

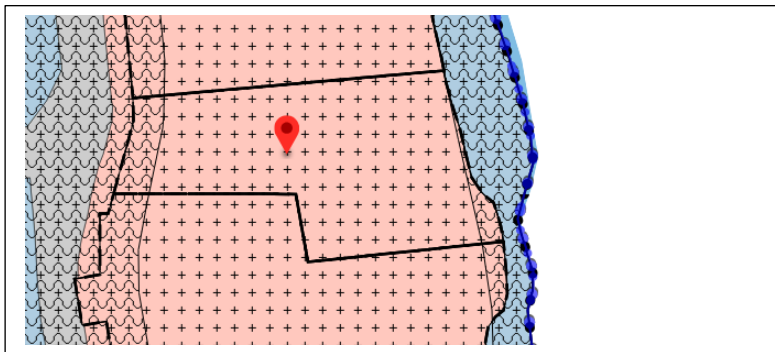
Samenvatting principeverzoek

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



Een woning en twee schuren

Wat is er toegestaan volgens het bestemmingsplan?



Enkelbestemming
Centrum

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 1

Bouwvlak

Ten hoogste één woning,
detailhandel en
dienstverlening

Wat vraagt de initiatiefnemer?



Sloop huidige woning en
bouw van twee woningen
met behoud van de twee
schuren

Conclusie

- Het initiatief is niet passend in het bestemmingsplan.
- Er is een afwijking van het bestemmingsplan (vergunning)/bestemmingsplanwijziging (postzegelbestemmingsplan) nodig om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief.
- Het college wordt geadviseerd om een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van dit principeverzoek.
- De voornaamste belemmeringen (zouden kunnen) zijn:
woningtype/verkeersveiligheid en bereikbaarheid

Uitwerking principeverzoek

Op 13 juni 2023 is er een principeverzoek ingediend met de vraag of de gemeente wil meewerken aan een bestemmingsplanwijziging voor Koppoellaan 1 te Rijpwetering. Het plangebied staat kadastraal bekend als AKM01D1647. Het verzoek betreft de sloop van een woning en het realiseren van twee nieuwe vrijstaande woningen.

Huidige situatie

In de huidige situatie is er op locatie één woning aanwezig met twee schuren. Een van de schuren staat in de noordoostelijke hoek van het perceel en de andere achter de woning Pastoor van der Plaatstraat 5. De woning ligt relatief ver van de straat en is te bereiken via een looppad. Er is daarnaast ook een in-/uitrit die langs Pastoor van der Plaatstraat 3 en 5 loopt.



Aanzicht vanaf straatkant



Koppoellaan 1 - Pastoor van der Plaatstraat 3
Vooraanzicht vanaf straatkant



In-/uitrit

Gevraagde situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de huidige woning (zie A op afbeelding) te slopen. Daarvoor in de plaats wenst hij het perceel te splitsen en twee nieuwe vrijstaande woningen (B en E) te realiseren. De twee bestaande schuren (C en F) blijven behouden.



LEGENDA:

- A** bestaande woning slopen
- B** nieuwe te bouwen woning
- C** bestaande schuur handhaven
- D** perceel splitsen
- E** nieuwe te bouwen woning
- F** bestaande schuur handhaven

NIEUWE WONING B:

voetprint ca. 10x15 m
 goothoogte max. 7 m
 bouwhoogte max. 11 m

NIEUWE WONING E:

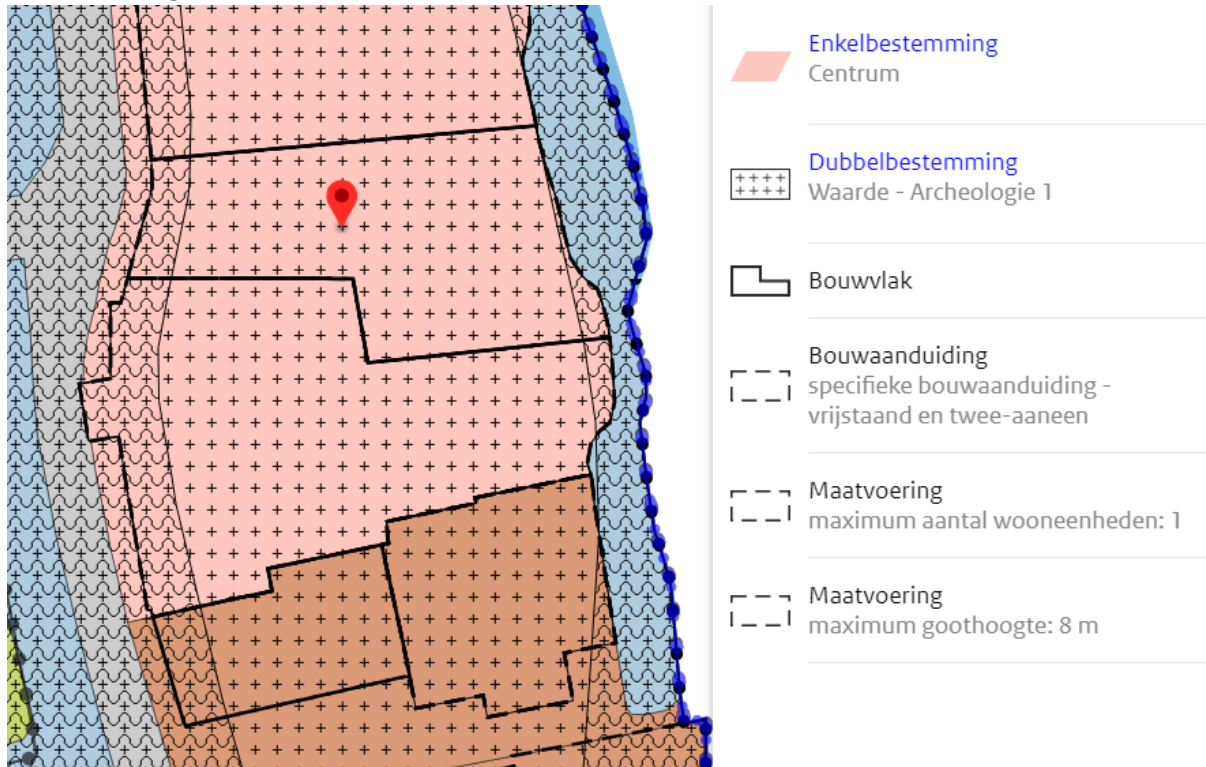
voetprint ca. 9x15 m
 goothoogte max. 5,5 m
 bouwhoogte max. 10 m

OPPERVLAKTE PERCELEN:

totaal: 2.460 m²
 gespl. perceel woning B 1.715 m²
 gespl. perceel woning E 745 m²

Toetsingskader

Bestemmingsplan



Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Oud Ade en Rijpwetering', vastgesteld op 25 januari 2018. De locatie heeft de bestemming 'Centrum'. Binnen het bouwvlak zijn vrijstaande en twee-aaneen woningen toegestaan, waarbij het maximum aantal wooneenheden voor deze locatie één is. Daarnaast maakt het bestemmingsplan ook detailhandel en dienstverlening op de begane grond mogelijk, net als het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die vallen onder categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten. Er is een dubbelbestemming 'Archeologie-1' opgenomen.

Samenvatting

Het maximum aantal wooneenheden dat is opgenomen voor deze locatie in het bestemmingsplan is één. Vanwege het feit dat het maximum aantal wooneenheden is gemaximeerd, kan niet worden volstaan met toepassing van de kruimelregeling. Er dient uitgebreide planologische afwijking of een bestemmingsplanwijziging gevoerd te worden om medewerking te verlenen aan het realiseren van twee vrijstaande woningen.

Lib (Luchthavenindelingbesluit)

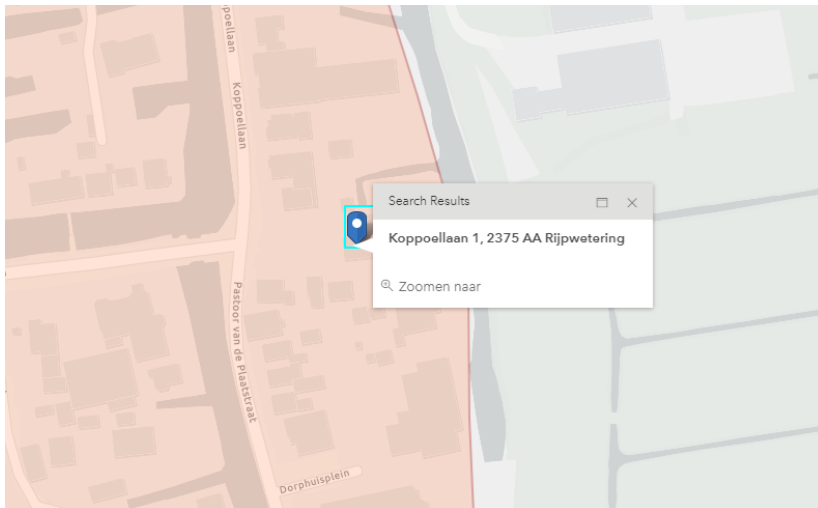
Er gelden beperkingen met betrekking tot gebouwen in gebieden die binnen zone vier van het luchthavenindelingsbesluit liggen. Het betreffende gebied valt buiten zowel LIB4 als LIB5.

Ladder duurzame verstedelijking

Uit jurisprudentie volgt dat een ontwikkeling van 11 woningen of minder niet wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Het betreft hier een voorstel voor twee vrijstaande woningen in het lint. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft om die reden niet te worden doorlopen.

Provinciaal beleid

De locatie valt binnen bestaand stads- en dorpsgebied en ligt niet binnen een van de beschermingscategorieën van de provincie. Qua ruimtelijke kwaliteit is er sprake van behoud en/of een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling dient aansluiting te vinden bij de lintbebouwing en vanwege de ligging in de dorpsrand ook bij te dragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit. De verwachting is dat de initiatiefnemer dit kan motiveren.



Weergave stads- en dorpsgebied



Weergave beschermingscategorieën

Hoogheemraadschap van Rijnland

De voorzijde van het perceel grenzend aan de weg bevindt zich binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. Het hoogheemraadschap van Rijnland dient om advies gevraagd te worden en akkoord te gaan met de ontwikkeling. Als het verhard oppervlak met meer dan 500 m² toeneemt dient er 15% watercompensatie plaats te vinden. Dit lijkt niet aan de orde te zijn.

Regionale Woonagenda

De gemeenten in Holland Rijnland maken zich sterk om tot en met 2030 maar liefst 30.500 nieuwe woningen te bouwen, waarvan 30% een sociale huurwoning is en 35% een middeldure huurwoning of een betaalbare koopwoning. De nieuwbouw moet aansluiten bij de woonbehoeften. Uitgangspunten zijn het verbeteren van de doorstroom, het versnellen van de woningbouw, het realiseren van betaalbare woningen en het geven van ruimte aan

aandachtsgroepen, dat zijn mensen met specifieke zorg- en ondersteuningsbehoeften. Alle gemeenten leveren hieraan een bijdrage. De afspraken in de Woonagenda vormen de kaders waarbinnen gemeenten hun eigen ruimtelijke projecten kunnen realiseren.

Het realiseren van twee nieuwe vrijstaande woningen (toevoeging van één woning) in voorliggend geval is binnen de regio Holland Rijnland in principe te verantwoorden, echter is het aan initiatiefnemer dit in de door hem op te stellen ruimtelijke onderbouwing zodanig nader te motiveren en concretiseren dat er op dit onderdeel geen belemmeringen optreden.

Omgevingsvisie

Wonen

Wat betreft wonen herkent de gemeente de volgende opgaven:

- woningbouwplannen richten op de behoefte;
- doorstroming bevorderen;
- huisvesting voor specifieke/bijzondere doelgroepen realiseren;
- het definiëren van wat passend is in de omgeving.

Het betreft hier in feite het toevoegen van één woning aan de woningvoorraad. Er wordt niet specifiek voorzien in huisvesting van een doelgroep zoals benoemd in de Regionale Woonagenda. Passend in de omgeving gaat om bouw- en goothoogtes, woningtypes en de situering in de bestaande omgeving. Qua aard en schaal zijn de woningen ruimtelijk inpasbaar.

Met Holland Rijnland is afgesproken om voldoende sociale huur of koop te realiseren. De gemeente houdt zelf de doelstelling aan om 30% sociaal te realiseren. Bij projecten met minder dan 12 woningen zal dit percentage afgekocht worden via een bijdrage in het vereveningsfonds sociale woningbouw. Daar zal hier sprake van zijn.

Sub-gebiedstype landelijk dorps

‘Ontwikkelingen omtrent woningbouw en voorzieningen zullen moeten passen binnen de aard en schaal van de omgeving en zullen dus kleinschaliger zijn dan de ontwikkelingen binnen het sub-gebiedstype centrum dorps. Dit betekent niet dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn binnen deze kernen’.

Rijpwetering

‘Bij het bouwen van nieuwe woningen is het van belang dat alle doelgroepen die een huis zoeken worden bediend.’

Nota Inbreidingslocaties

In de Nota Inbreidingslocaties staat benoemd dat het lint zowel functioneel als ruimtelijk divers en kleinschalig is. De woningen hebben één of twee bouwlagen met kap en staan in een sterk verspringende rooilijn met de nok haaks op of parallel aan de richting van het landschap.

Er staat benoemd dat het aanzicht van de bebouwing vanuit de polder een belangrijk uitgangspunt bij de uitwerking van initiatieven. Inbreidingen dienen de huidige achterkantsituatie op te heffen. Hierbij vormt een luchtige verkaveling met voldoende ruimte voor opgaande beplanting het uitgangspunt.

Verder wordt aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen de fijnmazige landschappelijke structuur dienen over te nemen en waar mogelijk te versterken:

‘Binnen de rode contour liggen hoofdzakelijk woningen en bedrijvigheid ingeklemd tussen de Wetering aan de westkant en de ringsloot aan de oostkant. Kenmerkend

voor deze bebouwing is dat de situering afgeleid is van de fijnmazige landschappelijke structuur. Deze structuur wordt ten zuiden van de N445 opgelegd door diverse zijsloten van de Ringsloot die de bebouwingsstrook inrikken en vaak doorlopen tot aan de Zuidweg. Ten noorden van de N445 komt dit minder vaak voor, maar is de landschappelijke structuur wel duidelijk te herkennen in de situering van de woningen en bedrijven. Bij nieuwe ontwikkelingen is het zaak deze fijnmazige landschappelijke structuur over te nemen en waar mogelijk te versterken.'

Welstandskaat



De beoogde locatie ligt ten zuiden van een karakteristiek pand. Er worden geen belemmeringen verwacht.

Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

Er kan medewerking worden verleend aan dit initiatief door middel van een uitgebreide planologische afwijking (UPA). Verzoeken hiertoe worden per geval beoordeeld. De beoordeling vindt plaats aan de hand van dit principeverzoek. In bepaalde gevallen is er een VVGB van de gemeenteraad vereist. Daar is in dit geval geen sprake van.

4.3.1 VVGB

In het besluit van de VVGB zijn categorieën bepaald in welke gevallen de raad een VVGB zal moeten afgeven. In de VVGB zijn de volgende categorieën bepaald waarbij wel een VVGB is vereist:

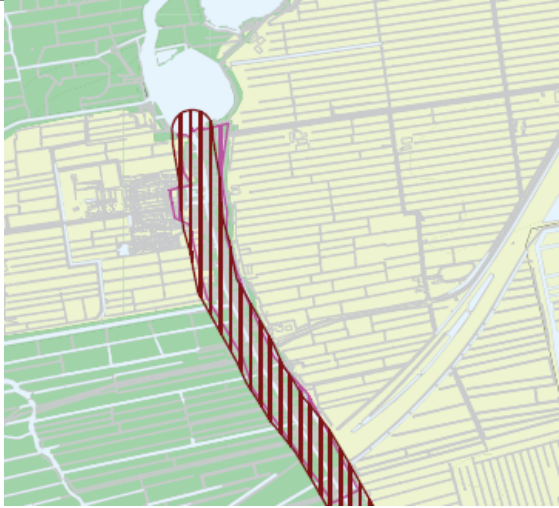
- a. projecten waarbij sprake is van transformatie van een gebied;
- b. projecten, die in strijd zijn met het door de gemeenteraad vastgesteld afwijkingenbeleid en de MRSV;
- c. projecten welke gesitueerd zijn in natuurgebied;
- d. realisering, verandering, vervanging en/of uitbreiding van woningen/woongebouwen met bijbehorende bouwwerken, ongeacht de maatvoering vanaf 10 zelfstandige woningen;
- e. het bouwen, herbouwen, vernieuwen, uitbreiden van gebouwen en bouwwerken en het omzetten van bestaande functies ten behoeve van de woonfunctie inclusief de bij die functie bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen vanaf 10 zelfstandige woningen;
- f. realisering van functiewijzigingen van bestaande opstallen met bijbehorende gronden en de daaruit voorkomende bouwactiviteiten en uitbreiding van bestaande functies met een bruto vloeroppervlak in het voorgestelde project van meer dan 0,5 ha buiten het bestaand stads- en dorpsgebied;
- g. realisering van functiewijzigingen van bestaande opstallen met bijbehorende gronden en uitbreiding van bestaande functies en de daaruit voorkomende bouwactiviteiten met een bruto vloeroppervlak in het voorgestelde project van meer dan 1 ha binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.

Samenvatting

Vanuit beleidsmatig oogpunt kan dit initiatief doorgang vinden. Het betreft een kleine ontwikkeling, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen hoeft te worden. De locatie ligt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied waardoor er vanuit het provinciaal beleid geen belemmeringen worden verwacht. Zowel in provinciaal beleid als in de Nota Inbreidingslocaties staan richtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen op een dergelijke benoemd. In de eerste plaats moet de ontwikkeling passend zijn in het lint. De Nota Inbreidingslocaties spreekt over het overnemen en waar mogelijk versterken van de fijnmazige landschappelijke structuur en de provincie heeft hiertoe richtpunten opgesteld. In beide documenten wordt gesproken over opheffen van de achterkantsituatie gezien vanuit de polder dan wel het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit. Het is aan de initiatiefnemer om dit verder uit te werken. Het aantal en type woningen dient passend te zijn binnen de Regionale Woonagenda van Holland Rijnland. Er dient een afdracht te worden gedaan in het sociale vereveningsfonds.

Haalbaarheid

		Geen belemmering ☒ Kan een belemmering vormen ☒ Vormt een belemmering ☒
Ruimtelijk		
Bestemmingsplan	Niet passend binnen het bestemmingsplan. Doordat er een maximum aantal woningen is opgenomen in het bestemmingsplan, volstaat toepassing van de kruimelregeling niet. Er dient een uitgebreide planologische afwijking of een bestemmingsplanwijziging gevoerd te worden.	☒
Stedenbouw	Het realiseren van de nieuwe woning aan de straat in het lint is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Er staan reeds meerdere woningen in het tweede lint (zoals Pastoor van der Plaatstraat 7).	☒
Groenvoorziening	Beide woningen worden gesitueerd in het groen.	☒
Functioneel		
Verkeersveiligheid en bereikbaarheid	De initiatiefnemer wil gebruik maken van de huidige in-/uitrit nabij de splitsing met Oud Adeselaan. In de toekomstige situatie zal deze in-/uitrit door twee huishoudens gebruikt worden in plaats van één, dus van een grote toename in verkeersgeneratie is geen sprake. De woningen dienen goed bereikbaar te zijn voor hulpdiensten bij calamiteiten. Wellicht zijn er aanpassingen aan de huidige in-/uitrit benodigd.	☒
Parkeren	Er wordt voorzien in parkeerplekken op eigen terrein.	☒
Privacy	Het betreft een inbreidingslocatie. De initiatiefnemer dient dit aspect mee te nemen.	☒
Inrichting openbare ruimte	Er wordt naar verwachting geen openbare ruimte overgedragen aan de gemeente.	☒
Milieu etc.		
Duurzaamheid	Levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.	☒
Geluidshinder	Dient nader te worden onderzocht en gemotiveerd.	
Flora en fauna	Er dient een quickscan flora en fauna te worden uitgevoerd. Dient nader te worden gemotiveerd.	☒
Bodem	Heeft reeds de bestemming 'Centrum', waarbinnen 'Wonen' mogelijk is. Dient nader te worden gemotiveerd.	☒
Archeologie	Dubbelbestemming 'Archeologie-1' en ligt aan een ontginningsas. Hierdoor zijn er geen bodemingrepen groter dan 150 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld mogelijk zonder archeologisch onderzoek.	☒

		
Externe veiligheid	Dient nader te worden onderzocht en gemotiveerd.	☒
Bedrijven en milieuzonering	Dient nader te worden onderzocht en gemotiveerd.	☒
Beleid		
Provinciaal beleid	Ligging binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Er worden geen belemmeringen verwacht.	☒
Beleid hoogheemraadschap	Het hoogheemraadschap dient om advies gevraagd te worden en akkoord te gaan met de ontwikkeling. Als het verhard oppervlak met meer dan 500 m² toeneemt dient er 15% watercompensatie plaats te vinden.	☒
Regionale Woonagenda	Het aantal en type woningen dient passend te zijn binnen de Regionale Woonagenda van Holland Rijnland.	☒
Omgevingsvisie	Kleinschalige ontwikkeling die past in de omgeving. Er dient een afdracht te worden gedaan in het sociale vereveningsfonds.	☒
Nota Inbreidingslocaties	Initiatiefnemer dient rekening te houden met de fijnmazige landschappelijke structuur en in te spelen op het voorkomen van een achterkantsituatie gezien vanuit de polder..	☒
Welstand	Worden geen belemmeringen verwacht.	☒
Raadsakkoord	Sluit niet direct aan op een van de ambities uit het raadsakkoord. Draagt in kwantitatieve zin wel bij aan de woningvoorraad.	☒

Conclusie

Het initiatief voor de sloop van de huidige woning en het realiseren van twee nieuwe vrijstaande woningen is wenselijk. Het realiseren van de nieuwe woning aan de straat in het lint is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Er staan reeds meerdere woningen in het tweede lint (zoals Pastoor van der Plaatstraat 7), dus ook de tweede woning is ruimtelijk inpasbaar.

De initiatiefnemer wenst gebruik te maken van de bestaande in-/uitrit nabij de splitsing met de Oud Adeselaan en de Pastoor van der Plaatstraat. Dit is niet de meest ideale locatie voor

een inrit, maar met de verwachte toename van één naar twee woningen, is de verwachting dat de gevolgen voor de verkeersveiligheid minimaal zijn. Wel dienen de woningen uiteraard goed bereikbaar te zijn voor hulpdiensten bij calamiteiten. Dit dient in de vervolgfase te worden onderzocht en gemotiveerd. Doordat er ook beleidsmatig weinig/geen belemmeringen worden verwacht, wordt het college geadviseerd een positieve grondhouding aan te nemen.