

Raadsavond	3-6-2024
Zaaknummer	590121
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Hofdijklaan 61-63, Oud Ade'

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Hofdijklaan 61-63, Oud Ade' (NL.IMRO.1884.HOFDIJKLAAN61-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om de herontwikkeling van het recreatieterrein mogelijk te kunnen maken. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemer is voornemens om het bestaande recreatieterrein te ontwikkelen, waarbij de huidige bedrijfsbestemming aan de voorzijde wordt omgezet naar recreatie. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in die wijziging.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemer is om het bestaande recreatieterrein te herontwikkelen. Het verzoek betreft ook de omzetting van de bedrijfsbestemming aan de wegzijde ten behoeve van deze herontwikkeling. Er worden 42 tiny houses gerealiseerd en de bestaande loods wordt ingezet als gemeenschappelijke ruimte. Er is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Onderhavig postzegelbestemmingsplan voorziet in deze wijziging.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijzen hebben tot wijzigingen van het plan geleid. Het plan wordt samen met de Nota van beantwoording zienswijzen en de Nota van wijzigingen voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Argumenten

Op 12 september 2023 heeft het college ingestemd met het omzetten van de bedrijfsbestemming aan de wegzijde ten behoeve van de herontwikkeling van het recreatieterrein op Hofdijklaan 61-63, Oud Ade, onder de volgende voorwaarden:

- er dient een bestemmingsplan op aanvraag te worden opgesteld dat het gehele plangebied omvat (percelen 1763 en 1424) en waarin maximaal 42 recreatieve onderkomens en een gemeenschappelijke ruimte mogelijk worden gemaakt;
- de bestaande kas dient gesloopt te worden alvorens het terrein wordt herontwikkeld;
- er dienen voldoende parkeerplaatsen conform de Nota parkeernormen 2018 te worden gerealiseerd;
- er dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling milieuhygiënisch inpasbaar is (met name gelet op de aspecten geluidshinder, lichthinder, bodem, ecologie, externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering);
- de Provincie Zuid-Holland dient akkoord te gaan met het initiatief;
- initiatiefnemer dient in de aanvraag uit te werken hoe de recreatiefunctie (short stay) geborgd wordt. Het college is voornemens dit onderdeel te laten zijn van een eventuele toekomstige anterieure overeenkomst en omgevingsvergunning.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt er aan deze voorwaarden voldaan.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Het initiatief voor het omzetten van de bedrijfsbestemming aan de weg ten behoeve van de herontwikkeling van het recreatieterrein is wenselijk. De initiatiefnemer geeft aan dat de locatie momenteel niet aan de benodigde vereisten voor recreatie voldoet (is 'verloederd'). Dat er met de voorgestelde ontwikkeling een ruimtelijke kwaliteitsimpuls wordt gegeven en een bedrijfsbestemming (caravanstalling) komt te vervallen, is wenselijk. Ruimtelijk gezien is de voorgestelde wijziging niet ingrijpend. De middenpadstructuur blijft behouden en de bestaande loods krijgt een nieuwe invulling. In plaats van de feitelijke 23 recreatieve onderkomens (waar het bestemmingsplan 55 recreatieve onderkomens toelaat) komen 42 tiny houses. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Er kan daarbij gebruik worden gemaakt van de huidige ontsluiting.

Het betreft een planologische kwaliteitsverbetering. Er verdwijnt een bedrijfsbestemming uit het buitengebied en er wordt door middel van het bestemmingsplan een mogelijkheid geboden voor 42 recreatieverblijven in plaats van 55.

Exploitatieplan

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Artikel 6.12 lid 2 onder a Wro maakt het mogelijk om in afwijking daarvan bij het vaststellen van o.a. een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd zijn. In dit geval ligt er een getekende anterieure overeenkomst waarin o.a. zaken zoals planschade geregeld zijn. Daarom wordt de raad geadviseerd om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit plangebied.

Kanttekeningen

Eenzijds is het logisch dat er wordt gekozen voor recreatiewoningen, omdat dit beleidsmatig en bestemmingsplan-technisch passend is binnen een bestaande recreatiebestemming. Anderzijds is het eerder de wens van de initiatiefnemer geweest hier mensen te laten wonen. Het bestemmingsplan zal de permanente bewoning van recreatiewoningen uitsluiten. Tevens is hiertoe een boetebeding opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen (significante) bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Het is wenselijk om een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan dit perceel.

Participatie en inspraak

Het bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. In die termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

Financiële consequenties

De financiële gevolgen worden gedekt door middel van een anterieure overeenkomst. Er worden daarnaast leges geheven volgens de legesverordening.

Regio

Niet van toepassing

Evaluatie

Niet van toepassing.

Roelofarendsveen, 21-5-2024

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,	de burgemeester,
de gemeentesecretaris,	A. Heijstee-Bolt
J.J. Démoed	

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Nota van beantwoording zienswijzen
- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen
- Nota van wijzigingen