

Besluit

Onderwerp

Verzoek van het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist om ontheffing als bedoeld in artikel 1.5 van de interim verordening Provincie Utrecht (hierna: de verordening).

Besluit van de Gedeputeerde Staten van Utrecht op het verzoek van het college van burgemeester en wethouders van Zeist om een ontheffing te verlenen als bedoeld in artikel 1.5 van de verordening ten behoeve van de tijdelijke opvang voor 36 maanden van circa 300 Oekraïense vluchtelingen in de recreatiechalets op het recreatiepark Dijnselburg, Badmeester Schenkpad 1 te Zeist.

Indiening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist hebben op 8 september 2023 een ontheffingsverzoek ingediend voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan Amersfoortseweg E.O.' vanwege strijd met één of meer regels uit de verordening. De omgevingsvergunningsaanvraag zal zijn op basis van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 2 ° Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (zgn. kruimelgevallenregeling).

Ontheffingscriteria

In artikel 1.5 van de verordening is bepaald dat Gedeputeerde Staten ontheffing kunnen verlenen van één of meer regels van de verordening, voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de, met die regels te dienen provinciale belangen.

Het college van Burgemeester en Wethouders om een ontheffing van de instructieregel verstedelijkingsverbod landelijk gebied (artikel 9.2), instructieregel recreatiewoningen (artikel 9.6) en instructieregel bestaande stedelijke functies anders dan wonen (artikel 9.7).

Artikel 9.2 van de verordening ziet erop dat de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied behouden moet blijven. Verstedelijking van het landelijke gebied is niet toegestaan, tenzij in de verordening anders is bepaald. Bewoning van recreatiechalets behoort niet tot de uitzonderingen die in paragraaf 9 van de verordening zijn opgenomen, ook niet als die bewoning van tijdelijke aard is. In zowel artikel 9.6 als artikel 9.7 zijn daartoe ook regels voor opgenomen.

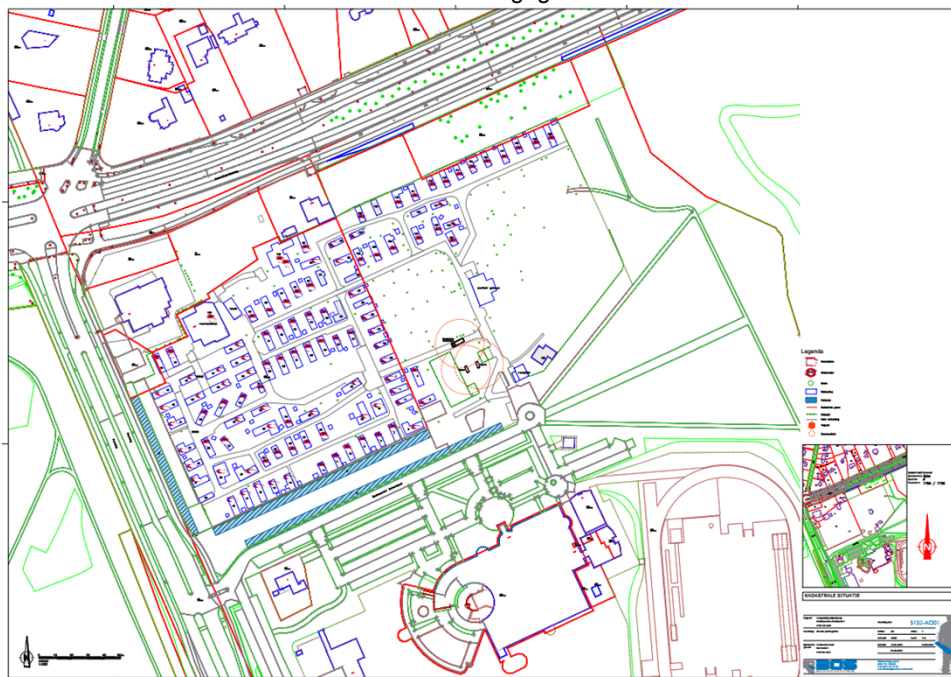
Burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist zien voldoende aanleiding om te stellen dat sprake is van een bijzondere omstandigheid. Sinds het uitbreken van de oorlog in Oekraïne zijn in de gemeente Zeist ca. 280 opvangplekken gerealiseerd. Deze opvangplekken liggen verspreid over 6 locaties. Voor deze locaties zijn overeenkomsten aangegaan met verschillende (korte) looptijden. Een aantal van deze overeenkomsten loopt nog dit jaar (2023) af en kunnen niet meer verlengd worden. Daarnaast ziet de gemeente dat de Particuliere Opvang Oekraïners (POO) langzaam maar zeker verschuift naar Gemeentelijke Opvang Oekraïners (GOO). De urgentie om alternatieve locaties te realiseren voor de langdurige opvang van Oekraïense vluchtelingen is hoog. De gemeente wil voorkomen dat mensen die op dit moment al in Zeist worden opgevangen op straat komen te staan. Zonder nieuwe opvanglocaties loopt het aantal opvangplekken in het 2e kwartaal van 2024 terug tot ca. 30. De gemeente Zeist draagt bij aan de taakstelling van de provincie Utrecht door 300 opvangplekken als doel te stellen. Het college van B&W van de gemeente Zeist heeft ingestemd om voor Oekraïense vluchtelingen huisvesting voor de middellange termijn te organiseren.

De gemeente Zeist werkt aan een gebiedsvisie Dijnselburg waarin een andere bestemming voor het park gezocht. Uit het vitaliteitsonderzoek van het recreatiepark in het kader van de Aanpak Vitale Vakantieparken kwam reeds naar voren dat het park geen duurzaam toekomstperspectief heeft als recreatiepark. Ervan uitgaand dat het park

weinig toeristisch-recreatieve potentie wordt door de gemeente Zeist gekeken naar woningbouw als een mogelijke vervolgfunctie, maar ook andere toekomstperspectieven zijn denkbaar. Onderzoeken, planvorming, voorbereidingen en uitvoering vergen nog de benodigde tijd. Dit zou betekenen dat de ca. 100 chalets eind 2023 afgevoerd worden en de grond in afwachting van de planvorming en realisatie daarvan een tijd lang niet gebruikt zal worden. Een gebruik als tijdelijke huisvesting van vluchtelingen voorziet enerzijds in een gebruik dat qua intensiteit niet al te zeer afwijkt van de oorspronkelijke bestemming en voorziet anderzijds in de acute en urgente behoefte aan huisvestingsmogelijkheden voor deze doelgroep.

Beoordeling van het verzoek

De beoogde tijdelijke huisvesting zal plaatsvinden op het recreatiepark Dijnselburg aan de Badmeester Schenkpad 1 te Zeist. Hieronder is de relevante locatie weergegeven.



Kaartbeeld van de recreatiechalets in Dijnselburg

De ontheffing kan worden verleend als de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de, met die regels te dienen provinciale belangen.

In deze ontheffing wordt puntsgewijs uiteengezet of voldaan wordt aan de vereisten voor het verlenen van een ontheffing:

- **Bijzondere omstandigheid**

De beoogde ontwikkeling van de tijdelijke opvang voor de duur van 36 maanden van circa 300 Oekraïense vluchtelingen aan de Badmeester Schenkpad 1 te Zeist is noodzakelijk in verband met de aflopende huurovereenkomsten die worden ingezet voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. De gemeente heeft onderzoek gedaan naar geschikte locaties voor deze opvang. Het is de gemeente niet gelukt om een andere locatie dan Dijnselburg te vinden waarbij de haar taakstelling op één locatie zou kunnen invullen en voor een termijn die past bij het vraagstuk en de financiering daarvan zoals die er nu uitziet. De Andere locaties waren om diverse redenen niet geschikt om tijdig als opvanglocatie ingericht te worden.

- **Toelichting over ruimtelijke kwaliteit**

De Oekraïense vluchtelingen worden gehuisvest in recreatiechalets die binnenkort leegkomen/zijn op het recreatiepark Dijnselburg. De exploitatie van het recreatiepark eindigt, zoals dat in de koopovereenkomst met ontwikkelaar BPD is overeengekomen, eind 2023.

Recreatiepark Dijnselburg blijkt uit onderzoek een niet levensvatbaar recreatiepark te zijn. Of het park een andere bestemming kan krijgen, op een wijze die past binnen of in overeenstemming kan worden gebracht met het provinciaal beleid, is onderwerp van verkenningen. Het zal nog geruime tijd vergen voordat duidelijk wordt of en hoe het terrein herontwikkeld zal worden. In de tussentijd zouden de recreatiechalet tijdelijk gebruikt kunnen worden voor de opvang van de Oekraïense vluchtelingen.

Uit het vitaliteitsonderzoek van het recreatiepark in het kader van de Aanpak Vitale Vakantieparken kwam reeds naar voren dat het park geen duurzaam toekomstperspectief heeft als recreatiepark. Ervan uitgaand dat het park weinig toeristisch-recreatieve potentie heeft, is een toekomstige verkleuring zeer aannemelijk. Een tijdelijk gebruik ten gunste van het urgente huisvestingsvraagstuk van oorlogsvluchtelingen zonder, blijvend, nadelige effect op de ruimtelijke kwaliteit is toelaatbaar. Met de tijdelijke ontheffing wordt geen definitief oordeel gegeven voor verkleuring naar permanente woningbouw of intensivering. Wanneer de gemeente op de lange termijn substantiële woningbouw wenst zal beoordeling plaats moeten vinden in het kader van regionaal programmeren wonen en werken. We vinden het van belang om bij het verlenen van een ontheffing duidelijk te maken dat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend wat betreft de mogelijkheden voor flexwonen of permanente woningbouw (PPWW).

De tijdelijke huisvesting en tijdelijke voorzieningen die een bijdrage leveren aan de integratie en ontmoeting vinden plaats in de bestaande bebouwing op het park. Ook aan de terreininrichting zullen geen significante aanpassingen worden gedaan. Het beoogde gebruik brengt slechts een beperkte intensivering van het gebruik als recreatiepark met zich mee. Gelet hierop en zolang er geen sprake is van aantasting van natuurwaarden is tijdelijke bewoning van de recreatiechalets aanvaardbaar. Het gebied herbergt wel diverse Utrechtse waarden, die bij aanpassing van bebouwing of inrichting aangetast zouden kunnen worden. Hiervan is met het tijdelijke afwijkend gebruik van bestaande bebouwing en terrein geen sprake.

Naast de voorwaarden aan de ontheffing willen wij u de volgende aandachtspunten meegeven:

- Zorgdragen voor het voorkomen van effecten op aanwezig natuurwaarden (soorten- en gebiedsbescherming).
- Zorgdragen voor een passend (gezond) leefmilieu, met aandacht voor geluidshinder (wegverkeerslawaaï) en externe veiligheid (vulpunt lpg).
- Bij evt. werkzaamheden nodig tbv de tijdelijke functie, zoals riolering, aandacht voor de grondwaterwinning.
- Geen onomkeerbare herinrichting van het terrein in relatie tot cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden.

Belangenafweging en instructieregel(s)

De verordening heeft twee instructieregels die permanente bewoning van recreatiewoningen tegengaan. Het gaat om artikel 9.6 'Instructieregel recreatiewoningen' en artikel 9.7 'Instructieregel bestaande stedelijke functies, anders dan wonen'. Het tijdelijk, permanent (jaarrond) bewonen van de recreatiewoningen (recreatiechalets) is dan ook in strijd met deze artikelen.

Instructieregel 9.2 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied van de verordening wordt geschonden. In deze instructieregel wordt verstedelijking van het landelijk gebied niet toegestaan, tenzij in de verordening anders is bepaald. Het tijdelijk bewonen van recreatiechalets in verband met de opvang van Oekraïense vluchtelingen, zonder ruimtelijke kwaliteitstoevoegingen, valt niet onder de genoemde uitzonderingen op instructieregel 9.2 van de verordening. Om die reden kan niet voldaan worden aan de uitzonderingen die voor deze instructieregel geldt.

- ***Inbreuk op provinciaal belang versus onevenredige belemmeringen gemeentelijk ruimtelijk beleid***

Het strikt toepassen van de instructieregels 9.6 en 9.7 op de locatie Badmeester Schenkpad 1 in Zeist met het doel om recreatiewoningen beschikbaar te houden voor verblijfsrecreatie is onevenredig belemmerend omdat:

- Uit onderzoek is gebleken dat het geen vitaal vakantiepark betreft met duurzaam toekomstperspectief.

- De gemeente de komende periode werkt aan visievorming die tot herontwikkeling zullen leiden en hiertoe door de gemeenteraad een Ruimtelijke kader is vastgesteld. Deze visievorming kost tijd, terwijl de exploitatie van recreatiechalets eind dit jaar eindigt. Kostentechnisch is het aantrekkelijk om voor de urgente maatschappelijke opgave gebruik te maken van bestaande, (binnenkort) leegstaande opstallen en langdurig braakliggend terrein te voorkomen.
- Het gaat om een tijdelijke functieverandering zonder onomkeerbare ingrepen, met vaste eindtijd en noodzakelijk is voor een urgente maatschappelijke opgave.

Het strikt toepassen van de instructieregels op de locatie Badmeester Schenkpad 1 in Zeist met het doel om verstedelijking van het landelijk gebied tegen te gaan is onevenredig belemmerend omdat:

- de tijdelijke huisvesting van vluchtelingen plaatsvindt in bestaande recreatiechalets en deze huisvesting slechts een beperkte intensivering betreft van het gebruik als recreatiewoning, zodat de inbreuk op het provinciale verstedelijkingsverbod ook beperkt is;
- de gemeente verplicht is om tijdig aan de taakstelling en acute behoefte voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen te voldoen, terwijl gebleken is dat er binnen de termijn waarbinnen de huisvesting plaats moet vinden geen andere geschikte locaties beschikbaar zijn in de gemeente.

Er is dus sprake van een zwaarwegend gemeentelijk belang dat urgent om een ruimtelijke oplossing vraagt, terwijl de inbreuk op provinciale belangen beperkt is. Dat het hier een tijdelijke situatie betreft weegt mee in de afweging. Het verlenen van een ontheffing voor het tijdelijke gebruik van de recreatiechalets staat volledig los van de afweging voor een definitieve bestemming voor deze locatie. Daarvoor is afzonderlijk onderzoek en een afzonderlijke afweging nodig.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande heeft ons college vastgesteld dat de voorgenomen tijdelijke ontwikkeling voldoet aan de criteria van de ontheffingsbevoegdheid van de verordening en de ontheffing voor verlening in aanmerking komt.

Wij verbinden de volgende voorwaarden aan de ontheffing:

- Afwijkend tijdelijk gebruik, bestaande uit huisvesting vluchtelingen, vindt plaats binnen de bestaande chalets en bebouwing.
- Aan de terreininrichting van het terrein vinden geen onomkeerbare werken plaats en geen werken die nadelig effect hebben op het grondwaterwinbelang.

Ingevolge artikel 4.1a, tweede lid, van de Wet op de ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) wordt een ontheffing, indien deze is aangevraagd met het oog op een voorgenomen besluit tot verlening van een omgevingsvergunning, aangemerkt als een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27, eerste lid, van de Wabo. Gelet op artikel 8:5, eerste lid, van de Awb, gelezen in samenhang met artikel 1 van bijlage 2 bij de Awb, staat tegen een besluit dat is genomen op grond van artikel 2.27, eerste lid, van de Wabo geen beroep open, met uitzondering van een beroep dat wordt ingesteld door het gezag dat bevoegd is ten aanzien van de beschikking waarop de verklaring betrekking heeft.

Beslissing

Gedeputeerde Staten van Utrecht

Gelet op het bepaalde van artikel 1.5 van de interim verordening Provincie Utrecht:

BESLUITEN:

Ontheffing te verlenen van de instructieregels 9.2, 9.6 en 9.7 van deze verordening op basis van artikel 1.5 van de interim verordening Provincie Utrecht, ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan Amersfoortseweg E.O. Gemeente Zeist, waarmee de tijdelijke opvang (max. 36 maanden) van Oekraïense vluchtelingen in de bestaande recreatiechalets op het recreatiepark Dijnselburg aan de Badmeester Schenkpad 1 te Zeist mogelijk wordt gemaakt.

Voorwaarden:

- Afwijkend tijdelijk gebruik, bestaande uit de huisvesting van vluchtelingen, vindt alleen plaats binnen de bestaande chalets en bebouwing.
- Aan de inrichting van het terrein vinden geen onomkeerbare werken plaats en geen werken die nadelig effect hebben op het grondwaterwinbelang.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Secretaris,
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen