

Onderwerp	Conceptverzoek Boddens Hosangweg 65 Woubrugge				
Zaaknr.	748702				
Datum B&W-vergadering	4 maart 2025				
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian				
Vorbereid door	Cluster Ruimte & Sociaal				
Beslisapunten	1. Een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de wens drie wooneenheden te realiseren op de locatie Boddens Hosangweg 65 te Woubrugge, met dien verstande dat: a. het realiseren van drie vrijstaande woningen niet wenselijk is; b. drie wooneenheden in één volume conform een kangoeroe- of daarmee vergelijkbaar concept, wel denkbaar is; c. bij sloop/nieuwbouw het volume niet significant toe mag nemen en dient te worden gezocht naar een passend stedenbouwkundig ontwerp waarmee de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, e.e.a. zoals verwoord in het provinciaal Omgevingsbeleid; d. een Goede onderbouwing van de Fysieke Leefomgeving (GoFLo) dient te worden gegeven. Die onderbouwing is onderdeel van de aanvraag om omgevingsvergunning. Met de GoFLo moet worden aangetoond dat met de gewenste ontwikkeling enerzijds sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat sprake blijft van een gezonde fysieke leefomgeving. Daarbij dient te worden ingegaan op de verschillende (relevante) omgevingsaspecten alsook een toets aan het relevante beleid, waarbij speciale aandacht uitgaat naar de regels voor ruimtelijke kwaliteit zoals opgenomen in provinciaal Omgevingsbeleid en naar de 'Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018'. 2. Indiener te verplichten de omwonenden en andere belanghebbenden te betrekken bij de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aan de hand van het document 'Werkwijzer met Elkaar voor initiatiefnemers'.				
Samenvatting	Initiatiefnemer is voornemens het perceel opnieuw op te delen in drie percelen en op ieder perceel één vrijstaande woning te realiseren. Op die manier hoopt men als familie op de locatie te kunnen blijven wonen en zo nodig mantelzorg te kunnen bieden of anderszins voor elkaar te zorgen. Initiatiefnemer verwijst daarbij naar een kangoeroeconcept. Het realiseren van drie vrijstaande woningen sluit daar niet bij aan, maar het college wordt geadviseerd een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de initiële wens bij elkaar op het erf te blijven wonen, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.				
Financiële gevolgen / dekking	Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er worden leges volgens de legesverordening geheven.				
Openbaarheid voorstel/besluit	Tijdelijk niet openbaar tot 12 maart 2025				
Bijlage(n)	Openbaarheid				
	O TNO NAO G				
	• Formulier intaketafel • 0507_Hosangweg_20241021_02				X X
Gemeenteraad	N.v.t.				

Inleiding

Op 25 oktober 2024 is een conceptverzoek ingediend met de vraag of de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het realiseren van drie vrijstaande woningen op de locatie Boddens Hosangweg 65 in Woubrugge. De achtergrond van de vraag is gelegen in de wens om als familie bij elkaar op het erf te wonen en elkaar zo nodig, nu of in een latere levensfase, (mantel)zorg of anderszins te kunnen bieden.

Omdat het initiatief niet past binnen de huidige planologische mogelijkheden, is een procedure noodzakelijk. Initiatiefnemer verzoekt het college van burgemeester en wethouders een grondhouding in te nemen ten aanzien van het voorstel. De locatie staat bekend als kadastrale gemeente Woubrugge, sectie C, perceelnummer 2761.

Wat willen we bereiken

Het bouwen van meer woningen, met oog voor behoud van ruimtelijke kwaliteit en het bouwen naar behoefte.

Argumenten

Omgevingsplan

Voor de beoordeling van het initiatief is gekeken naar het voormalig bestemmingsplan “Buitengebied Oost”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 9 april 2020 (thans onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan van Kaag en Braassem). Op basis van dat bestemmingsplan heeft de locatie reeds een woonfunctie, maar ter plaatse zijn maximaal drie wooneenheden toegestaan. Met de voorgestelde ontwikkeling wordt per saldo voorzien in het toevoegen van twee extra vrijstaande woningen ten opzichte van hetgeen nu planologisch is toegestaan (en feitelijk aanwezig is). Hierbij is overigens niet van belang of het concept in één volume of in drie vrijstaande woningen wordt ondergebracht; het maximaal toegestane aantal wooneenheden wordt overschreden. Indien een positieve grondhouding wordt aangenomen is een planologische procedure noodzakelijk. Hoewel een wijziging van het omgevingsplan daartoe tot de mogelijkheden behoort, wordt in dezen geadviseerd een BOPA te doorlopen omdat het vooralsnog niet noodzakelijk is om de onderliggende bestemming met bijbehorende bouwmogelijkheden te laten vervallen. Hoewel een dergelijke situatie in de praktijk niet snel zal voorkomen, kan het zijn dat bij verkoop van het perceel de toekomstige gebruikers een ‘gewone’ vrijstaande woning willen realiseren. Dat kan dan op basis van de regels van het onderliggende omgevingsplan/voormalig bestemmingsplan.

Beleid, ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

De locatie is gelegen buiten BSD en daarmee moet het verzoek gekwalificeerd worden als een ontwikkeling in het buitengebied. Op basis van de provinciale omgevingsverordening en het bijbehorende kaartmateriaal is de locatie gelegen op gronden waarop beschermingscategorie 3, buitengebied van toepassing is. Er is geen sprake van een belangrijk weidevogelleefgebied, kroonjuweel, groene buffer of andere beschermingscategorieën. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn dan in beginsel mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk blijft.

Vanuit stedenbouw en de provincie Zuid-Holland is negatief geadviseerd op het realiseren van drie vrijstaande woningen op het perceel. Er wordt waardering uitgesproken voor de wens om als familie bij elkaar te blijven wonen en daartoe de nodige inspanningen te leveren of aanpassingen te doen, maar de voorgestelde opzet is op deze locatie niet inpasbaar. Oordelend vanuit de ruimte-voor-ruimte-regeling die de provincie hanteert voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit, wordt (veel) meer teruggebouwd dan wordt gesloopt. Bovendien is voor deze locatie de ruimte-voor-ruimte-regeling al eens ingezet,

waarvan de drie vrijstaande woningen die nu aanwezig zijn op het perceel (65, 65a en 65b) het eindresultaat zijn.

Ook beleidsmatig worden weinig aanknopingspunten gezien voor het zodanig uitbreiden van de bebouwingsmogelijkheden op deze locatie. Zo geldt vanuit de Nota Inbreidingslocaties dat deze zijde van de Boddens Hosangweg slechts zeer beperkt bebouwd is en een landelijk karakter heeft. Het landelijke karakter van dit deel van Woubrugge dient behouden te blijven. Het verder verstedelijken van met name het dijklichaam is dan ook niet wenselijk. Ook geldt dat binnen de droogmakerijen, waar het projectgebied onder valt, het primaire gebruik landbouw betreft. Ook vanuit deze overweging moet terughoudend worden omgegaan met het toevoegen van extra woningen op dit perceel.

De ontwikkeling van drie vrijstaande woningen op het perceel is dus geen haalbare kaart, maar dat neemt niet weg dat de gemeente vanuit de Omgevingsvisie wel openstaat voor initiatieven die bijdragen aan de ambities op het gebied van sociaal domein. Zo wordt onder meer een beweging ingezet van dure, specialistische, individuele zorg, naar ondersteuning in en door de samenleving. Daaronder valt mede dat inwoners zich verantwoordelijk voelen voor zichzelf en hun sociale omgeving en dat inwoners, buurten en wijken elkaar ondersteunen. De toenemende complexiteit van maatschappelijke vraagstukken en de afname van financiële middelen vragen om een gemeente die verbindt en de krachten van inwoners en organisaties benut en versterkt. Kaag en Braassem staat daarom open voor initiatieven uit de samenleving en biedt ruimte aan onze inwoners om bij te dragen aan de doelen, opgaven en beweging binnen Sociaal Kaag en Braassem.¹ Hoewel nu nog geen sprake van een acute zorgvraag, is deze in de toekomst wel te verwachten. Bovendien wordt steeds meer van inwoners verwacht dat zij - uiteraard waar mogelijk en binnen redelijke grenzen - voor hun naasten zorgen. Door met initiatiefnemer mee te denken in de richting van het kangoeroeconcept, wordt een handreiking in hun richting gedaan. Zo kan in gezamenlijk overleg worden gekeken of en zo ja, hoe, een dergelijke beweging verder kan worden gefaciliteerd door de gemeente.

Conclusie

Het college wordt gelet op bovenstaande overwegingen geadviseerd om een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van het conceptverzoek, maar daar met name ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet wel diverse voorwaarden aan te verbinden.

Kanttekeningen

n.v.t.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

n.v.t.

Participatie en inspraak

In deze fase heeft voor dit specifieke verzoek - zover bekend - nog geen participatie plaatsgevonden.

Financiële consequenties

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

¹ Omgevingsvisie Kaag en Braassem, mei 2024, p. 65

Regio

n.v.t.

Communicatie

De initiatiefnemer van het conceptverzoek wordt zo snel mogelijk op de hoogte gesteld van het collegebesluit. Vanuit de gemeente wordt er verder niet actief gecommuniceerd over de beoogde ontwikkeling of het besluit, omdat het initiatief zich slechts in de fase van een conceptverzoek bevindt en dit bovendien vooral de verantwoordelijkheid is van de initiatiefnemer. Bij een positieve grondhouding op het conceptverzoek wordt de initiatiefnemer verplicht om omwonenden en andere belanghebbenden te betrekken doormiddel van de beschreven werkwijze in het document 'Werkwijzer met Elkaar voor initiatiefnemers'.

Integraliteit

Bestuurlijk is dit voorstel afgestemd met:	Datum stafoverleg
Yvonne Peters-Adrian	24 februari 2025
Ambtelijk is afgestemd met:	
Strategisch adviseur RO en Vergunningen	
Het conceptverzoek is besproken aan de Intaketafel, waarbij de afdelingen RO en milieu (ODWH), de provincie Zuid-Holland en collega's van wonen en verkeer en parkeren hebben geadviseerd.	