

## **Ontwerp projectbesluit recreatieappartementen de Haal 94 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro)**

*Gedeeltelijke bestemmingswijziging van het bedrijfsgebouw aan de Haal 94 te Oostzaan*

### **Burgemeester en wethouders van Oostzaan,**

gelezen het verzoek van de heer D. Posch, van Meubelmaatwerk en slaapcomfort Posch, om een gedeelte van zijn bedrijfsgebouw aan de Haal 94 te Oostzaan te wijzigen naar recreatieappartementen (kadastraal bekend gemeente Oostzaan, sectie L, nummer 382);

Overwegende, dat het gebied waarop het verzoek betrekking heeft, zal worden gerealiseerd op een perceel grond in het gebied waarop bestemmingsplan "Buitengebied Noord" van kracht is, dat op 29 september 1997 onherroepelijk is geworden;

dat ter plaatse aan de gronden de bestemming "bedrijven" is toegekend, waardoor het verzoek in strijd is met het huidige bestemmingsplan;

dat op grond van artikel 3.10 en 3.11 Wet ruimtelijke ordening zij bevoegd zijn het bestemmingsplan gedeeltelijk te wijzigen van bestemming "bedrijven" naar bestemming "recreatieappartementen".

Overwegende voorts dat aan de volgende voorwaarden wordt voldaan, aangezien:

- De recreatieappartementen alleen bestemd zijn voor recreatieverhuur;
- Geen permanente of langdurige bewoning mag plaatsvinden. Huurders moeten aantoonbaar een vaste woon- en verblijfplaats elders hebben;
- Dat onder permanent bewonen het volgende wordt verstaan:  
Kenmerkend voor wonen is het hebben van een feitelijke hoofdverblijf op die plaats. Personen die in een recreatieappartement verblijven, moeten elders (buiten het recreatieverblijf) over een hoofdwoonverblijfplaats beschikken. Om te kunnen vaststellen waar een persoon woont is het genieten van nachtrust niet het enige criterium. Er dient sprake te zijn van een geheel van omstandigheden dat als wonen moet worden beschouwd (nachtrust, maaltijden, het ontvangen van post, het ontvangen van bezoek, ect.). Wanneer een persoon over meerdere adressen of geen adres beschikt, is het aantal overnachtingen bepalend. Het mag hier niet gaan om een vermeend postadres of "papieren" adres maar het moet hierbij te gaan om een feitelijke thuishaven. Heeft iemand meerdere adressen waar hij of zij woont dan geldt het adres waar hij of zij naar redelijke verwachting gedurende een half jaar tenminste tweederde van die tijd als woonruimte in gebruik heeft (definitie in navolging van de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens (Wgbp)). Vasthoudend aan de definitie van de Wgbp komt dit neer op een verblijf van vier maanden of meer per jaar. Hierbij dient de te worden opgemerkt dat "permanent" niet wil zeggen dat er geen sprake is van permanente bewoning als iemand een aantal weken of maanden weg is.

Overwegende voorts dat ook aan de volgende voorwaarden met betrekking tot mantelzorg dienen te worden voldaan:

- Eén appartement op de begane grond mag worden bewoond door mw. T Posch-Root in het kader van mantelzorg;
- Het mantelzorgappartement dient na vertrek van mw. Posch-Root als recreatieappartement verhuurd te worden;

**Besluiten:**

De heer Posch op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening een vergunning te verlenen voor gedeeltelijke bestemmingswijziging van het bedrijfsgebouw, overeenkomstig bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening. Geen exploitatieplan (art. 6.12 lid 2 sub A) op grond van artikel 3.10 Wro vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden middels een planschadeovereenkomst verzekerd is.

**Motivering besluit**

De heer Posch wil zijn bedrijfsvoering uitbreiden met een nevenactiviteit verhuur van recreatiewoningen en vergaderruimten. Het plan omvat 7 recreatieappartementen en 2 vergaderruimten. De vergaderruimten worden, al dan niet in combinatie met appartementen, verhuurd aan bedrijven en/of kantoren. Het gaat hierbij om vergaderruimten voor ca. 12 personen. De recreatieappartementen en vergaderruimten zullen op de eerste en tweede verdieping van het bedrijfsgebouw worden gesitueerd. Alleen voor het gedeelte met recreatiewoningen van het gebouw wordt een bestemmingswijziging aangevraagd. De overige bestemmingen op het perceel zullen niet wijzigen.

In het kader van streekmarketing is de uitbreiding van het aantal overnachtingsmogelijkheden in de Zaanstreek wenselijk. Recreatieappartementen sluiten hier goed bij aan. Omdat de appartementen inpandig worden gerealiseerd zullen de ruimtelijke veranderingen bestaan uit het plaatsen van enkele dakkapellen. Het parkeren kan daarbij plaatsvinden op de reeds bestaande parkeerplaats die hiervoor voldoende ruimte biedt.

**Zienswijzen**

Het ontwerpbesluit heeft van ..... tot en met .... voor een ieder ter visie gelegen. (artikel 3.10 Wro / afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht).

*Zienswijzen zijn ontvangen van ..... (volgt afweging zienswijzen en al dan niet aanpassing van het besluit en de motivering)*

*óf*

*Er zijn geen zienswijzen ontvangen*

Oostzaan, (datum besluit)  
Burgemeester en wethouders van Oostzaan  
Secretaris burgemeester

W. van Twuijver

P.J. Möhlmann.