

Onderwerp	Conceptverzoek Oudelandsedijk 1 en 7, Woubrugge			
Zaaknr.	781684			
Datum B&W-vergadering	1 april 2025			
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian			
Vorbereid door	Cluster Ruimte & Sociaal			
Beslisapunten	1. Een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van het verzoek een vrijstaande woning te realiseren aan de Oudelandsedijk 7 te Woubrugge, onder de volgende voorwaarden: a. Alleen medewerking wordt verleend indien de functieaanduiding woonschepenligplaats komt te vervallen; b. De woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn en geen belemmeringen op te leveren voor de bedrijfsvoering van het naastgelegen bedrijf; c. Het inpassen van de woning dient plaats te vinden met inachtneming van de voorschriften zoals verwoord in artikel 34 lid 1 vrijwaringszone-molenbiotoop van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'; d. Het wijzigen en vergroten van zowel woonbestemming als bouwvlak vindt plaats buiten de zone waar beschermingscategorie 1 Natuurnetwerk Nederland (NNN) van provincie Zuid-Holland van toepassing is; 2. Een negatieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van het verzoek de woonark aan Oudelandsedijk 7 naar Oudelandsedijk 1 te Woubrugge te verplaatsen en verblijfsrecreatie categorie 4 aan de woonark toe te kennen. 3. Indiener te verplichten de omwonenden en andere belanghebbenden te betrekken bij de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aan de hand van het document 'Werkwijzer met Elkaar voor initiatiefnemers'.			
Samenvatting	De initiatiefnemers zijn voornemens om een vrijstaande woning te realiseren aan de Oudelandsedijk 7 te Woubrugge. Daarnaast willen zij de woonark die momenteel op Oudelandsedijk 7 (binnenhaven) staat verplaatsen naar de Oudelandsedijk 1 (buitenhaven) te Woubrugge. Het verzoek behelst het gebruik van de woonark ten behoeve van verblijfsrecreatie categorie 4. Het college neemt een positieve houding aan ten opzichte van het realiseren van een vrijstaande woning aan de Oudelandsedijk 7, maar stelt tegelijkertijd wel een aantal voorwaarden. Het college neemt een negatieve houding aan ten opzichte van het verplaatsen van de woonark naar Oudelandsedijk 1 te Woubrugge en het gebruiken van de woonark ten behoeve van verblijfsrecreatie, omdat die ontwikkeling niet in lijn is met het uitsterfbeleid voor woonboten en de ligging in beschermingscategorie 1 Natuurnetwerk Nederland/Wijde Aa zone.			
Financiële gevolgen / dekking	Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er worden leges volgens de legesverordening geheven.			
Openbaarheid voorstel/besluit	Tijdelijk niet openbaar tot 8 april 2025			
Bijlage(n)				Openbaarheid
			O	TNO
			NAO	G

	• Formulier intaketafel	X			
Gemeenteraad	N.v.t.				

Inleiding

Op 21 januari 2025 is er een conceptverzoek ingediend met de vraag of de gemeente wil meewerken aan het realiseren van een vrijstaande woning op Oudelandsedijk 7 te Woubrugge. Daarnaast wordt gevraagd of de gemeente wil meewerken aan het verplaatsen van de woonark die momenteel op Oudelandsedijk 7 staat naar de Oudelandsedijk 1 te Woubrugge. Het plangebied staat kadastraal bekend als WBG00B4483 en WBG00B4399.

Wat willen we bereiken

Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit.

Argumenten

Omgevingsplan

Binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan dient gekeken te worden naar het bestemmingsplan Buitengebied Oost. Dit bestemmingsplan is op 28 mei 2018 vastgesteld. Voor locatie Oudelandsedijk 7 is de aanduiding 'woonschepenligplaats' opgenomen, waardoor de locatie uitsluitend bestemd is voor een woonschepenligplaats. De locatie Oudelandsedijk 1 kent de bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie' met nadere aanduiding 'jachthaven'. Deze locatie is uitsluitend bestemd voor de jachthaven. Zowel het realiseren van een woning aan Oudelandsedijk 7 als de verplaatsen van de woonark naar Oudelandsedijk 1 is niet passend binnen het bestemmingsplan.

Aangezien voor woonboten een uitsterfbeleid geldt, heeft het beleidsmatig de voorkeur om de aanduiding 'woonschepenligplaats' weg te bestemmen. Gezien het wegbestemmen van een onderliggende functie of bestemming enkel mogelijk is bij het wijzigen van het omgevingsplan, heeft het volgen van een procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan de voorkeur.

Beleid

Beide locaties liggen buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Het toevoegen van een woning op Oudelandsedijk 7 is denkbaar, omdat er in de huidige situatie al sprake is van een woonbestemming en dus van bestaande rechten. Punt van aandacht is dat de boogde locatie deels binnen de contouren van een molenbiotoop ligt. Binnen deze contour dient rekening te worden gehouden met een maximale bouwhoogte van circa 4,5 meter. De beoogde woning heeft een maximale goothoogte van 6,0 meter en een maximale bouwhoogte van 10,0 meter. De molenbiotoop kan ervoor zorgen dat de woning anders gesitueerd dient te worden dan wel een belemmerende werking hebben op het voornemen. Indien de gerealiseerde woning een waarde heeft onder de NHG-grens, geldt de beleidsregel zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding.

Uit de omgevingsvisie volgt dat voor woonboten in principe een uitsterfbeleid geldt. Het verplaatsen van de woonark naar Oudelandsedijk 1 betekent dat er op een andere locatie een ligplaats moet worden toegekend met een permanent karakter. Dit komt niet overeen met de bedoeling van het uitsterfbeleid. De woonark wordt daarnaast beoogd op een locatie waarop de provinciale beschermingscategorie 1 'Natuurnetwerk Nederland' van toepassing is. Op locaties met deze beschermingscategorie worden geen activiteiten toegelaten die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden significant beperken of die leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden. De gemeente heeft zelf als doelstelling voor de Wijde Aa zone dat er in principe geen ruimte is voor ontwikkelingen in bestaande ecologische verbindingzones die een negatieve impact hebben op de voor het gebied kenmerkende biodiversiteit. Daarmee kan vanuit beleidsmatig oogpunt worden gesteld dat het voornemen aan Oudelandsedijk 7 passend is binnen het

beleid, waarbij de regels omtrent de molenbiotoop in acht moeten worden genomen. Het voornemen voor Oudelandsedijk 1 sluit niet aan bij de beleidsdoelstellingen.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Vanuit stedenbouwkundig opzicht is het vervangen van de woonark voor een woonhuis op Oudelandsedijk 7 voorstelbaar. Het verplaatsen van de woonark naar Oudelandsedijk 1 is dat niet. Ondanks de groene inpassing zal de ark zichtbaar zijn vanaf het water en zorgt dit voor onnodige verrommeling.

Er zijn enkele milieuaspecten waar rekening mee gehouden dient te worden. Allereerst gaat aandacht uit naar het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Wanneer de omgevingsplanwijziging deels binnen het NNN valt, moet beoordeeld worden of de wijziging een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN tot gevolg heeft. Dit zou in ieder geval onderzocht moeten worden voor Oudelandsedijk 1. Ook kan een ecologische quickscan nodig zijn voor Oudelandsedijk 7. Verder is ter sprake gekomen dat qua milieuzonering het realiseren van een bedrijfswoning op Oudelandsedijk 7 de voorkeur zou hebben. De molenbiotoop en bedrijven en milieuzonering tezamen zorgen ervoor dat initiatiefnemer dient te onderzoeken in hoeverre het oprichten van een woning op Oudelandsedijk 7 ook haalbaar is. Bij de verdere beoordeling zal voor het aspect externe veiligheid rekening te worden gehouden met de bovengrondse propaantank die ter hoogte van Oudelandsedijk 1 ligt.

Het college wordt geadviseerd een positieve grondhouding in te nemen ten aanzien van het verzoek van het verzoek een vrijstaande woning te realiseren aan de Oudelandsedijk 7 te Woubrugge, maar daar een aantal voorwaarden te verbinden. Het college wordt daarnaast geadviseerd een negatieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van het verzoek de woonark aan Oudelandsedijk 7 naar Oudelandsedijk 1 te Woubrugge te verplaatsen en verblijfsrecreatie categorie 4 aan de woonark toe te kennen. Uit bovenstaande blijkt dat er vanuit bestaande rechten en beleidsmatig oogpunt voldoende aanknopingspunten zijn om medewerking te verlenen aan het realiseren van een vrijstaande woning op Oudelandsedijk 7. De beoogde ontwikkeling op Oudendijksweg 1 is niet in lijn met het uitsterfbeleid voor woonboten en vanwege ligging in beschermingscategorie 1 Natuurnetwerk Nederland/Wijde Aa zone.

Kantttekeningen

Het kan zijn dat woningbouwplannen waarbij niet specifiek voor een doelgroep wordt gebouwd 'on hold' gezet worden, als het beoogde percentage sociaal over de gehele woningbouwplanning in gevaar komt. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is er natuurlijk altijd een kans dat omwonenden zich niet kunnen vinden in de voorgenomen ontwikkeling.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Participatie en inspraak

Er heeft in deze fase nog geen participatie plaatsgevonden. Bij een positieve grondhouding op het conceptverzoek wordt de initiatiefnemer verplicht om omwonenden en andere belanghebbenden te betrekken door middel van de beschreven werkwijze in het document 'Werkwijzer met Elkaar voor initiatiefnemers'.

Financiële consequenties

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Regio

De woning dient passend te zijn binnen de regionale afstemming woningbouw.

Communicatie

De initiatiefnemer van het conceptverzoek wordt zo snel mogelijk op de hoogte gesteld van het collegebesluit. Vanuit de gemeente wordt er verder niet actief gecommuniceerd over de beoogde ontwikkeling of het besluit, omdat het initiatief zich slechts in de fase van een conceptverzoek bevindt en dit bovendien vooral de verantwoordelijkheid is van de initiatiefnemer. Bij een positieve grondhouding op het conceptverzoek wordt de initiatiefnemer verplicht om omwonenden en andere belanghebbenden te betrekken door middel van de beschreven werkwijze in het document 'Werkwijzer met Elkaar voor initiatiefnemers'.

Integraliteit

Bestuurlijk is dit voorstel afgestemd met:	Datum stafoverleg
Yvonne Peters-Adrian	24 maart 2025
Ambtelijk is afgestemd met:	
Strategisch adviseur RO en vergunningen	
Het conceptverzoek is besproken aan de Intaketafel met de collega's van RO, Stedenbouw,, Wonen, Milieu (Omgevingsdienst) en de Veiligheidsregio.	