

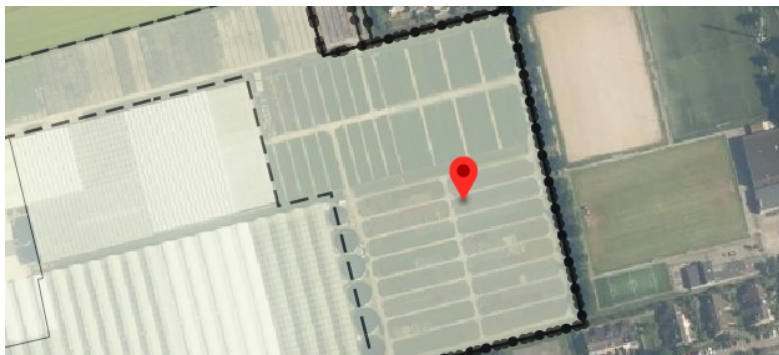
Samenvatting principeverzoek

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



Sierteelt

Wat is er toegestaan volgens het bestemmingsplan?



Enkelbestemming
Agrarisch

Sierteelt

Wat vraagt de initiatiefnemer?



61x

Woningen

Conclusie

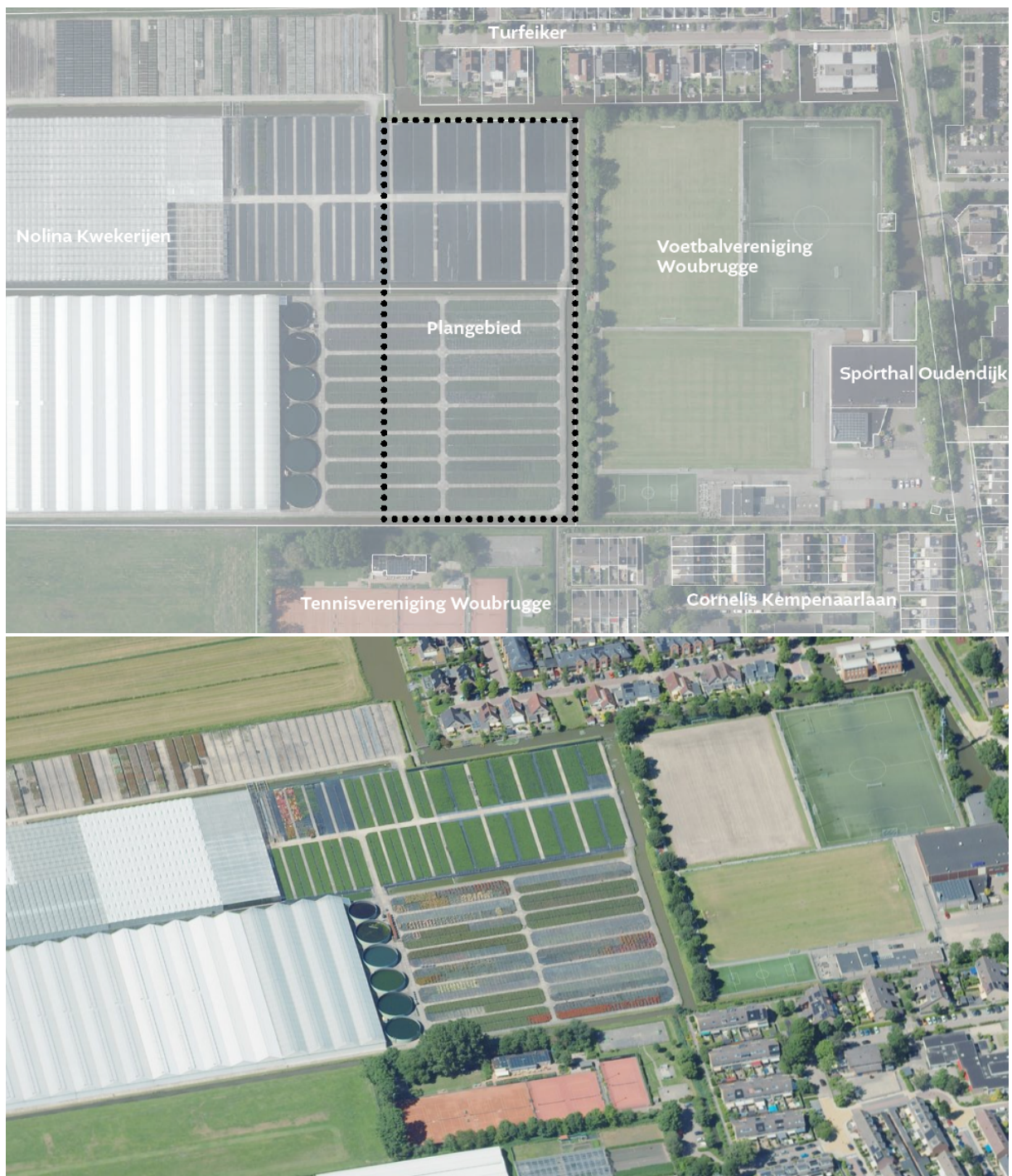
- Het initiatief is niet passend in het bestemmingsplan.
- Er is een bestemmingsplanwijziging (postzegelbestemmingsplan) nodig om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief.
- Het college wordt geadviseerd om een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van dit principeverzoek.
- De voornaamste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

Uitwerking principeverzoek

Op 5 december 2022 is er een principeverzoek ingediend met de vraag of de gemeente wil meewerken aan een bestemmingsplanwijziging voor Oudendijkseweg 11 te Woubrugge. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Woubrugge, sectie B en nummers 4470 (gedeeltelijk) en 4627 (gedeeltelijk). Het verzoek betreft het realiseren van 61 woningen.

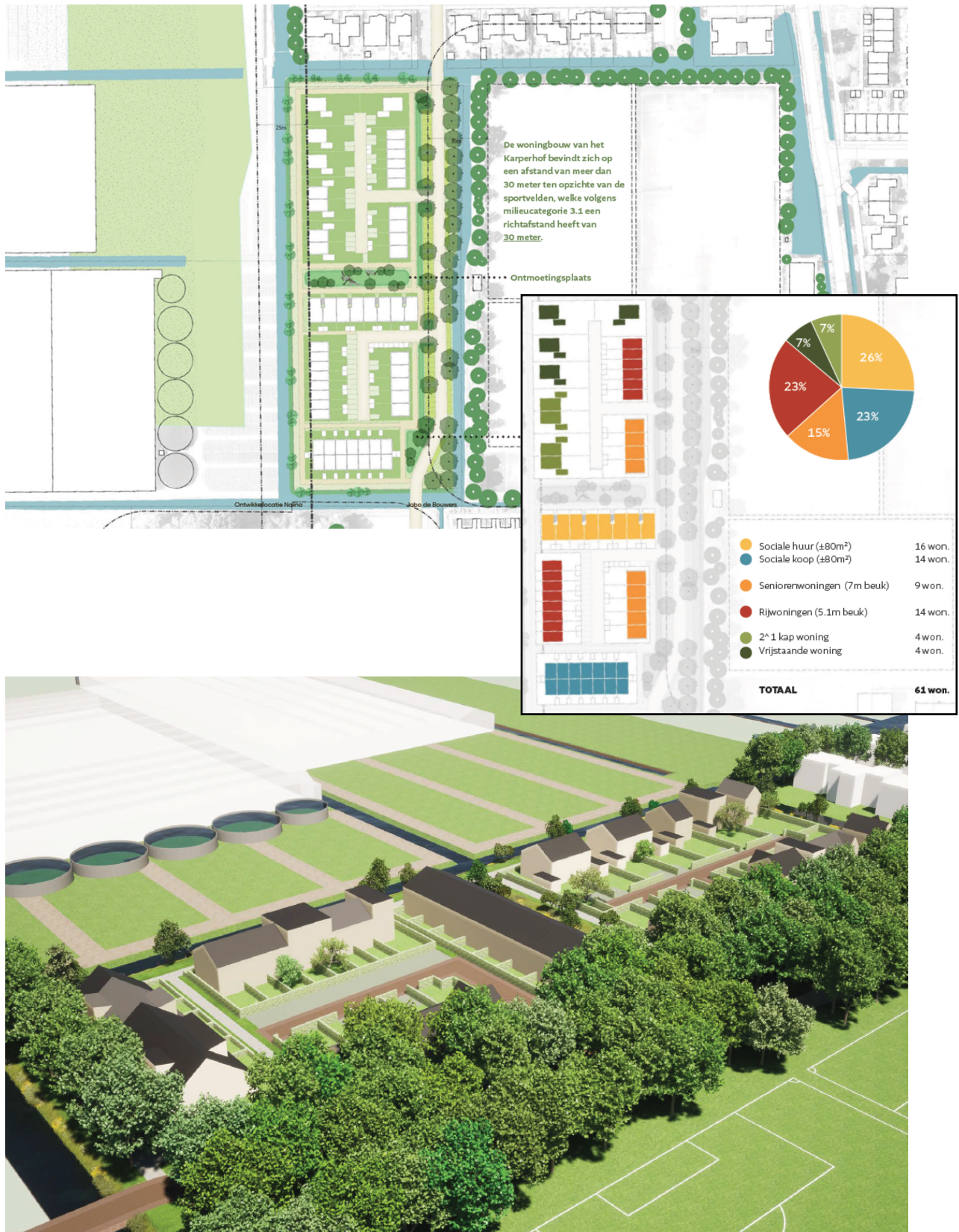
Huidige situatie

In de huidige situatie gebruikt tuinbouwbedrijf Nolina de betreffende percelen voor sierteelt. Het plangebied ligt ingeklemd tussen verschillende woonwijken, voetbalvelden, tennisvelden en tuinbouwgronden.



Gevraagde situatie

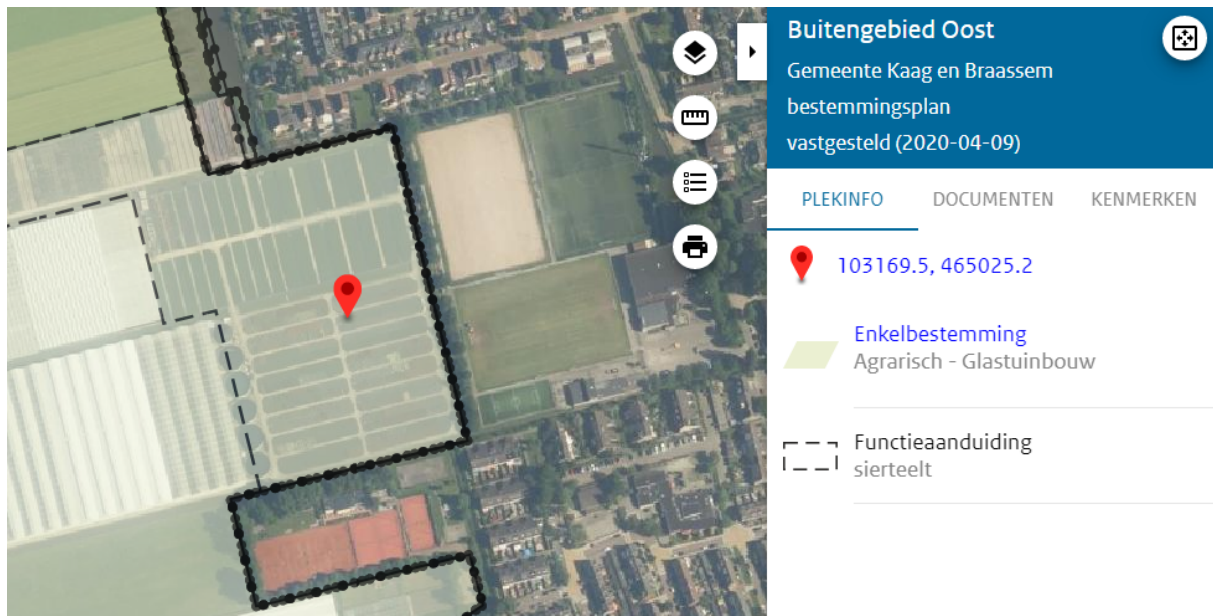
Het voornemen is om op de betreffende percelen in totaal 61 woningen te realiseren. Beoogd wordt om dit als volgt te verdelen: 16 sociale huur, 14 sociale koop, 9 seniorenwoningen, 14 rijwoningen, 4 twee-onder-één-kapwoningen en 4 vrijstaand. Het plan heeft ook al een naam: 'Karperhof'.



Toetsingskader

Bestemmingsplan

Buitengebied Oost (2018)



Samenvatting

Gronden met de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw zijn bestemd voor het uitoefenen van een volwaardig glastuinbouwbedrijf. Op percelen met de aanduiding 'sierteelt' mogen siergewassen geteeld worden. Er gelden verder geen dubbelbestemmingen op deze strook. Het realiseren van woningen is uiteraard niet passend binnen deze bestemming en er dient dan ook een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden om medewerking te kunnen verlenen aan dit initiatief.

Ladder duurzame verstedelijking

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien ligt bij elf woningen. Deze ontwikkeling betreft het toevoegen van 61 woningen en dus dient de Ladder doorlopen te worden. Zoals op de afbeelding hiernaast te zien is valt de locatie net buiten de indicatieve contour van het BSD. De toelichting bij het bestemmingsplan dient een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling te bevatten en een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Ingeschat wordt dat men best ver komt met die motivering, maar dat de overprogrammering in de regio roet in het eten kan gaan gooien.

Provinciaal beleid

De planlocatie ligt precies tussen de contouren van het bestaand stads- en dorpsgebied en duurzaam glastuinbouwgebied (roze arcering) in. Wel valt het in het gebied dat is aangemerkt als



Buitengebied (beschermingscategorie 3). Ontwikkelingen binnen deze beschermingscategorie zijn mogelijk, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast en de keuze waarom de ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvindt afdoende gemotiveerd wordt.

Aan de provincie is gevraagd om op voorhand te adviseren op dit initiatief. De reactie luidde als volgt:

- Op dit moment biedt de overprogrammering in de regio Holland Rijnland (138%) geen ruimte voor nieuwe woningbouwplannen en de gedeputeerde houdt vast aan maximaal 130% programmeren. Dit geldt zowel voor nieuwe woningbouwplannen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), zoals dit initiatief, maar ook voor plannen binnen BSD. Er kan mogelijk ruimte voor nieuwe woningbouwplannen ontstaan als er met de regio gekeken wordt om niet kansrijke plannen van de planlijst te schrappen.
- Voor wat betreft ruimtelijke kwaliteit worden geen grote belemmeringen verwacht, omdat de kavel al is ingesloten door BSD en glastuinbouw. Beschermingscategorie 3 buitengebied is wel een aandachtspunt, maar dit lijkt met een goede motivering wel ingevuld te kunnen worden. Voor wat betreft de ruimtelijke inpassing wordt aandacht gevraagd voor de dorpsrand. Deze dient bij voorkeur vanuit groenbeleving als een uitlooptgebied voor het dorp ingericht te worden.
- Met 26% sociale huur en voor zover we kunnen overzien minimaal 72% betaalbaar (26% sociale huur, 23% sociale koop en 23% middeldure koop) komt het plan aardig in de buurt van 1/3 sociale huur en 2/3 betaalbaar. Meer inzet van sociale huur in dit plan lijkt wenselijk en voor de hand te liggen.

Kortom: de provincie ziet dit in de basis wel als een kansrijk plan, mits goed ruimtelijk ingepast, het minimaal 30% sociale huur bevat (hoe meer, hoe beter) en er na een regionale afstemming ruimte ontstaat in de woningbouwprogrammering.

Hoogheemraadschap van Rijnland

De locatie ligt niet binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. Bij een toename van meer dan 500 m² aan verharding dient watercompensatie plaats te vinden. Er is in het ontwerp veel aandacht voor opvang, afvoer, hergebruik en infiltratie van hemelwater.

Regionale Woonagenda

De Regionale Woonagenda van Holland Rijnland vertelt ons naar welke woningtypes momenteel 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. Met 26% sociale huur-, 23% sociale koop-, 23% middeldure koop- en 15% seniorenwoningen sluit dit plan goed aan bij die behoefte. Daarnaast is het belangrijk dat de woningen, in het kader van de woningbouwmonitor, onderdeel uitmaken van de regionale afstemming.

Omgevingsvisie

Doordat het aantal geschikte en overgebleven inbreidingslocaties (locaties binnen bestaand stedelijk gebied) in Kaag en Braassem beperkt is, is in de Omgevingsvisie een tweede contour opgenomen (lichtrode arcering op de kaart), welke vanuit de gemeente gezien een logische uitbreidingsruimte illustreert. Het plangebied op het terrein van Nolina valt binnen deze contour.

Samenvatting

Omdat de ontwikkeling meer dan elf woningen betreft en het perceel buiten de indicatieve contour van het bestaand stads- en dorpsgebied valt, dient de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden. De toelichting bij het bestemmingsplan dient een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling te bevatten en een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De provincie ziet dit in de basis als een kansrijk plan, maar stelt wel een aantal kritische randvoorwaarden. Het initiatief dient ruimtelijk goed ingepast te worden (voldoen aan beschermingscategorie 3 buitengebied, stads- en dorpsrand, etc.), minimaal 30% sociale huur te bevatten (hoe meer, hoe beter) en er dient na een regionale afstemming ruimte te ontstaan in de woningbouwprogrammering. Met name dat laatste punt zou een streep door dit plan kunnen zetten. Het plangebied op het terrein van Nolina valt binnen de tweede contour die logische uitbreidingsruimte illustreert in de Omgevingsvisie. Met 26% sociale huur-, 23% sociale koop-, 23% middeldure koop- en 15% seniorenwoningen sluit dit plan bovendien goed aan bij de behoefte.

Haalbaarheid

	Geen belemmering ☒ Kan een belemmering vormen ☒ Vormt een belemmering ☒	
Ruimtelijk		
Bestemmingsplan	Een bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk om medewerking te kunnen verlenen aan dit initiatief.	☒
Stedenbouw	Het betreffende perceel ligt ingeklemd tussen verschillende woonwijken, voetbalvelden, tennisvelden en tuinbouwgronden. Dit maakt het stedenbouwkundig gezien een logische locatie voor woningbouw, in aansluiting op de bestaande dorpskern van Woubrugge. De hof-achtige opzet van de 61 woningen is logisch. Om te voorkomen dat Karperhof te veel als gesloten enclave wordt beleefd, waardoor er geen samenhang ontstaat met de rest van de wijk, zijn er diverse inpassingen op stedenbouwkundig niveau verricht. Wat opvalt is dat er geen hoogbouw in het plan is opgenomen. Het project blijft onder de grens van 10 meter bouwhoogte. Elke woning heeft daarnaast een prominente gevel, gericht op het groen rondom het plan. Dit geeft Karperhof een alzijdige uitstraling. De diversiteit in woningtypologieën zijn daarbij een toegevoegde waarde voor Woubrugge en Kaag en Braassem als geheel. Ten slotte wordt Karperhof een zeer groene woonomgeving, waar langzaam verkeer wordt gestimuleerd.	☒
Groenvoorziening	Beoogd wordt om een groene openbare ruimte te realiseren door het toevoegen van nieuwe bomen	☒

	(bestaande uit een mix aan verschillende boomsoorten), het inzaaien met bloemen- en kruidenmengsels en het creëren van een wadi (t.b.v. tijdelijke opvang en natuurlijke infiltratie van water).	
Functioneel		
Verkeersveiligheid en bereikbaarheid	Op voorhand is aan de initiatiefnemer aangegeven dat de aansluiting van het gebied over het perceel van de Turfeiker of de Vingerhoedtstraat kan. Echter is ook aangegeven dat een auto-ontsluiting richting de Vingerhoedtstraat minder wenselijk is, aangezien er aan deze zijde een jongerenontmoetingsplaats is gesitueerd, die bovendien op korte termijn vernieuwd gaat worden. In het plan dat nu voorligt wordt wel een autoverbinding met de Vingerhoedtstraat voorgesteld. Door de initiatiefnemers wordt aangegeven dat in het vervolgproces zal worden onderzocht of deze verbinding alleen door de veiligheidsdiensten en afvalinzameling gebruikt kan gaan worden, wat samen kan gaan met de herontwikkeling van de jongerenontmoetingsplaats. Het college wordt geadviseerd om als voorwaarde te stellen dat de woningbouwontwikkeling de plannen rondom de ten zuiden van het perceel gelegen sport- en ontmoetingsplaats voor jongeren niet in de weg mag zitten en dat er dus een gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar verschillende ontsluitingsmogelijkheden van het autoverkeer. Sowieso moet aangetoond worden dat de bestaande infrastructuur in de omgeving de toename van het aantal verkeersbewegingen door deze woningbouwontwikkeling op kan vangen.	
Parkeren	In de nieuwe wijk wordt zowel geparkeerd in de openbare ruimte als op eigen terrein. In totaal bevinden zich 81 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Deze zullen zoveel mogelijk in groen worden ingepakt. Aan de binnenzijde van de woonblokken parkeren bewoners in een parkeerkoffer of op eigen terrein. In totaal gaat het hierbij om 31 parkeerplaatsen. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de gemeentelijke parkeernormen.	
Inrichting openbare ruimte	Aangegeven wordt dat de openbare ruimte ontworpen en ingericht zal worden conform de meest recente LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) van de gemeente.	
Milieu etc.		
Duurzaamheid	De initiatiefnemer geeft aan dat met het plan 'Karperhof' zij hun brede kijk op duurzaam bouwen onderstrepen.	

	Beoogd wordt om energieopwekkende woningen te realiseren die zodoende in hun eigen energiebehoefte voldoen met een minimale CO ₂ -uitstoot. Dit wordt bereikt door toepassing van hoogwaardige, biobased materialen, PV-panelen en slimme installatietechnieken.	
Lichthinder	Om geen hinder te ondervinden van de lichtmasten bij de tennisvereniging wordt een afstand van 30 meter gehanteerd.	✓
Flora en fauna	Vooraf is een quickscan flora en fauna noodzakelijk, om te voorkomen dat de ontwikkeling ten koste gaat van (het leefgebied) van beschermde soorten. Hier kunnen eventuele belemmeringen uit voortkomen. Beoogd wordt om natuurinclusief te bouwen om op die manier bij te dragen aan de (lokale) biodiversiteit.	☐ ☒
Bodem	Een bodemonderzoek is noodzakelijk. Hier kunnen eventuele belemmeringen uit voortkomen.	☐
Archeologie	De archeologische verwachtingswaarde is laag, dus een onderzoek is niet noodzakelijk.	☒
Bedrijven en milieuzonering	Aangetoond moet worden dat het initiatief milieuhygiënisch inpasbaar is. Dat betekent dat bestaande omliggende bedrijven niet beperkt mogen worden in hun bedrijfsactiviteiten en/of huidige uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast dient er ter plaatse van de woningen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. In de toelichting valt te lezen dat er rekening wordt gehouden met de richtafstanden t.o.v. voetbalvelden en tennisbanen, en ook met de spuitzone (bestrijdingsmiddelen). Hier worden dan ook geen belemmeringen verwacht.	☒
Beleid		
Landelijk beleid	Deze ontwikkeling betreft het toevoegen van 61 woningen en dus dient de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden. De toelichting bij het bestemmingsplan dient een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling te bevatten en een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.	☐
Provinciaal beleid	De provincie ziet dit in de basis als een kansrijk plan, mits goed ruimtelijk ingepast (voldoen aan beschermingscategorie 3 buitengebied, stads- en dorpsrand, etc.), het minimaal 30% sociale huur bevat (hoe meer, hoe beter) en er na een regionale afstemming ruimte ontstaat in de woningbouwprogrammering.	☐
Beleid hoogheemraadschap	De locatie ligt niet binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. Bij een toename van meer	☐

	dan 500 m ² aan verharding dient watercompensatie plaats te vinden. Er is in het ontwerp veel aandacht voor opvang, afvoer, hergebruik en infiltratie van hemelwater.	
Regionale Woonagenda	Met 26% sociale huur-, 23% sociale koop-, 23% middeldure koop- en 15% seniorenwoningen sluit dit plan goed aan bij de behoefte. Daarnaast is het belangrijk dat de woningen, in het kader van de woningbouwmonitor, onderdeel uitmaken van de regionale afstemming.	✓
Omgevingsvisie	Het plangebied op het terrein van Nolina valt binnen de tweede contour die logische uitbreidingsruimte illustreert in de Omgevingsvisie.	✓

Conclusie

Het betreffende perceel ligt ingeklemd tussen verschillende woonwijken, voetbalvelden, tennisvelden en tuinbouwgronden. Dit maakt het stedenbouwkundig gezien een logische locatie voor woningbouw, in aansluiting op de bestaande dorpskern van Woubrugge. De hofachtige opzet van de 61 woningen is logisch. Om te voorkomen dat Karperhof te veel als gesloten enclave wordt beleefd, waardoor er geen samenhang ontstaat met de rest van de wijk, zijn er diverse inpassingen op stedenbouwkundig niveau verricht. Wat opvalt is dat er geen hoogbouw in het plan is opgenomen. Het project blijft onder de grens van 10 meter bouwhoogte. Elke woning heeft daarnaast een prominente gevel, gericht op het groen rondom het plan. Dit geeft Karperhof eenzijdige uitstraling. De diversiteit in woningtypologieën zijn daarbij een toegevoegde waarde voor Woubrugge en Kaag en Braassem als geheel. Ten slotte wordt Karperhof een zeer groene woonomgeving, waar langzaam verkeer wordt gestimuleerd.