

Vergadering van het college van burgemeester en wethouders

d.d. 17 januari 2023

Onderwerp	Heroverweging principeverzoek Doespolderkade 3c-d, Hoogmade	
Zaaknr.	471020	
Datum	22 december 2022	
Vorbereid door		Cluster Ruimte en Omgevingszaken
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian	
Financiële gevolgen / dekking	Geen	
Bijlage(n)	• Uitwerking principeverzoek • Bewonersbrief	
Openbaar	nee (17-1), ja (24-1) met uitzondering van de bewonersbrief	
Gemeenteraad	nee	
Beslisapunten	1. Het realiseren van vijf woningen op het adres Doespolderkade 3c-d te Hoogmade wenselijk te vinden, onder de volgende voorwaarden: a. er dient voldaan te worden aan de regels van de molenbiotoop en de provincie Zuid-Holland dient hiermee akkoord te gaan; b. het gezamenlijk grondoppervlak van de vijf woningen mag niet meer bedragen dan het totale grondoppervlak van de bestaande bedrijfsbebouwing; c. de voorwaarden voor levensloopbestendige woningen (collegebesluit d.d. 21 juli 2020) zijn van toepassing. 2. Indiener verplichten de omwonenden op de hoogte te stellen van de voorgenomen ontwikkeling en een terugkoppeling te geven van de reacties van omwonenden waarin wordt aangegeven welke invloed de reacties op het initiatief hebben (gekregen).	
Samenvatting	De initiatiefnemer is voornemens om vijf vrijstaande, levensloopbestendige woningen te realiseren op het perceel aan de Doespolderkade 3c-d in Hoogmade, nadat alle bestaande bebouwing en verharding is verwijderd. Het college neemt een positieve houding aan ten opzichte van het initiatief, maar stelt tegelijkertijd wel een aantal voorwaarden richting de initiatiefnemer.	

	conform advies	bespreken	opmerkingen
Astrid Heijstee-Bolt			
Dolf Kistemaker			
Nick van Egmond			
Yvonne Peters-Adrian			
Gerben van Duin			
Robert van Zijl			

Besluit d.d.

Inleiding

Op 10 december 2021 is er een principeverzoek ingediend met de vraag of de gemeente wil meewerken aan een bestemmingsplanwijziging voor Doespolderkade 3c en d te Hoogmade. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Woubrugge, sectie A en nummers 2062, 2117, 2118 en 2119. Het verzoek betreft het realiseren van vijf vrijstaande woningen nadat alle bedrijfsbebouwing op het perceel is gesloopt.

Dit principeverzoek is eerder behandeld door het college op 11 januari 2022. Destijds heeft het college een positieve grondhouding ingenomen, maar wel een maximum gesteld van drie woningen. Op 1 september jl. heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers, de portefeuillehouder en de behandelend ambtenaar. Resultaat van dat overleg is dit aangepaste principeverzoek, waarmee feitelijk een heroverweging gevraagd wordt van het collegebesluit van 11 januari 2022. Het college wordt voorgesteld in deze heroverweging een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van het initiatief voor vijf woningen, omdat de kleinere woningen beter aansluiten bij de behoefte vanuit de woningmarkt en het bebouwd oppervlak niet toeneemt in vergelijking met de bestaande situatie.

Wat willen we bereiken

Het realiseren van enkele vrijstaande, levensloopbestendige woningen. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Onderbouwing

Bestemmingsplan

De percelen maken onderdeel uit van het bestemmingsplan '1^e herziening Buitengebied Oost'. De planlocatie heeft de bestemming Bedrijf met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - lasbedrijf'. Een bedrijfswoning is uitgesloten en in het noordelijke deel van de planlocatie zijn las- en andere metaalbewerkingsactiviteiten niet toegestaan. Daarnaast hebben de percelen een dubbelbestemming met 'Waarde – Archeologie 3' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m'. Ten slotte omvat het bouwvlak alle vier de percelen, maar geldt er een maximum bebouwd oppervlak van 400 m². Het betreft een bedrijf met een ruimtelijke uitstraling die vergelijkbaar is met bedrijven in milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Om medewerking te verlenen aan het initiatief om woningen te realiseren op deze plaats, dient een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden.

Beleid

Vanuit provinciaal beleid moet worden aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Om dit te waarborgen moet er rekening worden gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart uit de omgevingsvisie. Het initiatief tast de richtpunten voor het veen(weide)landschap niet aan. Het zal in dit geval gaan om een inpassing of hooguit een aanpassing binnen beschermingscategorie 2 Belangrijk weidevogelgebied en beschermingscategorie 3 Buitengebied. Er moet gemotiveerd worden dat de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig worden aangetast, waarom de ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied plaatsvindt en dat de ontwikkeling geen significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het weidevogelgebied tot gevolg heeft. Verwacht wordt dat dit afdoende gemotiveerd kan worden. Het feit dat de locatie binnen een molenbiotoop valt, zorgt voor een beperking van de bouwhoogte. Aangezien er in de huidige situatie echter reeds een loods aanwezig is van ca. 30 meter lang en tussen de 5,5 en 6 meter hoog, zou beargumenteerd kunnen worden dat de vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt en dat er eerder een verbetering optreedt (losse volumes i.p.v. aaneengesloten bebouwing) dan een verslechtering.

Vanuit de gemeentelijke Omgevingsvisie is het ook wenselijk dat de nieuwe woningen zich voegen naar de bestaande landschappelijk structuur van het veenweidegebied. Met dit initiatief is er sprake van het realiseren van een woningtype (levensloopbestendige woningen) waar behoefte aan is, het verwijderen van een onwenselijke bestemming in het buitengebied (bedrijf met hoge milieucategorie) en het realiseren van een ruimtelijke kwaliteitswinst. Het realiseren van woningbouw ter vervanging van het bestaande lasbedrijf past dan ook binnen de visie van de gemeente. Om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw, zal er een afdracht gedaan moeten worden in het sociale vereveningsfonds.

Voorgeschiedenis

In de huidige situatie is er een (mobiel) lasbedrijf gevestigd aan de Doespolderkade 3c-d. De loods en daarmee ook het perceel bestaan uit een noordelijk (3c) en zuidelijk deel (3d). Voor het zuidelijk deel is ooit vrijstelling verleend om hier een mobiel lasbedrijf te vestigen. Door de jaren heen is het bedrijf gegroeid en is ook het noordelijk deel in gebruik genomen. Hiervoor is echter nooit vrijstelling verleend/de bestemming gewijzigd. Al jaren wordt er geprocedeerd over de bestemming van dit bedrijf op deze locatie. De initiatiefnemer heeft wederom beroep aangetekend tegen het besluit van de gemeenteraad om het bestemmingsplan '1^e herziening Buitengebied Oost' vast te stellen. Op 19 mei 2022 heeft de zitting plaatsgevonden bij de Raad van State en op 9 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan. De Afdeling heeft de gemeenteraad nagenoeg volledig in het gelijk gesteld. Er wordt in een bestuurlijke lus enkel nog een duidelijkere definitie van 'mobiel lasbedrijf' geëist. Bovendien is de eigenaar van het lasbedrijf inmiddels bezig met de bouw van een nieuwe bedrijfslocatie in Alphen aan den Rijn. Alles wijst er dan ook op dat er op relatief korte termijn een einde kan komen aan deze langlopende kwestie.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Puur kijkend naar de beschikbare oppervlakte ($\pm 3.580 \text{ m}^2$) van het perceel, is er voldoende ruimte om vijf vrijstaande woningen op ruime kavels (600 tot 800 m^2) te realiseren. Door te eisen dat de nieuwe woningen een gezamenlijk grondoppervlak beslaan van maximaal 460 m^2 (bestaande totale grondoppervlak bedrijfsbebouwing), wordt onwenselijke verstening van het buitengebied voorkomen. Het uitgangspunt is immers om de bestaande landschappelijke structuur en kwaliteit van het veenweidegebied te behouden, zoals ook geformuleerd in de Omgevingsvisie. De in dit ontwerp gepresenteerde woningen zijn qua oppervlakte en volume kleiner dan de woningen die gepresenteerd zijn in het principeverzoek van december 2021. In principe betreft het woningen van één laag met een kap, want de zolderverdieping is feitelijk geen gebruikruimte en biedt enkel plaats aan verschillende installaties. Dit kleinere volume past beter bij het agrarische karakter van het omliggende landschap, het concept 'levensloopbestendig' en de hoogtebeperking die de molenbiotoop met zich meebrengt.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdslijn



Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Wel is het wenselijk een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan dit perceel.

Communicatie

<i>Doelgroep</i>	<i>Boodschap</i>	<i>Middel</i>	<i>Planning</i>
Aanvrager	Collegebesluit	Brief	z.s.m.

Ondernemingsraad

Het besluit is niet relevant voor de ondernemingsraad.

Integraliteit

Het voorstel is besproken met de portefeuillehouder en het resultaat van dit overleg is conform advies. Het advies is akkoord bevonden door de afdelingsmanager en de teamleider.