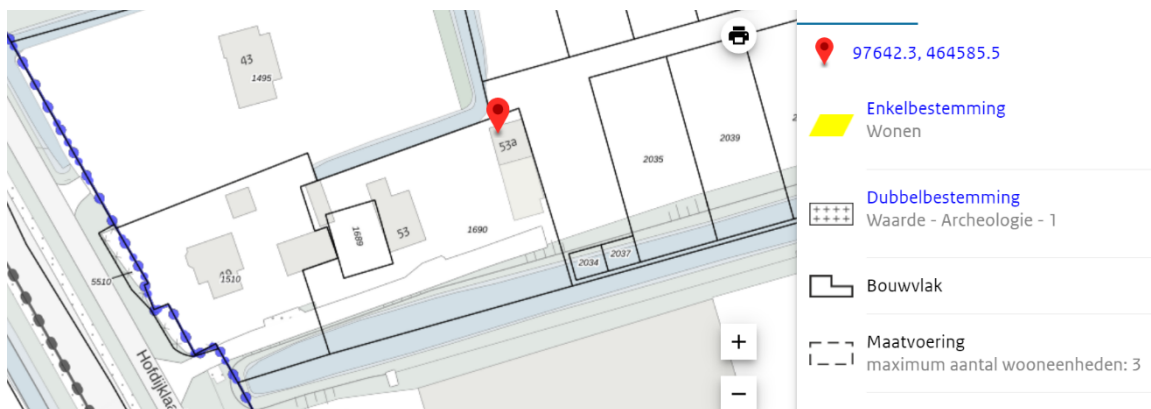


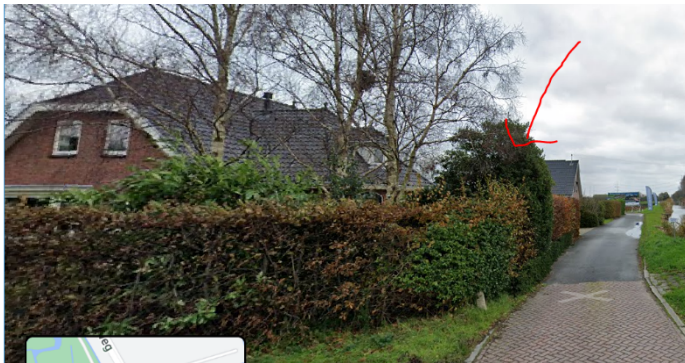
Wat is er in de huidige situatie aanwezig op het perceel?



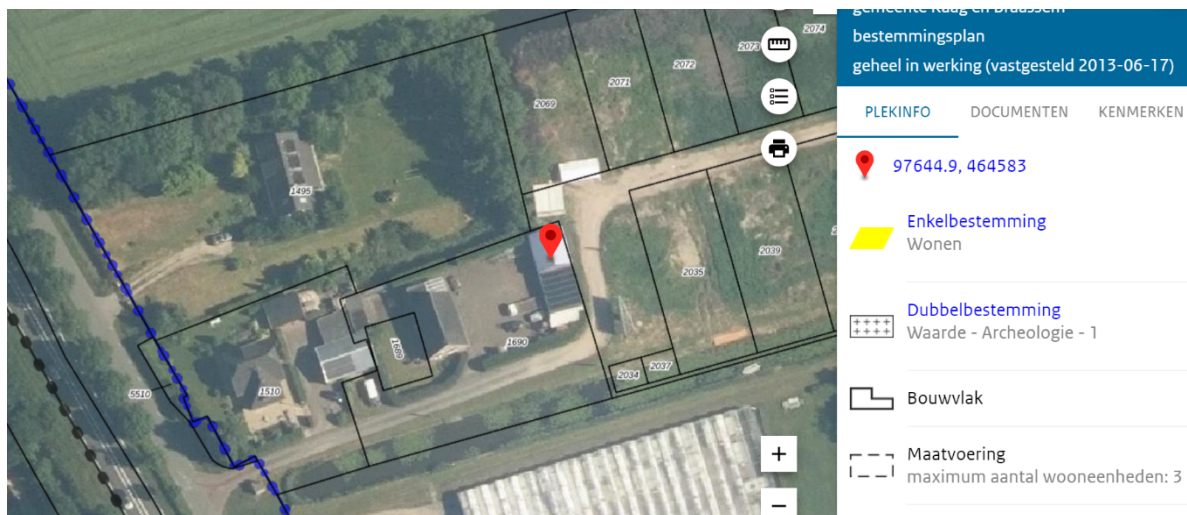
Opslag/hobbyruimte



Aanzicht vanaf de Hofdijkklaan te Oud Ade en toegangsweg



Wat is er toegestaan volgens het bestemmingsplan?



Wat vraagt de initiatiefnemer?

Initiatiefnemer wil de bestaande schuur (bijgebouw) - bekend als Hofdijkklaan 53a te Oud Ade en gelegen achter het woonhuis Hofdijkklaan 53 te Oud Ade - slopen en vervangen door een vrijstaande woning van ca. 70 vierkante meter.

Initiatiefnemers gaan de nieuw te bouwen woning zelf betrekken en hun zoon zal hun huidige woonhuis Hofdijkklaan 53 te Oud Ade kopen en betrekken. Op deze manier wordt er ook invulling gegeven aan de wens om dichtbij de ouders te kunnen wonen in het kader van dagelijkse (toenemende) zorgbehoefte.



1 vrijstaande woning



Conclusie

- Het initiatief is niet passend in het bestemmingsplan.
- Door toepassing van de 'uitgebreide planologische afwijkingsprocedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3 Wabo' (UPA) kan medewerking verleend worden 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: na sloop van de schuur de nieuw te bouwen woning zodanig inpasbaar te maken met inbegrip van benodigde parkeervlakken, waardoor e.e.a in eenzelfde zichtlijn gerealiseerd wordt van de voorliggende woning en daarmee geen afbreuk aan ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt.
-

Uitwerking principeverzoek

Er is een principeverzoek ingediend met de vraag of de gemeente wil meewerken aan het slopen van de schuur (kadastraal bekend nr. 1690) Hofdijklaan 53a te Oud Ade en deze te vervangen voor een vrijstaande woning van ca 70 vierkante meter.

Huidige situatie

Plangebied perceel kadastraal bekend Hofdijklaan 53a te Oud Ade (kadastraal nummer 1690)

Het plangebied betreft het deel van het perceel kadastraal bekend als nr. 1690, waarbij aan de voorzijde van het perceel zich de bestaande woning Hofdijklaan 53 te Oude Ade zich bevindt en achter deze woning zich een schuur bevindt van ca. 150 vierkante meter bekend als Hofdijklaan 53 Oud Ade. Deze schuur (een bijgebouw) wordt momenteel als opslag- en hobbyruimte gebruikt. Initiatiefnemers zijn momenteel zelf woonachtig in het woonhuis Hofdijklaan 53 te Oude Ade.

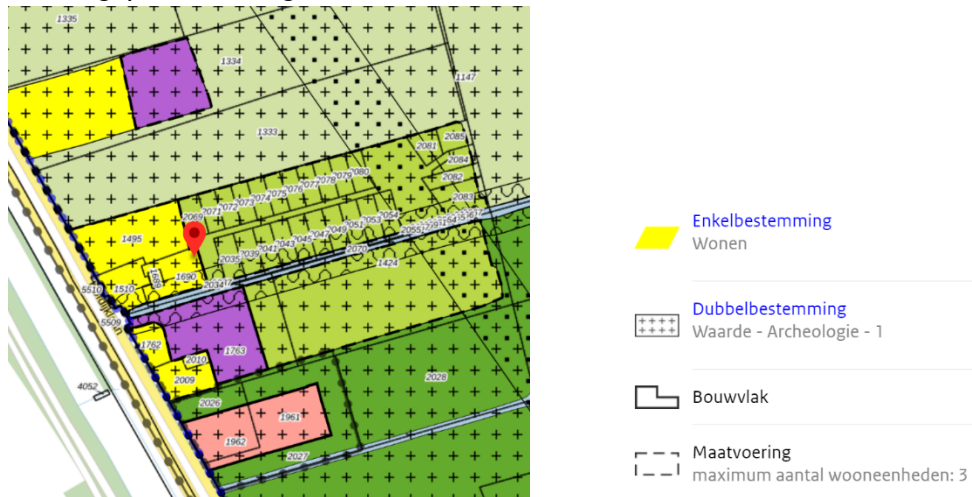
Gevraagde situatie'

Initiatiefnemers willen de bestaande schuur van ca. 150 vierkante meter slopen en vervangen door een vrijstaande woning van ca. 70 vierkante meter. Initiatiefnemers worden daardoor in staat gesteld om zelf deze nieuwe (kleinere) woning te betrekken en hun huidige woning Hofdijklaan 53 te Oud Ade te verkopen aan hun zoon. Ingeval van medewerking wordt daarmee tevens tegemoet gekomen aan de wens dat de zoon zich kan toeleggen op het verlenen van toenemende dagelijkse zorg van zijn ouders. In dit geval de initiatiefnemer van voorliggend verzoek.

Toetsingskader

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Buitengebied West.



Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Buitengebied West. Het perceel heeft de enkelbestemming Wonen (W) en het perceel Hofdijklaan 53a te Oud Ade valt op grond van het bestemmingsplan binnen een bouwvlak waar maximaal 3 wooneenheden (hoofdgebouwen) toegestaan zijn. Met de maximaal toegestane 3 wooneenheden binnen het bouwvlak wordt in dit concrete geval gerefereerd aan de binnen het bouwvlak aanwezige woningen Hofdijklaan 53 (kadastraal bekend nr. 1690), Hofdijklaan 43 (kadastraal bekend nr. 1495) en Hofdijklaan 45 (kadastraal bekend nr. 1510).

Om medewerking te kunnen verlenen aan voorliggend voornemen, dient op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied West binnen het genoemde bouwvlak – waar momenteel maximaal drie wooneenheden zijn toegestaan- gewijzigd te worden van 'drie' naar 'vier' wooneenheden, met dien verstande dat de in het bestemmingsplan voorgescreven maximale percentages voor bebouwbaar oppervlakte niet overschreden mogen worden. Het voornemen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat op grond van de vigerende bestemmingsplan enkel hoofdgebouwen mogen staan op een perceel als op de verbeelding van het bestemmingsplan er bouwvlakken zijn opgenomen. In geval van medewerking zal er dan ook een uitgebreide afwijkingsprocedure (UPA) doorlopen moeten worden.

Ladder duurzame verstedelijking

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien ligt bij 11 woningen. Deze ontwikkeling blijft daar onder dus hoeft de ladder niet doorlopen te worden, waardoor de toelichting van het bestemmingsplan op aanvraag geen beschrijving / motivering hoeft te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte voorzien kan worden.

Provinciaal beleid

De locatie valt buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De provincie zet in op het beter benutten van bebouwde ruimte en stimuleert verdichting binnen BSD. Echter, in voorliggend geval heeft de provincie voorliggend voornemen van een ambtelijke beoordeling voorzien en daarin aangegeven dat men noch in de Omgevingsverordening, noch in de Omgevingsvisie enige belemmering ziet ten aanzien van het voornemen. In dit geval het slopen van een schuur bekend als Hofdijklaan 53a te Oude van circa 150 vierkante meter en deze te vervangen door een vrijstaande woning van circa 70 vierkante meter. Vanuit de provinciale Omgevingsverordening wordt aangegeven dat vooral ruimtelijke kwaliteit in de beoordeling leidend en is het dan ook in voorliggend voornemen aannemelijk dat de ruimtelijke kwaliteit minimaal behouden blijft, waarschijnlijk zelfs verbeterd. Gelet op het voorgaande, in het bijzonder de ruimtelijke kwaliteit, en het gegeven dat de gehele perceel al als Woonbestemming (W) is aangeduid – d.w.z. Woonbestemming (W) als bouwvlak (mits het om maximaal om 3 woningen gaat) - ziet de provincie geen belemmeringen in voorliggend geval. Dat zou overigens anders zijn als de woning beduidend verder naar achteren (buiten de huidige woonbestemming en bouwvlak) zou worden geprojecteerd, maar dat is hier niet aan de orde.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland zal in eerste instantie benaderd worden in het kader van het vooroverleg (3.1.1. van het Bro).

Regionale Woonagenda

De Regionale Woonagenda van Holland Rijnland vertelt ons naar welke woningtypes op dit moment de meeste vraag is. Op het moment van schrijven is er met name behoefte aan sociale huur- of koopwoningen, middeldure huur- en betaalbare koopwoningen (t.b.v. jongeren/starters/middeninkomens) en zorg-/senioren-/levensloopbestendige woningen. Nieuwbouwplannen moeten aansluiten op de vraag en de behoefte van de kern en bij alle nieuwbouwplannen is dan ook een kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing verplicht. Een voornemen tot woningbouw moet in beginsel passen binnen de Regionale Woonagenda en dus voor een geschikte doelgroep bestemd zijn. In de op te stellen ruimtelijke onderbouwing zal initiatiefnemer dit nader dienen te motiveren.

Omgevingsvisie Kaag en Braassem

Op basis van de Omgevingsvisie dient er gebouwd te worden naar behoefte en toekomstbestendigheid. Hier zal in de ruimtelijke onderbouwing nader op ingegaan moeten worden en zodoende inzicht te verschaffen op welke wijze deze behoefte en toekomstbestendigheid voldoende tegemoet komt Vooralsnog is er geen aanleiding aan te nemen dat initiatiefnemer niet aan deze wens zal kunnen voldoen.

Stedenbouwkundige inrichting en landschappelijke inpasbaarheid

In de ruimtelijke onderbouwing dient de haalbaarheid aangetoond te worden, waarbij de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan voldoende gewaarborgd is en het plan nadrukkelijk moet aansluiten bij de bestaande identiteit en structuur van een dorpskern en/of landschap. Het plan dient zowel opzichzelfstaand als in relatie tot de omgeving stedenbouwkundig inpasbaar gemaakt worden. Het ligt niet voor de hand dat door de inpassing van een vrijstaande woning van ca. 70 vierkante meter ter vervanging van een schuur van ca 150 vierkante meter op het perceel er sprake zal zijn van een inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Naast stedenbouwkundige inpasbaarheid zal in de ruimtelijke onderbouwing nadere uitwerking gegeven moeten worden aan aspecten als parkeren,

ontsluiting, zichtlijnen, concretisering van massa en positionering en milieutechnische aspecten (bodem, akoestiek etc.).

Welstandskaat

Niet van toepassing

Haalbaarheid

	Geen belemmering ☒ Kan een belemmering vormen ☒ Vormt een belemmering ☒	
Ruimtelijk		
Ruimtelijke samenhang en landschappelijke context	Om het voornemen mogelijk te maken dient de zgn. 'de uitgebreide planologische afwijgingsprocedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3 Wabo' (UPA) toegepast te worden.	☒
Stedenbouw	Het plan dient zowel opzichzelfstaand als in relatie tot de omgeving stedenbouwkundig inpasbaar gemaakt te worden, waardoor er sprake is van behoud – en waar mogelijk een optimalisatie – van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Naast stedenbouwkundige inpasbaarheid zal bij de uitwerking van het plan in de op stellen ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd en inzichtelijk gemaakt moeten initiatiefnemer invulling geeft aan het plan wat betreft parkeren, ontsluiting, zichtlijnen, inpassing / inrichting groen en milieutechnische aspecten.	☒
Groenvoorziening	Worden geen belemmeringen verwacht.	☒
Monumenten en cultuurhistorische waarden	n.v.t.	☒
Functioneel		
Verkeersveiligheid	In de op te stellen ruimtelijke onderbouwing dient nader ingegaan te worden hoe het plan zich verhoudt tot de verkeersintensiteit op de Kerkstraat en op welke wijze initiatiefnemer een verkeersontsluiting creëert, die voldoet aan verkeersveiligheidsvoorschriften ten aanzien van o.a. minimale wegbreedte, draaicirkels, bereikbaarheid hulpdiensten ed.	☒
Bereikbaarheid	De bereikbaarheid dient in de ruimtelijke onderbouwing aantoonbaar en inzichtelijk gemaakt te worden.	☒
Parkeren	Er dienen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op eigen terrein conform de Nota Parkeernormen 2018.	☒
Sociale veiligheid	Worden geen belemmeringen verwacht.	☒
Inrichting openbare ruimte	Worden geen belemmeringen verwacht.	☒
Milieu etc.		

Duurzaamheid	Nieuwe ontwikkelingen dienen te voorzien in een verbetering van de duurzaamheid. Worden geen belemmeringen verwacht.	☒
Flora en fauna	Dient nader onderzoek te worden verricht. maar worden op voorhand geen belemmeringen verwacht.	☒
Bodem	Dient nader onderzoek te worden verricht. maar worden op voorhand geen belemmeringen verwacht.	☒
Archeologie	Dient nader onderzoek te worden verricht. maar worden op voorhand geen belemmeringen verwacht.	☒
Bedrijven en milieuzonering	Dient nader onderzoek te worden verricht. maar worden op voorhand geen belemmeringen verwacht.	☒
Beleid		
Landelijk beleid	Worden geen belemmeringen verwacht.	☒
Provinciaal beleid	Ontwikkelingen dienen te voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in het provinciaal beleid. Een goede ruimtelijke inpassing is hier benodigd en er dient aantoonbaar ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats te vinden.	☒
Beleid hoogheemraadschap	Worden geen belemmeringen verwacht.	☒
Omgevingsvisie	Plannen dienen aan te sluiten op de behoefte; hoewel de nadruk ligt op de behoefte aan sociale woningbouw, woningen voor starters en middeninkomens en een geschikt woningaanbod voor senioren, blijft er ook een behoefte bestaan aan woningen in het dorpse en landelijke milieu zoals in voorliggend geval. In de op te stellen ruimtelijke onderbouwing dient dit aspect nader gemotiveerd te worden.	☒
Overig beleid	Het betreft een welstandsluw gebied maar nieuwe ontwikkelingen dienen stedenbouwkundig goed ingepast te worden.	☒

Conclusie

In dit geval zijn er stedenbouwkundig en beleidsmatig gezien voldoende aanknopingspunten om voorliggend voornemen door initiatiefnemers nader uit te laten werken in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing fungeert vervolgens als planologisch / juridische onderlegger voor de te doorlopen procedure, te weten de uitgebreide planologische afwijkingsprocedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3 Wabo' (UPA).