agrarische bedrijven die aan het water liggen.
- Niet alle agrariërs zien het zitten om gasten op / bij hun bedrijf te ontvangen, veel van hen hebben (nog) geen ambitie om gastheer te worden.
- Sloepen moeten veilig kunnen liggen, het liefst in het zicht. Daar zijn niet op elke plek mogelijkheden voor, bijvoorbeeld omdat het bedrijf achter een dijk ligt.
- Regels van gemeenten ten aanzien van nevenfuncties verschillen enorm (zie beleid en regelgeving).





*Camping De Hof van Eeden ligt direct aan de Kagerplassen, heeft een eigen jachthaventje en biedt naast kampeerplaatsen ook de mogelijkheid om te overnachten in een camping pod of safaritent (bron: De Hof van Eeden)*



### Risico's voor een succesvol netwerk van verblijfsaccommodaties

We zien ook een aantal risico's die te maken hebben met het realiseren van een goed functionerend netwerk van verblijfsaccommodaties in de praktijk:

- Te weinig aanbod waardoor het netwerk niet goed van de grond komt
- Aanbod te lang van te voren volgeboekt
- Te weinig vraag vanuit de markt
- Concept van meerdaags varen nog onbekend bij publiek
- Bereidheid om te investeren in de benodigde infrastructuur (verhuurlocaties e-sloepen, oplaadpalen, etc.)
- Investeringsvermogen en -bereidheid van het collectief
- Vandalisme bij accommodaties op afgelegen plekken
- Permanente bewoning van accommodaties waardoor het aanbod onttrokken wordt aan de recreatieve markt
- Vernieling van kanten en oevers door onervaren sloepvaarders die aanmeren bij hun accommodatie

Als er voldoende aanknopingspunten blijken te zijn, gaan we in de vervolgstap van het onderzoek met partijen in gesprek over hoe we deze risico's kunnen verkleinen.



### *Intermezzo #1: Denkrichtingen die volgen uit ervaringen van andere provincies*

Het realiseren van kleinschalige verblijfsaccommodaties is geen puur Zuid-Hollandse aangelegenheid. We spraken met medewerkers van de provincies Friesland en Noord-Holland om inzicht te krijgen in hun ervaringen. In bijlage 5 hebben we de resultaten daarvan opgenomen. Hieruit volgen een aantal denkrichtingen voor de Hollandse Plassen:

- Verken in het algemeen hoe beleid op het gebied van recreatie en toerisme, ruimtelijke ordening en natuur beter kunnen worden geïntegreerd. Zorg voor een sleutelfiguur bij provincie en elke gemeente, die hiermee aan de slag gaat.
- Kijk of je voor (het Zuid-Hollandse deel van) de Hollandse Plassen tot een integraal toekomstbeeld kunt komen. Begin niet opnieuw, maar kijk naar wat er al ligt en wat daarin de gemene deler is. Bespreek: wat willen we allemaal wél? En ook: wat willen we allemaal niét? Hieruit blijkt op welk niveau je het met elkaar eens kunt worden; dat is de basis voor gezamenlijk beleid met voldoende autonomie daarbinnen.
- Het gebiedsakkoord Oostelijke Vechtplassen gaat uit van de Mutual Gains Approach (zie kader). Deze aanpak kan ook voor de Zuid-Hollandse Plassen een goede basis vormen (zie kader).
- Wees alert op permanente bewoning, maar laat dit onderwerp niet regeren. Zorg dat de inrichting de accommodaties ongeschikt maakt voor permanente bewoning, dat ze in eigendom zijn van ondernemers (geen particulieren) en maak goede afspraken met hen.
- Zorg dat je een goed beeld hebt van je eigen ambitie als overheid en wat je zelf belangrijk vindt. En of dat overall belangrijk is, of dat je daarin keuzes moet maken. Maak dit intern bespreekbaar en zorg dat je hierover eenduidig communiceert naar buiten toe.
- Nodig als provincie de betrokken gemeenten uit om samen na te denken over de mogelijkheden, wenselijkheid en randvoorwaarden voor kleinschalige verblijfsaccommodaties. De provincie kan hierin een verbindende rol spelen en het thema op de kaart zetten.

- Stimuleer gemeenten om eerder te overleggen met de provincie, bijvoorbeeld tijdens een spreekuur voor ruimtelijke ordening.
- Ga zo vroeg mogelijk om tafel met alle belanghebbende partijen. Zo kun je vroegtijdig peilen hoe men tegen het initiatief aankijkt en randvoorwaarden in beeld brengen. Ook kan zo een betere inschatting worden gemaakt van de kansrijkheid en eventueel gezamenlijk worden gezocht naar een alternatieve locatie. De ervaring leert dat je hierdoor verderop in het proces minder hobbels tegenkomt. Het is voor de initiatiefnemer ook prettig om meer gevoel te hebben bij de kansrijkheid alvorens te investeren in de benodigde onderzoeken.
- Organiseer bijvoorbeeld een omgevingstafel met medewerkers van verschillende beleidsvelden en van verschillende overheden om het contact breder te trekken. Aan deze tafel kunnen initiatieven (eventueel pilotgewijs) integraal besproken en afgewogen worden.
- De inzet van een gebiedsloots zou mogelijk ook in het Zuid-Hollandse Plassengebied goed kunnen werken. Uiteraard hangt hier wel een prijskaartje aan, dat in lijn moet zijn met het ambitieniveau.

#### **Mutual Gains Approach**

Bron:mga-netwerk.nl

De Mutual Gains Approach (MGA) is een systematische aanpak die de kwaliteit van besluitvorming én de besluiten zelf verbetert.

De kern van de MGA is dat zoveel mogelijk belanghebbenden worden betrokken bij onderhandelingen over bepaalde besluiten en samen wordt gezocht naar oplossingen. In plaats van de energie te steken in het bij elkaar brengen van uiteenlopende *standpunten*, gaat MGA uit van het creëren van begrip voor elkaars *belangen*.

In MGA staat het begrip *consensus* centraal. Het is het gezamenlijke zoekproces naar duurzame oplossingen. De partijen ondersteunen de oplossingen omdat deze een meerwaarde hebben voor hun eigen belang.

## *Intermezzo #2: Dit kunnen we leren van ervaringen met gerealiseerde accommodaties*

Op diverse plekken binnen en buiten de provincie Zuid-Holland zijn al kleinschalige verblijfsaccommodaties gerealiseerd. Waarom is het daar wel gelukt en wat kunnen we daarvan leren?

We vroegen vier initiatiefnemers die een verblijfsaccommodatie aan het water hebben gerealiseerd, naar het verloop van de procedure, belemmeringen en succesfactoren:

- Overnachten Aan De Drechtoever, Leimuiden
- Dobberhuisje bij Jachthaven Zoetwater, Nieuwkoop
- Diverse accommodaties bij Jachthaven Marnemoende, IJsselstein
- Ecolodge Biesbosch bij Dordrecht

In bijlage 6 hebben we een uitgebreide beschrijving van elke casus opgenomen. We hebben de belangrijkste conclusies hieruit geordend naar een aantal thema's.

### **Proces en regelruimte**

- Het doorlopen proces en de ervaringen daarmee zijn zeer divers; de casussen illustreren dat elk proces maatwerk is;
- De wijze waarop de accommodaties zijn geregeld verschilt; de casussen laten zien dat het realiseren van accommodaties op veel verschillende manieren geregeld kunnen worden;
- Het meekrijgen van alle partijen is één van de belangrijkste aandachtspunten. Het voeren van een open gesprek over de mogelijkheden kan daarbij helpen;
- Het dobberhuisje in Nieuwkoop is een verrassend voorbeeld van hoe een procedure relatief snel kan worden doorlopen én illustreert dat er mogelijkheden zijn in gebieden met een hoge beschermingscategorie (in dit geval in het verlengde van een bestaande jachthaven);

- Uit de natuuronderzoeken blijkt dat de gerealiseerde accommodaties geen significant negatieve effecten op de natuur veroorzaken; alhoewel dit uiteraard afhankelijk is van het type accommodatie en de plek, biedt dit perspectief voor nog te realiseren accommodaties;
- Certificering van accommodaties door Stichting Trekkershutten biedt mogelijk interessante (deel)oplossing voor controle op permanent wonen.

### **Rol van de overheid**

- Het is belangrijk om als gemeente duidelijk beleid voor (kleinschalige) verblijfsaccommodaties te hebben, als handvat voor de afweging;
- Behandeling door een capabele en meedenkende ambtenaar, met een zeker urgentiebesef, voldoende capaciteit en een adequate manier van communiceren is essentieel;
- Betrokkenheid en commitment van bestuurders kan een belangrijke rol spelen.

### **Concept**

- Alle accommodaties zijn succesvol in de exploitatie en kennen een hoge bezettingsgraad;
- Langere verhuurperioden zijn aantrekkelijker voor de exploitatie, het verhuren van accommodaties moet echt onderdeel zijn van het concept, anders gebeurt het niet. Het voorbeeld van Marnemoende laat zien dat het voor de exploitatie juist ook aantrekkelijk kan zijn om per nacht te verhuren;
- De huisjes trekken een diverse doelgroep aan, vooralsnog komen de meeste gasten niet per boot (mede omdat er nog geen dekkend netwerk is).

## 5 Oplossingsrichtingen

*Tijdens de gesprekken en de gebiedstafel op 21 september 2021 hebben we samen met betrokken partijen gekeken naar mogelijke oplossingsrichtingen voor de spanningen en knelpunten en de wenselijkheid en haalbaarheid daarvan.*

De tabellen op deze en de volgende pagina's geven voor elk van de vier thema's met spanningen en knelpunten uit hoofdstuk 4, een overzicht van de oplossingsrichtingen die hiervoor naar voren zijn gekomen. Voor elke oplossingsrichting hebben we aangegeven bij welke knelpunten deze primair hoort. Vervolgens is op een schaal van – tot ++ een eerste inschatting gemaakt van de wenselijkheid en haalbaarheid, waarbij – staat voor zeer onwenselijk of totaal onhaalbaar en ++ voor zeer wenselijk of met zekerheid haalbaar. De tabel geeft ook een toelichting op de wenselijkheid en haalbaarheid en eventuele aandachtspunten daarbij.

### 1. Beleid en regelgeving

Mogelijke oplossingsrichting	Hoort bij knelpunt(en)	Wenselijkheid	Toelichting / aandachtspunten	Haalbaarheid	Toelichting / aandachtspunten
Heldere definities / begrippenkader creëren voor beeldvorming	1.6	++	Belangrijk startpunt. Essentieel om verder te kunnen, zodat we dezelfde taal spreken.	+	Voor veel begrippen kunnen we goede definities maken, maar er zal altijd een grijs gebied blijven.
Gezamenlijk ontwikkelkader voor verblijfsaccommodaties opstellen, met richtlijnen over het type accommodaties, randvoorwaarden en mogelijkheden voor maatwerk	1.1, 1.2, 1.5, 1.6, 1.7. Ook relevant voor alle knelpunten onder 2.	++	Biedt meer duidelijkheid voor ondernemers en handvatten voor beoordeling van initiatieven. Aandachtspunten: voldoende ruimte voor lokale afweging, hoe houd je het actueel, wat gebeurt er als één van de partijen er van afwijkt?	-/+	Er moet verder verkend worden of partijen voldoende op één lijn kunnen komen en op welk niveau overeenstemming bereikt kan worden. Ook bestuurlijk zouden partijen zich hieraan moeten conformeren.
RO-instrumentarium meer in overeenstemming brengen met R&T beleid	1.3. Ook gelieerd aan knelpunten onder 2.	++	Integrale afweging en meer duidelijkheid over plekken waar het wel kan	-/+	Het blijft maatwerk. Er is creativiteit nodig voor het bedenken van oplossingen. Welk belang weegt zwaarder?
Initiatieven laten beoordelen door externe partij zodat ruimte voor interpretatie zo klein mogelijk is.	1.4	+	Beoordeling nu te veel persoonsafhankelijk. Maar beleid is altijd interpretatiegevoelig, ook bij beoordeling door externe.	--	Niet realistisch, kost veel geld en heb je eigen ambtenaren voor. Blijf liever het gesprek met elkaar aangaan.



## 2. Natuur en ruimtelijke ordening

Mogelijke oplossingsrichting	Hoort bij knelpunt(en)	Wenselijk-heid	Toelichting / aandachtspunten	Haalbaar-heid	Toelichting / aandachtspunten
Verkennen van mogelijkheden voor tijdelijke accommodaties en modulair bouwen om de impact op natuur en landschap te beperken.	2.1	-/+	Glampingtenten zijn bijvoorbeeld sneller terug te verdienen dan dobberhuisjes en geven de natuur de kans om in de winter weer tot rust te komen. Maar je omzeilt regels over bebouwing, is dat wat je wilt bereiken? Niet wenselijk op elke plek. Geen oplossing voor jaarrond verdienmodel.	++	Er zijn al voorbeelden van, zoals de Hihahutten in Kaag en Braassem en Nieuwkoop. Dobberhuisjes zijn in theorie versleepbaar en kun je telkens ergens anders neer leggen (bijvoorbeeld als ze alleen 's zomers gebruikt mogen worden). Er moet ook gekeken worden naar wat er mag van het Waterschap (steigers).
Goede afspraken maken met ondernemers om permanente bewoning te voorkomen.	2.4	++	Belangrijk om onwenselijke situaties te voorkomen.	+	Ondernemers hebben hier zelf al de nodige ideeën voor en willen er graag aan meewerken. Afspraken opnemen in vergunning en accommodatie laten inschrijven bij Stichting Trekkershut.
Gezamenlijk kijken naar plekken waar wel mogelijkheden zijn: kansencarta voor ondernemers. Zoals mogelijkheden voor accommodaties langs bestaande vaarroutes, bij bestaande bedrijven en/of in combinatie met natuurontwikkeling (zie kader p. 31)	2.1, 2.2, 2.3. En alle knelpunten onder 1.	+	Brengt wel beter in beeld wat er mag. Biedt ondernemers meer zekerheid en kan onderzoekslasten verlagen. Maar is het de rol van de overheid om hier het voortouw in te nemen? Is het onderwerp daar niet te klein voor? R&T bestuurders hebben aangegeven groot voorstander te zijn van zo'n carta met zoekgebieden.	-/+	Partijen zijn hierover verdeeld. De vraag is hoe concreet je op voorhand kunt worden, omdat vaak sprake is van maatwerk.
Compensatieregeling à la rood voor groen	2.1	?	Iets terug doen voor de natuur of het landschap als compensatie voor bebouwing. Maar: is compensatie nodig? Effecten zijn in potentie zeer beperkt en accommodaties klein.	?	Onduidelijk of hier draagvlak voor is.



### 3. Procedures

Mogelijke oplossingsrichting	Hoort bij knelpunt(en)	Wenselijk- heid	Toelichting / aandachtspunten	Haalbaar- heid	Toelichting / aandachtspunten
Informeel vooroverleg in vroeg stadium. Open in gesprek gaan, zeker met partijen waar weerstand wordt verwacht.	Algemeen, 3.1, 3.2, 3.4	++	Veel partijen betrokken. Open met elkaar het gesprek aan gaan helpt om later hobbels te voorkomen.	++	Praten kan altijd. Je moet wel in beeld hebben om welke partijen het gaat. En partijen moeten bereid zijn om in gesprek te gaan.
Kaart maken met eigenaarschap vaarwegen, vaarwegbeheer, nautisch beheer (in ieder geval voor zoekgebieden).	Algemeen, 3.1	++	Nu is vaak onduidelijk wie welke rol heeft op het gebied van water.	+	Kost wel wat uitzoekwerk. Maar in principe is de informatie beschikbaar, kan verzameld en ontsloten worden.
Overzicht maken van goede voorbeelden (best practice guide): waarom daar gelukt, inspirerend, aanbevelingen.	3.3	++	Aanzet in bijlage 5 van dit rapport aanvullen en uitbreiden. Geeft inzicht in succesfactoren, zo kunnen we van elkaar leren. Biedt ook inspiratie.	+	Kan eenvoudig gemaakt worden door leggen van juiste contacten. Maar de vraag is of succesfactoren breed toepasbaar zijn vanwege maatwerk.
Duidelijk stappenplan maken voor ondernemers incl. regelgeving in algemeen begrijpelijk Nederlands.	3.1	++	Helpt voor informatievoorziening en verwachtingenmanagement. Mogelijkheid is ook het organiseren van een informatiebijeenkomst.	+	Stroomschema / checklist speelt in op diverse mogelijke situaties. Vorm en inhoud bepalen met communicatie-afdeling.
Ondernemersloket / centraal aanspreekpunt bij gemeenten. Eventueel onafhankelijke persoon.	3.1, ook 4.4	++	Begeleidt ondernemer bij het hele proces. Die zorgt voor verwachtingenmanagement en goede informatievoorziening. Dat mist nu.	-/+	Belangrijk dat aanspreekpunt in meedenkstand zit, weet wat er nodig is en de weg binnen de gemeente kent. Gemeenten moeten dit zelf organiseren of op regioniveau onafhankelijke persoon instellen.
Overheden subsidiëren kosten voor vooronderzoek.	3.2	-/+	Subsidie of lening die je moet terugbetalen als je project gerealiseerd mag worden. Is dit een rol voor de overheid? Als je het hier doet, moet je het dan overal doen?	-/+	Onduidelijk of overheden hiertoe bereid zijn.



#### 4. Denkbeelden, houding en communicatie

Mogelijke oplossingsrichting	Hoort bij knelpunt(en)	Wenselijkheid	Toelichting / aandachtspunten	Haalbaarheid	Toelichting / aandachtspunten
Als beleidsmedewerkers met elkaar vaker het gesprek voeren over waar accommodaties aan moeten voldoen. Collega's inspireren om in meewerkstand te gaan en geest van de wet boven de regel te stellen.	4.1, 4.2, 4.3, 4.5 Ook 3.1, 3.4	++	Geest van de wet of het beleid boven de regel stellen. Positief met elkaar meedenken. Op zoek naar gezamenlijk belang. Zowel RO onderling als RO en R&T gezamenlijk, provincie en gemeenten.	-/+	Provincie zou dit kunnen faciliteren. Uitnodigen en open het gesprek aangaan helpt, maar partijen moeten hier wel voor open staan.
Met ondernemers meedenken over obstakels en eventuele alternatieve locaties als hun initiatief op een bepaalde plek niet kan.	4.5, ook 2.1	+	Gemeente heeft zicht op vrijkomende locaties. Helpt ondernemers verder. Is het de rol van de overheid om altijd mee te denken over alternatieve locaties?	-/+	In Bodegraven-Reeuwijk gebeurt dit al. Het kan, maar dan moeten de betrokken ambtenaren wel in de meedenkstand zitten. Ondernemer heeft vaak grond op bepaalde locatie, dat maakt het lastig.
Bij iedere gemeente een integraal overleg voor het behandelen van initiatieven.	4.2	++	Doet recht aan integraliteit van het onderwerp en helpt bij maken van integrale afweging.	-/+	Gemeenten moeten hier zelf voor zorgen. Sommige gemeenten werken al op deze manier.
Netwerk in beeld brengen	Algemeen	++	Duidelijk maken wie er aan deze onderwerpen werkt en bij wie je moet zijn.	-/+	Er zijn veel wisselingen, dus hoe houdt je het actueel?



### Overige oplossingsrichtingen

Tijdens de gesprekken zijn ook een aantal oplossingsrichtingen genoemd die niet direct te koppelen zijn aan één van de vier thema's. Mogelijk zijn dit wel interessante denkrichtingen om verder te verkennen. Daarom noemen we ze hier, zodat ze niet verloren gaan:

- Huidige juridisch-planologische mogelijkheden beter in beeld brengen en ondernemers stimuleren om deze te benutten. Mogelijk kan er nu al meer dan men weet.
- Actief het gesprek aangaan met agrariërs over nieuwe verdienmodellen zoals meerdaags varen en op die manier het animo onder deze groep vergroten.
- Investeren in het routenetwerk en gezamenlijke marketing van het gebied, hiermee stimuleer je ondernemers om ook te investeren.
- Initiatief stimuleren, bijvoorbeeld door een prijsvraag uit te zetten.
- Inspelen op de behoefte aan duurzaam reizen. Duurzaamheid heeft de toekomst, de Hollandse Plassen kunnen zich hiermee onderscheiden en het is tegelijkertijd goed voor natuur en landschap. Mogelijk kan het een brug zijn tussen verschillende beleidsvelden.

### Zoeken naar mogelijkheden: waar te beginnen?

Eén van de mogelijke oplossingsrichtingen is om gezamenlijk te kijken naar wat er wél mogelijk is. Er zijn daarvoor drie interessante startpunten:

- Zoeken naar mogelijkheden voor kleinschalige accommodaties langs bestaande vaarroutes.
  - Wenselijkheid: Dit zou eigenlijk een uitgangspunt moeten zijn. Nieuwe accommodaties zouden altijd langs een bestaande vaarroute moeten worden gerealiseerd. Dit ligt zowel voor de hand vanuit het concept van meerdaags varen als vanuit het beperken van de impact op de natuur.
  - Haalbaarheid: Er zijn veel potentiële plekken voor nieuwe accommodaties langs bestaande vaarroutes, maar hoe enthousiasmeer je bijvoorbeeld particulieren om een B&B te beginnen? Daarnaast moet er ruimte zijn voor een steiger (veilige aanmeerplaats) en moet het Waterschap het goed vinden.
- Zoeken naar mogelijkheden voor kleinschalige accommodaties bij bestaande bedrijven, zoals bij jachthavens.
  - Wenselijkheid: Hiermee kan de impact op natuur en landschap, en het risico op permanente bewoning worden beperkt. Bovendien zijn hier al nutsvoorzieningen aanwezig. Aandachtspunt is wel dat er voldoende ligplaatsen over moeten blijven om aan de marktvraag daarnaar te voldoen.
  - Haalbaarheid: Er zijn veel bestaande bedrijven dus ook veel kansen, maar eigenaren van die bedrijven moet hier zelf uiteraard wel in willen investeren.
- Zoeken naar plekken waar natuur(ontwikkeling) en (verblijfs)recreatie elkaar kunnen versterken.
  - Wenselijkheid: Dit biedt mogelijkheden om meerdere opgaven te koppelen en accommodaties te laten bijdragen aan maatschappelijke doelen. Bijvoorbeeld door een deel van de omzet naar natuurontwikkeling te laten gaan. Maar ga je actief op zoek naar mogelijkheden daarvoor of kijk je daarnaar als zich een concreet initiatief aandient?
  - Haalbaarheid: Zeer afhankelijk van locatie en type ontwikkeling. Bovendien is vaak medewerking van een terreinbeheerder nodig. Ondernemers geven aan dat de omzet nodig is om de accommodatie terug te verdienen.



## 6 Conclusie en advies

*De vorige hoofdstukken geven uitgebreid inzicht in de dynamiek rondom het realiseren van kleinschalige verblijfsaccommodaties voor meerdaags varen. We hebben aanknopingspunten en knelpunten beschreven en mogelijke oplossingsrichtingen verkend. Ter afronding van deze fase van het onderzoek willen we graag zes adviezen meegeven, die de regio kan meenemen bij het bepalen van de vervolgaanpak.*

### 1. Breid het netwerk uit met bestaande accommodaties

Er zijn in het Hollandse Plassengebied al de nodige (kleinschalige) verblijfsaccommodaties die bereikbaar zijn vanaf het water, maar die nog niet aangesloten zijn bij het netwerk van accommodaties voor meerdaags varen. Daarnaast zijn er wellicht initiatiefnemers met plannen voor een kleinschalige accommodatie die op basis van de huidige juridisch-planologische kaders direct kan worden gerealiseerd. Er loopt op dit moment een onderzoek van Struinen en Vorsen dat hier mogelijk (deels) inzicht in geeft. Bekijk welke informatie er al is verzameld, koppel dit aan het sloepennetwerk en doe vervolgens een oproep aan ondernemers en initiatiefnemers om zich aan te sluiten bij het netwerk van accommodaties voor meerdaags varen. Zorg voor een overzicht van aangesloten accommodaties op de kaart, zodat recreanten eenvoudig kunnen zien waar ze kunnen overnachten én duidelijk wordt waar nog gaten in het netwerk zitten.

Rolverdeling:

- De Coöperatie Uniek Slapen op de Hollandse Plassen kan dit oppakken, in samenspraak met de provincie die het onderzoek dat wordt uitgevoerd door Struinen en Vorsen mogelijk heeft gemaakt.

### 2. Geef vervolg aan het onderzoek met een ‘coalition of the willing’

Uit het voorliggende onderzoek blijkt dat er bij een groot aantal partijen enthousiasme en bereidheid is om de mogelijkheden voor kleinschalige accommodaties verder te verkennen. Er zijn koplopers, er is een peloton, maar er zijn ook achterblijvers oftewel partijen die nog niet in de meedenkstand staan of nog niet goed weten wat ze met het onderwerp aan moeten. Ons advies is om de energie van partijen te benutten en vervolg te geven aan het onderzoek met partijen die dat graag willen. Creëer daarvoor een ‘coalition of the willing’ met een zo breed mogelijke vertegenwoordiging van partijen (provincie, gemeenten, waterschap, ondernemers etc.), zowel ambtelijk als bestuurlijk. Bij de vervolgacties kunnen vervolgens ook andere partijen aangehaakt worden. Zo investeer je gedurende het proces in draagvlak bij partijen waar dat er nu nog niet is, maar geef je hen niet de macht om het proces op te houden.

Rolverdeling:

- Het heeft de voorkeur dat het initiatief hiervoor uit de regio komt, bijvoorbeeld gekoppeld aan een bestaande overlegstructuur.
- De provincie en gemeenten hebben een belangrijke rol in het enthousiasmeren en betrekken van collega’s.

### 3. Ga als overheden en ondernemers actief het gesprek aan met elkaar over definities, mogelijkheden en randvoorwaarden

De gesprekken en gebiedstafel die voor dit onderzoek zijn georganiseerd, boden een goede gelegenheid om zowel met collega’s onderling als collega’s van andere beleidsvelden en andere overheden het gesprek aan te gaan over kleinschalige verblijfsaccommodaties. Benut de energie die daar uit voort is gekomen en geef daar vervolg aan. Creëer actief mogelijkheden om het gesprek te voeren over de wenselijkheid, mogelijkheid en randvoorwaarden van kleinschalige verblijfsaccommodaties voor meerdaags varen. Investeer in een goede definitievorming, spreek openlijk over belangen en stimuleer elkaar om in





oplossingen te denken. Ga hierbij uit van de Mutual Gains Approach, waarmee we tijdens de gebiedstafel al hebben geëxperimenteerd.

N.B. In bijlage 6 hebben we als onderdeel van het onderzoek alvast een overzicht opgenomen van een aantal belangrijke begrippen.

Rolverdeling:

- De provincie kan het bij elkaar brengen van partijen faciliteren en ziet dit ook graag gebeuren.
- Provincie en gemeenten hebben beide de taak om het onderwerp goed te laten landen binnen de eigen organisatie en het gesprek te voeren met collega's van verschillende beleidsvelden.
- Ondernemers kunnen overheden en andere betrokken partijen uitnodigen om met hen het gesprek te voeren en bijvoorbeeld op locatie te komen kijken.

#### **4. Creëer meer houvast voor ondernemers**

Wet- en regelgeving op het gebied van kleinschalige verblijfsaccommodaties zijn voor ondernemers vaak complex. Bovendien is voor hen niet altijd duidelijk bij wie ze moeten zijn en verzanden zij in de praktijk in lange en complexe vergunningenprocedures. Help hen op weg door wet- en regelgeving in algemeen begrijpelijk Nederlands te ontsluiten, door een stappenplan of stroomschema te maken voor vergunningaanvragen en procedures, en door inzichtelijk te maken wie waarover gaat (bij welke partij ze waarvoor moeten zijn). Creëer waar mogelijk een centraal aanspreekpunt bij de gemeente waarbij ondernemers terecht kunnen met hun vragen, die hen uitlegt wat ze kunnen verwachten, met hen meedenkt en hen het liefst tijdens het hele proces begeleidt. Overweeg het aanstellen van een onafhankelijke gebiedsloots die de taal van ondernemers spreekt en de weg kent binnen de provincie, gemeenten en het waterschap.

Rolverdeling:

- Dit is een gedeelde verantwoordelijkheid van met name gemeenten en provincie, maar wordt bij voorkeur in samenspraak met ondernemers opgepakt.

#### **5. Werk aan de hand van een aantal casussen toe naar een lerende maatwerkenaanpak**

Een belangrijke conclusie is dat er bij veel overheden nog maar beperkte ervaring is met het beoordelen van initiatieven voor kleinschalige verblijfsaccommodaties. Bovendien blijkt uit de ervaringen die er wel zijn, dat het doorlopen proces en de manier waarop de accommodaties geregeld zijn, enorm verschilt. Daarom kan het interessant zijn om aan de slag te gaan met één of meerdere concrete casussen. Bijvoorbeeld in de vorm van een omgevingstafel. Breng hiervoor alle partijen bij elkaar die je in het proces verwacht tegen te komen en verken gezamenlijk de wenselijkheid, mogelijkheden en randvoorwaarden. Ook hierbij is de Mutual Gains Approach zeer relevant. Door van de casussen een soort leertraject te maken (naar het voorbeeld van bijvoorbeeld pilots voor vitale vakantieparken), kunnen ze ook helpen voor het ontwikkelen van een eventuele gezamenlijke aanpak of toekomstperspectief.

Rolverdeling:

- Dit is een gedeelde verantwoordelijkheid van met name gemeenten en provincie, maar ondernemers moeten er wel voor open staan om een pilottraject in te gaan.



## 6. Verken eventueel de wenselijkheid en haalbaarheid van een kanskaart

Tijdens het onderzoek is gebleken dat op dit moment nog moeilijk te zeggen waar ontwikkelingen wel en niet mogelijk zijn en onder welke voorwaarden. Wat er mogelijk is, is sterk afhankelijk van de kenmerken van de locatie en het type ontwikkeling. Het maken van een kanskaart met zoekgebieden – eventueel in combinatie met een handboek van ‘best practices’ ter inspiratie – is een mogelijke oplossingsrichting voor het concretiseren van de mogelijkheden. Tijdens de gebiedstafel is hier uitgebreid over gesproken. De bestuurders van vier betrokken gemeenten<sup>3</sup> hebben in het toeristisch-recreatief overleg over de Hollandse Plassen nadrukkelijk de wens uitgesproken om tot zo’n kanskaart te komen. Op dit moment is nog onduidelijk of dit haalbaar is en zo ja, op welk niveau wat daarvoor nodig is. Ons advies is om met de regio te bespreken of het wenselijk is om dit gezamenlijk verder te verkennen. Zo ja, kijk daarbij dan vooral integraal naar de mogelijkheden (onder meer vanuit recreatie en toerisme, natuur, ruimtelijke ordening en waterbeheer). Belangrijke startpunten zijn: ‘gaten’ in het huidige netwerk (zie advies 1) mogelijkheden voor accommodaties langs bestaande vaarroutes, accommodaties in combinatie met natuurontwikkeling en/of accommodaties bij bestaande bedrijven of bebouwing.

De kanskaart kan mogelijk ook een opstap zijn om verder te werken aan het onderling afstemmen van beleid, bijvoorbeeld door te komen tot een gezamenlijk ontwikkelperspectief voor verblijfaccommodaties voor het (Zuid-Hollandse) Plassengebied.

Rolverdeling:

- Dit is een gedeelde verantwoordelijkheid van met name gemeenten, eventueel ondersteund door de provincie, maar wordt bij voorkeur in samenspraak met ondernemers opgepakt.

---

<sup>3</sup> De gemeente Bodegraven-Reeuwijk was in dit overleg niet vertegenwoordigd.



# Bijlage 1 Wet- en regelgeving en beleid Rijk en provincie

Analyse meest relevant(e) beleid, wet- en regelgeving voor kleinschalige verblijfsaccommodaties in het Hollands Plassengebied, gedeelte gemeenten Nieuwkoop, Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem, Teylingen, Bodegraven-Reeuwijk

## 1. Natuur

Orgaan	Beleidsstuk/wet-/regelgeving	Type beleid of regels relevant voor kleinschalige verblijfsaccommodaties	Wat betekent dit?
Rijksoverheid / Provincie Zuid-Holland	Wet natuurbescherming / Omgevingsverordening Zuid-Holland (2020)	<p>Voorwaarden voor het toestaan van nieuwe activiteiten of uitbreiding van bestaande activiteiten in <u>Natura2000-gebieden</u> (zie bijlage 2 voor de gebieden waar het om gaat). Door middel van een natuurtoets moet bepaald worden of significant negatieve effecten wel of niet uitgesloten kunnen worden. Het gaat dan zowel om habitats als om soorten. Als negatieve effecten op voorhand kunnen worden uitgesloten dan kan ontheffing worden verleend. Als dit niet het geval is dan moet nader onderzoek plaatsvinden (passende beoordeling) op basis waarvan al dan niet alsnog een vergunning kan worden verleend. Het bevoegd gezag (provincie) bepaalt welke activiteiten vergunningplichtig zijn door middel van een beheerplan.</p> <p>Bij nieuwe ontwikkelingen in het <u>Natuurnetwerk Nederland</u> (NNN, zie bijlage 2 voor de gebieden waar het om gaat) moet getoetst worden of er sprake is van significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. Deze waarden zijn opgenomen in het Natuurbeheerplan Zuid-Holland. Indien sprake is van significante aantasting, kan een ontwikkeling alleen doorgang vinden indien deze reële alternatieven ontbreken en compensatie plaatsvindt.</p>	<p>De Nieuwkoopse Plassen en een gedeelte van de Reeuwijkse Plassen (Broekvelden, Vettenbroek en Polder Stein) zijn Natura2000-gebied. Voor beide gebieden is een beheerplan beschikbaar. Bij een nieuwe ontwikkeling in een Natura2000-gebied die volgens het beheerplan niet vergunningvrij is, moet altijd eerst met een natuurtoets worden beoordeeld of de activiteit significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen met zich mee kan brengen. Wanneer dergelijke effecten niet kunnen worden uitgesloten, moet een zogenoemde passende beoordeling plaatsvinden. Dat is een lang, ingewikkeld en kostbaar traject.</p> <p>De Natura2000-gebieden zijn ook onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er zijn ook gebieden die niet tot Natura2000 maar wel tot het NNN behoren, zoals een deel van de Reeuwijkse Plassen en de Kagerplassen. Bij initiatieven voor nieuwe kleinschalige</p>



		Een en ander is geborgd in artikel 6.24 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.	verblijfsaccommodaties moet ook in deze gebieden een natuurtoets plaatsvinden.
<b>Provincie Zuid-Holland</b>	<b>Natura2000 Beheerplan Nieuwkoopse Plassen en De Haeck 2015-2021</b>	<p>In het beheerplan zijn de te beschermen waarden en de instandhoudingsdoelstellingen zijn opgenomen. Hierin is ook het huidige gebruik en de ruimte voor toekomstige ontwikkelingen beschreven.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er wordt veel recreatief gevaren op de plassen. De vaarroutes zijn vastgelegd in de APV van de gemeente Nieuwkoop. In delen van het gebied zijn alleen roeien, kanoën en varen met elektrisch aangedreven vaartuigen toegestaan.</li> <li>• In het gebied vindt op dit moment al enige verblijfsrecreatie plaats.</li> <li>• In de beschrijving van de ambities tot 2033 is aangegeven dat van belang is om mensen van de natuur te laten genieten en dat er in het gebied gerecreëerd kan worden. Recreatieve ontwikkeling van de plassen is goed voor de economie. Een toename van natuurvriendelijke recreatie activiteiten behoeft geen negatief effect te hebben op de waarden van het gebied.</li> <li>• Er zijn regels over zoning en toegankelijkheid. In de APV van de gemeente Nieuwkoop zijn regels opgenomen over de soort en afmeting van de vaartuigen in deze gebieden. Samen met de regels over het varen tot een half uur na zonsondergang bieden ze in de toekomst voldoende zekerheid en bescherming voor zowel de natuur- als de recreatiemogelijkheden.</li> </ul>	<p>Voor nieuwe vormen van recreatie(voorzieningen) in het Natura 2000-gebied is mogelijk een vergunning nodig. In het beheerplan is alleen aangegeven voor welke <u>dagrecreatieve</u> activiteiten wel of niet een vergunning nodig is. Voor <u>verblijfsrecreatie</u> is dit niet specifiek aangegeven. Voor nieuwbouw geldt dat vergunningaanvragen worden getoetst aan de bepalingen uit de wet, als niet op voorhand is uitgesloten dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in het Natura 2000-gebied, of</li> <li>• een significant verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, zal optreden.</li> </ul> <p>In hoeverre op voorhand kan worden uitgesloten dat negatieve effecten plaatsvinden, is afhankelijk van de locatie en het type ontwikkeling.</p>
<b>Provincie Zuid-Holland</b>	<b>Natura2000 Beheerplan Broekvelden, Vettenbroek en Polder Stein 2020-2025</b>	<p>In het beheerplan zijn de te beschermen waarden en de instandhoudingsdoelstellingen zijn opgenomen. Hierin is ook het huidige gebruik en de ruimte voor toekomstige ontwikkelingen beschreven.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In het gebied worden de volgende recreatieve activiteiten uitgeoefend: wandelen, fietsen, varen, surfen, kanoën, roeien, duiken, zwemmen, vissen, hardlopen, paardrijden en hond</li> </ul>	<p>Nieuwe recreatieve activiteiten of een wezenlijke toename van bestaande recreatieve activiteiten kunnen zonder een vergunning voor de Wnb plaatsvinden indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er treedt geen verslechtering op van leef-, foerageer- en/of rustgebied voor</li> </ul>



		<p>uitlaten. Op locaties met intensieve recreatie is surfen in wedstrijdverband mogelijk.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In de APV van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn diverse bepalingen opgenomen om verstoring van vogels en schade aan de oevernatuur te voorkomen, waaronder een algeheel verbod op het varen met motor- en elektroboten op de plas Broekvelden Vettenbroek. In het oostelijk deel geldt een algeheel toegangsverbod in de periode 1 oktober tot 1 april.</li> <li>• Er is op dit moment geen verblijfsrecreatie in het Natura2000-gebied. Er wordt wel gewoond. Het beheerplan geeft aan dat verblijven in het gebied in beginsel tot verstoring van vogels kan leiden. Vogels zijn vooral gevoelig voor plotselinge harde geluiden. Geluid in relatie tot wonen en verblijven heeft vooral te maken met bestemmingsverkeer en activiteiten in en rond het huis. Het huidige gebruik van de bebouwing leidt niet tot verstoring als gevolg van (sterk) nachtelijk kunstlicht. Voor bewegingen rond het huis treedt gewenning op. Mits betreding van het gebied plaats vindt op officiële paden en wegen, kunnen verstorende effecten worden uitgesloten.</li> <li>• Er is rekening gehouden met de intensivering van vaarrecreatie en de verbreding van het recreatiesizoen door de komst van ParqGreen Reeuwijkse Plassen (gelegen ten westen van het Natura2000-gebied).</li> </ul>	<p>overwinterende soorten waarvoor instandhoudingsdoelen zijn vastgesteld;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er treedt geen significante verstoring op gedurende het winterrustseizoen (1 oktober tot 1 april) van soorten waarvoor instandhoudingsdoelen zijn vastgesteld;</li> <li>• Het gebruik vindt plaats conform de door de beheerders en eigenaren vastgestelde openstellingsregels (onder andere vastgelegd in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), de informatieborden van Staatsbosbeheer en van de Groenalliantie Midden-Holland);</li> <li>• Er blijft geen afval in het gebied en langs de paden achter.</li> </ul> <p>Nieuwe recreatieve bebouwing is (mogelijk) vergunningsplichtig. Het kwaliteitscriterium waar op wordt getoetst is rust. Zoals af te leiden uit het beheerplan gaat het met name om mogelijke verstoring van vogels door licht, geluid en beweging.</p>
<b>Provincie Zuid-Holland</b>	<b>Omgevingsvisie Zuid-Holland (2020)</b>	<p>De provincie zet zich in voor het completeren van het Natuurnetwerk Zuid-Holland en voor versterking van de biodiversiteit. Tegelijkertijd geeft de provincie aan dat in de groene ruimte rond het stedelijk gebied (zogenoemde groene buffers), het accent ligt op een betere verweving van recreatie, natuur, water en landbouw. Verbetering van de recreatieve kwaliteit en bereikbaarheid is een belangrijke opgave. Daarnaast wil de provincie zich inzetten voor beleefbare natuur: natuur heeft een recreatieve waarde en moet zoveel mogelijk toegankelijk zijn.</p>	<p>Kleinschalige verblijfsaccommodaties voor meerdaags varen dragen bij aan het beleefbaar maken van de natuur en aan de recreatieve kwaliteit van de groene buffers. Dit vraagt om een positief kritische blik te kijken ten aanzien van de voorwaarden waaronder kleinschalige verblijfsaccommodaties in deze gebieden kunnen worden toegestaan.</p>



## 2. Ruimtelijke ordening

Orgaan	Beleidsstuk/wet-/regelgeving	Type beleid of regels relevant voor kleinschalige verblijfsaccommodaties	Wat betekent dit?
Rijksoverheid / Provincie Zuid-Holland	Besluit ruimtelijke ordening / Omgevingsverordening Zuid-Holland (2020)	Als sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dan is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. Hierin staat dat de toelichting bij een bestemmingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling moet bevatten. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is sprake als het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De motiveringsvereiste is geborgd in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.	Bij het realiseren van nieuwe kleinschalige verblijfsaccommodaties ten behoeve van meerdaags varen zal gezien de beperkte omvang in de meeste gevallen geen sprake zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bovendien is in de Omgevingsvisie opgenomen dat de provincie recreatiewoningen niet als een stedelijke ontwikkeling beschouwd.
Provincie Zuid-Holland	Omgevingsverordening Zuid-Holland (2020)	De verordening gaat uit van 3 typen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Inpassen: hiervan is sprake bij ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorzien geen wijziging op structuurniveau, passen bij de aard en schaal van het gebied en voldoen aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.</li> <li>2. Aanpassen: hiervan is sprake als er een wijziging op structuurniveau plaatsvindt. De ruimtelijke kwaliteit moet per saldo ten minste gelijk blijven door de ontwikkeling goed in te bedden in de omgeving.</li> <li>3. Transformeren: hiervan is sprake als de ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit. Hiervoor is een integraal ontwerp nodig.</li> </ol>	Duidelijk is dat de provincie in gebieden waar een beschermingscategorie geldt, extra zorgvuldig is in haar afweging om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe te staan. Bij nieuwe kleinschalige accommodaties voor meerdaags varen zal meestal sprake zijn van 'inpassen' of 'aanpassen'. Bij het realiseren van enkele dobberhuisjes kan sprake zijn van inpassen; bij een groter aantal huisjes of bijvoorbeeld een kleinschalig hotel, zal eerder sprake zijn van aanpassen. Op basis van de <a href="#">Kwaliteitskaart</a> moet per locatie bekeken worden of een ontwikkeling doorgang kan vinden en zo ja onder welke voorwaarden. In beschermde natuurgebieden (die onderdeel uitmaken van een Natura2000-gebied en/of



		<p>Gekoppeld hieraan werkt de verordening met twee beschermingscategorieën die zijn toegekend aan diverse gebieden en waar aanvullende voorwaarden gelden (zie bijlage 2 voor de gebieden waar deze beschermingscategorieën van toepassing zijn):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschermingscategorie 1 (kroonjuwelen cultureel erfgoed en Natuurnetwerk Nederland): geen ruimtelijke ontwikkelen waarbij sprake is van aanpassen of transformeren (inpassen kan wel) tenzij sprake is van groot openbaar belang.</li> <li>• Beschermingscategorie 2 (belangrijk weidevogelgebied, groene buffer en recreatiegebied): geen ruimtelijke ontwikkelingen waarbij sprake is van transformeren (inpassen en aanpassen kan wel) tenzij sprake is van groot openbaar belang. Wezenlijke kenmerken en waarden van weidevogelgebieden mogen bovendien niet worden aangetast.</li> </ul> <p>Tot slot heeft de provincie een aantal gebieden aangewezen als stiltegebieden. Het gaat om vrijwel het gehele gebied van de Nieuwkoopse Plassen (exclusief bebouwde oevers) en een deel van de Reeuwijkse Plassen. Conform de Omgevingsverordening mag hier geen verstoring door geluid plaatsvinden. Alhoewel niet letterlijk benoemd, zal de provincie het mogelijk maken van verblijfsrecreatie in deze gebieden niet wenselijk vinden.</p>	<p>het Natuurnetwerk Nederland) of gebieden die onderdeel uitmaken van een kroonjuweel op het gebied van cultureel erfgoed geldt de hoogste beschermingscategorie. Hier zullen in de praktijk de minste mogelijkheden zijn voor het realiseren van kleinschalige verblijfsaccommodaties (wat niet wil zeggen dat er überhaupt geen mogelijkheden zijn, maar wel dat de provincie in deze gebieden het meest terughoudend is in het toestaan ervan). In stiltegebieden – die tevens onder beschermingscategorie 1 of 2 vallen – wordt nog eens extra gekeken naar mogelijke verstoring door geluid die kleinschalige verblijfsrecreatie met zich meebrengt.</p>
<b>Provincie Zuid-Holland</b>	<b>Omgevingsvisie Zuid-Holland (2020)</b>	<p>In de Omgevingsvisie is bepaald dat recreatiewoningen alleen nog worden toegestaan op een bestaand of nieuw te ontwikkelen verblijfsrecreatiepark, ten einde permanente bewoning tegen te gaan. Een recreatiewoning die qua aard niet gebruikt kan worden voor permanente bewoning, zoals een trekkershut, kan bij uitzondering wel worden toegelaten buiten een verblijfsrecreatiepark.</p>	<p>Het provinciaal beleid biedt ruimte om (bij wijze van uitzondering) ook kleinschalige verblijfsaccommodaties ten behoeve van meerdaags varen buiten bestaande verblijfsrecreatieparken te realiseren. Omdat kleinschalige accommodaties voor meerdaags varen toegankelijk moeten zijn vanaf het water, zijn bestaande verblijfsrecreatieparken hiervoor meestal niet geschikt. Jachthavens vormen daarop een uitzondering.</p>



<b>Provincie Zuid-Holland</b>	<b>GS brief aan Provinciale Staten over Ontwikkeling verblijfsrecreatie en relatie met bewoning (2020)</b>	In deze brief geeft GS (naar aanleiding van de Tweede Kamer motie hierover) aan dat de Provincie terughoudend wil omgaan met het toestaan van permanente bewoning van recreatiewoningen. Recreatiewoningen vormen een belangrijk onderdeel van toeristisch-recreatieve voorzieningen in onze provincie, waar veel recreatieve ondernemingen in actief zijn. Een permanent bewoonde recreatiewoning verliest zijn functie als toeristisch-recreatieve voorziening. De provincie zet waar nodig in op revitalisering van recreatiewoningen en een duurzame toeristisch-recreatieve bedrijfsvoering.	De problematiek omtrent permanente bewoning is met name relevant voor recreatieparken die de binding met de gast zijn verloren. Om permanente bewoning van kleinschalige verblijfsaccommodaties voor meerdaags varen is van belang dat het 'product' goed aansluit op de behoefte in de recreatieve markt en dat de accommodaties worden geëxploiteerd door één of meerdere professionele ondernemers. Daarnaast zou vanuit het oogpunt van toezicht overwogen kunnen worden om de accommodaties met name bij bestaande bedrijven te realiseren (bijvoorbeeld bij jachthavens).
-------------------------------	--	---	---

### 3. Recreatie en toerisme

<b>Orgaan</b>	<b>Beleidsstuk/wet-/regelgeving</b>	<b>Type beleid of regels relevant voor kleinschalige verblijfsaccommodaties</b>	<b>Wat betekent dit?</b>
<b>Provincie Zuid-Holland</b>	<b>Omgevingsvisie Zuid-Holland (2020)</b>	De provincie zet zich in voor een duurzame groei van het toerisme in Zuid-Holland, met respect voor kernwaarden van gebieden en haar bewoners. De provincie wil het aanwezige toeristisch-recreatieve potentieel van erfgoedlijnen, vaarwegen en groengebieden beter benutten (toename van gebruik en bestedingen). Toerisme en recreatie kunnen bijvoorbeeld als nieuwe economische drager worden ingezet bij regionale ontwikkeling, waardoor voorzieningen beschikbaar blijven. Zuid-Holland kan meer profiteren van de potentie van toerisme door te investeren in de kwaliteit en samenhang van het toeristische product. De Hollandse Plassen zijn aangewezen als regio van wereldklasse voor waterrecreatie. Hier wil de provincie duurzame waterrecreatie en meerdaags verblijf op het water stimuleren.	Voor het stimuleren van meerdaags verblijf op het water zijn passende verblijfsaccommodaties nodig. Kleinschalige verblijfsaccommodaties dragen bij aan de kwaliteit van het toeristisch product en kunnen een belangrijke economische drager vormen voor het Hollands Plassengebied. Bovendien draagt meerdaags varen bij aan een duurzame groei en spreiding van het toerisme. De ontwikkeling van meerdaags varen past daarbinnen binnen de provinciale ambities op het gebied van toerisme.





<b>Provincie Zuid-Holland</b>	<b>Programma Waterrecreatie (2020)</b>	<p>Richtinggevende ambities voor waterrecreatie. De Provincie wil van de groenblauwe metropool de meest attractieve regio voor waterrecreatie in Europa maken. Met een uitgebreid en kwalitatief hoogwaardig waternetwerk voor alle soorten waterrecreanten: arm en rijk, jong en oud en bewoner en bezoeker. De aandacht gaat onder meer uit naar de verbinding tussen stad en land, innovatieve en duurzame vormen van recreatie en langer verblijf op en langs het water.</p>	<p>Een netwerk van kleinschalige accommodaties voor meerdaags (elektrisch sloep)varen draagt bij aan het verwezenlijken van de ambitie van de Provincie Zuid-Holland op het gebied van waterrecreatie. Nieuwe accommodaties worden bij voorkeur duurzaam vormgegeven.</p>
<b>Provincie Zuid-Holland</b>	<b>Startnotitie Toerisme (2020)</b>	<p>De provincie wil dat alle Zuid-Hollanders in 2030 kunnen profiteren van toerisme. Voor de komende coalitieperiode zijn de doelstellingen hierbij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Versterking van de identiteit van streek koppelen aan toerisme.</li> <li>• Toerisme spreiden, zodat toeristische potenties worden benut en overlast beperkt.</li> <li>• Inkomsten uit toerisme investeren in natuur, recreatie, landschap en erfgoed.</li> <li>• Toeristisch vervoer, verblijf en vermaak verduurzamen.</li> <li>• Digitale bereikbaarheid van toeristisch aantrekkelijke plaatsen verbeteren.</li> <li>• Mogelijkheden van toerisme als werk- en opleidingssector benutten.</li> </ul> <p>Op 14 oktober 2020 hebben Provinciale Staten ingestemd met de beleidsuitgangspunten van de startnotitie toerisme, en het voorstel om bij de uitvoering van het toerismebeleid speciale aandacht te geven aan de volgende thema's:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rekening houden met de impact van de corona-epidemie en de ombouw naar de 1,5 meter samenleving;</li> <li>• De focus leggen op 'Toerisme dichtbij', oftewel initiatieven ondersteunen die in de directe omgeving van bewoners van Zuid-Holland ontplooid worden, en ook voor deze bewoners zijn bestemd.</li> </ul>	<p>Kleinschalige accommodaties voor meerdaags varen dragen bij aan het benutten van de kwaliteiten van de Hollandse Plassen voor toerisme en de spreiding van toerisme. Kleinschalige accommodaties voor meerdaags varen dragen bovendien bij aan 'Toerisme dichtbij' (vakantie in eigen land) en zijn zeer geschikt voor een corona-proof verblijf. Bovendien is het concept van meerdaags varen gestoeld op vervoer met een e-sloep en zoveel mogelijk duurzame accommodaties, Daarmee dragen ze bij aan de provinciale ambities op het gebied van toerisme.</p>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>Bijdrage aan duurzaamheid en verduurzaming van de samenleving, zoals meer aandacht voor elektrisch vervoer, biologische streekproducten en klimaat neutrale accommodaties.</li> </ul>	
<b>Provincie Zuid-Holland</b>	<b>Startnotitie Sport en Recreatie (datum onbekend)</b>	Deze notitie richt zich met name op het faciliteren en stimuleren van bewoners om meer naar buiten te gaan om in een beweegvriendelijke(r) omgeving te recreëren en sporten. Op het gebied van recreatie gaat de notitie in op beheer en bescherming van recreatiegebieden, routestructuren en koppelkansen met andere provinciale opgaven.	Deze notitie bevat geen directe aanknopingspunten voor kleinschalige accommodaties ten behoeven van meerdaags varen in het Hollands Plassengebied.
<b>Provincie Zuid-Holland</b>	<b>Marktverkenning verblijfstoerisme (2018)</b>	Geen beleid of regels, maar wel interessante aanknopingspunten. De verblijfssector is belangrijk voor Zuid-Holland. De sector helpt het landelijk gebied zoals de plassen leefbaar en beleefbaar te maken en te houden. Er zijn 5 belangrijke opgaven om vraag en aanbod ook in de toekomst goed op elkaar te laten aansluiten. Daarbij is van belang dat er op dit moment meer plannen voor verblijfsaccommodaties in de pijplijn zitten dan dat er marktruimte is. Nieuwe initiatieven moeten zich daarom nadrukkelijk onderscheiden en van toegevoegde waarde zijn voor het huidige aanbod. Daarnaast zijn een aantal trends en ontwikkelingen genoemd die relevant zijn voor kleinschalige verblijfsaccommodaties.	Vanuit de 5 opgaven is het belangrijk dat bestaande verblijfsaccommodaties ruimte krijgen om te vernieuwen en te verduurzamen. Dit is extra van belang voor jachthavens. De ligging aan het water biedt kansen voor onderscheidende verblijfsmogelijkheden waarmee de bedrijfsvoering kan worden versterkt. Daarnaast is het belangrijk om permanente bewoning van (nieuwe) verblijfsaccommodaties te voorkomen. Nieuwe kleinschalige accommodaties spelen bij voorkeur in op relevante vraag- en aanbodtrends en ontwikkelingen, zoals het belang van onderscheidend vermogen, de groeiende behoefte aan enerzijds luxe premium concepten en anderzijds juist back-to-basic accommodaties in de natuur, focus op beleving en de behoefte aan bijzondere formules en concepten.



#### 4. Landbouw

Orgaan	Beleidsstuk/wet-/regelgeving	Type beleid of regels relevant voor kleinschalige verblijfsaccommodaties	Wat betekent dit?
Provincie Zuid-Holland	Hooflijnennotitie vitale landbouw Zuid-Holland (2020)	De Provincie Zuid-Holland wil in 2030 hét toonbeeld zijn van een hoog-innovatieve en circulaire agrarische sector en voedselketen in een stedelijke omgeving waar een goede boterham verdiend kan worden.	Deze notitie bevat geen directe aanknopingspunten voor kleinschalige accommodaties ten behoeven van meerdaags varen in het Hollands Plassengebied.
Provincie Zuid-Holland	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland (2020)	<p>Verbredingsactiviteiten bij agrarische bedrijven, waaronder recreatie, zijn toegestaan onder een aantal voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het oprichten van bebouwing of het aanbrengen van verharding voor de verbredingsactiviteit is in beperkte mate mogelijk binnen het agrarisch bouwperceel, dat hiervoor zo nodig vergroot kan worden met ten hoogste 0,5 hectare;</li> <li>• de agrarische functie blijft de hoofdfunctie van het bedrijf; en</li> <li>• de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven wordt niet belemmerd.</li> </ul>	Kleinschalige accommodaties ten behoeve van meerdaags varen zijn op basis van provinciale regelgeving mogelijk als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven.

#### 5. Erfgoed

Orgaan	Beleidsstuk/wet-/regelgeving	Type beleid of regels relevant voor kleinschalige verblijfsaccommodaties	Wat betekent dit?
Provincie Zuid-Holland	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland (2020)	<p>De provincie wil haar unieke erfgoed behouden voor toekomstige generaties, door het erfgoed te beschermen, beleefbaar te maken en te benutten, zijnde het ontwikkelen en beleefbaar maken van Erfgoedlijnen. Een erfgoedlijn is een geografische structuur (kust, trekvaart, oude duinenrij, eiland, etc.), die meerdere monumentale stippen met één gemeenschappelijk historisch verhaal verbindt tot één streep of lijn op de kaart. De erfgoedlijnen zijn ensembles van erfgoed, landschap en water, die kwaliteit verschaffen aan de ruimte en beschikken over groot recreatief en toeristisch potentieel.</p> <p>Om het erfgoed te beschermen, gelden de volgende regels:</p>	De erfgoedlijnen bieden aanknopingspunten voor het concept van meerdaags varen. Mogelijk kunnen (routes langs) kleinschalige accommodaties bijdragen aan het beleven en uitdragen van de erfgoedlijnen. Andersom draagt het combineren van erfgoed met groen, water en landschap bij aan de aantrekkelijkheid van meerdaags varen als product (omdat er veel te zien en te beleven is in de omgeving).



		<ul style="list-style-type: none"> <li>Binnen een straal van 100 meter van traditionele windmolens mag geen nieuwe bebouwing worden aangebracht die hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. Binnen een afstand van 100 tot 400 meter van de molen gelden ook hoogtebeperkingen.</li> <li>Nieuwe ontwikkelingen op gronden die onderdeel uitmaken van een landgoed- of kasteelbiotoop, mogen de waarden daarvan niet aantasten.</li> <li>In gebieden die een hoge of zeer hoge archeologische waarde hebben, mag de bodem niet dieper dan 30 cm onder het maaiveld worden geroerd.</li> <li>In gebieden die onderdeel uitmaken van de Romeinse Limes, mag de bodem niet dieper dan 30 cm onder het maaiveld worden geroerd bij werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Zie bijlage 2 voor de gebieden waar het om gaat.</p>	Op locaties die onderdeel uitmaken van een molenbiotoop moet rekening worden gehouden met een beperking in de hoogte van kleinschalige verblijfsaccommodaties. Op locaties die onderdeel uitmaken van een landgoed- of kasteelbiotoop is nieuwe bebouwing ten behoeve van kleinschalige verblijfsaccommodaties waarschijnlijk niet mogelijk. Op locaties met een hoge archeologische waarde moet rekening worden gehouden met beperkingen voor het roeren van de ondergrond.
--	--	---	--

## 6. Water en veiligheid

Orgaan	Beleidsstuk/wet-/regelgeving	Type beleid of regels relevant voor kleinschalige verblijfsaccommodaties	Wat betekent dit?
Provincie Zuid-Holland	Omgevingsverordening Zuid-Holland (2020)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ruimtelijke ontwikkelingen op gronden die onderdeel uitmaken van een vrijwaringszone van een vaarweg in beheer bij de provincie, mogen geen belemmering vormen voor het scheepvaartverkeer. De vrijwaringszone is 10-25 meter vanaf de vaarweg (afhankelijk van een rechte vaarweg of een bocht).</li> <li>Ruimtelijke ontwikkelingen op gronden waarbinnen een recreatieve vaarverbinding ligt, zijn alleen mogelijk als ze de recreatieve bevaarbaarheid niet beperken of gericht zijn op verbetering en versterking van de bevaarbaarheid of de recreatieve waarden van de vaarweg.</li> <li>Ruimtelijke ontwikkelingen op gronden die onderdeel uitmaken van een beschermingszone van een regionale waterkering,</li> </ul>	Nieuwe kleinschalige accommodaties op of aan het water mogen het scheepvaartverkeer en de recreatievaart niet hinderen. Accommodaties die worden gerealiseerd op een locatie die onderdeel uitmaakt van een beschermingszone van een regionale waterkering mogen geen belemmering vormen voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de waterkering.



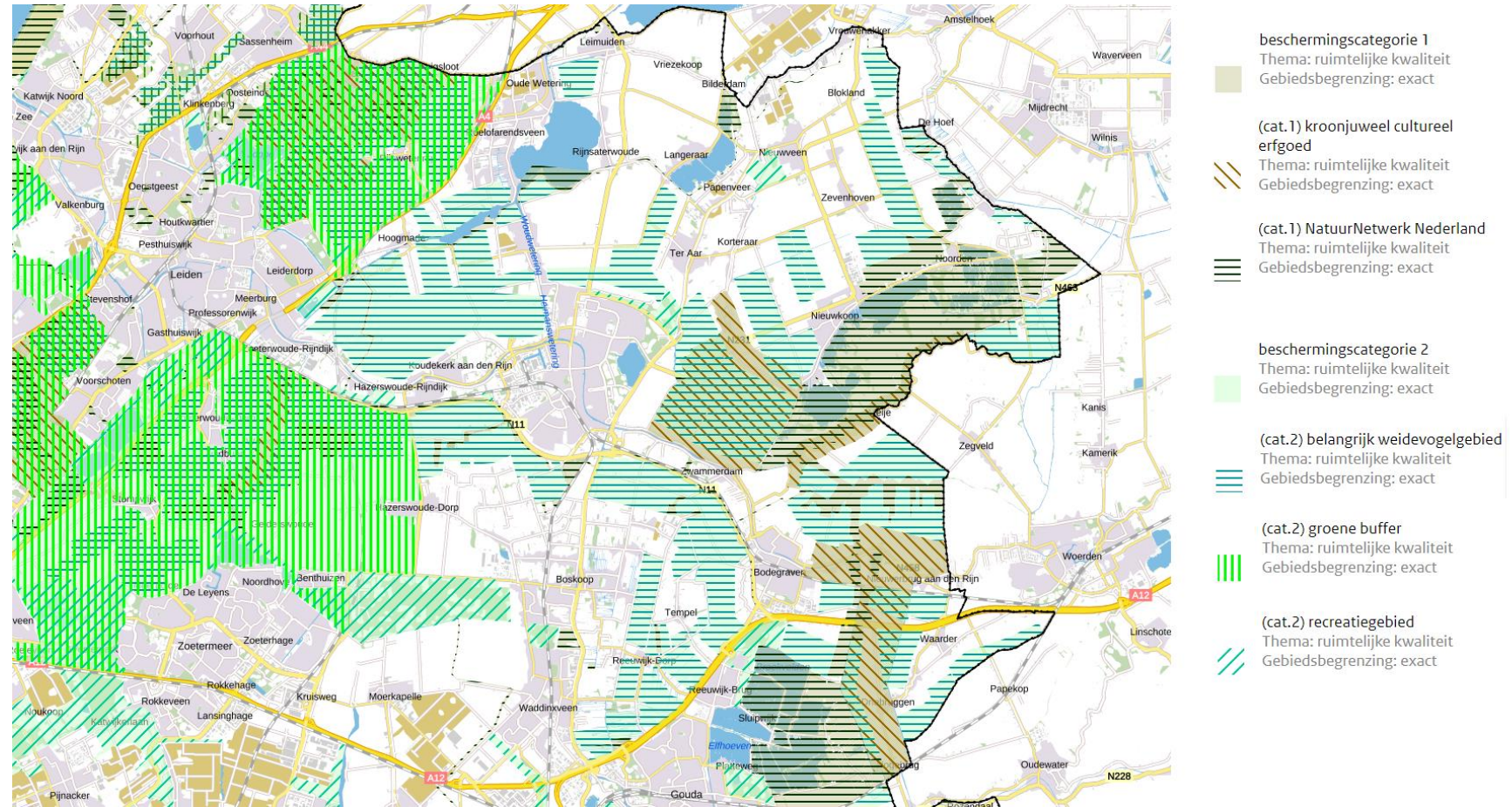
		<p>mogen geen belemmering vormen voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de waterkering.</p> <p>Zie bijlage 2 voor de waterkeringen en vaarwegen waar het om gaat.</p>	
<p><b>Provincie Zuid-Holland</b></p>	<p><b>Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland (2020)</b></p>	<p>Sport, recreatie en water- en groenbeleving is één van de beleidskeuzes van het Regionaal Waterprogramma. Zuid-Holland is een echte waterrecreatieprovincie en hier liggen veel mogelijkheden om dit nog beter te ontwikkelen. Aangegeven wordt dat de Hollandse Plassen één van de drie regio's is waar veel energie en betrokkenheid is voor het gezamenlijk bouwen aan en uitvoeren van een waterrecreatieprogramma. Vanaf najaar 2020 wordt daaraan gewerkt.</p>	<p>Het ontwikkelen van kleinschalige accommodaties voor meerdaags varen draagt bij aan het realiseren van de provinciale ambities op het gebied van waterrecreatie.</p>

#### Verantwoording

De analyse van beleid, wet- en regelgeving is gebaseerd op beleidsdocumenten en teksten van wet- en regelgeving die zijn aangeleverd door Provincie Zuid-Holland, de vijf betrokken gemeenten en het Hoogheemraadschap van Rijnland. De analyse beperkt zich tot het meest relevante beleid en wet- en regelgeving, specifiek met betrekking tot het realiseren van kleinschalige verblijfsaccommodaties ten behoeve van meerdaags varen in het gedeelte van het Hollands Plassengebied dat deel uitmaakt van de gemeenten Nieuwkoop, Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem, Teylingen en Bodegraven-Reeuwijk. Daarbij is van belang dat voor het sloepvaren *an sich* nog weer ander beleid en wet- en regelgeving aan de orde zijn.

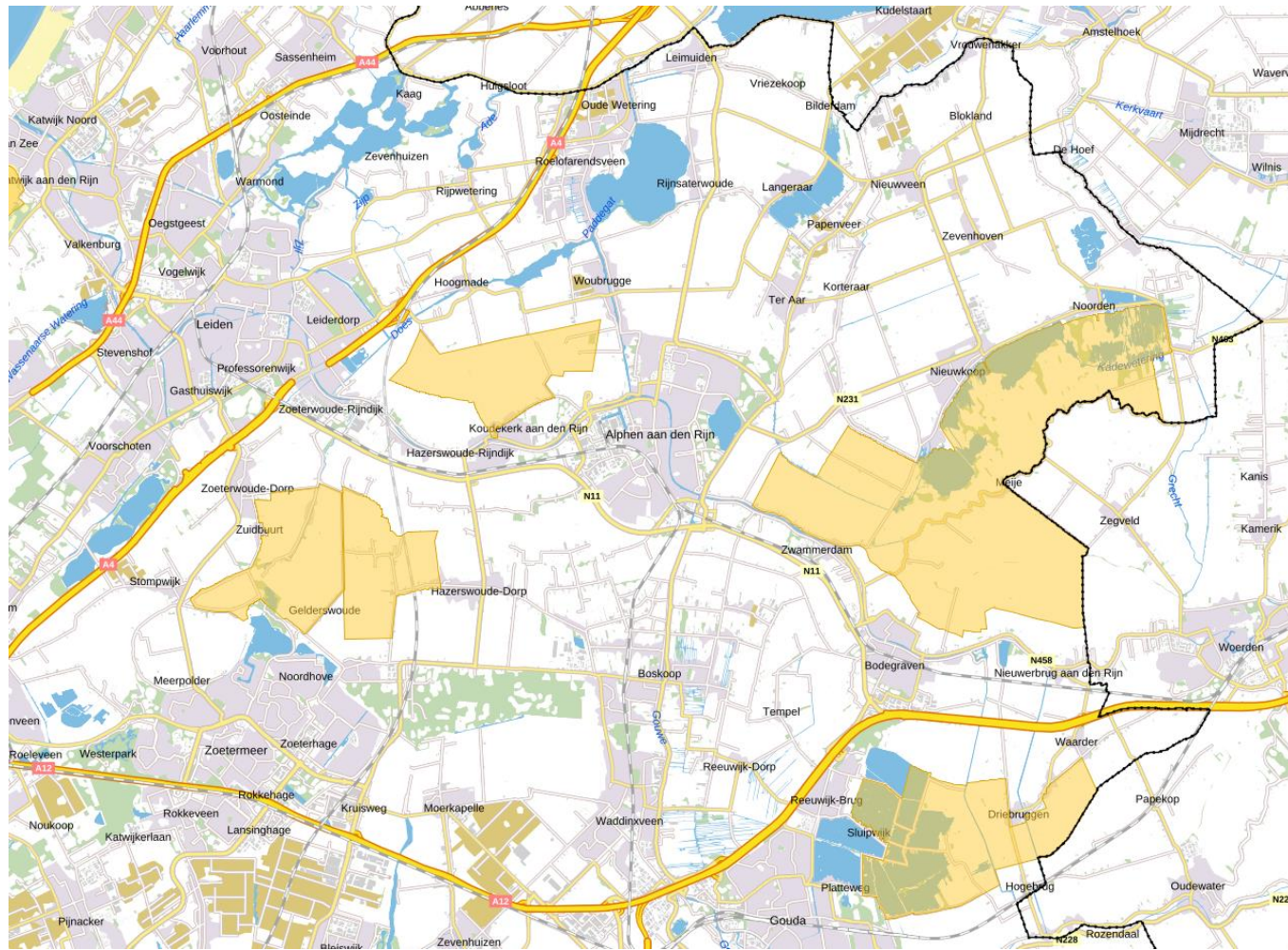


## Bijlage 2 Kaartuitsneden Omgevingsverordening Zuid-Holland



Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën





stiltegebied

Stiltegebieden





- vaarweg in beheer bij de provincie (lijst A1)  
 Thema: infrastructuur, vaarweg  
 Gebiedsbegrenzing: exact
  
- vaarweg in het beheer (vrij medebewind) bij het waterschap (lijst A2)  
 Thema: infrastructuur, vaarweg  
 Gebiedsbegrenzing: exact
  
- vaarweg in (volledig) beheer bij waterschap of gemeente (lijst B)  
 Thema: infrastructuur, vaarweg  
 Gebiedsbegrenzing: exact

Provinciale vaarwegen







recreatieve vaarverbinding  
 Thema: recreatie, vaarweg  
 Gebiedsbegrenzing: exact

Recreatietoervaartnet

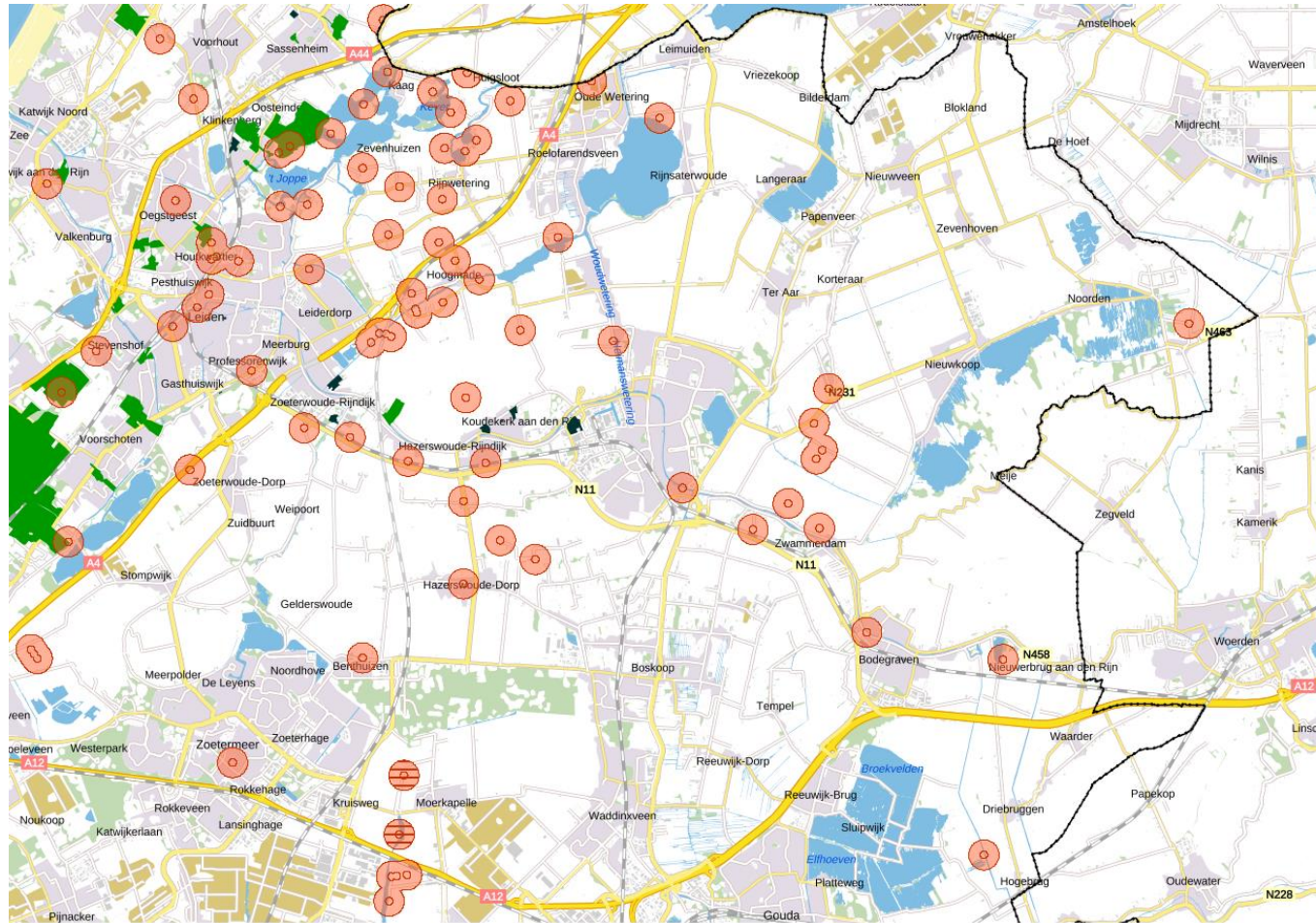




Regionale waterkeringen

- regionale waterkering klasse I (norm: gem. overschrijdingskans 1/10 jaar)  
 Thema: waterveiligheid, waterkering  
 Gebiedsbegrenzing: exact
  
- regionale waterkering klasse II (norm: gem. overschrijdingskans 1/30 jaar)  
 Thema: waterveiligheid, waterkering  
 Gebiedsbegrenzing: exact
  
- regionale waterkering klasse III (norm: gem. overschrijdingskans 1/100 jaar)  
 Thema: waterveiligheid, waterkering  
 Gebiedsbegrenzing: exact
  
- regionale waterkering klasse IV (norm: gem. overschrijdingskans 1/300 jaar)  
 Thema: waterveiligheid, waterkering  
 Gebiedsbegrenzing: exact
  
- regionale waterkering klasse V (norm: gem. overschrijdingskans 1/1000 jaar)  
 Thema: waterveiligheid, waterkering  
 Gebiedsbegrenzing: exact

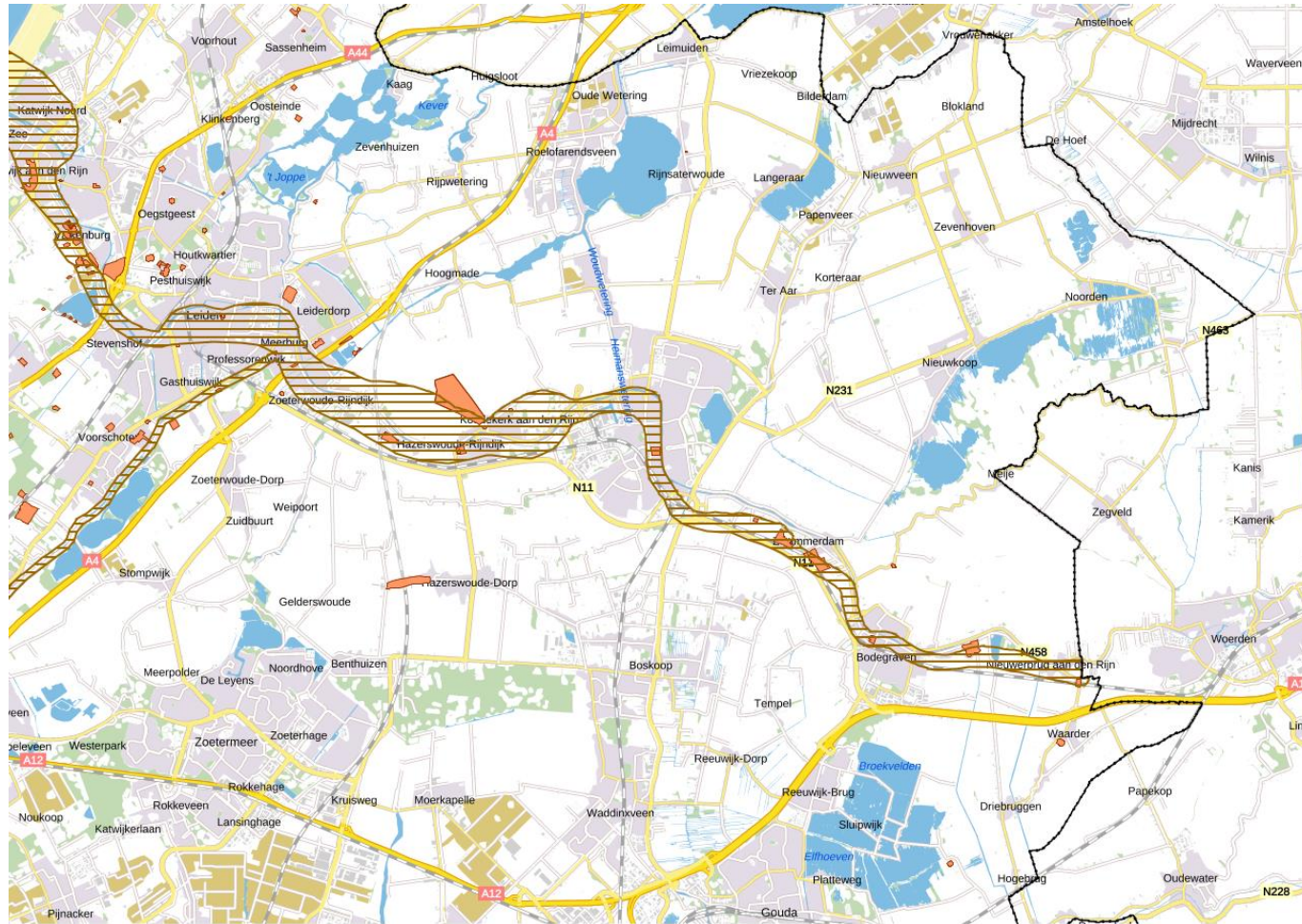




- molenbiotoop  
Thema: cultuurhistorie  
Gebiedsbegrenzing: exact
- landgoedbiotoop  
Thema: cultuurhistorie  
Gebiedsbegrenzing: exact
- kasteelbiotoop  
Thema: cultuurhistorie  
Gebiedsbegrenzing: exact

Cultureel erfgoed





- Romeinse Limes  
Thema: archeologie  
Gebiedsbegrenzing: exact
- gebied met (zeer) hoge  
archeologische waarde  
Thema: archeologie  
Gebiedsbegrenzing: exact

Archeologie



## Bijlage 3 Regelgeving en beleid gemeenten

Analyse meest relevant(e) beleid en regelgeving voor kleinschalige verblijfsaccommodaties in het Hollands Plassengebied, gedeelte gemeenten Nieuwkoop, Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem, Teylingen, Bodegraven-Reeuwijk

### 1. Ruimtelijke ordening

Orgaan	Beleidsstuk/wet-/regelgeving	Type beleid of regels relevant voor kleinschalige verblijfsaccommodaties	Wat betekent dit?
Gemeente Alphen aan den Rijn	Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn (ontwerp, maart 2021)	Voldoende aantrekkelijke routes en locaties om aan te meren en te verblijven zijn benoemd als een belangrijk aandachtspunt. De gemeente kijkt naar mogelijkheden om een vaarroute door de gemeente te verwezenlijken door kleinere watergangen toegankelijk te maken. In het buitengebied wordt onder meer ruimte geboden aan toerisme en recreatie, al dan niet als nieuwe verdienmodellen. Het stimuleren van meerdaagse (water)recreatie wordt daarbij specifiek genoemd. Hiervoor is beter en gedifferentieerder toeristisch-recreatief aanbod nodig. Daarbij wil de gemeente een verslechtering van ecologische waarden en aantasting van landschappelijke structuren voorkomen.	Kleinschalige verblijfsaccommodaties voor meerdaags varen dragen bij aan het stimuleren van meerdaagse (water)recreatie en daarom biedt de Omgevingsvisie hier ruimte voor. Voorwaarde is dat de ecologische waarden in het buitengebied hierdoor niet verslechteren en dat landschappelijke structuren niet worden aangetast.
Gemeente Kaag en Braassem	Omgevingsvisie Kaag en Braassem (2020)	Het doel is om Kaag en Braassem op het gebied van recreatie en toerisme aantrekkelijk te houden voor de recreant, ondernemer en inwoner. Bestaande watersport- en recreatiebedrijven krijgen ruimte om te groeien en nieuwe bedrijven in de dag- en verblijfsrecreatieve sector krijgen de kans om zich te vestigen. Kleinschalige mogelijkheden zoals enkele recreatiewoningen, b&b's en nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, eventueel in combinatie met dagrecreatie, behoort tot de mogelijkheden. Binnen natuurgebieden gaat de gemeente terughoudend om met nieuwe recreatieve ontwikkelingen.	De gemeente staat in principe positief tegenover kleinschalige verblijfsaccommodaties ten behoeve van meerdaags varen. Voor locaties die onderdeel uitmaken van een natuurgebied kijkt de gemeente kritisch naar de mogelijkheden.
Kaag en Braassem	Beleidsnotitie handhaving	In deze notitie is aangegeven hoe Kaag en Braassem om wil gaan met permanente bewoning van recreatiewoningen. De ruimte voor	Voor kleinschalige verblijfsaccommodaties ten behoeve van meerdaags varen is het belangrijk



	<b>permanente bewoning recreatiewoningen (2021)</b>	recreëren is in de gemeente Kaag en Braassem beperkt. Dit betekent dat zuinig moet worden omgegaan met de beschikbare ruimte voor recreatie. Permanente bewoning hoort niet thuis op de (schaarse) voor recreatie bestemde gronden. Bovendien wordt door permanente bewoning ook de kwaliteit van het recreatieve product aangetast. Gezien de vele negatieve effecten op ruimtelijk, economisch en sociaal niveau wordt permanente bewoning van recreatiewoningen als onwenselijk bestempeld. Permanente bewoning van recreatiewoningen is daarom niet toegestaan.	om het risico op permanente bewoning te minimaliseren.
<b>Gemeente Nieuwkoop</b>	<b>Omgevingsvisie gemeente Nieuwkoop (jul 2021)</b>	De gemeente Nieuwkoop heeft op dit moment niet veel overnachtingsmogelijkheden en ziet die graag toenemen. Daarom stimuleert de gemeente initiatieven voor kleinschalige verblijfsrecreatie met een bijzonder, onderscheidend karakter, zoals B&B, tiny house, trekkershut. Waterrecreatie is een belangrijk onderdeel van de recreatieve sector. In het plassengebied zet de gemeente in op het versterken van het recreatieve aanbod in balans met de natuur. De Natura2000 doelstellingen blijven leidend bij wat we in het Nieuwkoopse plassengebied toelaten.	De gemeente wil initiatieven voor kleinschalige verblijfsrecreatie met een bijzondere beleving stimuleren. In het plassengebied zijn de Natura2000 doelstellingen leidend en is een goede balans tussen natuur en recreatie uitgangspunt.
<b>Gemeente Teylingen</b>	<b>Landschapsvisie woonschepen en pleziervaartuigen (2013)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De gemeente wil in principe geen nieuwe “havens” voor pleziervaartuigen toestaan, tenzij landschappelijke en natuurlijke waarden niet worden aangetast. De belangrijkste waarden van de Kagerplassen en omgeving zijn de openheid, de beleving van het water en het contrast van het water en het laaggelegen veenweidegebied.</li> <li>• Het is niet gewenst dat pleziervaartuigen voor verblijfsrecreatieve doeleinden buiten de daarvoor bedoelde jachthavens aanleggen. Pleziervaartuigen voor dagrecreatieve doeleinden (recreatie zonder overnachting) zijn wel toegestaan buiten de jachthavens.</li> </ul>	Deze visie bevat niet direct aanknopingspunten voor kleinschalige verblijfsaccommodaties ten behoeve van meerdaags varen. Dit zijn immers geen pleziervaartuigen en ook geen woonschepen. Er kan wel uit afgeleid worden dat deze accommodaties de openheid, beleving van het water en contrast van het water en het laaggelegen veenweidegebied niet mogen aantasten.



## 2. Recreatie en toerisme

Orgaan	Beleidsstuk/wet-/regelgeving	Type beleid of regels relevant voor kleinschalige verblijfsaccommodaties	Wat betekent dit?
Gemeente Alphen aan den Rijn	Visie op Water (2016)	De gemeente Alphen aan den Rijn wil actief investeren in onder meer het routenetwerk voor recreatief gebruik van het water. Doel is om de economische potentie van het water beter te benutten. In de visie worden verblijfsmogelijkheden aan het water benoemd als één van de mogelijkheden hiervoor.	De gemeente Alphen aan den Rijn staat vanuit de Visie op Water positief tegenover het realiseren van kleinschalige accommodaties ten behoeve van meerdaags varen.
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk	Ontwikkelplan waterrecreatie (2020)	Dit plan gaat vooral in op het verbeteren en aanvullen van recreatieve routenetwerken over water en het oplossen van knelpunten als het gaat om barrières en ontbrekende schakels.	Voor kleinschalige verblijfsaccommodaties ten behoeve van meerdaags varen staan hier geen duidelijke aanknopingspunten in. Duidelijk is wel dat de gemeente Bodegraven-Reeuwijk de potentie van waterrecreatie wil verzilveren.
Stichting VEEN	De Reeuwijkse Plassen – Uniek verleden, evenwichtige toekomst (datum onbekend)	De visie beantwoordt de vraag: wat is er nodig voor het behouden van een mooie en robuuste natuur, zodat er ook over 10 jaar voldoende ruimte is om te wonen, te werken en te recreëren? Uitgangspunten zijn duurzame vaarrecreatie (elektrisch varen) en een effectieve indeling van zones voor het gebruik, dienend aan de natuurkwaliteit en recreatie. Watergebruikers en recreanten moeten in het gebied kunnen genieten van de hoge natuur- en waterkwaliteit. Verblijfsrecreatie past daarbinnen als zij het belang van een gezonde natuur als cruciaal voor hun succes erkennen en er actief aan bijdragen dit te behouden.	Kleinschalige verblijfsaccommodaties ten behoeve van meerdaags varen (en recreatief gebruik in het algemeen) moet in evenwicht zijn met de natuur, en die niet hinderen en het liefst zelfs vooruit helpen.
Gemeente Kaag en Braassem	Recreatie groeit in Kaag en Braassem (datum onbekend)	Met dit bid-book wil de gemeente Kaag en Braassem ondernemers uitnodigen om initiatieven te ontplooiën. De gemeente zet actief in op het vergroten van het aanbod aan aantrekkelijke en originele verblijfsmogelijkheden. Er is 'ruimte voor flinke groei van overnachtingsmogelijkheden'. Voor overnachten op het water is er bijvoorbeeld een groei-doelstelling van 70 bedden, voor hotels ook 70 bedden, voor B&B 95 bedden en voor trekkershutten 40 bedden. De focus ligt voornamelijk op formules die bijdragen aan plattelandsbeleving en groei van de lokale economie.	Het realiseren van kleinschalige accommodaties voor meerdaags varen draagt bij aan de ambitie van Kaag en Braassem om het aanbod aan aantrekkelijke en originele verblijfsmogelijkheden te vergroten.



<b>Gemeente Nieuwkoop</b>	<b>Nota Recreatie en Toerisme (2020)</b>	<p>Gerichte ontwikkeling van het toerisme in Nieuwkoop levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid en werkgelegenheid van de gemeente. Nieuwkoop doet dit aan de hand van het DNA: het unieke Hollandse landschap, historie met een verhaal, waterrecreatiegebied van allure en buitengewoon leefbaar. Binnen het Groene Hart wil de gemeente zich profileren aan de hand van topnatuur en landschap en kunst en ambacht. Qua doelgroepen richt de gemeente zich op cultuur- en natuurliefhebbers, wandelaars, fietsers, sloepvaarders en rustzoekers. De gemeente wil de verblijfsmogelijkheden versterken en uitbreiden. Nieuwe ontwikkelingen moeten duurzaam zijn en een hoge belevingswaarde hebben die past bij het DNA van de gemeente. Die beleving kan variëren van een ‘basic’ verblijf tot en met een luxe design accommodatie. De gemeente wil bij initiatieven die de verblijfsmogelijkheden uitbreiden, een optimaal faciliterende houding aannemen. Toekomstige regelgeving moet dan ook maximaal bij deze doelen aansluiten en voldoende flexibiliteit bieden om ondernemers met kwalitatief goede en onderscheidende plannen ruimte te kunnen bieden.</p>	<p>Het realiseren van kleinschalige accommodaties voor meerdaags varen draagt bij aan de ambitie van de gemeente Nieuwkoop om toerisme gericht te ontwikkelen. Bovendien zijn sloepvaarders één van de beoogde doelgroepen. Duurzaamheid en belevingswaarde zijn belangrijke criteria voor nieuwe accommodaties. De gemeente Nieuwkoop neemt een actief meedenkende rol in en wil ondernemers zoveel mogelijk faciliteren om plannen voor nieuwe accommodaties te kunnen realiseren. Vanzelfsprekend mogen daarbij de belangen van de natuur en het leefklimaat niet worden geschaad en is het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit een voorwaarde.</p>
<b>Gemeente Teylingen</b>	<b>Geactualiseerde Visie op Recreatie en Toerisme Teylingen (2016)</b>	<p>Recreatie in Teylingen kan alleen duurzaam zijn, wanneer het de kernkwaliteiten van het gebied respecteert dan wel versterkt. Eén van de vijf beleidsuitgangspunten voor het gewenste toekomstbeeld is het verbeteren en versterken van het toeristisch product op het gebied van watersport en (kortdurend) verblijf in Teylingen met als doel een hoge belevingswaarde en hogere bestedingen. De gemeente wil de Kagerplassen als aantrekkelijk watersportgebied met voldoende voorzieningen versterken en inzetten op de realisatie van een goed vaar netwerk (o.a voor elektrische sloepen). Elektrisch varen wordt gestimuleerd. Voor verblijfsmogelijkheden zet de gemeente onder meer in op diversificatie en uitbreiding daarvan, inspelend op de vraag van doelgroepen en trends, in het bijzonder stimulering van uitbreidingsmogelijkheden voor b&amp;b en boerderijkamers.</p>	<p>Uit de visie kan worden afgeleid dat de gemeente Teylingen positief staat tegenover het realiseren van kleinschalige verblijfsaccommodaties ten behoeve van meerdaags varen. Dit draagt namelijk bij aan het verbeteren van het toeristisch product en het stimuleren van (kortdurend) verblijf, als ook een diversificatie en uitbreiding van het verblijfsaanbod.</p>





<b>Gemeente Teylingen</b>	<b>Visie verblijfsrecreatie (concept)</b>	Het water is een belangrijker trekker voor Teylingen. Mooie overnachtingsplekken langs het water zijn belangrijke land-water verbindingen. Voor het Kagerplassen gebied is ommetjesvaren en overnachten op en aan het water een grote kans (uitgaande van kwaliteitsverbetering en het landschapskader is hierbij sturend). Echter (nog) niet al het vaarwater is goed ontsloten en er zijn wellicht meer overnachtingsmogelijkheden op- en rondom het water mogelijk. We gaan de mogelijkheden voor verblijven en routes op en aan het water vergroten. Dit doen we door samenwerking te zoeken met onder andere Kansen voor de Kagerplassen en het Hollandse Utrechtse Plassenberaad.	De gemeente Teylingen wil vanuit recreatie en toerisme actief inzetten op het vergroten van het aantal overnachtingsmogelijkheden op en rondom het water. Ook kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod is nodig. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de kwaliteiten van het landschap sturend.
---------------------------	---	---	---

### 3. Landbouw

<b>Orgaan</b>	<b>Beleidsstuk/wet-/regelgeving</b>	<b>Type beleid of regels relevant voor kleinschalige verblijfsaccommodaties</b>	<b>Wat betekent dit?</b>
<b>Gemeente Alphen aan den Rijn</b>	<b>Diverse bestemmingsplannen</b>	In het buitengebied van Alphen aan den Rijn gelden voor verschillende deelgebieden verschillende bestemmingsplannen met verschillende regels voor nevenactiviteiten bij de boer. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemmingsplan Buitengebied Rijnwoude (2015)</li> <li>• Bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen (2013, herzien 2014)</li> <li>• Bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord (2015)</li> <li>• Bestemmingsplan Buitengebied Alphen West (2018)</li> <li>• Sierteeltgebied Hazerswoude-Dorp (2010, herzien 2017 &amp; 2019)</li> <li>• Buitengebied Alphen Zuid (2014)</li> <li>• Buitengebied Boskoop (2015, herzien 2017 en 2019)</li> </ul>	Er is in Alphen aan den Rijn (nog) geen eenduidig beleid ten aanzien van kleinschalige verblijfsaccommodaties ten behoeve van meerdaags varen als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf.
<b>Gemeente Alphen aan den Rijn</b>	<b>Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn (ontwerp, 2021)</b>	Verbreiding van landbouwfuncties is een mogelijk aanvullend verdienmodel in het buitengebied. Boerenbedrijven zullen in sommige gebieden steeds vaker kunnen overwegen of het bedrijf kan verbreden en inspelen op de toenemende recreatie. De cultuurhistorische Hollandse landschapskwaliteiten bieden kansen voor toerisme. Gebieden waar een toeristische trekpleister in de	Uit de Omgevingsvisie is af te leiden dat de gemeente Alphen aan den Rijn in principe positief staat tegenover kleinschalige verblijfsaccommodaties ten behoeve van meerdaags varen als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. Het type verblijfsrecreatie



		buurt is en waar agrarische bebouwing vrijkomt zouden ideale locaties zijn binnen onze gemeente. Aandachtspunt hierbij is dat het type verblijfsrecreatie past bij de omgeving en er voldoende ondersteunende infrastructuur gerealiseerd wordt.	moet wel goed bij de omgeving passen en de infrastructuur moet toereikend zijn.
<b>Gemeente Bodegraven-Reeuwijk</b>	<b>Diverse bestemmingsplannen</b>	<p>In het buitengebied van Bodegraven-Reeuwijk gelden voor verschillende deelgebieden verschillende bestemmingsplannen met verschillende regels voor nevenactiviteiten bij de boer.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Buitengebied West (2017)</li> <li>• Buitengebied Noord (2017)</li> <li>• Plassengebied (2015)</li> <li>• Polder Oukoop en Negenviertel (2014)</li> <li>• Lange Ruige Weide (2006)</li> </ul> <p>In het Plassengebied geldt dat nevenfuncties bij een agrarische bestemming kunnen worden toegestaan door toepassing van de afwijkingsbevoegdheid daarvoor. Toegestane nevenfuncties in de vorm van verblijfsrecreatie zijn b&amp;b (200 m2), kampeerboerderij (300 m2) en kleinschalig kamperen (3.000 m2 grondoppervlak, alleen van 15 maart-15 oktober, maximaal 25 kampeermiddelen, geen stacaravans). Bebouwing uitsluitend binnen het bouwvlak. Nieuwbouw is mogelijk. Bij een combinatie van nevenfuncties is de gezamenlijke maximale bebouwingsoppervlakte 500 m2.</p>	Er is in Bodegraven-Reeuwijk geen eenduidig beleid ten aanzien van kleinschalige verblijfsaccommodaties ten behoeve van meerdaags varen als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. In het Plassengebied zijn nevenfuncties in de vorm van b&b, kamperen en kampeerboerderij mogelijk na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid en alleen binnen het bouwvlak (kamperen mag ook buiten het bouwvlak). Verblijfsaccommodaties in de vorm van dobberhuisjes lijken daar niet onder te vallen. Daarnaast is van belang dat door nevenfuncties cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden niet onevenredig mogen worden aangetast.
<b>Gemeente Kaag en Braassem</b>	<b>Bestemmingsplan Buitengebied West (2013) en Oost (2020)</b>	Bij een agrarisch bedrijf is recreatief nachtverblijf in de vorm van een bed & breakfast met een maximum vloeroppervlak van 200 m2. In Buitengebied Oost is ook een kampeerboerderij met een maximum vloeroppervlak van 400 m2 toegestaan. In Buitengebied West alleen na toepassing afwijkingsbevoegdheid. Kleinschalig kamperen is ook toegestaan, maximaal 2.500 m2 binnen het bouwvlak, alleen gedurende het recreatieseizoen, met maximaal 25 kampeermiddelen. Stacaravans zijn niet toegestaan. Andere nevenfuncties kunnen in ieder geval in Buitengebied West worden toegestaan door gebruik te maken van de daartoe opgenomen	De bestemmingsplannen van de gemeente Kaag en Braassem bieden direct mogelijkheden voor b&b en kleinschalig kamperen. D.m.v. een algemene afwijkingsbevoegdheid kunnen bij agrarische bedrijven ook andere typen kleinschalige verblijfsaccommodaties ten behoeve van meerdaags varen mogelijk gemaakt worden (dus in principe ook trekkershutten en dobberhuisjes, alleen binnen het bouwvlak). Daarbij is van belang



		afwijkingsbevoegdheid (alleen binnen het bouwvlak en in principe maximaal 400 m2 gezamenlijk bebouwingsoppervlak, nieuwbouw is mogelijk).	dat cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, niet onevenredig mogen worden aangetast.
<b>Gemeente Kaag en Braassem</b>	<b>Omgevingsvisie Kaag en Braassem (2020)</b>	Het doel is om Kaag en Braassem op het gebied van recreatie en toerisme aantrekkelijk te houden voor de recreant, ondernemer en inwoner. De gemeente wil recreatieve nevenfuncties bij agrarische bedrijven mogelijk maken.	De omgevingsvisie laat ruimte voor kleinschalige verblijfsaccommodaties ten behoeve van meerdaags varen als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven.
<b>Gemeente Nieuwkoop</b>	<b>Bestemmingsplan Landelijk Gebied Nieuwkoop (2016)</b>	Een agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor een bed & breakfast, mits maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken hiervoor wordt aangewend. Voor kleinschalige nevenactiviteiten is een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan nodig (binnenplannen). Nieuwbouw voor deze kleinschalige nevenactiviteiten is ook mogelijk (binnen het agrarisch bouwvlak, goothoogte max 3 meter, bouwhoogte max 5,5 meter). Onder toegestane kleinschalige nevenactiviteiten in de vorm van verblijfsrecreatie vallen in ieder geval appartementen, b&b, logies, pension, groepsaccommodaties en kamperen bij de boer (uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak).	Het bestemmingsplan van de gemeente Nieuwkoop biedt direct ruimte voor b&b. D.m.v. een afwijkingsbevoegdheid kunnen bij agrarische bedrijven ook andere typen kleinschalige verblijfsaccommodaties ten behoeve van meerdaags varen mogelijk gemaakt worden (alleen binnen het bouwvlak). Alhoewel trekkershutten of dobberhuisjes niet specifiek worden genoemd in de lijst met toegestane nevenactiviteiten, ligt het wel in de lijn der verwachting dat deze daar binnen passen.
<b>Gemeente Nieuwkoop</b>	<b>Omgevingsvisie Nieuwkoop (jul 2021)</b>	In het agrarisch gebied biedt de gemeente mogelijkheden voor dag- en verblijfsrecreatie bij de boer. Verbrede landbouw geeft namelijk meerwaarde voor boer én omgeving.	De omgevingsvisie biedt ruimte voor kleinschalige verblijfsaccommodaties als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven.
<b>Gemeente Teylingen</b>	<b>Bestemmingsplan Buitengebied (2018, herzien 2019)</b>	Het bestemmingsplan biedt direct ruimte voor b&b in bestaande bebouwing, met maximaal 3 kamers en 8 bedden en maximaal 30 m2 per kamer. Kleinschalig kamperen mag na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid daarvoor, op een afstand van maximaal 100 meter van het bouwvlak. Met toepassing van een algemene binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kunnen ook andere nevenfuncties worden toegestaan. Echter wel uitsluitend in bestaande bebouwing en met een maximum gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van 500 m2.	Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor b&b (direct, maar zeer beperkt) en kleinschalig kamperen (na toepassing afwijkingsbevoegdheid en op max 100 meter van het bouwvlak). Er is geen nieuwe bebouwing toegestaan voor nevenfuncties, waardoor het bestemmingsplan geen ruimte biedt voor bijvoorbeeld trekkershutten of dobberhuisjes.



#### 4. Regionale beleidsstukken

Orgaan	Beleidsstuk/wet-/regelgeving	Type beleid of regels relevant voor kleinschalige verblijfsaccommodaties	Wat betekent dit?
HUP en OPHP	Uitvoeringsagenda Hollandse Plassen 2025	Met de Uitvoeringsagenda zetten overheden en ondernemers in het Hollands Plassengebied in op het creëren van een heus sloepenparadijs (1 van de 3 hoofdambities van de agenda). Daarvoor is het opbouwen en uitbouwen van een netwerk van kleinschalige verblijfsaccommodaties een belangrijk speerpunt. Plekken waar de sloepen veilig achter gelaten kunnen worden en waar recreanten voor één of meerdere dagen kunnen verblijven om zo ook de omgeving te verkennen	De Uitvoeringsagenda is mede aanleiding voor het onderzoek naar meerdaags varen. Het realiseren van kleinschalige verblijfsaccommodaties voor meerdaags varen draagt bij aan de profilering van het Hollands Plassengebied als sloepenparadijs.
Regio Groene Hart	Perspectief Groene Hart 2040	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stip op de horizon is een plaats in de top-10 van bekendste recreatiegebieden in Nederland, met als resultaat jaarlijks toenemende groei van de vrijetijdseconomie.</li> <li>• De openheid van het Groene Hart is een kostbaar goed. Hier gaan we zuinig mee om. De eigen identiteit en kwaliteit van deelgebieden wordt geborgd in gemeentelijk en provinciaal omgevingsbeleid. Borging van ruimtelijke kwaliteit, waaronder openheid, is het leidende principe bij het ontwikkelen van de economie in het Groene Hart.</li> <li>• Voor de landbouw is een nieuwe koers met blijvend economisch perspectief nodig. Daarom wordt voor de landbouw in de Perspectiefagenda ingezet op aanpassing en verduurzaming van de bedrijfsvoering en op nieuwe verdienmodellen (w.o. andere teelten, verbreding naar vrijetijdseconomie, ecosysteemdiensten).</li> <li>• Vrijkomende agrarische bebouwing mag niet leiden tot verval, maar moet bijdragen aan versterking van de staat en kwaliteit van de omgeving. Overheden en de agrarische sector staan hiervoor samen aan de lat.</li> </ul>	Het realiseren van kleinschalige verblijfsaccommodaties voor meerdaags varen draagt bij aan de regionale ambitie van het Groene Hart op het gebied van de vrijetijdseconomie. Borgen van de ruimtelijke kwaliteit, waaronder openheid, is daarbij een belangrijk uitgangspunt.



<b>Regio Hart van Holland</b>	<b>Visie Natuurlijke Leefomgeving Hart van Holland 2040</b>	<p>Voor een verdichtende stedelijke omgeving wordt het landelijk gebied als uitloopgebied steeds belangrijker. In Hart van Holland is de ambitie om het hele gebied als samenhangend systeem bereikbaar en beleefbaar te maken voor de recreant. Dit vraagt om uitbreiding van het recreatieve netwerk en het stimuleren van extra bestemmingen in het landelijk gebied. Tevens is de verbinding van recreatieve gebieden onderling wenselijk zodat de drukte over het hele gebied gespreid kan worden. Dit mag echter niet ten koste gaan van andere ruimtelijke strategieën zoals ‘toename biodiversiteit’ en ‘toekomstperspectief landbouw’.</p>	<p>In de visie wordt niet direct ingegaan op verblijfsaccommodaties. Uit de gewenste ontwikkelrichting op het gebied van recreatie kan worden afgeleid dat er ruimte is voor kleinschalige verblijfsaccommodaties die bijdragen de toegankelijkheid van het gebied en spreiding van recreatieve druk. Tegelijkertijd moeten deze accommodaties passen binnen doelstellingen op het gebied van natuur, ruimtelijke kwaliteit en landbouw.</p>
	<b>Strategische agenda Rijn- en Veenstreek (datum onbekend)</b>	<p>De Rijn- en Veenstreek is een puur, oud-Hollands landschap met uitgestrekte polders en veenplassen, gecombineerd met een stad en veel kleine karakteristieke dorpen. De omgeving biedt rust en nodigt uit tot bewegen. Belangrijke thema’s zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Agrarische innovatie met open en klimaatadaptief landschap;</li> <li>• Ontwikkelen van natuur in en om stad en dorpen;</li> <li>• Versterken en vergroten biodiversiteit (i.s.m. Deltaplan Biodiversiteit);</li> <li>• Toegankelijkheid en bereikbaarheid van natuur vergroten;</li> <li>• Toeristen langer vasthouden.</li> </ul>	<p>Kleinschalige verblijfsaccommodaties ten behoeve van meerdaags varen dragen bij aan het langer vasthouden van toeristen en daarmee aan de ambities uit de strategische agenda voor de Rijn- en Veenstreek.</p>

N.B. Er wordt op dit moment gewerkt aan een regionaal ruimtelijk afwegingskader voor Holland-Rijnland. Een strategie voor natuur, landschap en recreatie maakt daar onderdeel van uit.

### Verantwoording

De analyse van beleid, wet- en regelgeving is gebaseerd op beleidsdocumenten en teksten van wet- en regelgeving die zijn aangeleverd door Provincie Zuid-Holland, de vijf betrokken gemeenten en het Hoogheemraadschap van Rijnland. De analyse beperkt zich tot het meest relevante beleid en wet- en regelgeving, specifiek met betrekking tot het realiseren van kleinschalige verblijfsaccommodaties ten behoeve van meerdaags varen in het gedeelte van het Hollands Plassengebied dat deel uitmaakt van de gemeenten Nieuwkoop, Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem, Teylingen en Bodegraven-Reeuwijk. Daarbij is van belang dat voor het sloepvaren *an sich* nog weer ander beleid en wet- en regelgeving aan de orde zijn.



## Bijlage 4 Ervaringen uit provincies Friesland en Noord-Holland

*Deze bijlage geeft een inkijkje in de ervaringen van twee beleidsmedewerkers van de provincies Friesland en Noord-Holland op het gebied van (aanvragen voor) kleinschalige verblijfsaccommodaties op of aan het water. Hierop zijn de denkrichtingen voor de Hollandse Plassen op pagina 25 gebaseerd.*

### Algemeen

- In beide provincies worden mogelijkheden gezien voor het realiseren van kleinschalige accommodaties op of langs het water binnen bestaand beleid en wet- en regelgeving, maar net als in Zuid-Holland geldt hier: onder voorwaarden en niet op elke plek.
  - Voor de provincie is de Omgevingsverordening (met regels over natuur en duurzame ruimtelijke ontwikkeling) daarvoor het belangrijkste toetsingskader. In sommige gevallen zijn er ook gebiedsspecifieke visies of beleidsstukken.
  - Een zorgvuldige afweging staat uiteraard voorop. Er zijn ook gevallen waarin iets niet kan. Alhoewel er strenge regimes zijn voor met name Natura2000 en NNN, biedt de verordening over het algemeen best ruimte en is het vooral de vraag hoe je daarmee omgaat. Collega's van ruimtelijke ordening en natuur zijn over het algemeen zeker bereid om daar in mee te denken.
  - Ook herkenbaar is dat het in de praktijk vaak neerkomt op maatwerk. Dat is ook logisch, want je kunt niet voor elk type initiatief vanuit de markt beleid maken. Dit lijkt lastig, maar het biedt ook kansen. Op individueel niveau biedt maatwerk namelijk in veel gevallen meer ruimte dan een overkoepelend kader. Het bieden van maatwerk vraagt wel om een flexibele en meedenkende houding van de overheid.
- Provincies geven aan weinig zicht te hebben op initiatieven van ondernemers, omdat aanvragen hiervoor in eerste instantie bij gemeenten terechtkomen.
  - De provincies worden vaak pas laat in het proces betrokken, als sprake is van een formele aanvraag waarvoor advies nodig is van de provincie. Het vermoeden is dat veel initiatieven er op het niveau van de gemeente niet doorheen komen, dus al voordat ze bij de provincie komen.
  - Sommige gemeenten zijn best rigide in het afwijzen van plannen. Vragen blijven liggen door capaciteitstekort, maar ook het beeld dat veel zaken van de provincie niet zouden mogen is herkenbaar.
  - Bevestigd wordt dat interpretatie van beleid en wet- en regelgeving en bereidheid tot medewerking persoonsafhankelijk kunnen zijn.
  - Eigenlijk zouden voor dit vraagstuk toeristisch-recreatief beleid en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en natuur veel meer geïntegreerd moeten worden. Zeker ook als je wilt werken in de geest van de Omgevingswet.

### Provincie Noord-Holland (Oostelijke Vechtplassen)

- De provincie Noord-Holland werkt voor sommige beleidsthema's provinciebreed en voor andere met gebiedsgerichte processen. De Oostelijke Vechtplassen is één van die gebieden. Hier komen veel opgaven samen. In 2017 is een gebiedsakkoord gesloten met 20 andere partijen om deze opgaven aan te pakken. De toekomst van de recreatiesector, maar ook het versterken van de natuur zijn belangrijke onderdelen. De aanpak is integraal en daarin best vooruitstrevend.
- Aan het gebiedsakkoord is een uitvoeringsprogramma gekoppeld. Het programma omvat een groot aantal projecten waarbinnen nadrukkelijk het gesprek wordt gevoerd over de afweging van de



verschillende belangen en gekeken naar hoe je opgaven juist aan elkaar kunt verbinden. Ook wordt er gewerkt aan het besef dat je kritisch moet kijken naar je eigen organisatie als je met elkaar de gezamenlijke ambitie wilt waarmaken en aan één bestemming wilt bouwen waar iedereen van profiteert. Het programma is opgesteld volgens de Mutual Gains Aanpak.

- Kansrijke initiatieven worden in sommige gevallen vooraf door een zogenaamd Transitieteam besproken. Het Transitieteam ziet toe op de doelstellingen voor recreatie en heeft als doel kansrijke initiatieven binnen de eigen organisatie verder te brengen. Het Transitieteam wordt voorgezeten door een onafhankelijk voorzitter met kennis van en ervaring in de recreatiesector en gebiedsontwikkeling
- Als onderdeel van het gebiedsakkoord is een gezamenlijk toekomstbeeld voor de recreatiesector in de Oostelijke Vechtplassen ontwikkeld. Door bestaande visies op elkaar te leggen en daarin op zoek te gaan naar de gemene deler. En dit ook in beelden te vatten, om het visueel te maken. Het toekomstbeeld is als het ware een inspirerend kompas, dat alle partijen mee kunnen nemen bij het actualiseren van hun lokale beleid. Bovendien is er ook bestuurlijk commitment uitgesproken voor dit toekomstbeeld.
- Ook onderdeel van het uitvoeringsprogramma is de realisatie van watergerichte mogelijkheden voor kort verblijf in jachthavens, zoals arkjes, ecolodges, kampeervlotten of tiny houses, en short stay aanbod nabij het water. In de praktijk blijkt dit ingewikkeld vanwege onder meer Natura2000 doelstellingen en verstoringgevoelige vogels. Er zijn plannen om een denktank te organiseren met specialisten op het gebied van ruimtelijke ordening en ecologie om de mogelijkheden verder te verkennen en te concretiseren.
- In de Oostelijke Vechtplassen wordt gewerkt met een onafhankelijke gebiedsloots die zowel de taal van de overheid als van de ondernemer spreekt en die ondernemers helpt om hun plannen een grotere kans van slagen te geven. De gebiedsloots verbindt partijen, signaleert

waar ondernemers concreet tegenaan lopen en neemt dat op met gemeenten.

### **Provincie Friesland**

- In omgevingsverordening wordt nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen de mogelijkheden voor kleinschalige verblijfsaccommodaties zoals trekkershutten en verblijf bij de boer en grootschalige ontwikkelingen zoals vakantieparken.
- De provincie is op dit moment aan het kijken hoe zaken in de toekomst zo goed mogelijk integraal geregeld kunnen worden in de geest van de Omgevingswet. In de huidige verordening is dit nog beperkt.
- Waar relevant denkt de provincie indien mogelijk mee over alternatieve locaties, maar het feit dat de provincie vaak pas wordt geconsulteerd als de plannen al in kannen en kruiken zijn, maakt dat lastig. Het zou beter zijn om eerder vooroverleg te voeren.
- Er is een spreekuur voor ruimtelijke ordening zodat gemeenten op een laagdrempelige manier vragen kunnen stellen aan provincieambtenaren en zaken mondeling kunnen afstemmen. Dit helpt om aan de voorkant snel te kunnen schakelen.
- De provincie heeft onlangs nieuw beleid voor recreatie en toerisme opgesteld (Gastvrij Friesland). Op dit moment wordt gewerkt aan de uitwerking en vertaling daarvan. In dat kader is onder meer gestart met een aantal pilots om casusgewijs te kijken naar mogelijkheden. Hiervoor is er een omgevingstafel ingericht waaraan de relevante partijen met elkaar het gesprek voeren.
- Voor het Tjeukemeer is een gebiedsproces opgestart om integraal te kijken naar de toekomst en gewenste ontwikkelingen.
- Permanente bewoning speelt in Friesland veel minder, onder meer omdat er minder woning schaarste is. Maar je kunt wel goede afspraken maken en een structuur opzetten om permanente bewoning te voorkomen.



## Bijlage 5 Toelichting op ervaringen met gerealiseerde accommodaties

*Op diverse plekken binnen en buiten de provincie Zuid-Holland zijn al kleinschalige verblijfsaccommodaties gerealiseerd. Waarom is het daar wel gelukt en wat kunnen we daarvan leren?*

We vroegen vier initiatiefnemers die een verblijfsaccommodatie aan het water hebben gerealiseerd, naar het verloop van de procedure, belemmeringen en succesfactoren:

- Overnachten Aan De Drechtoever, Leimuiden
- Dobberhuisje bij Jachthaven Zoetwater, Nieuwkoop
- Diverse accommodaties bij Jachthaven Marnemoende, IJsselstein
- Ecolodge Biesbosch bij Dordrecht

Op de volgende pagina's hebben we een uitgebreide beschrijving van elke casus opgenomen. De belangrijkste conclusies hieruit hebben we in de hoofdttekst van het rapport (pagina 26) beschreven.





## Overnachten Aan de Drechtoever – Leimuiden

Type accommodatie:	4 trekkershutten / comfort tiny houses (4 personen), 36 m <sup>2</sup>
Voorzieningen o.a.:	Eigen badkamer, keuken, toilet, terras, aanlegplaats
Doelgroep:	Zeer divers. In de zomer komt zo'n 30% met een sloep.
Prijs:	€ 98 per nacht
Per nacht boekbaar:	Nee, vanaf 3 nachten
Duur totale procedure:	3,5 jaar

### Aanleiding:

- Oproep voor initiatieven op het gebied van verblijfsrecreatie vanuit de gemeente. Initiatiefnemers bezaten een stukje grond en hadden ervaring met verhuur van accommodaties in het buitenland.

### Belemmeringen:

- Gemeenteraad was verdeeld voor/tegen. Uiteindelijk één stem meer voor dan tegen.
- Grond had deels bestemming 'natuur' (maar was het feitelijk niet) en deels 'natuur-dagrecreatie'
- Veel ambtelijke wisselingen, geen prioriteit en continuïteit
- Protest omwonenden

### Succesfactoren:

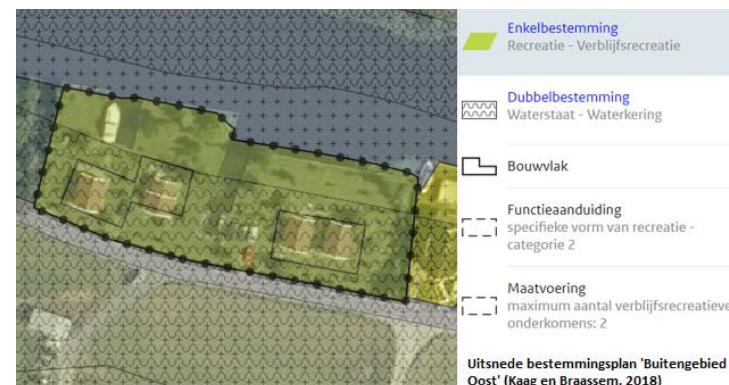
- Provincie had geen bezwaar (o.a. niet gelegen in gebied met beschermingscategorie)
- Uit onderzoek bleek: geen negatieve effecten voor natuur, bodem niet vervuild
- Initiatiefnemers aan de hand genomen door meedenkende beleidsadviseur
- Lobby bij gemeenteraadsfracties

### Hoe is het geregeld:

- Opgenomen in bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', met bestemming verblijfsrecreatie en 2 bouwvlakken waar elk 2 verblijfsrecreatieve hoofdgebouwen zoals een stacaravan of trekkershut zijn toegestaan
- Maximale oppervlakte 36 m<sup>2</sup> inclusief bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken
- Goothoogte 2,5 m; bouwhoogte 3,3 m
- Per bouwvlak max 1 insteekhaven met een steiger van 5x1x3 meter (lengte, breedte, diepte)
- Verbod op permanente bewoning

### Overig:

- Kleinschalige uitbreidingsplannen direct ten zuiden van de weg. Gemeente staat daar zowel vanuit recreatie en toerisme als vanuit ruimtelijke ordening positief tegenover. Ook provincie heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen (betreft uitbreiding van een bestaand bedrijf).
- Niet aantrekkelijk voor permanente bewoning gezien prijsstelling.
- Exploitatie is groot succes: dit jaar 700 overnachtingen verdeeld over 4 huisjes.
- Langere verhuurperioden zijn aantrekkelijker voor de exploitatie. En mensen verblijven graag langer dan één nacht. In de zomer zijn de accommodaties wel een uitvalsbasis om te gaan varen in het gebied.



## Dobberhuisje bij Jachthaven Zuideinde – Nieuwkoop

Type accommodatie:	1 dobberhuisje (5 personen), 35 m <sup>2</sup>
Voorzieningen o.a.:	Eigen badkamer, keuken, toilet, terras, aanlegplaats, bootverhuur zelfvoorzienend (zonnepanelen, zonneboiler, pelletkachel)
Doelgroep:	Zeer divers. Er zijn nu nog weinig mensen die met een eigen boot komen
Prijs:	€ 109 – 129 per nacht
Per nacht boekbaar:	Ja
Duur totale procedure:	9 maanden (incl. vooroverleg, 3 maanden van aanvraag tot verleende vergunning)

### Aanleiding:

- Na oprichting van de Coöperatie Uniek Slapen op de Hollandse Plassen, de coöperatie die zich inzet voor een netwerk van kleinschalige verblijfsaccommodaties (met name dobberhuisjes), heeft initiatiefnemer zich opgeworpen om als eerste – vanuit commercieel oogpunt – een dobberhuisje te realiseren. Initiatiefnemer was toen mede-eigenaar van hotel en jachthaven waar het dobberhuisje is gerealiseerd.

### Belemmeringen:

- Niet noemenswaardig.

### Succesfactoren:

- Gelegen in het verlengde van bestaande jachthaven, mede daardoor bleek uit onderzoek dat er geen negatieve effecten op natuur (waaronder Natura2000 instandhoudingsdoelstellingen) zouden zijn
- Bestuurder met zowel economie als water in portefeuille heeft zich hier nadrukkelijk voor ingezet
- Natuurmonumenten in meewerkstand na goed gesprek, samen gekeken naar juiste plek en periode
- Goede afstemming gemeente: duidelijkheid over aanleveren stukken en te doorlopen procedure
- Bijgestaan door adviseur in contact met gemeente en procedure
- Provincie heeft Omgevingsdienst aangespoord om aanvraag snel te beoordelen op natuuraspecten

### Hoe is het geregeld:

- Ingestoken als ‘pilot’ met tijdelijke vergunning: 10 jaar met mogelijkheid tot permanente vergunning als binnen die termijn het bestemmingsplan wordt aangepast. Het Besluit omgevingsrecht biedt namelijk de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor ander gebruik van gronden of bouwwerken voor een termijn van ten hoogste 10 jaar. Op dit moment is het dobberhuisje nog niet ‘geregeld’ in het bestemmingsplan. Voor een uitgebreide beschrijving van de doorlopen procedure, zie bijlage 6.

### Overig:

- Het dobberhuisje ligt in Natura2000-gebied en dus ook in een gebied dat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland, met beschermingscategorie 1 in de Omgevingsverordening Zuid-Holland.
- Dobberhuisje hoort bij exploitatie van Varion Jachtverhuur. Hotel Zuideinde heeft nu een andere eigenaar.
- Het dobberhuisje is het hele jaar volgeboekt. De investering is in 5 jaar terugverdiend.
- Plannen om een tweede dobberhuisje te realiseren dichtbij waar de eerste ligt. Plannen daarvoor zijn in oriënterende fase.



“Gelet op de veelheid aan regels die komt kijken bij zo’n vergunning is het aan te raden om het proces vanuit de gemeente te laten doen door een ervaren casemanager. Deze persoon spreekt de benodigde stukken vooraf goed door met de aanvrager voordat wordt overgegaan tot indiening. De aanvrager zorgt zelf voor draagvlak in de omgeving (voor zover nodig). Zorg dat je als gemeente een duidelijke recreatieve visie hebt, waarmee de afwijking van de ruimtelijke regels kan worden onderbouwd. En dat er zowel bij gemeente als aanvrager een zeker urgentiebesef bestaat als het gaat om voortgang. Op die manier houd je energie in het proces en leidt een eventuele beer of tijger op het pad niet direct tot het dood bloeien van het initiatief.”

- Beleidsadviseur gemeente Nieuwkoop

## Diverse accommodaties bij Jachthaven Marnemoende – IJsselstein

Type accommodatie: 2 trek-ins, eigen voorzieningen en verwarming (6 personen), geheel circulair, 35 m<sup>2</sup>  
3 kampeervlotten, geen voorzieningen, alleen te bereiken vanaf het water  
1 dobberhuisje, eigen voorzieningen, afmeerplek, geheel zelfvoorzienend (4 personen)

Doelgroep: Zeer divers. Gasten uit binnen- en buitenland. Ook veel sloepvaarders.

Prijs: Trek-ins en dobberhuisje € 70 – 110 per nacht; kampeervlot eerste nacht € 120, tweede nacht halve prijs

Per nacht boekbaar: Ja

Duur procedure: N.v.t.

### Aanleiding:

- Na beëindiging boerenbedrijf een jachthaven begonnen op deze plek. Kampeervlotten daar direct in meegenomen en vervolgens meerdere duurzame trekkershutten ontwikkeld.

### Belemmeringen:

- Beperkte capaciteit bij ambtelijke organisaties, daarom duren procedures erg lang.
- Bij sommige ambtenaren leeft het beeld dat er niks mogelijk is door de ecologische verbindingzone, dit wordt niet altijd met de provincie afgestemd. Vanuit ruimtelijke ordening is er enige argwaan.
- Onbekendheid / geen ervaring met dit soort processen bij ambtelijke organisatie.
- Protest vanuit omwonenden.

### Succesfactoren:

- Bestuurlijk is men voorstander, gemeente is vanuit recreatie en toerisme trots op het project.
- Welwillende ambtenaren, goede samenwerking met gemeente en duidelijke communicatie.

### Hoe is het geregeld:

- Kampeervlotten zijn direct meegenomen bij bestemmingsplan voor jachthaven.
- In het bestemmingsplan is geregeld dat er 2 trekkershutten mogen (flexibel op het terrein).
- Dobberhuisje wordt op dit moment gezien als boot.

### Overig:

- Het dobberhuisje is net als de trek-ins gecertificeerd als trekkershut door de Stichting Trekkershutten. Verhuur per nacht is een eis, hier wordt door de stichting op gecontroleerd. Dit voorkomt permanente bewoning.
- Er wordt veel gebruik gemaakt van de mogelijkheid om per nacht te huren. De verblijfsaccommodaties worden ook nadrukkelijk in de markt gezet als kampeermiddel voor kort verblijf. Sindsdien is de omzet verdrievoudigd, omdat één nacht huren relatief duurder is dan meerdere nachten.
- Het dobberhuisje in Marnemoende is een prototype en daarmee een 'goedkopere' versie van die in Nieuwkoop. Accommodaties zijn in 6 à 7 jaar terug te verdienen.
- Plannen om aantal trek-ins en dobberhuisjes uit te breiden. Hiervoor is natuuronderzoek nodig vanwege het feit dat de Hollandse IJssel als ecologische verbindingzone is aangewezen.



Enkelbestemming  
Recreatie - Jachthaven

Gebiedsaanduiding  
overige zone - archeologisch  
waardevol gebied - 3

Gebiedsaanduiding  
wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Uitsnede bestemmingsplan  
landelijk gebied noord en zuid  
(IJsselstein, 2015)



## Ecolodge Biesbosch – Dordrecht

Type accommodatie:	1 ecolodge voor 2-3 personen
Voorzieningen, o.a.:	Bed, wastafel, toilet, kleine koelkast, 1 pits kookplaat (geen douche), kano
Doelgroep:	Voornamelijk Nederlanders en Belgen, geen gasten per boot
Prijs:	€ 100 – 120 per nacht
Per nacht boekbaar:	Nee, vanaf 2 nachten vanwege schoonmaakkosten en alleen april-oktober
Duur procedure:	circa 2 jaar

### Aanleiding:

- Gerealiseerd vanuit een prijsvraag die door overheden was uitgezet om de Biesbosch beter te ontsluiten. Studenten hebben dit concept ontwikkeld en het is door het publiek als favoriet gekozen.

### Belemmeringen:

- Oorspronkelijk was het idee om een lodge te maken die in het water van de Biesbosch zou komen te liggen. Maar Staatsbosbeheer wilde daar geen medewerking aan verlenen. Daarom ligt de lodge nu in een meer nabij de Biesbosch dat onderdeel is van een recreatiegebied van de gemeente Dordrecht.
- Ook was het idee om de lodge geheel zelfvoorzienend te maken en alleen vanaf het water bereikbaar te laten zijn. Maar dit bleek lastig in de exploitatie en het beheer. Daarom is de lodge vanaf land bereikbaar en aangesloten op water, riolering en elektriciteit.
- Het verkrijgen van toestemming van Rijkswaterstaat had de nodige voeten in de aarde, omdat aangetoond moest worden dat het drijvende object de afloop van het water niet zou belemmeren.

### Succesfactoren:

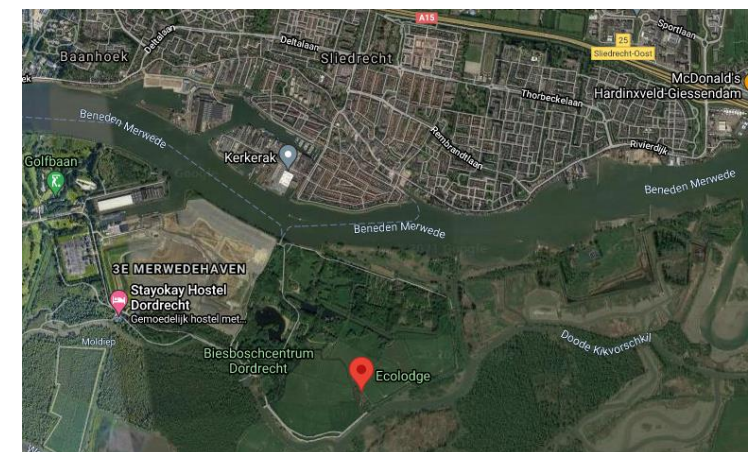
- Gemeente Dordrecht heeft fors geïnvesteerd in realisatie. Zonder de prijsvraag en inzet van gemeente was het niet van de grond gekomen vanwege de hoge kosten en het moeilijke proces.

### Hoe is het geregeld:

- Opgenomen in bestemmingsplan 'Nieuwe Sliedrechtse Biesbosch' met bestemming recreatie en functieaanduiding recreatiewoning, waar verblijfsrecreatie in een ecolodge is toegestaan
- Maximum oppervlakte 25 m<sup>2</sup> en bouwhoogte t.o.v. het water 6 meter
- Bouwen van een steiger valt onder bij de bestemming behorende voorzieningen
- Beheer en onderhoud in eerste instantie belegd bij Parkschap en exploitatie bij nabijgelegen Stayokay.

### Overig:

- De ecolodge ligt in een recreatiegebied, met beschermingscategorie 2 in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De locatie ligt op een afstand van zo'n 150 meter van Natura2000-gebied de Biesbosch.
- De ecolodge is medio 2021 overgegaan naar een nieuwe eigenaar (de nabijgelegen B&B Zuileshoeve) vanwege de afstand tussen de lodge en de Stayokay vestiging en opheffing van het Parkschap.
- De ecolodge wordt in de markt gezet als kamperen op het water vanwege ontbreken van een badkamer en een volwaardige kookgelegenheid.
- Bezetting zeer hoog, opbrengst ging naar Parkschap en een deel naar Stayokay.



## Bijlage 6 Nadere toelichting procedure dobberhuisje Nieuwkoop

Voor de realisatie van het dobberhuisje in Nieuwkoop is – bij wijze van pilot voor het hele Hollandse Plassengebied – de volgende procedure doorlopen:

1. Vooroverleg gevoerd met initiatiefnemer en diens adviseur. Aangegeven welke stukken de gemeente nodig had en tevens doorverwezen naar betreffende waterschap omdat ook vanuit daar toestemming nodig was.
2. Omgevingsvergunning aan laten vragen voor de activiteiten 'Bouwen' en 'afwijken van ruimtelijke regels'.
3. Aanvraag ingekomen op 26 juni 2018 en direct gestart met beoordeling van de ontvangen gegevens.
4. Procedurebevestiging door gemeente verstuurd op 2 juli 2018 (wettelijk verplicht).
5. Ingekomen aanvraag gepubliceerd zodat de omgeving er kennis van kon nemen (wettelijk verplicht).
6. Op 2 juli 2018 verzocht om aanvullende nog ontbrekende gegevens (betref toestemming eigenaar grond (lees water) en wat technische gegevens.
7. 11 juli aanvullende gegevens ingediend door aanvrager incl. afschrift toestemming van het Waterschap.
8. Direct na ontvangst aanvraag de aangeleverde natuuronderzoeken doorgestuurd naar Omgevingsdienst Haaglanden voor hun beoordeling.
9. Op 16 augustus heeft gemeente de behandeltermijn eenmalig verlengd met 6 weken, omdat er nog geen toestemming op grond van de Wet natuurbescherming was ontvangen.
10. Op 22 augustus ontving de gemeente bericht van Omgevingsdienst Haaglanden dat het aangeleverde

natuuronderzoek nog niet toereikend was en aanvulling nodig was.

11. Eveneens op 22 augustus heeft gemeente de aanvrager in kennis gesteld van de noodzaak het natuuronderzoek aan te vullen.
12. Op 30 augustus 2018 heeft de aanvrager een aangepast en aangevuld ecologisch rapport ingeleverd wat gemeente per omgaande heeft doorgezonden naar de omgevingsdienst voor verdere beoordeling.
13. Vanwege het afwijken van ruimtelijke regels heeft gemeente op 19 september de aanvrager een planschade-overeenkomst toegezonden en de conceptvergunning voorbereid.
14. Eveneens op 19 september ontving gemeente bericht van de Omgevingsdienst dat het dobberhuisje niet leidde tot aantasting van natuurdoelen of beschermde plant- en diersoorten.
15. Op 20 september heeft de aanvrager de planschadeovereenkomst getekend en de gemeente gevrijwaard van financieel risico.
16. Op 25 september 2018 heeft gemeente de gevraagde omgevingsvergunning verleend en direct daarna gepubliceerd.
17. Er is geen bezwaar ingediend tegen de vergunning.

Het wettelijk kader waarop deze vergunning is gebaseerd betreft artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a. en c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met artikel 4, lid 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Binnen de termijn van 10 jaar kan het bestemmingsplan zodanig aangepast worden dat het dobberhuisje past binnen de ruimtelijke regels. Er kan dan een permanente omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' verleend worden. Van afwijken van het bestemmingsplan is dan geen sprake meer. Als het bestemmingsplan niet tijdig wordt aangepast dan ontstaat de verplichting voor de eigenaar om het dobberhuisje te verwijderen.



## Bijlage 7 Definities

Samen met de begeleidingsgroep zijn we gekomen tot onderstaand overzicht van de belangrijkste begrippen rondom kleinschalige accommodaties voor meerdaags varen. De bedoeling is dat dit bijdraagt aan een gedeeld beeld van waar we het over hebben. Dit is een belangrijke basis om verder met elkaar het gesprek aan te gaan over mogelijkheden en randvoorwaarden.

### Meerdaags (sloep)varen

*Duizenden sloepen/open bootjes zijn afgemeerd in en rondom het Groene Hart/Hollandse Plassengebied. Vaak worden deze alleen gebruikt voor een dagje, middag of avond varen. De afstand varen die dan te bereiken is ongeveer maximaal 20 km, daarna moet de terugvaart al worden ingezet. Hierdoor maakt iedereen maar zeer beperkt gebruik van het uitgebreide vaarnetwerk welke het Groene Hart/Hollandse Plassen gebied te bieden heeft.*

Met meerdaags varen wordt het mogelijk langer te gaan varen, door te overnachten op of direct aan het vaarwater. De Hollandse Plassen worden dan een bestemming voor korte vakanties en weekendjes weg, waardoor recreanten langer in het gebied blijven en er meer geld uitgeven. Zie het als een fietsvakantie op het water, waarbij je een trektocht maakt door het gebied en elke nacht ergens anders slaapt óf vanuit een centrale locatie elke dag weer een andere vaartocht maakt.

### Dekkend netwerk van overnachtingslocaties

Om een impuls te geven aan het meerdaags varen, is verspreid over het gebied een dekkend netwerk van accommodaties c.q. overnachtingslocaties op of aan het water nodig. Omdat meerdaags varen zich richt op een brede doelgroep, is het belangrijk dat dit aanbod divers is. Een dekkend netwerk bestaat uit circa 100-200 accommodaties (bestaand en nieuw) op een aantal uren varen van elkaar, die gezamenlijk worden gepromoot onder de noemer van meerdaags varen en waarnaar vanaf één centrale website wordt doorverwezen. Alle soorten accommodaties kunnen onderdeel uitmaken van dit netwerk (ook bestaande accommodaties zoals grotere parken of bijvoorbeeld hotels aan het water in de dorpscentra), als zij:

- toegankelijk zijn vanaf het water;
- een plek hebben waar een boot veilig kan liggen (bij voorkeur incl. oplaadpunt); per nacht boekbaar zijn.

### Kleinschalige overnachtingslocatie/verblijfsaccommodatie

Naast het betrekken van bestaande grotere en kleinere overnachtingslocaties bij het netwerk, zet de Coöperatie Uniek Slapen op de Hollandse Plassen in op het realiseren van een aantal nieuwe kleinschalige overnachtingslocaties c.q. verblijfsaccommodaties voor meerdaags varen.

Een kleinschalige overnachtingslocatie is een plek waar sloepvaarders de nacht door kunnen brengen, met ruimte voor maximaal 4-6 personen en een beperkte omvang (ordegrootte trekkershut, zie hierna).

- Al dan niet bouwwerken, al dan niet vast aan de grond, al dan niet met eigen voorzieningen;
- Gelegen op plekken waar ze passend zijn, waar ze kwaliteit toevoegen en van meerwaarde zijn voor de beleving van het Plassengebied;
- Solitair of in kleine clusters van enkele objecten (geen 'park');
- Zelfstandig geëxploiteerd, onderdeel van groter bedrijf of nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf;



- Bij voorkeur met een unieke beleving van natuur, water en/of erfgoed - accommodaties zijn een nadrukkelijke aanvulling op het bestaande aanbod en niet meer van hetzelfde;
- Zoveel mogelijk duurzaam: vormgegeven met natuurlijke/gerecyclede materialen (circulair), zoveel mogelijk zelfvoorzienend en in balans met de omgeving;
- Kleinschalige overnachtingslocaties kunnen veel verschillende vormen aannemen. Denk bijvoorbeeld aan dobberhuisjes, kampeervlotten, pods, lodges, B&B, natuurcampings / kamperen bij de boer, appartementen in herbestemd agrarisch vastgoed, drijvende hotelkamers, kleinschalige hotels nabij het water;
- Kleinschalig gaat niet alleen over de omvang van het object, maar ook over de impact op het landschap of de omgeving. Bij een kleinschalige accommodatie is deze impact beperkt.

Hierna geven we een toelichting op de typen accommodaties waaraan gedacht kan worden. Dit overzicht is niet uitputtend, maar geeft wel een goed beeld van de denkrichting.

### *Trekkershutten*

Trekkershut® is een gedeponeerd handelsmerk van Stichting De Groene Koepel, te gast in de natuur. Volgens de 'Richtlijnen Trekkershutten®' (2019) zijn trekkershutten:

- kwalitatief goede hutten, vervaardigd van hout of ander natuurlijk materiaal;
- per nacht boekbaar, en daardoor bij uitstek geschikt als onderkomen voor recreanten die graag ergens kort willen verblijven, flexibel willen zijn in aankomst- en vertrekdag, of rondtrekken in een bepaald gebied, op de fiets, te voet of met de auto;
- echte 'hutten', waarmee ze zich onderscheiden van bijv. als tenten, huisjes en stacaravans;
- lage bouwwerken zonder verdiepingen, tenzij een lage (slaap)vide;
- geschikt voor twee tot zes personen, met een vloeroppervlak van 6-36 m<sup>2</sup>.

Trekkershutten bestaan in allerlei soorten en maten, van vrij basic tot behoorlijk luxe. Voorbeelden zijn:



#### Dobberhuisje

Drijvende trekkershut voor 4-6 personen met eigen keuken en badkamer, die zoveel mogelijk duurzaam is vormgegeven en door de ronde vorm een panoramische water- en natuurbeleving biedt. Ligt geheel 'los' of met een steiger vast aan de wal en is direct toegankelijk vanaf het water.

Voorbeeld: Geheel zelfvoorzienend dobberhuisje bij Jachthaven Zuideinde in Nieuwkoop.

Foto: origineelovernachten.nl



#### Pod

Houten hutje voor 2-3 personen met bedden en soms een keukentje of zitgelegenheid, maar geen eigen sanitair (m.u.v. Mega-Pod, voor 4 personen).

Voorbeeld: Drie pods op het terrein van de Jachthaven van Oversteeg in de Biesbosch.

Foto: jachthavendeoversteeg.nl



### Lodge (al dan niet op het water)

Trekkershutten die net even wat anders zijn dan anders. Dobberhuisjes vallen hier onder, maar bijvoorbeeld ook boomhutten, hooiberghutten, Finse Kota's, moderne loften. Ze zijn geschikt voor 2 tot 4 personen en staan vaak midden in de natuur.

Voorbeeld: in de Biesbosch staan 2 ecolodges.

Foto: indordrecht.nl



### Blokhut

Klassiek houten huisje van Scandinavische oorsprong, met bedden voor 2 tot 6 personen en over het algemeen voorzien van kookgelegenheid, maar niet van een eigen badkamer (soms wel een eigen toilet).

Voorbeeld: Aan de Drechtoever in Leimuiden staat 4 blokhutten, met geheel eigen voorzieningen, plek voor 4 personen en een eigen aanlegplaats.

Foto: drechtoever.nl



### Trek-in

Lichte, moderne trekkershut, gebouwd van duurzame materialen en materialen uit sloopprojecten. Geschikt voor 2 tot 6 personen en voorzien van bedden, een badkamer, keukentje en grote ramen.

Voorbeeld: Trek-in bij Jachthaven Marnemoende in IJsselstein.

Foto: watervakantie.nl



### Wijnvat

Kleine, ronde hut die er uit ziet als een wijnvat, geschikt voor 2-4 personen. Met bedden en eventueel een keukentje, maar geen eigen sanitair.

Voorbeeld: Wijnvat op Camping IJsselstrand in Doesburg.

Foto: trekkershutten.nl



## Andere typen accommodaties



### Kampeervlot

Drijvend vlot met houten tent. Geen voorzieningen. Direct (en soms zelfs enkel) toegankelijk vanaf het water.

Voorbeeld: In Jachthaven Marnemoende (Ijsselstein) liggen drie kampeervlotten.

Foto: inijsselstein.nl



### Natuurkamperen / kamperen bij de boer

“Back-to-basic” met minimale voorzieningen. In een zelf meegebrachte tent of een glamping-object zoals een safaritent of een trekkershut zoals een hooiberghut.

Voorbeeld: Glamping aan het water op bij camping & jachthaven Zuideinde in Nieuwkoop.

Foto: glamping.nl



### B&B / Kleinschalig hotel

Conform de definitie van de Stichting Bed & Breakfast Nederland is een B&B een overnachtingsmogelijkheid gericht op kortdurend toeristisch verblijf, gevestigd in een woonhuis of bijhuis, die wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis en maximaal 7 kamers heeft. Bij meer dan 7 kamers gaat het om een kleinschalig hotel.

Voorbeeld: B&B Als het Golft in Roelofarendsveen biedt 6 luxe kamers op het kruispunt van het Braassemermeer, de Woudwetering en de Wijde Aa, met mogelijkheid om een sloep af te meren. Het is gebouwd op de plek van een voormalige bloemen- en stekwekerij en er is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame technieken en materialen.

Foto: alshetgolft.nl



### Accommodatie in vrijgekomen agrarische bebouwing

Een accommodatie een voormalig agrarisch bouw, zoals een stal, dat niet meer als zodanig gebruikt wordt, vaak omdat de agrariër ermee gestopt is.

Het benutten van VAB's draagt bij aan duurzaam ruimtegebruik door hergebruik van bestaande bebouwing.

Voorbeeld: In Warmond zijn stallen omgebouwd tot vakantieappartementen. Sloepen kunnen worden aangemeerd in de naastgelegen jachthaven

Foto: warmondbuiten.nl

