

Onderwerp	Wijzigingsplan Zuidzijderweg 23, Oud Ade						
Zaaknr.	472536						
Datum B&W-vergadering	1 oktober 2024						
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian						
Vorbereid door	Cluster Ruimte & Sociaal						
Beslisapunten	1. Het wijzigingsplan ‘Zuidzijderweg 23’ gewijzigd vast te stellen 2. De nota van beantwoording zienswijze vast te stellen 3. Geen exploitatieplan voor dit gebied vast te stellen						
Samenvatting	Het ontwerpwijzigingsplan ‘Zuidzijderweg 23’ heeft van 21-12-2023 t/m 31-01-2024 ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze kenbaar gemaakt. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de nota van beantwoording zienswijze. De zienswijze heeft tot een aantal wijzigingen geleid van het ontwerpwijzigingsplan. Het college heeft het wijzigingsplan vastgesteld.						
Financiële gevolgen / dekking	De financiële gevolgen worden gedekt doormiddel van een planschadeovereenkomst. Daarnaast zijn er leges geheven conform de legesverordening.						
Openbaarheid voorstel/besluit	Openbaar						
Bijlage(n)				Openbaarheid			
				O	TNO	NAO	G
	• Wijzigingsplan (toelichting, regels en verbeelding inclusief bijlage)			X			
• Nota van beantwoording zienswijze			X				
• Overzicht indieners zienswijzen (inclusief intekenlijst zienswijze).					X		
Gemeenteraad	N.v.t.						

Inleiding

Het voornemen is om een aantal agrarische opstallen te transformeren naar recreatieverblijven. Momenteel zijn er al vijf logiesverblijven vergund aanwezig. Het bestemmingsplan 'Buitengebied West' biedt een mogelijkheid om bij de algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf, verblijfsrecreatie als vervolfunctie toe te staan. De initiatiefnemer doet aanspraak op deze wijzigingsbevoegdheid.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 21-12-2023 t/m 31-01-2024 ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze kenbaar gemaakt. Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het wijzigingsplan. Het college wordt nu voorgesteld om het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om de transformatie van de agrarische opstallen ten behoeve van verblijfsrecreatie mogelijk te kunnen maken. Het behoud en door ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Argumenten

De locatie Zuidzijderweg 23 in Oud Ade maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied West. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf specifiek benoemde vervolfuncties toe te staan.

In dit geval gaat het om het omzetten van de agrarische bestemming naar een bestemming t.b.v. verblijfsrecreatie. Het aanzicht van het perceel zal nagenoeg niet wijzigen. Op dit moment is een deel van het plangebied al in gebruik ten behoeve van logiesverblijven. Deze zullen in stand worden gehouden. De bestaande stallen worden getransformeerd tot kampeerboerderij. Op termijn zal de bestaande bedrijfswoning ook worden ingezet ten behoeve van recreatie. Qua bebouwing is de nieuwe situatie vergelijkbaar met de huidige situatie. Parkeren wordt op eigen terrein gefaciliteerd. In de toelichting van het wijzigingsplan wordt nader gemotiveerd dat er voldaan kan worden aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.

Het ontwerpplan heeft eerder van 21-12-2023 t/m 31-01-2024 ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan is er een zienswijze ingediend. Inhoud van de zienswijze ziet vooral op de signalering dat er in de bestaande recreatiewoningen sprake zou zijn van huisvesting van arbeidsmigranten. Ten aanzien van dit punt is er contact gezocht met de initiatiefnemer en gevraagd om toelichting te geven op dit punt van de zienswijze. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij de recreatiewoningen via het platform Airbnb verhuurt. Soms worden de recreatiewoningen door recreanten gebruikt en soms worden de recreatiewoningen door arbeidsmigranten bewoond. Door de recreatiewoningen aan te bieden via Airbnb heeft de initiatiefnemer naar eigen zeggen op voorhand geen inzicht wie er incheckt in de recreatiewoningen. Echter heeft de initiatiefnemer ook aangegeven benaderd te zijn/worden door partijen die zich bezighouden met het huisvesten van arbeidsmigranten. En dat er dus inderdaad op momenten spraken is van huisvesting van de arbeidsmigranten in de recreatiewoningen.

Naar aanleiding van bovenstaande informatie is aan de initiatiefnemer gevraagd of hij niet liever een traject in wil gaan om te kijken of huisvesting van arbeidsmigranten een mogelijkheid is. Reactie van de initiatiefnemer op deze vraag is dat hij wel echt de ambitie heeft om hier een recreatieonderneming te gaan exploiteren en de aanvraag om het bestemmingsplan te wijzigen wil doorzetten.

Het is onwenselijk dat er huisvesting van arbeidsmigranten in recreatiewoningen plaatsvindt. Het verder intensiveren van de recreatiefunctie op de locatie kan eventuele huisvesting van arbeidsmigranten

bevorderen. De recreatiefunctie maakt deze activiteit niet mogelijk, maar maakt het in de praktijk wel makkelijker omdat er voorzieningen aanwezig mogen zijn die nachtverblijven mogelijk maken.

Aan de andere kant betreft de locatie een vrijkomende agrarische locatie, waarvoor in het bestemmingsplan Buitengebied West mogelijkheden voor vervolgfuncties zijn opgenomen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Recreatiebedrijven die zien op het aanbieden van verblijfsrecreatie worden daarin specifiek als optie genoemd. Op basis van deze mogelijkheid in het bestemmingsplan heeft de aanvrager een aanvraag ingediend om het bestemmingsplan te wijzigen en daarbij aangetoond te kunnen voldoen aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid. Planologisch, vanuit een goede ruimtelijke ordening, gezien is deze functie dus op deze locatie te rechtvaardigen. Vanuit dit aspect zijn er dus geen redenen om geen medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Daarnaast ziet het punt, van het zonder vergunning huisvesten van arbeidsmigranten, meer op taak van toezicht en handhaving van de gemeente dan op de taak van het ordenen van de ruimte. Echter om wel recht te doen aan zienswijze en eventuele handhaving in de toekomst te vergemakkelijken worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- In artikel 2.3 wordt de definitie van verblijfsrecreatief onderkomen aangescherpt. De nieuwe definitie komt als volgt te luiden:
‘een onderkomen bedoeld voor kort recreatief (nacht)verblijf, in ieder geval niet langer dan drie aaneengesloten weken binnen een periode van zes maanden, van personen die elders hun hoofdverblijf hebben.’
- Het bouwvlak van de voormalige stal waar de groepsaccommodaties komen krijgt een functieaanduiding voor groepsaccommodatie. In de regels wordt geregeld dat binnen deze functieaanduiding maximaal twee groepsaccommodaties zijn toegestaan, waarbij per groepsaccommodatie maximaal 10 personen kunnen overnachten.
- Het bouwvlak waar de bestaande logiesverblijven staan krijgt een functieaanduiding voor logiesverblijven. Waarbij in de regels wordt geregeld dat er 5 logiesverblijven mogen zijn. Per logiesverblijf mogen er dan 4 personen overnachten. Dit betekent een maximum van 20 personen.
- Een functieaanduiding opnemen voor de schuur waar nu opslag plaatsvindt. En via de functieaanduiding in de regels regelen in artikel 4.1 dat het gebouw uitsluitend gebruikt mag worden ten behoeve van beheer, onderhoud en exploitatie van het terrein. Het is niet de bedoeling dat hier op termijn ook recreatiewoningen worden gerealiseerd.
- Een functieaanduiding voor een recreatieverblijf ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning opnemen. En hierin regelen dat hier een verblijfsrecreatief onderkomen is toegestaan voor maximaal vijf personen.
- In de bouwregels wordt opgenomen dat er een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter is toegestaan.
- Het zuidelijke en het westelijke deel van het plangebied krijgt de agrarische bestemming zonder bouwvlak. Aanpassing conform onderstaande afbeelding.



Gelet op het bovenstaande wordt het college geadviseerd om het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen.

Kantttekeningen

n.v.t.

Risico's

De indieners van de zienswijze kunnen beroep aantekenen tegen het besluit bij de Raad van State.

Duurzaamheid

n.v.t.

Participatie en inspraak

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 21-12-2023 t/m 31-01-2024 ter inzage gelegen in die periode is een zienswijze binnengekomen. Naar aanleiding van die zienswijze zijn een aantal wijziging doorgevoerd. Zie hiervoor de nota van beantwoording zienswijze en de nota van wijzigingen.

Financiële consequenties

De financiële gevolgen worden gedekt doormiddel van de planschadeovereenkomst. Daarnaast zijn er leges geheven conform de legesverordening.

Regio

n.v.t.

Communicatie

Het besluit zal via de mail worden medegedeeld aan de initiatiefnemer. De indiener(s) van de zienswijze zullen ook via de mail op de hoogte gesteld worden van het besluit, waarbij ook wordt aangeven hoe hun zienswijze is beantwoord en op welke manier zij eventueel beroep kunnen instellen tegen het besluit. Daarnaast zal het besluit ook gepubliceerd worden op overheid.nl en ruimtelijkeplannen.nl, zodat voor een ieder zichtbaar is dat het besluit is genomen.

Integraliteit

Bestuurlijk is dit voorstel afgestemd met:	Datum stafoverleg
Yvonne Peters-Adrian	23 september 2024
Ambtelijk is afgestemd met:	
Clustermanager Ruimte & Sociaal	