

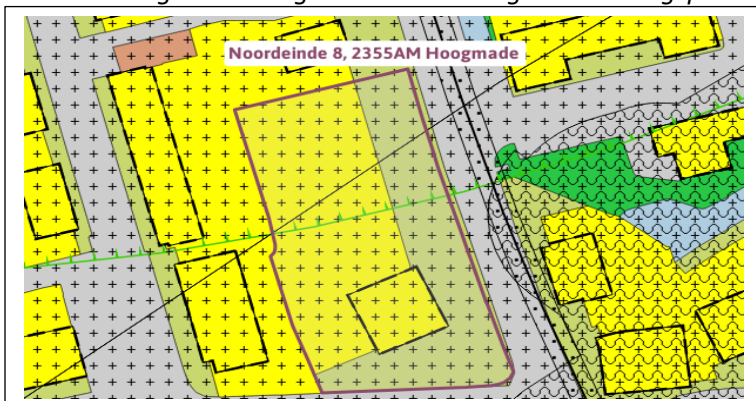
Formulier Intaketafel

Wat is er in de huidige situatie aanwezig op het perceel?



Woonhuis (geel, karakteristiek object, voormalig gem. monument en bekend als het Vierkante Huis). Tevens een in 2022 gerealiseerde schuur, rood op de kaart (gebied onderhavig verzoek)

Wat is er toegestaan volgens het voormalig bestemmingsplan?



☒ Wonen >

☐ Tuin >

☐ Verkeer >

☐ Waarde - Archeologie 1 >

☐ Waarde - Archeologie 3 >

Wat vraagt de initiatiefnemer?



Transformatie van de bestaande schuur tot vier tiny houses, en de realisatie van een gezamenlijke berging.

Conclusie

- Het initiatief is niet passend in het omgevingsplan.
- Er is een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) nodig om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief. Het verzwaard adviesrecht van de gemeenteraad is (in principe) niet van toepassing.
- Het college wordt geadviseerd om een negatieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van dit conceptverzoek.
- De voornaamste belemmeringen (zouden kunnen) zijn: cultuurhistorie, parkeren, stedenbouw/planologie

Deel A: Algemene gegevens

Gegevens initiatief (in te vullen door de casemanager)	
Locatie	Noordeinde 8, Hoogmade
Nummers van de aanvraag	Zaaknummer Djuma: 761261 Zaaknummer CLO: 1884761261
Datum aanvraag ingediend	25 november 2024
Eigendomssituatie	Initiatiefnemers zijn eigenaar van het perceel
Wat is de inhoud van het verzoek?	Verzocht wordt de huidige berging op het terrein (gebouwd in 2022/'23) te transformeren tot vier tiny houses t.b.v. starters/éénpersoons huishoudens. Om te voorzien in voldoende bergruimte wordt bovendien een gezamenlijke berging voorgesteld, aangebouwd aan de schuur.
Wat is de achtergrond?	Initiatiefnemers hebben in 2021 een principeverzoek ingediend voor het splitsen van het bestaande pand, met het oog op de realisatie van vier tot zes wooneenheden. Daarnaast is op de gronden ten noorden van het zogeheten 'Vierkante Huis', voorgesteld twee twee-onder-één-kapwoningen te realiseren. Daarbij is aangegeven dat de inkomsten die kunnen worden gegenereerd uit de verhuur/verkoop van de woningen, noodzakelijk zijn om het karakteristieke pand te revitaliseren. Op het principeverzoek is destijds positief geadviseerd. Een aanvraag voor de realisatie van de ontwikkeling als zodanig is nog niet ingediend. Wel valt uit diverse afzonderlijke aanvragen af te leiden dat initiatiefnemers bezig zijn met de benodigde voorbereidingen: • Vervangen bestaande berging (verleend, zaaknr. 472249) • Verlengen termijn tijdelijk bouwwerk (termijn opgeschort in afwachting van uitkomst van onderhavig conceptverzoek). • Inritvergunning (verleend, zaaknr. 414451) Toeziethouders van de gemeente zijn op locatiebezoek geweest en hebben geconstateerd dat de berging op enkele onderdelen in strijd met de vergunning is gerealiseerd. Het zou met name gaan om de realisatie van een viertal deuren, terwijl conform vergunning maximaal twee deuren mogen worden gerealiseerd. Hiermee lijkt voorgesorteerd te worden op de gewenste realisatie van vier tiny houses. Initiatiefnemers geven aan dat de schuur op dit moment daadwerkelijk in gebruik is als berging, maar dat deze inderdaad zo is gebouwd dat het in de toekomst eventueel ook een ander doel zou kunnen dienen. Nb. Het conceptverzoek is zoveel mogelijk op zijn eigen merites beoordeeld, maar kan m.i. niet zonder meer losgezien worden van de overige ontwikkelingen die men beoogt.
Uitkomst omgevingsplantoets	Het doel is de huidige schuur (gebouwd in 2022-2023) te transformeren tot vier tiny houses. Voor de beoordeling van het initiatief is gekeken naar het voormalig bestemmingsplan "Kernen Woubrugge-Hoogmade", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 17 augustus 2022 (thans onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan van Kaag en Braassem). Op basis van dat

	bestemmingsplan heeft de locatie reeds een woonfunctie, maar ontbreekt ter plaatse een bouwvlak waarbinnen hoofdgebouwen mogen worden opgericht. Bovendien schrijft het planologisch kader voor dat maximaal 1 wooneenheid op het terrein is toegestaan. Het toevoegen van vier kleine wooneenheden in de huidige schuur (bijbehorend bouwwerk), is daarmee niet passend binnen het omgevingsplan. Het 'Vierkante Huis' is aangemerkt als karakteristiek pand (voormalig gemeentelijk monument). Het onderhavige verzoek ziet toe op de (in pandige) verbouwing van een schuur tot vier zelfstandige wooneenheden. Daarmee valt een eventuele beoordeling door Dorp, Stad en Land en/of de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (DSL resp. CRK) vooralsnog buiten de scope van dit conceptverzoek. Het is echter niet ondenkbaar dat intensivering van het grondgebruik en/of permanente bewoning van een object van invloed is op de (ruimtelijke) uitstraling van een perceel en de daarop aanwezige opstallen. Om die reden kan op voorhand niet uitgesloten worden dat toekenning van dit verzoek effect heeft op het ensemble waar het 'Vierkante Huis' onderdeel van uitmaakt. Het ontbreekt echter aan een grondslag in de huidige regelgeving voor een adviesvraag aan DSL/CRK voor het bouwen of gebruik van gronden <u>bij</u> een karakteristiek pand, niet gelegen in een (voormalig) gemeentelijk dorpsgezicht. Ter aanvulling wordt opgemerkt dat binnen de planlocatie mogelijk sprake is van archeologische waarden in de bodem. Daarnaast is op de verbeelding bij het bestemmingsplan een molenbiotoop geprojecteerd ten noorden van het Vierkante Huis (groen op de verbeelding). De te transformeren schuur valt buiten deze molenbiotoop. T.a.v. archeologie geldt - voor zover hier relevant - dat het initiatief toeziet op transformatie van een bestaand bouwwerk, zonder (significante) grondroerende werkzaamheden. Belemmeringen worden op voorhand niet verwacht. Voor zover het initiatief positief beoordeeld wordt, is een procedure noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken. De BOPA is dan de meest voor de hand liggende procedure voor deze ontwikkeling.
Wie zijn de betrokkenen/ belanghebbenden?	Initiatiefnemers en omwonenden. Er heeft in deze fase voor zover bekend nog geen participatie plaatsgevonden t.a.v. dit specifieke verzoek.
Gaat het om een tijdelijke situatie?	Nee
Welke adviseurs zijn er uitgenodigd voor de Intaketafel?	RO Stedenbouw Milieu Verkeer Wonen Handhaving Vergunningen
Overige opmerkingen	n.v.t.

Deel B: Voorbereiding Intaketafel

Waarom zouden we wel/niet willen meewerken aan dit initiatief? Wat zijn de voorwaarden?

Geef een integraal advies vanuit jouw specifieke beleidsveld/expertise.

Ruimtelijke ontwikkeling:

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op het adres Noordeinde 8 te Hoogmade. Voor deze locatie is het voormalig bestemmingsplan “Kernen Woubrugge-Hoogmade”, vastgesteld d.d. 17 augustus 2022, van toepassing. Dit bestemmingsplan is sinds de invoering van de Omgevingswet overgegaan in het tijdelijk deel van het omgevingsplan van rechtswege en biedt gedurende de transitieperiode nog het planologisch kader (beoordelingsregels) waaraan getoetst dient te worden.

De locatie kent de enkelbestemming ‘Wonen’. Woningen zijn toegestaan binnen een bouwvlak en tot het maximum aantal wooneenheden zoals bepaald door het bestemmingsplan. In dit geval betekent dat, dat één woning is toegestaan op het perceel. De te transformeren schuur – vergund als bijbehorend bouwwerk en als zodanig te gebruiken – is gesitueerd op het achtererf, tegen westelijke erfgrans aan. Op deze locatie is geen bouwvlak geprojecteerd en zijn hoofdgebouwen dus niet toegestaan. Om het initiatief mogelijk te maken, is dan ook een procedure noodzakelijk waarmee van de huidige regels kan worden afgeweken. Voordat hier medewerking aan kan worden verleend, dient beoordeeld te worden of het initiatief als passend kan worden beschouwd.

In dit specifieke geval is sprake van een inbreidingsontwikkeling binnen BSD. In beginsel zijn inbreidingen binnen BSD gewenst, maar voor de beoordeling van de haalbaarheid van een initiatief zijn behalve de ligging van de locatie ook andere randvoorwaarden aan de orde. Zo dient de ontwikkeling naar aard, schaal en (ruimtelijke) uitstraling c.q. kwaliteit, te passen binnen de gekozen locatie én binnen het landelijk dorps karakter van de kern Hoogmade. In de gemeentelijke Omgevingsvisie wordt dit onderschreven en is bovendien aangegeven dat inbreidingen, met name in de kleine kernen, vaak minder goed inpasbaar zijn en bovendien te kostbaar om rendabel te kunnen ontwikkelen. In dergelijke kernen wordt eerder gezocht naar uitbreidingen, die voor Hoogmade in westelijke richting gevonden wordt, ten noorden van de Van Klaverweijdeweg.

De voorgestelde ontwikkeling lijkt op de laatst genoemde onderdelen niet passend op deze locatie. Ontwikkelingen omtrent woningbouw en voorzieningen zullen op grond van de Omgevingsvisie moeten passen binnen de aard en schaal van de omgeving en zullen dus kleinschaliger zijn dan ontwikkelingen die binnen het sub-gebiedstype centrum dorps kunnen worden toegestaan. Het toevoegen van vier kleine wooneenheden leidt tot een intensivering van het gebruik van de gronden, zeker wanneer ook het splitsen van het Vierkante Huis en het toevoegen van de twee twee-onder-één-kapwoningen (eveneens vier wooneenheden) in de beoordeling wordt betrokken. Het geheel in ogenschouw genomen zou leiden tot 12 tot 14 wooneenheden, per saldo een toevoeging van 11 tot 13 ten opzichte van hetgeen thans is toegestaan. Daarmee krijgt het perceel een meer stedelijk karakter, wat per definitie niet past binnen een kern waar juist een landelijk dorps karakter heerst en waarvan de belevingswaarde behouden dient te blijven.

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat het ‘Vierkante Huis’ is aangemerkt als karakteristiek pand (voormalig gemeentelijk monument). Het onderhavige verzoek ziet toe op de (in pandige) verbouwing van de berging, niet zijnde een karakteristiek object. Daarmee valt een eventuele beoordeling door Dorp, Stad en Land en/of de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (DSL resp. CRK) vooralsnog buiten de scope van dit conceptverzoek. Het is echter niet ondenkbaar dat intensivering van het grondgebruik en/of permanente bewoning van de berging van invloed is op de (ruimtelijke) uitstraling van een perceel en de daarop aanwezige opstallen. Om die reden kan op voorhand niet uitgesloten worden dat toekenning van dit verzoek effect heeft op het ensemble waar het ‘Vierkante Huis’ onderdeel van uitmaakt. Het ontbreekt echter aan een grondslag in de huidige regelgeving voor een adviesvraag aan DSL/CRK voor het bouwen of gebruik van gronden bij een karakteristiek pand, niet gelegen in een (voormalig) gemeentelijk dorpsgezicht.

De Omgevingsvisie benoemt tot slot ook de huidige parkeerproblematiek langs het Noordeinde. De parkeerbehoefte is hoog, de ruimte is schaars. Vermoedelijk is er onvoldoende ruimte in het openbaar gebied om in de benodigde parkeerplaatsen te voorzien. Initiatiefnemer heeft daarom rekening gehouden met parkeerplaatsen en deze ingetekend op eigen terrein. Los van de vraag of met deze inrichting aan de gemeentelijke parkeernormen kan worden voldaan, heeft ook het parkeren van auto's op het terrein rondom het Vierkante Huis invloed op de ruimtelijke uitstraling ter plaatse.

Ten aanzien van het verzwaard adviesrecht van de gemeenteraad geldt dat het conceptverzoek zich richt op het toevoegen van 4 wooneenheden. Dat betekent in dat geval dat het verzwaard adviesrecht niet van toepassing is. Echter, de ontwikkeling staat niet op zichzelf en mocht een aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend dient het bouwplan in zijn totaliteit te worden beoordeeld. De overige plandelen meegerekend leidt tot het toevoegen van meer dan 10 woningen, waarop het verzwaard adviesrecht wél van toepassing is.

Stedenbouw:

Het bouwwerk is ooit aangevraagd als berging, maar vanaf het begin waren er al vermoedens dat het uiteindelijk beoogde gebruik wonen was. Dit werd nog eens bevestigd doordat de berging anders is uitgevoerd dan aangevraagd/vergund (vier deuren i.p.v. twee). Er is nu sprake van een voldongen feit, want het bouwwerk staat er al en ziet er feitelijk uit als een klein blokje rijwoningen. Omzetting van de functie is dan ook niet ondenkbaar. Wel wordt het gevoelsmatig erg vol/druk op dit stukje grond. Behalve dat er vier huishoudens bijkomen, is de afstand tussen dit bouwwerk en de woning op Noordeinde 8 op het smalste punt slechts zo'n 3,5 meter. Daarbij komt dat men voor ogen heeft om Noordeinde 8 op te splitsen naar zes appartementen en op het noordelijke deel van het perceel nog eens vier woningen te realiseren. Op deze manier wordt het aantal woningen/huishoudens vermeerderd van één naar veertien. Dit zou natuurlijk voor problemen in de sociale sfeer (o.a. privacy) kunnen gaan zorgen.

Verkeer en vervoer:

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen wordt voor de appartementen de minimale norm van 1,2 parkeerplaatsen aangehouden; 12 parkeerplaatsen bij 10 kleine appartementen. Echter, door de situering van de nieuwe parkeerplaatsen verdwijnen er parkeermogelijkheden op de rijbaan (van Alcaerlaan én Noordeinde), die gecompenseerd dienen te worden in het plan. Dit is ook het geval bij de twee-onder-een-kappers.

Er zitten dus te weinig parkeerplaatsen in het plan / beide plannen. En ook mist nog een onderbouwing of de toename van verkeersbewegingen acceptabel is.

Omgevingsdienst:

Het plan betreft het in de bestaande schuur realiseren van meerdere woningen (tiny houses) op het perceel.

Activiteiten en milieuzonering

Er zijn relevante bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving aanwezig.

Bodem

Er is sprake van een nieuw bodemgevoelige activiteit. Er moet een voorafgaand bodemonderzoek als bedoeld in paragraaf 5.2.2 Bal uitgevoerd worden.

Ecologie

Indien voor het geschikt maken voor bewoning van de schuur ingrepen aan de buitenschil van de schuur uitgevoerd moeten worden, moet een ecologische quickscan uitgevoerd worden.

Geluid

Er is sprake van het realiseren van nieuwe geluidgevoelige gebouwen. De locatie ligt in de directe nabijheid

van meerdere (gemeentelijke) wegen en daarmee binnen het geluidaanachtsgebied.

In de onderbouwing moet, in het kader van etfal, beoordeeld worden of voldaan kan worden aan de standaardwaarde voor wegverkeerslawaaï van artikel 5.78t Bkl. Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat geen volledig akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden, maar volstaan kan worden met een beoordeling in de onderbouwing.

Wonen:

Het toevoegen van ongeveer 14 wooneenheden klinkt positief maar gezien het 'kleine' perceel voor deze grote hoeveelheid woontoevoeging adviseren we negatief. De kwaliteit van het wonen lijkt zo niet gewaarborgd te worden. De bewoners hebben geen buitenruimte en zitten in de kern van Hoogmade waar nu al grote verkeer/ parkeer drukte is.

Een goede argumentatie voor welke doelgroepen het zal worden gebouwd kan helpen bij het realiseren van tiny houses. Maar daarbij moet de woonkwaliteit worden gewaarborgd door bijv. een grote gezamenlijke tuin. Een minimale opp. van 50M2 is gewenst, in de prestatieafspraken hebben we aangegeven dat sociale huurwoningen min 50 M2 moeten zijn.

Het realiseren van starters woningen is daarentegen wel positief.

Bij de realisatie van 12 of meer woningen zal er min 30% sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden. Indien er meer dan 30% sociale huurwoningen gerealiseerd worden, dan kan initiatiefnemer een bijdrage uit het vereveningsfonds ontvangen. Tegenwoordig geldt er ook een regeling voor afdracht uit het fonds voor middensegment. Er zal bij koopwoningen onder de NHG-grens rekening moeten worden gehouden met zelfbewoningsplicht. Als het meer dan 10 sociale huurwoningen betreft, dan is de regionale huisvestingsverordening van toepassing.

Handhaving:

Vergunningverlening:

Qua vergunningverlening valt er eigenlijk niet veel op te merken. Het is vergunningplichtig voor zowel de omgevingsplanactiviteit als de technische bouwactiviteit (verbouw bestaande 'berging'). Het al dan niet verlenen van medewerking aan de omgevingsplanactiviteit is afhankelijk van de ruimtelijke wenselijkheid. Als dat positief wordt benaderd, "volgt" de vergunning daarin middels een afwijken van de regels van het omgevingsplan. Voor de technische bouwactiviteit moet men aantonen dat aan het Bbl wordt voldaan.

Willen we medewerking verlenen aan dit initiatief?	Groen (Ja)	Oranje (Ja, mits)	Rood (Nee, want)
Ruimtelijke ordening			
- Omgevingsplan	☐	☐	☒
- Landelijk beleid (o.a. LIB, ladder duurzame verstedelijking)	☐	☒	☐
- Provinciaal beleid	☐	☒	☐
- Hoogheemraadschap	☒	☐	☐
- Omgevingsvisie	☐	☐	☒
- Nota inbreidingslocaties	☐	☐	☐
- Welstandskaart	☐	☒	☐
- Archeologie	☐	☒	☐
- Duurzaamheid	☐	☒	☐
Stedenbouw	☐	☒	☐

Verkeer en vervoer			
- Verkeersveiligheid en bereikbaarheid	☒	☐	☐
- Parkeren	☐	☒	☐
Milieu (omgevingsdienst West-Holland)	☐	☒	☐
Wonen (Regionale Woonagenda)	☐	☒	☐

Deel C: Uitkomst Intaketafel

Uitkomst van de Intaketafel	
Is het initiatief vanuit de gemeente wenselijk/denkbaar?	Nee
Wat is de vervolgstap?	n.v.t.
Advies initiatiefnemer	De initiatiefnemer wordt geadviseerd om geen omgevingsvergunning aan te vragen
Advies bestuur	Het college wordt geadviseerd om een negatieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van het verzoek