

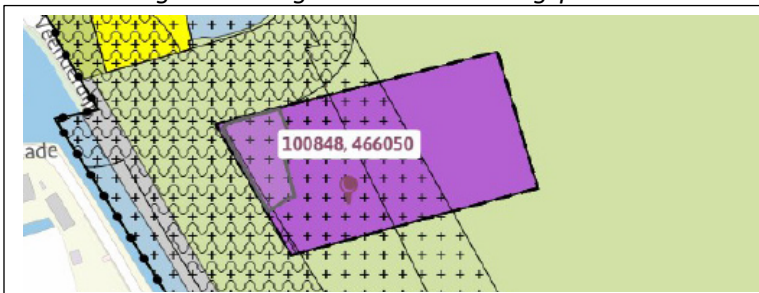
Formulier Intaketafel

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



Een agrarisch verhuurbedrijf, bedrijfswoningen (2 x), paardenstal, diverse voorzieningen voor paarden en betonverharding.

Wat is er toegestaan volgens het bestemmingsplan?



Enkelbestemming
Bedrijf

Bedrijven tot ten hoogste cat. 2 en tevens een aannemersbedrijf.

Wat vraagt de initiatiefnemer?



of



Verwezen wordt naar bijgevoegde presentatie van de architect. Het doel is een tijdelijke woning mogelijk te maken, in één van deze opstallen. T.a.v. de bedrijfshal (boven), hoeven weinig tot geen ruimtelijke ingrepen plaats te vinden. T.a.v. de paardenstal (onder), zijn deze ingrepen wel nodig.

Conclusie

- Het initiatief is niet passend in het omgevingsplan.
- Er is een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) nodig om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief. Het verzwaard adviesrecht van de gemeenteraad is niet van toepassing.
- Het college wordt geadviseerd om een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van dit conceptverzoek.
- De voornaamste belemmeringen (zouden kunnen) zijn: bedrijven en milieuzonering

Deel A: Algemene gegevens

Gegevens initiatief	
Locatie	Veenderdijk 2, 2a en 2b, Rijpwetering AKM01-H-3341 AKM01-H-3287
Nummers van de aanvraag	Zaaknummer Djuma: 781604 Zaaknummer CLO: 1884781604
Datum aanvraag ingediend	21 januari 2025
Eigendomssituatie	Initiatiefnemers zijn eigenaar van het perceel
Wat is de inhoud van het verzoek?	Gevraagd wordt een tijdelijke woning op het perceel toe te staan, zodat de familie gezamenlijk en levensloopbestendig kan blijven wonen op het perceel. Daarmee ontstaat tevens de mogelijkheid om in een latere levensfase mantelzorg te ontvangen, waarmee ook een toekomstige zorgvraag kan worden opgelost. Daarnaast is men voornemens om het erf op te schonen, zodat de drinkbak, betonverharding en zeecontainer die als paardenbox in het weiland aanwezig zijn worden verwijderd. Dit valt in principe buiten de scope van de vraag, maar wordt voor het totaalbeeld wel benoemd in dit formulier.
Wat is de achtergrond?	In de huidige situatie wonen initiatiefnemers in de woning op Veenderdijk 2a. Hun zoon heeft op het naastgelegen perceel, nummer 2, zijn woning. De wens is om – ook na de pensionering van de ouders – als familie gezamenlijk en levensloopbestendig te blijven wonen op het erf. Daarmee ontstaat in een latere levensfase de mogelijkheid om mantelzorg te ontvangen van de kinderen. Bovendien biedt het plan ook een oplossing voor de woonsituatie van de dochter van familie, die al langere tijd zonder succes probeert een woning te bemachtigen binnen de gemeente. De voorgestelde oplossing houdt in dat de ouders van de familie kleiner gaan wonen in een nieuw te realiseren tijdelijke woning op het erf. Hierdoor kan de dochter met haar gezin verhuizen naar de bestaande woning op nummer 2a. Ten aanzien van nr. 2 wijzigt niks en benoeming van dit adres is dan ook alleen ter duiding van de onderlinge relaties op het erf/de samenhang van het verhaal.
Uitkomst omgevingsplantoets	De locatie is gelegen binnen het plangebied van voormalig bestemmingsplan “Buitengebied West”, zoals vastgesteld op 17 juni 2013 (nu onderdeel van het tijdelijk deel omgevingsplan). De gronden hebben de bestemming ‘Bedrijf’, met de specifieke functieaanduiding ‘aannemersbedrijf’. Conform de bestemmingsregeling zijn de gronden bedoeld voor bedrijven tot ten hoogste (vm.) milieucategorie 2 en tévens voor een aannemersbedrijf. Het maximum aantal wooneenheden op het perceel bedraagt 2. Het bouwvlak is gelijk aan het bestemmingsvlak en mag volledig worden bebouwd. Tot slot dient rekening te worden gehouden met de ‘milieuzone – ruwvoeder’, de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 2’ en de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’. Het initiatief is op een aantal onderdelen in strijd met de geldende regels: - Het aantal maximaal toegestane (bedrijfs)woningen (2) wordt overschreden; - Aanwezige woningen zijn bedrijfswoningen, met de voorgestelde constructie komt een derde zonder functionele binding met het bedrijf op nr. 2a wonen (de dochter). Deze bedrijfswoning moet dan

	worden omgezet tot voormalige bedrijfswoning, of dochter moet functionele binding met het bedrijf hebben c.q. krijgen. Op dit laatste heeft de gemeente uiteraard geen invloed. Wanneer het initiatief mogelijk wordt gemaakt, zal een omgevingsvergunningprocedure doorlopen worden. Dit is de meest efficiënte procedure en bovendien de enige mogelijkheid de tijdelijkheid te garanderen. Vooralsnog wordt uitgegaan van een BOPA.
Wie zijn de betrokkenen/ belanghebbenden?	Initiatiefnemers, omliggende agrarische bedrijven en/of directe burenen. De zoon van de familie woont op nr. 2 en exploiteert daar ook zijn bedrijf, dit maakt hem ook een formeel belanghebbende. Hij is bekend en akkoord met de plannen. Voor zover bekend is voor het overige nog niet gesproken met de buurt.
Gaat het om een tijdelijke situatie?	Ja, termijn nog onbekend.
Welke adviseurs zijn er uitgenodigd voor de Intaketafel?	RO Stedenbouw Verkeer en vervoer Milieu Hoogheemraadschap van Rijnland Provincie
Overige opmerkingen	n.v.t.

Deel B: Voorbereiding Intaketafel

Waarom zouden we wel/niet willen meewerken aan dit initiatief? Wat zijn de voorwaarden?

Ruimtelijke ontwikkeling:

Het voornemen ziet toe op het realiseren van een tijdelijke woning ter plaatse van de Veenderdijk 2b in Rijpwetering. 2b is gelegen op een bedrijfslocatie, waar ook nr. 2 en 2a bij hoort. Er geldt een bedrijfsbestemming, waar ten hoogste milieucategorie 2 is toegestaan. Daarnaast mag een aannemersbedrijf zich vestigen op de locatie. Feitelijk aanwezig op de locatie is een aannemers- en verhuurbedrijf. Initiatiefnemer is eigenaar van het bedrijf.

Voor dit plan is een tweetal varianten uitgewerkt:

- A) De kantoor-, sanitair- en kantineruimtes van de bestaande bedrijfshal worden verbouwd tot een (tijdelijke) woning van ongeveer 150 m², terwijl het achtergelegen deel in gebruik blijft als bedrijfshal. Hiertussen wordt een voldoende brandwerende en geluiddichte scheiding gerealiseerd. Deze is grotendeels al aanwezig.
- B) De huidige paardenstal van circa 65 m², die in de huidige situatie niet meer wordt gebruikt, wordt herbestemd tot een levensloopbestendige woning. Een uitbouw aan de oostzijde vergroot het woonoppervlak tot ongeveer 95 m². Er ontstaat op het erf een duidelijke scheiding tussen het voorerf, gericht op wonen en het achtererf met een bedrijfsbestemming.

Initiatiefnemer geeft vanuit praktische overwegingen de voorkeur aan scenario A. Dat zou betekenen dat een woning in het bedrijfspand wordt gecreëerd. Het combineren van een woonfunctie met een bedrijfsbestemming is vanuit het oogpunt van functiemenging niet ondenkbaar en gebeurt in de meer stedelijke omgevingen ook met enige regelmaat. In dit geval is echter sprake van het buitengebied. In het buitengebied wordt in principe geen functiemenging toegepast. Omdat de gemeente de verantwoordelijkheid heeft een gezonde fysieke leefomgeving te waarborgen, is het ook zeer de vraag of een woning in de bedrijfsloods een wenselijke optie is. Anderzijds is het niet ondenkbaar dat met aanpassingen in het gebouw de milieuhinder tot een acceptabel niveau kan worden gebracht.

Scenario B lijkt in dit geval een meer passende oplossing. Hiertoe zijn echter meer fysieke ingrepen noodzakelijk om er een geschikte woonruimte van te kunnen maken. Vanuit praktische en vermoedelijk ook kostentechnische overwegingen en relatie tot de tijdelijke aard van het initiatief, zou plan B voor initiatiefnemers ook echt plan B zijn; een eventueel alternatief voor het geval dat plan A niet op medewerking kan rekenen. Vanuit ruimtelijke ordening kan in dezen worden betoogd dat het ombouwen en uitbreiden van de paardenstal wel uitnodigt tot het in stand laten van de nieuwe woning en gebruik ervan door derden. De voorgestelde oplossing in het bedrijfspand, biedt een betere waarborg met het oog op de tijdelijkheid.

Beleid

De locatie is gelegen binnen beschermingscategorie 3, buitengebied zoals aangewezen door de provincie Zuid-Holland. Binnen dit gebied zijn ruimtelijke ontwikkelingen denkbaar, mits de openheid en het groene karakter van het buitengebied niet onevenredig wordt aangetast. In casu is de vraag of een (mantelzorg)woning kan worden ingepast op een bestaande bedrijfslocatie. Vanuit de regels voor ruimtelijke kwaliteit lijkt het inpassen van de woning – hetzij in pandig, hetzij in de bestaande paardenstal met beperkte uitbreiding – mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. Daartoe is onder meer van belang dat initiatiefnemer voornemens is om het erf op te schonen, zodat de drinkbak, betonverharding en zeecontainer die als paardenbox in het weiland aanwezig zijn worden verwijderd. Voor het overige lijkt het initiatief niet in strijd met de bepalingen uit de provinciale omgevingsverordening.

In de gemeentelijke omgevingsvisie zijn aanknopingspunten te vinden op basis waarvan medewerking kan worden verleend aan een tijdelijke constructie met het oog op mantelzorg. Zo wordt onder meer een beweging ingezet van dure, specialistische, individuele zorg, naar ondersteuning in en door de samenleving. Daar sluit het initiatief bij aan. Daarnaast:

- Inwoners voelen zich verantwoordelijk voor zichzelf en hun (sociale en fysieke) omgeving
- Mantelzorgers krijgen de ondersteuning en/of verlichting van zorg die zij nodig hebben om – op eigen wijze – de mantelzorg te kunnen (blijven) bieden. Deze ondersteuning of verlichting bieden we op een manier die past bij hun leven en leeftijd en bij de toenemende intensiteit, duur en complexiteit van mantelzorg.
- Inwoners, buurten en wijken ondersteunen elkaar. De kracht van de samenleving wordt benut, versterkt en gefaciliteerd, waarbij oog is voor de grenzen van die kracht.

“De toenemende complexiteit van maatschappelijke vraagstukken en de afname van financiële middelen vragen om een gemeente die verbindt en de krachten van inwoners en organisaties benut en versterkt. Kaag en Braassem staat daarom open voor initiatieven uit de samenleving en biedt ruimte aan onze inwoners om bij te dragen aan de doelen, opgaven en beweging binnen Sociaal Kaag en Braassem.”

Procedure

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bevat regels voor mantelzorgwoningen. Deze staan in de bruidsschat en eventueel in de bestaande planologische regels (bestemmingsplannen). Bij het toelaten beoordeelt de gemeente of de mantelzorgwoning voldoet aan de bouwregels. Het gebruiken van deel van een bestaande woning, uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg is vergunningvrij (artikel 22.36, Bruidsschat).

Mantelzorg vindt altijd plaats bij een bestaande woning. Bijvoorbeeld in een bijgebouw, uitbouw of een gedeelte van een woning. Het gaat om tijdelijk gebruik, zolang de mantelzorg nodig is. Er dient onderzocht te worden in hoeverre het mogelijk is mantelzorg bij een bestaand bedrijf en bijbehorende bedrijfswoning (maar niet ín de bedrijfswoning) te realiseren. Vooralsnog lijkt dit niet het geval, althans niet vergunningvrij.

Als alternatief voor de ‘formele’ mantelzorgwoning, zou gekeken kunnen worden naar de persoonsgebonden omgevingsvergunning. Voorheen bood de Wabo de mogelijkheid om – in afwijking van de hoofdregel dat een beschikking zaaksgebonden is – ook persoonsgebonden omgevingsvergunningen te verlenen. Van deze mogelijkheid kon gebruik worden gemaakt als categorieën van gevallen zijn aangewezen (AMvB) waarvoor de omgevingsvergunning alleen geldt voor degene aan wie zij is verleend. Het Rijk heeft hier in de kruimelgevallenregeling destijds een grondslag voor gecreëerd ten behoeve van het permanent bewonen van recreatiewoningen. In de Omgevingswet is deze mogelijkheid overgenomen, maar is de verplichte AMvB-grondslag komen te vervallen. Deze mogelijkheid is nu vervat in een algemeen geformuleerde bevoegdheid voor het bevoegd gezag. Art. 5.37, lid 3 stelt dat het bevoegd gezag in een omgevingsvergunning *kan* bepalen dat deze alleen geldt voor degene aan wie zij is verleend, als de persoon van de vergunninghouder van belang is voor de toepassing van de regels over het verlenen of weigeren van de omgevingsvergunning. Door de ‘kan’-formulering betreft het een bevoegdheid van de gemeente, en dus geen verplichting. Het college heeft hierin de discretionaire bevoegdheid. Het voordeel daarbij is dat deze omgevingsvergunning niet overdraagbaar is (in tegenstelling tot normale, zaaksgebonden omgevingsvergunningen).

Tot slot wordt opgemerkt dat de Omgevingswet, net als de Wabo, de mogelijkheid biedt een termijn aan de omgevingsvergunning te koppelen. Dit hoeft niet per sé de 10 jaar-termijn te zijn die in de kruimelgevallenregeling was opgenomen. Ook een langere termijn kan worden bedongen (voorheen geregeld in art. 2.23 lid 2 Wabo, nu geregeld in art. 5.36, lid 1 Ow). Dat betekent dat ook gekeken kan worden naar een omgevingsvergunning voor bepaalde tijd. Wanneer gekozen wordt voor een persoonsgebonden beschikking, loopt de vergunning af wanneer de vergunninghouder overlijdt of verhuist en is een termijn overbodig. Wanneer een ‘gewone’ omgevingsvergunning zou worden verleend, kan wel aan de termijnstelling worden gedacht. Welke termijn dan gehanteerd moet worden, is moeilijk te beantwoorden. Er bestaat een risico dat de woning langer nodig is dan de termijn aangeeft, of juist andersom. Omdat het verkregen recht met een persoonsgebonden beschikking met de persoon mee ‘verhuist’, beperk je dat risico.

Ongeacht de uiteindelijke juridische constructie, zal bij een positieve grondhouding een omgevingsvergunningprocedure worden doorlopen. Een wijziging van het omgevingsplan is hier niet aan de

orde.

Stedenbouw:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn beide varianten denkbaar. In beide gevallen is de impact op de omgeving zeer beperkt. Gevoelsmatig is het iets logischer om de bestaande paardenstal om te bouwen, zodat er op die manier een duidelijke scheiding tussen wonen en bedrijvigheid blijft. Dat daarnaast het erf wordt opgeschoond door o.a. betonverharding en een zeecontainer te verwijderen is mooi meegenomen.

Verkeer en vervoer:

Geen bezwaren.

Omgevingsdienst:

Het plan is om in een bestaand gebouw een (tijdelijke) woning te realiseren.

Activiteiten en milieuzonering

Het perceel Veenderdijk 2 heeft de bestemming Bedrijf met de functieaanduiding 'Aannemingsbedrijf'. Voor Op het perceel Veenderdijk 2 is een agrarisch verhuurbedrijf gevestigd. De mantelzorgwoning is bedoeld voor de huidige eigenaar van het bedrijf. Daarmee is sprake van een binding met het bedrijf en hoeft het bedrijf niet ter plaatse van de mantelzorgwoning aan de milieueisen vanwege het 'eigen' bedrijf te voldoen. In het kader van etfal dient beoordeeld te worden of het plan leidt tot een verdere belemmering voor activiteiten die in de omgeving plaatsvinden. Bij de beoordeling van etfal moet ook ingegaan worden op de impact van het 'eigen' bedrijf op de (tijdelijke) woning.

Indien woning Veenderdijk 2 omgezet wordt van bedrijfswoning naar een woning met een voormalige functionele binding (zoals aangegeven onder Ruimtelijke ontwikkeling), dan dient voor deze woning in het kader van etfal beoordeeld te worden in hoeverre bij deze woning sprake is van een gezonde en veilige leefomgeving als gevolg van de activiteiten van het 'eigen' bedrijf.

Bodem

Er is sprake van het realiseren van een nieuw bodemgevoelig gebouw. Er moet een voorafgaand bodemonderzoek volgens paragraaf 5.2.2 Bal uitgevoerd worden.

Ecologie

De (tijdelijke) woning wordt gerealiseerd binnen een bestaand bedrijfsgebouw. Hiervoor zijn 2 opties opgenomen: 1. In het voorste deel van de bestaande bedrijfsloods, door het maken van een interne afscheiding tussen het voorste en het achterste deel; 2. In de losstaande paardenstal.

Afhankelijk van de werkzaamheden die nodig zijn voor het realiseren van de tijdelijke woning in een bestaand gebouw is mogelijk een ecologische quickscan nodig. Als alleen inpandig verbouwd wordt is geen ecologische quickscan nodig.

Gelet op de omvang en de afstand tot stikstofgevoelige Natura 2000 gebied is een significante bijdrage aan de stikstofdepositie op voorhand uit te sluiten. Het uitvoeren van een stikstofonderzoek is niet nodig.

Externe veiligheid

De planlocatie ligt binnen het explosieaandachtsgebied en het gifwolkaandachtsgebied. In het kader van de ruimtelijke onderbouwing moet ingegaan worden op de ligging in deze aandachtsgebieden.

Geluid

Het gaat om het realiseren van een (tijdelijke) (mantelzorg)woning. Uit de beschikbare informatie blijkt niet voor welke termijn de tijdelijke woning wordt gerealiseerd. Om deze reden is er van uitgegaan dat sprake is van het realiseren van een nieuw geluidgevoelig gebouw. De locatie ligt binnen het geluidaandachtsgebied van de A4, de HSL en van de Veenderdijk. Er moet geluidonderzoek uitgevoerd worden.

Indien sprake is van een tijdelijke woning voor een periode van maximaal 10 jaar, dan is formeel geen sprake van een geluidgevoelig gebouw. Wel moet in het kader van etfal ook voor die situatie akoestisch onderzoek

worden uitgevoerd. Dit om te beoordelen of sprake is van een veilige en gezonde leefomgeving.

Provincie Zuid-Holland:

Mits tijdelijk en ten behoeve van mantelzorg denk ik dat de analyse onder Ruimtelijke ontwikkeling onder *Beleid* van hoe het initiatief zich verhoudt tot onze instructieregels juist is.

Veiligheidsregio:

Planlocatie ligt binnen explosiegebied en gifwolkaandachtsgebied van de A4 en ook in het brandaandachtsgebied van een hogedruk aardgasleiding. In de ruimtelijke motivering moet ingegaan worden op de ligging in deze aandachtsgebieden ook gezien de aard van het initiatief namelijk levensloopbestendige woningen en de mate van zelfredzaamheid die hierbij komt kijken. Bluswaterwinning vanuit open water is toereikend en opkomsttijd is in orde. De ontsluitingsweg is de N445, bij afsluiting op deze weg moet rekening gehouden worden met verlengde opkomsttijd.

Willen we medewerking verlenen aan dit initiatief?	Groen (Ja)	Oranje (Ja, mits)	Rood (Nee, want)
Ruimtelijke ordening			
- Omgevingsplan	☐	☒	☐
- Landelijk beleid (o.a. LIB, ladder duurzame verstedelijking)	☐	☒	☐
- Provinciaal beleid	☐	☒	☐
- Hoogheemraadschap	☐	☐	☐
- Omgevingsvisie	☒	☐	☐
- Nota inbreidingslocaties	☐	☐	☐
- Welstandskaat	☐	☐	☐
- Archeologie	☐	☒	☐
- Duurzaamheid	☐	☒	☐
Stedenbouw	☒	☐	☐
Verkeer en vervoer			
- Verkeersveiligheid en bereikbaarheid	☒	☐	☐
- Parkeren	☒	☐	☐
Milieu (omgevingsdienst West-Holland)	☐	☒	☐

Deel C: Uitkomst Intaketafel

Uitkomst van de Intaketafel (in te vullen door de casemanager)	
Is het initiatief vanuit de gemeente wenselijk/denkbaar?	Ja, mits sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit moet middels milieutechnisch onderzoek worden aangetoond. Dit onderzoek zal ook de basis zijn voor de uiteindelijke afweging t.a.v. optie A of optie B. Er wordt wel een voorkeur uitgesproken voor optie A.
Wat is de vervolgstap?	Stafoverleg, daarna behandeling in het college.
Advies initiatiefnemer	Benodigd onderzoek uit laten voeren, op basis daarvan scenario bepalen en vervolgens een aanvraag verzorgen.
Advies bestuur	Het college wordt geadviseerd een positieve grondhouding in te nemen ten aanzien van het verzoek, maar daar wel diverse voorwaarden aan te verbinden.