

**Wijzigingsplan
'Zuidzijderweg 23', Oud Ade**

Nota van beantwoording zienswijze

September 2024

Het ontwerpwijzigingsplan 'Zuidzijderweg 23', Oud Ade heeft van 21-12-2023 t/m 31-01-2024 ter inzage gelegen. In deze periode is er in totaal 1 zienswijze ontvangen. De zienswijze is hieronder samengevat en beantwoord. De zienswijzen heeft geleid tot wijzigingen van het wijzigingsplan.

Zienswijze 1		
1.1	Reclamanten stellen dat het wijzigingsplan dat is opgesteld door KuiperCompagnons niet objectief is. En daarmee niet geschikt is als leidraad te gebruiken in de besluitvorming.	Het wijzigingsplan is in opdracht van de initiatiefnemer opgesteld door KuiperCompagnons. Het wijzigingsplan is vervolgens bij de gemeente ingediend met de vraag om het plan in procedure te brengen. Voordat het plan wordt vrijgeven als ontwerp wordt het door de gemeente, maar ook door de verschillende vooroverlegpartners beoordeeld. Iedere wijziging van het bestemmingsplan wat geïnitieerd wordt door een particulier komt op deze wijze tot stand. Een initiatiefnemer wil iets en bereidt samen met een adviesbureau de aanvraag om het bestemmingsplan te wijzigen voor. Deze stukken worden aangeboden aan de gemeente. De gemeente controleert de stukken en vraagt indien nodig om een aanpassing. Na akkoord worden de stukken vrijgegeven als ontwerp, zodat er door een ieder een zienswijze kan worden ingediend. Deze gekozen werkwijze gaat naar ons inziens niet ten koste van de objectiviteit van de planvorming, omdat er vanuit de gemeente een controle zit op de stukken die worden vrijgegeven. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.2	Aangeven wordt dat de bestaande vijf recreatieverblijven welke 20 logiesplekken bieden nu al niet als zodanig gebruikt worden. Reclamanten geven aan dat er nu sprake zou zijn van huisvesting van arbeidsmigranten. Dit brengt overlast met zich mee in de vorm van verkeersbewegingen, hard rijden en lawaai. Het vermoeden is dat als deze ontwikkeling doorgaat er meer arbeidsmigranten zullen worden gehuisvest op het perceel, wat ongetwijfeld zal leiden tot een veelvoud aan de huidige ervaren overlast. Dit zal catastrofaal voor de woonomgeving van reclamanten zijn.	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. De zorgen die in de zienswijze worden geuit omtrent huisvesting van arbeidsmigranten zijn begrijpelijk en worden gedeeld. 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: <i>'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.'</i> - 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 gestaan, 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 opnemen 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 westelijk deel van het plangebied krijgt de agrarische bestemming zonder bouwvlak. Aanpassing conform onderstaande afbeelding.



Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan.

1.3	Er heeft geen communicatie met de buurt plaatsgevonden. In de plantoelichting hoofdstukken 10 en 11 ontbreken dan ook de teksten m.b.t. het inspraaktraject.	Vanuit de gemeente wordt gestimuleerd dat initiatiefnemers bij het wijzigen van het bestemmingsplan contact opnemen met de burens. In dit geval is dit helaas niet gebeurd. Aan de initiatiefnemer wordt alsnog meegegeven om wel contact te zoeken met de buurt ten aanzien van deze ontwikkeling. Het college heeft onlangs een werkwijzer participatie vastgesteld, waarin ook extra handvaten worden geboden aan initiatiefnemers om het gesprek met de buurt aan te gaan. Hopelijk om dit soort situaties in de toekomst te voorkomen. Echter betreft dit geen inhoudelijke grond om vaststelling van het wijzigingsplan te weigeren. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.4	De ontwikkeling past niet in het beleid van de provincie. Alleen recreatiewoningen in bestaande recreatieparken mogen worden gebouwd. Toch staan er inmiddels sinds 2,5 jaar vijf recreatiewoningen binnen een agrarische bestemming.	Het plan is middels een e-formulier voorgelegd aan de provincie. Zowel het voorontwerp als het ontwerp is aangeboden aan de provincie. Naar aanleiding hiervan is er geen inhoudelijke reactie gekomen op het plan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.5	De locatie is sowieso niet geschikt voor het vestigen van een recreatieboerderij met 45 tot 72 overnachtingsplaatsen, omdat de Zuidzijderweg vanaf de bocht bij de Zuidzijdervaart te onoverzichtelijk en na de brug veel te smal en te lang voor de passage van elkaar tegemoet komende voertuigen. Dit omdat veelal zwaar vrachtverkeer is van de aan de weg gevestigde bedrijven.	De bedoeling van het wijzigingsplan is om maximaal plek te bieden aan 45 recreanten en niet aan 72. In de toelichting, in paragraaf 4.2, valt te lezen dat theoretisch gezien de verkeersgeneraties met deze bestemmingswijziging omlaag gaat. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.9	Het verkeersonderzoek is gebaseerd op de CROW-normen voor recreatief verkeer. Hier is echter sprake van huisvesting van arbeidsmigranten	Het wijzigingsplan ziet op het realiseren van een recreatieve functie. Dat uit wordt gegaan van deze functie in het verkeersonderzoek klopt dan ook. Het is met voorliggend plan niet de bedoeling om huisvesting van arbeidsmigranten te realiseren. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.10	De lange rechte weg na de bocht leidt ertoe dat er te hard gereden wordt. Langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) zijn hier de dupe van. Er hebben zich al meerdere bijna aanrijdingen voor gedaan.	Deze ontwikkeling heeft geen effect op het individuele rijgedrag van mensen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

1.11	De aanwezige ophaalbrug over de Vaarsloot is nu al voor het wegverkeer een obstakel. Dit temeer omdat de zelfbediening voor de waterrecreanten zeer tijdrovend en niet eenvoudig is. Daarnaast zal het aantal passages van boten door de brug enorm toenemen door de aangevangen bouw van 28 recreatiewoningen en 46 tiny houses met aanlegplaatsen in de Vaarsloot aan de Hofdijklaan.	Ontwikkelingen aan de Hofdijklaan liggen buiten het bereik van dit wijzigingsplan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.12	In paragraaf 8.7.3. wordt aangegeven dat de opkomsttijd van de hulpdienst met 4 minuten wordt overschreden. De overschrijding zal in de praktijk nog veel hoger uitpakken wat fatale gevolgen kan hebben.	De genoemde opkomsttijd van 4 minuten is gebaseerd op de vooroverlegreactie van de Veiligheidsregio Hollands Midden. Ten aanzien van het aspect van externe veiligheid vertrouwt de gemeente op het advies en expertise van de veiligheidsregio. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.13	Bij vrijkomende toxische stoffen door een calamiteit van de A4 kan er niet worden gevluht. De Zuidzijderweg loopt dood.	Bij het vrijkomen van een toxische stof is het advies niet om te vluchten maar om te schuilen. Daarom ook het advies om afsluitbare ventilatiesystemen toe te passen waarmee voorkomen kan worden dat toxische stoffen binnentreden. Aanwezigen zijn in gebouwen dan enkele uren beschermd tegen de effecten van toxische dampen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.14	Ter plaatse is er geen toevoer van aardgas. Er zal dus een propaantank geplaatst moeten worden, tenzij er gasloos gebouwd gaat worden.	Bij het traject van de vergunningsaanvraag zal hier nader naar gekeken worden. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.15	Het is reclamant onduidelijk waarom er nu al vijf recreatiewoningen aanwezig zijn binnen een agrarische bestemming. De zogenoemde recreatiewoningen lijken doorlopend verhuurd te worden aan bemiddelaren die arbeidsmigranten huisvesten. Dit betreffen voornamelijk jonge mannen die tot diep in de nacht feestvieren, wat reclamanten uit de slaap houdt. Reclamanten vragen zich af waar de handhaving van het college is en wat de burgermeester gaat doen tegen de overlast.	Voor de vijf recreatiewoningen is een omgevingsvergunning afgegeven op basis van het bestemmingsplan. Destijds is dit als nevenfunctie bij het agrarische bedrijf vergund. De recreatiewoningen zijn niet bedoeld voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Bij de gemeente zijn er verder geen meldingen van overlast bekend.. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.16	Een voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid is dat de agrarische activiteiten volledig worden beëindigd. Echter, de koeien die tot voor enige tijd in de	In de toelichting op het bestemmingsplan 'Buitengebied West' staat het volgende geschreven over het mogelijk maken van vervolgfuncties bij agrarische bedrijven. <i>Vervolgfuncties</i>

	ligstallen aanwezig waren zijn door de eigenaar/initiatiefnemer enige maanden geleden naar een veel grotere, nieuw aan de Hofdijklaan gebouwde, stal overgebracht. Het komt reclamanten voor dat er niet aan de gestelde voorwaarde kan worden voldaan (en het doel om tot inkrimping van de veestapel te komen).	<i>In de loop van de planperiode is het mogelijk dat een aantal van de resterende agrarische bedrijven wordt beëindigd. De vrijkomende panden zijn in het plangebied met name in trek voor bewoning, niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, (verblijfs)recreatie en horeca. Deze aantrekkingskracht heeft verschillende oorzaken:</i> • <i>voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn geschikt voor bedrijfsactiviteiten of horeca;</i> • <i>goedkope vestigingslocatie (vergeleken met bedrijventerreinen);</i> • <i>ligging in de directe nabijheid van grootstedelijke agglomeraties;</i> • <i>situering in een landschappelijke en cultuurhistorisch interessante omgeving met de mogelijkheid van landelijk wonen;</i> • <i>veel meer ruimte ('vrijheid') en minder milieubelemmeringen dan in stedelijke gebieden.</i> <i>Gevolg is dat veel activiteiten die niet in het plangebied thuishoren, zich hier toch vestigen. Teneinde deze ontwikkeling te kunnen sturen en daarmee ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, worden in het bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen voor niet-agrarische vervolgfuncties op agrarische bouwvlakken. Net als bij de nevenfuncties geldt dat afhankelijk van de effecten op de omgeving de vervolgfuncties wel of niet via wijziging is toegestaan. In paragraaf 4.7.4 wordt hier verder op ingegaan.</i> <i>Beleidsuitgangspunt:</i> <i>Na bedrijfsbeëindiging zijn vervolgfuncties toegestaan. De toegestane vervolgfuncties zijn afgestemd op het bestemmingsplan Buitengebied Jacobswoude, met dien verstande dat meer aan de watersport gerelateerde bedrijven worden toegestaan. Gezien de kwetsbaarheid en de beperkte infrastructuur van het landschap ten westen van Rijkswatering wordt hier terughoudender omgegaan met het toestaan van vervolgfuncties.</i> Het laten krimpen van de veestapel wordt in deze motivering niet als doel gegeven. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot niet een aanpassing van het plan.
1.17	Wat reclamanten verder verontrust is de kans op miltvuur besmetting als kinderen gaan spelen op de nabij in het weiland aanwezig met het hekjes afgezette 'miltvuurbosjes'.	Voorkomen dat kinderen gaan spelen in een nabijgelegen miltvuurbosje ligt buiten het bereik van dit wijzigingsplan. De initiatiefnemer kan aan zijn klanten meegeven dat er in de nabijheid een miltvuurbosje aanwezig is en dat dit geen geschikte plek is voor kinderen om te spelen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot (niet) een aanpassing van het plan.