

Samenvatting uitkomst intaketafel

De gemeente wil meewerken aan het project, waarbij de gemeente graag meekijkt naar de plek en inpasbaarheid op het terrein als dat nodig is voor het behoud van de boom naast de hooimijtwoning. Overleg daarover met de stedenbouwkundige is de vervolgstap. Daarna is een nieuwe conceptaanvraag noodzakelijk. Het plan gaat dan naar de fase van de omgevingstafel. Onderdeel van de 1^e omgevingstafel is het 'ja, mits kompasgesprek'. Voor de verdere uitwerking (dus ook voor de omgevingstafel) moet initiatiefnemer rekening houden met de ontvangen adviezen en is participatie noodzakelijk. Daarbij moet men in ieder geval de omringende burens betrekken.

Registratiekenmerken

Datum intaketafel	Dinsdag 15 maart 2022 om 14:00 uur
Registratienummer	Z22-028366

Projectkenmerken

Adres / locatie

Gelderswoudseweg 4A in Gelderswoude
Kadastraal bekend gemeente Zoeterwoude, sectie D, nummer 2330

Werkzaamheden / Projectomschrijving

Het project heeft de volgende werkzaamheden:

- A. maken van een woning in een bijbehorend bouwwerk (hooiberg).

Vergunningplichtige activiteiten (nr. werkzaamheden)

1. Bouwen (A)
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (A)

Advies intaketafel

Het advies van de intaketafel is als volgt

Is het initiatief wenselijk?

Algemene conclusie:

- Ja, mits
- Gesprek initiatiefnemer

Wat is de vervolgstap?

- Stap 1: Gesprek initiatiefnemer op initiatief van de initiatiefnemer met de stedenbouwkundige van de gemeente. Het gesprek is in dit stadium alleen nodig als het bouwen van de hooimijtwoning niet op de bestaande plaats kan, omdat het behouden van de boom belangrijk is.
- Stap 2: Nieuwe conceptaanvraag waarbij die naar de fase van de omgevingstafel gaat. Onderdeel van de 1^e omgevingstafel is het 'ja, mits kompasgesprek'.

Dit advies is gebaseerd op het gesprek aan de intaketafel en onderstaande adviezen

Adviezen die gegeven zijn tijdens het gesprek aan de intaketafel

Ruimtelijke Ontwikkeling

Voor het vervolg van dit project is een Omgevingstafel met 'ja, mits kompasgesprek' nodig.

Milieuaspecten / Omgevingsdienst

Communicatie met de burens over de milieuaspecten uit de quickscan is erg belangrijk. Dit moet ook terugkomen in het participatieverslag.

Welstand

Het verplaatsen van de hooimijtwoning om de boom te behouden sluiten de dorpsbouwmeester en de stedenbouwkundige niet uit. Overleg over de verplaatsing is in dat geval nodig met de stedenbouwkundige.

Adviezen die ontvangen zijn voorafgaand aan het gesprek en die gebruikt zijn bij het gesprek aan de intake tafel

Ruimtelijke Ontwikkeling

Wij kunnen (waarschijnlijk) voor het project afwijken van het bestemmingsplan met een uitgebreide procedure

Het project moet dan wel goed passen in de omgeving en milieutechnisch geen problemen geven. Dit moet initiatiefnemer uitleggen in een 'Goede ruimtelijke onderbouwing'. In die onderbouwing moeten de adviezen die aan de intake tafel aan de orde komen in ieder geval zijn verwerkt. Dat voor dit plan een uitgebreide procedure nodig is bepaald artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o van de Wabo.

De algemene voorwaarden uit Hoofdstuk 4 uit het gemeentelijk afwijkingsbeleid zij ook van belang bij een uitgebreide procedure

Hierdoor is het aanleveren van een participatieverslag in combinatie met het ondertekenen van een planschadeovereenkomst bij een omgevingsvergunningaanvraag en het aantonen dat er voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn vereist.

Het gemeentelijk afwijkingsbeleid heet: 'Beleidsregels voor afwijken van het bestemmingsplan op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1^o en 2^o'.

Wonen

Volkshuisvestelijk is het een positieve ontwikkeling

Er is momenteel sprake van een woningnood. Deze ontwikkeling biedt kansen voor een jong gezin, waarbij zorg voor de ouders een bijkomende en mooie rol kan spelen.

Economie (bedrijven)

Het realiseren van een extra woning in de hooibarg beperkt mogelijk omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering

Als deze woning in de toekomst (tijdelijk) bewoond gaat worden door derden (geen familie zijnde van de huidige eigenaren) mag hieruit geen beperking voortvloeien voor omliggende (agrarische) bedrijven. Bijvoorbeeld door nieuwe bewoners ervaren overlast op het gebied van geur of geluid.

Een tweede/woning toestaan kan leiden tot precedentwerking

Met name voor actieve agrarische bedrijven is het met meerdere generaties op het perceel wonen logisch en wenselijk. Een tweede/extra woning op het perceel is alleen niet altijd (eenvoudig) te regelen in onze gemeente en afhankelijk van het geldende bestemmingsplan. Meewerken aan dit verzoek kan leiden tot soortgelijke verzoeken vanuit andere families in het buitengebied. Dit laatste is vanuit (bedrijfs)economisch perspectief niet erg, maar hier moet de gemeente wel rekening mee houden vanuit het perspectief van andere beleidsdoelstellingen.

Maatschappelijk beleid

Vanuit het perspectief van WMO is het een goed plan dat kinderen hun ouders willen ondersteunen bij de ongemakken van het ouder worden

Dat scheelt te zijner tijd zorgkosten. Wellicht is het aan te bevelen een mantelzorgwoning te plaatsen. Dan kunnen ouders en kinderen t.z.t. ruilen van woning. Uiteraard moet er dan wel sprake van mantelzorg zijn.

In de beleidsregels vanuit maatschappelijk beleid staat het volgende over mantelzorgers en een mantelzorgwoning:

Artikel 8.14. Belang mantelzorgers

Bij het bepalen van een maatwerkvoorziening in de vorm van bouwkundige woonvoorzieningen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de belangen van mantelzorgers, zoals bij tilliften en andere hulpmiddelen die door mantelzorgers bediend moeten worden.

Artikel 8.14.1. Mantelzorgwoning

Als sprake is van een voornemen tot realisatie van een mantelzorgwoning gaat het college ook daarbij uit van de eigen verantwoordelijkheid voor het hebben van een woning. Dit kan door zelf een woning te bouwen of te huren die op het terrein nabij de woning van de mantelzorgers kan worden geplaatst. Het uitgangspunt is dat de uitgaven (denk aan huur, kosten nutsvoorzieningen, verzekeringen) die de verzorgde had bij het wonen in de oude situatie, nu aan het wonen in de mantelzorgwoning besteed moeten worden. Met die middelen zou een mantelzorgwoning gehuurd kunnen worden. Ook zouden deze middelen besteed kunnen worden aan een lening of hypotheek om een mantelzorgwoning (deels) van te betalen.

De gemeente kan adviseren en ondersteunen als het gaat om de nodige vergunningen op het gebied van de ruimtelijke ordening. Voor de plaatsingskosten van de mantelzorgwoning wordt geen subsidie verleend.

Duurzaamheid

Het plan is nog niet genoeg uitgewerkt om in dit stadium een advies te geven over duurzaamheid

Bij een verdere uitwerking moet initiatiefnemer hier wel rekening mee houden. Dat is namelijk belangrijk voor het eventuele 'ja, mitskompasgesprek' en voor de bouwtechnische uitwerking.

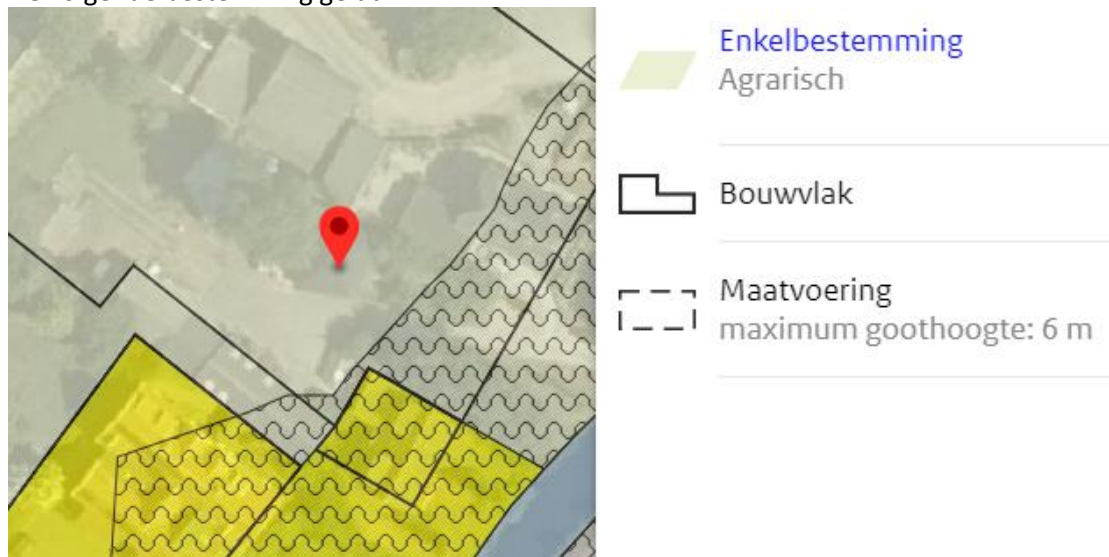
In verband met het plan is het belangrijk om te weten dat er subsidiemogelijkheden zijn op het gebied van duurzaamheid

Informatie hierover kan initiatiefnemer lezen op de website <https://duurzaambouwloket.nl/>. Heeft initiatiefnemer na het lezen van deze informatie nog vragen dan kunt hij/zij contact opnemen met de heer Loos van de Omgevingsdienst West-Holland (tel. 071 408 3100).

Check Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan op de plek van de werkzaamheden heet 'Landelijk Gebied'

De volgende bestemming geldt:



Dit hebben wij onderzocht volgens artikel 2.10, lid 1, aanhef en onder c, van de Wabo.

Het project gaat over het verbouwen van een hooiberg tot woning, wat het bestemmingsplan niet toestaat

Dit past niet binnen de enkelbestemming 'Agrarisch', want het wonen is niet omschreven in de bestemmingsomschrijving over het gebruik van de gronden met die bestemming.

Deze bestemmingsomschrijving staat in artikel 3.1 van het bestemmingsplan.

Check bereikbaarheid en Parkeren

Het plan is nog niet genoeg uitgewerkt om in dit stadium een advies te geven over parkeren

Bij een verdere uitwerking moet initiatiefnemer hier wel rekening mee houden. Hierbij moet initiatiefnemer aantonen dat voldoende parkeerplekken op eigen terrein aanwezig zijn.

Milieuaspecten / Omgevingsdienst

In de bijlage is de samenvatting van de beoordeling middels een quickscan van een aantal milieuaspecten opgenomen

Hieruit kan worden afgeleid dat er voor geen van de beoordeelde aspecten onoplosbare bezwaren zijn te verwachten. De aspecten bodem, ecologie/beeldkwaliteit en in het bijzonder bedrijven en milieuzonering (geluid- en geurhinder) verdienen nog extra aandacht. Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering is nog wel enig voorbehoud op zijn plaats omdat in deze medewerking van de eigenaar van het naastgelegen agrarisch bedrijf gewenst is. Aangezien sprake is van een ruimtelijke procedure zullen alle aspecten uiteindelijk beschreven moeten worden in de ruimtelijke onderbouwing bij het plan waarbij gebruik kan worden gemaakt van de bijgevoegde bijlage.

Stedenbouw

Geen bezwaar op het voornemen de hooischaar te transformeren naar een woning met behoud van vorm, uitstraling en positionering van de bestaande bebouwing. In de uitwerking vraag ik wel aandacht voor de beeldkwaliteit (welstand) en de positionering van de extra parkeerplaatsen

Het betreft een programmatische verandering met behoud van stedenbouwkundige structuur en kenmerken in de fysieke leefomgeving. Op basis van deze conceptschets zie ik stedenbouwkundig geen bezwaar. De positionering blijft namelijk behouden, waardoor het erf-ensemble niet wordt aangetast. De uitstraling naar de openbare ruimte wordt ook niet aangetast, omdat het gebouw verscholen ligt op het achtererf achter groen en bomen. Daarbij ga ik ervan uit dat deze behouden kunnen blijven.

LET OP: Er komen parkeerplaatsen op eigen terrein bij ten behoeve van de extra woning. Uit de tekeningen kan ik niet opmaken waar en hoe die gedacht zijn. Vanuit de beeldkwaliteit in het landelijk gebied, wensen we die zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte. Achter op het erf bijvoorbeeld of verscholen achter een groenblijvende haag. De architectuur en samenhang met de bestaande bebouwing is mogelijk een aandachtspunt. Ik ga ervan uit dat dit in de procedure opgepakt kan worden met welstand.

Welstand

Op grond van artikel 12 en 12a van de Woningwet en artikel 6.2 van het Besluit omgevingsrecht adviseert de dorpsbouwmeester/de welstandscommissie het college van burgemeester en wethouders het plan in hoofdopzet in principe als aanvaardbaar aan te merken

De roeden dragen bij aan het kenmerkende beeld van de hooimijt. De architectonische uitwerking en detaillering vragen in de doorwerking nog wel aandacht.

De hooimijtwoning wordt hoger dan de bestaande hooimijt en staat in de nabijheid van een grote boom. Gevraagd wordt in samenspraak met een landschapsdeskundige/boomdeskundige te bespreken hoe de boom behouden kan blijven en niet beschadigd wordt.



Afbeelding: Gelderswoudseweg 4A Gelderswoude (Bron Cyclomedia)

Gevraagd wordt de aanvrager, de initiatiefnemer en architect t.z.t. in een vroeg stadium/vooroverleg uit te nodigen voor en plantoelichting en overleg.

Buitenruimte

Er moeten 2 extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden in het plan

In het huidige plan zien we niet de bestaande en de nieuwe parkeerplaatsen ingetekend. Hierdoor kan dit onderdeel niet voldoende beoordeeld worden. Omdat er voldoende ruimte aanwezig lijkt te zijn, zien wij hier niet direct problemen in. Wel dient dit nog aangetoond te worden in de verdere uitwerking.

De riolering (vuilwater) kan aangesloten worden op de bestaande put

Op het perceel is drukriolering aanwezig. Het vuilwater kan worden aangesloten op de bestaande pompput. Hemelwater (regenwater) moet direct op open water afgevoerd worden en mag niet op de pompput.

Het woonbestemmingsnummer (BAG ID) moet tijdig doorgegeven worden

Zo kunnen de bewoners aan de afvalstoffenheffing gekoppeld kunnen worden en een pasje en/of minicontainers ontvangen.

Provincie

De intake tafel neemt een besluit over hoe we omgaan met dit onderwerp, waarover geen advies is ontvangen

Het niet ontvangen van een advies mag geen nadelige invloed hebben op een vervolgstap van een initiatief. Het doel van de intake tafel is namelijk om te bepalen of een initiatief wenselijk is, zodat de initiatiefnemer weet of het kansrijk is om het plan verder te ontwikkelen.

Rijksregels - Bouwbesluit

Het plan is nog niet genoeg uitgewerkt om in dit stadium een advies te geven over onderdelen uit het Bouwbesluit die invloed kunnen hebben op het ontwerp

Bij een verdere uitwerking moet initiatiefnemer hier wel rekening mee houden.

Veiligheidsregio

Het plan is nog niet genoeg uitgewerkt om in dit stadium een advies te geven over veiligheid

Wel geven wij de volgende aandachtspunten mee:

- Het is nodig dat initiatiefnemer aantoont dat een goede verbindingsweg tussen de toegang van het gebouw en de openbare weg aanwezig is. Een bouwwerk moet namelijk zodanig bereikbaar voor hulpverleningsdiensten zijn, dat tijdige bluswerkzaamheden en hulpverlening mogelijk is. Dat staat in artikel 6.35 van het Bouwbesluit 2012 (BB). Voor de voertuigen van de brandweer en andere hulpdiensten moeten om die reden een verbindingsweg tussen de openbare weg en ten minste één toegang van het gebouw aanwezig zijn.

Die verbindingsweg moet voldoen aan het volgende:

- a. een breedte van ten minste 4,5 meter;
- b. een verharding over een breedte van ten minste 3,25 meter, die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram;
- c. een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 meter, en

d. een doeltreffende afwatering.

Het is verplicht om deze verbindingsweg altijd vrij te houden, zodat hulpverleners de weg altijd kunnen gebruiken. Obstakels zijn dus verboden. Wanneer het nodig is om hekken te plaatsen in de verbindingsweg, dan moeten het gemakkelijk door de hulpdiensten openen van deze hekken mogelijk zijn. Hierover is advies van de veiligheidsregio noodzakelijk. De eisen, en uitzonderingen, over de bereikbaarheid van bouwwerken voor hulpverleningsdiensten zijn terug te vinden in artikel 6.37 van het BB.

- Een opstelplaatsen voor brandweervoertuigen moet bij het bouwwerk aanwezig zijn. Een goed werkende verbinding tussen die voertuigen en de bluswatervoorziening moet namelijk mogelijk zijn. De eisen uit artikel 6.37 van het BB, waaraan een verbindingsweg moet voldoen, gelden ook voor de opstelplaatsen. Een grotere afstand van 40 meter tussen een opstelplaats en een brandweeringang van een gebouw is niet toegestaan. De eisen, en uitzonderingen, over de opstelplaatsen voor brandweervoertuigen zijn terug te vinden in artikel 6.38 van het BB. De verplichting van een goede bluswatervoorziening staat in artikel 6.30 van het BB.

Bijlagen:

1. ODWH: Resultaten quickscan
2. Zoeterwouds handvat voor participatie
3. Uitleg over het 'ja, mits kompasgesprek', met de bijbehorende bijlage