

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 22 februari 2022
Nummer 2734
Onderwerp Raadsbrief wensen en bedenkingen college van B&W op burgerinitiatief tiny houses Stompwijk

Portefeuillehouder Wethouder Rouwendal
Behandeld door W vd Wiel/ M Tas

1. Waarom wordt de raad geïnformeerd?

Conform de afspraken burgerparticipatie heeft het college de initiatiefnemers voor de bouw van tiny houses in Stompwijk gefaciliteerd in het verder brengen van hun initiatief richting de raad, resulterende in de door de initiatiefnemers aan de raad gestuurde startnotitie.

Op 26 oktober 2021 heeft de raad deze startnotitie ontvangen. Het burgerinitiatief is ondertekend door meer dan 50 inwoners. De initiatiefneemster heeft het burgerinitiatief mondeling toegelicht in de commissie Omgeving van 21 december 2021. Vervolgens heeft de commissie het initiatief inhoudelijk besproken.

Op 25 januari 2022 heeft de raad het college verzocht binnen 30 dagen zijn wensen en bedenkingen op het burgerinitiatief te geven en het initiatief te behandelen als een pilot als voorloper op beleid voor dit onderwerp.

Na ontvangst van de wensen en bedenkingen zal de commissie Omgeving het burgerinitiatief met de raadsbrief met wensen en bedenkingen van het college opnieuw inhoudelijk bespreken.

Het college geeft middels deze raadsbrief haar wensen en bedenkingen weer over dit initiatiefvoorstel. Het college vermeldt daarbij dat zij de bouw van tiny houses op zich een goed idee vindt.

2. Korte inhoudelijke toelichting

Het voorstel betreft 16 zogenaamde tiny houses binnen de sociale huurprijzen, die geplaatst zullen worden op het agrarisch bestemd perceel 2579 in Stompwijk, bestaande uit grasland.

Voorgesteld wordt de bouw van woningen met een footprint van 44 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 meter. De onderlinge afstanden zijn minimaal 6 meter. Voorgesteld wordt om een aparte ruimte te realiseren voor collectieve voorzieningen zoals wasmachine, wasdroger en afvalinzameling. De initiatiefneemster heeft aangegeven dat zowel ouderen als jongeren uit Stompwijk interesse hebben voor deze woningen.

3. Standpunt college

Het college vindt het een sympathiek initiatief en waardeert de manier waarop het aan de raad is kenbaar gemaakt. Het realiseren van tiny houses is wel een nieuw fenomeen en woonvorm waarvoor op dit moment binnen Leidschendam-Voorburg

geen kaders of beleidsregels zijn opgesteld. Om dit soort initiatieven te stimuleren of mee te werken aan innovatieve woonvormen zijn er wel voldoende handvatten nodig om het goede gesprek te kunnen voeren en initiatieven concreet te kunnen maken. Dit is ook van belang omdat zo initiatieven op een juiste en gelijke manier beoordeeld kunnen worden. Per initiatiefvoorstel moet een afweging gemaakt worden ten aanzien van wettelijke vereisten (milieu, bouwbesluit, etc.), ruimtelijke kwaliteit en draagvlak. Daarom wil het college een aantal kanttekeningen en aanbevelingen plaatsen ten aanzien van beleidsuitgangspunten voor deze locatie en verwachtingsmanagement. Deze worden in deze raadsinformatiebrief behandeld. Dit ter overweging bij de behandeling van dit initiatiefvoorstel.

4. Beleidsuitgangspunten

Provinciaal beleid

Voor de provincie is een tiny house ruimtelijk gezien niet anders dan een reguliere woning. Dit houdt in dat binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) bij de realisatie van een aantal woningen geen provinciaal belang is en dat bij de realisatie van een aantal woningen buiten BSD ruimtelijke kwaliteit van belang is. Er is dan een goede onderbouwing en afstemming met de provincie nodig. De provincie hecht veel waarde aan de bestaande kwaliteiten van het buitengebied. Substantiële ontwikkelingen binnen het buitengebied die niet passen binnen het beleid hebben een groot risico om negatief beoordeeld te worden. Voor voorliggend initiatief wordt daarom verwacht dat deze door de provincie als ongewenst zal worden beoordeeld.

Hoogheemraadschap Rijnland

Het hoogheemraadschap zal kritisch zijn op het gebruik van de kade als verkeersweg in relatie tot de stabiliteit van de waterkering. Daarnaast heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland een convenant klimaat adaptief bouwen ondertekend. Vanuit dat convenant redenerend is te verwachten dat het hoogheemraadschap het bouwen van woningen op deze plaats zal moeten afraden.

Gemeentelijk beleid

De Gemeente Leidschendam-Voorburg heeft samen met de inwoners uit Stompwijk verschillende visies opgesteld die ervoor moeten zorgen dat het dorp vitaal en aantrekkelijk blijft. Het gaat dan om de integrale gebiedsvisie Stompwijk uit 2007 en de Ontwikkelvisie Stompwijk uit 2016. Hierbij wordt onder vitaal verstaan dat er voldoende inwoners zijn om het voorzieningenniveau in stand te houden. Daarnaast wordt daaronder verstaan dat het dorp ook economisch en maatschappelijk ontwikkelperspectief behoudt. Om die reden is op de voorgestelde locatie een ontwikkelrichting voorzien die bijdraagt aan de recreatieve waarde van het dorp én van het buitengebied. Hierbij kan gedacht worden aan recreatieve overstapfuncties,

recreanten- en passantenhaven, een (polder)museum of andere op het water of polder gerichte activiteiten. Het openbare karakter van deze functies draagt daarbij bij aan een verbeterde toegankelijkheid van het buitengebied.

Verder is de N206 ruimtelijk een duidelijke scheiding tussen de woonfunctie in kern van Stompwijk en de landelijke functies het buitengebied. De locatie is daarbij een zichtlocatie en daarmee een potentieel visitekaartje voor de gemeente. De eerdergenoemde beoogde functies passen daar beter bij.

Het voorgestelde initiatief zal functioneren als een miniwijkje en is daarmee een woonfunctie die de duidelijke scheiding van de N206 verstoort. De individuele footprint is relatief klein, maar door het aantal komt het minder bescheiden over. De ruimtelijke impact is daarmee groter dan in eerste instantie verwacht wordt bij de term Tiny houses. De benodigde voorzieningen rondom de woningen zijn daarbij even groot als bij een normale woning. Hiermee is het initiatief wezensvreemd voor het buitengebied en zal daarmee verstoring werken voor de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Verder heeft het type tiny house meer een annotatie van individuele kleinschalige woonvormen. De voorgestelde seriematige vorm sluit daar niet bij aan, waardoor het voorstel feitelijk meer het karakter krijgt van een camping. Deze ruimtelijk relatief laagwaardige en deze locatie kwalitatief lastig in te passen voorziening is daarmee een verstoring, welke juist in het ruimtelijk beleid van de gemeente wordt tegengegaan.

Voor Stompwijk zijn er in de bovengenoemde visies door de raad andere woningbouwlocaties aangewezen, waar de bouw dit jaar gaat starten. Bouwen buiten bestaand stads- en dorpsgebied is vanuit bovenstaande niet passend op deze zichtlocatie.

De voorgestelde ontsluiting via het dijklichaam zal een zwaardere en daarbij niet landschappelijke vormgeving krijgen welke een aantasting zal zijn van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de dijk in het bijzonder. De beoogde groene begeleiding van de Meerlaan zal verder onder druk komen te staan als deze gebruikt zal worden als ontsluiting van het gebied. Een formele ruimtelijke vormgeving van deze inrit is daarbij onwenselijk.

Kortom de locatie en de beoogde ontwikkeling past ruimtelijk niet binnen het gemeentelijk beleid en aanpassing daarvan is gezien het bovenstaand niet wenselijk.

Knelpunten locatie

Naast de bovengenoemde bezwaren vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid is de locatie ongeschikt voor de realisatie van de voorgestelde tiny houses op grond van de volgende planologische en milieukundige aspecten.

Water

De locatie is laaggelegen met een serieus wateroverlastrisico (lv.klimaatatlas.net). Dit geeft zowel een schaderisico als een veiligheidsrisico omdat het gebied laag ligt. Door de aard en ligging van het gebied is het realiseren van watercompensatie ook niet eenvoudig/mogelijk. Dat zou theoretisch wel buiten deze vlek kunnen, maar daarmee wordt wateroverlast in het voorgestelde gebied niet tegengegaan.

Omwonenden

Voor het initiatief is vooralsnog geen uitzicht op draagvlak vanuit de directe omwonenden. Bij eventuele verdere plan- en besluitvorming zullen deze omwonenden waarschijnlijk bezwaar maken.

Verkeer

De bereikbaarheid van het gebied is lastig verkeersveilig te realiseren. Het kruisen van het veel gebruikte fietspad op een helling is daarbij serieus aandachtspunt.

Geluid

Geluidstechnisch is de locatie problematisch. De locatie ligt naast de drukke Jan Koenenweg/ N206. Dit betekent dat akoestisch onderzoek en een procedure hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) benodigd zijn om woningbouw mogelijk te kunnen maken. Uit de geluidsbelastingkaart 2016 blijkt dat op vrijwel de gehele locatie de maximale hogere grenswaarde die geldt voor woningbouw in landelijk gebied wordt overschreden. Dat betekent dat de woningen alleen mogelijk zijn met meerdere 'dove' gevels per tiny house (= zware geluidsisolatie en niet te openen delen) én afscherming voor de vereiste geluidluwe gevel en buitenruimte waarover elke woning zal moeten beschikken.

In theorie zou een geluidscherm langs de N206 een alternatieve oplossing kunnen zijn voor de ingrijpende geluidmaatregelen bij de woningen, echter, een geluidscherm is hier landschappelijk niet inpasbaar en niet doeltreffend omdat ter hoogte van de rotonde een geluidscherm niet mogelijk is vanwege de verkeersveiligheid.

5. Verwachtingsmanagement, proces en kansen

Ieder initiatief is maatwerk. Net zoals bij andere ruimtelijke ontwikkelingen is het in principe de wens om eerst een principeverzoek in te dienen, om te bepalen of in het concrete geval voldaan kan worden aan beleidsuitgangspunten en in principe medewerking kan worden verleend aan de ontwikkeling op die specifieke locatie. Voor dit initiatief is eerder een voorstel ingediend, waarvoor geen medewerking is verleend, vanwege dezelfde overwegingen zoals in de vorige paragraaf is uiteengezet.

Mocht de raad besluiten om toch medewerking te verlenen aan dit initiatief dan wordt voor deze pilot, net zoals andere ruimtelijke initiatieven, allereerst een anterieure overeenkomst gesloten en vervolgens gestart met de ruimtelijke procedure. Hiervoor dient tevens een afweging gemaakt te worden. Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat of een nieuw bestemmingsplan opgesteld moet worden of de afwijking wordt verleend met een omgevingsvergunning. In beide gevallen wordt getoetst aan de beleidsuitgangspunten en wordt de vooroverlegpartners, waaronder de provincie en waterschap betrokken. Deze zullen zoals hiervoor uiteengezet bezwaren hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast zal het wettelijke traject gevolgd worden, waarvoor het voor eenieder mogelijk is om respectievelijk een zienswijze of bezwaar in te dienen. Uit een bezoek door de wethouder aan gebied is al gebleken dat er kennelijk minder draagvlak is dan aangegeven in het initiatiefvoorstel, waardoor verwacht wordt dat er bezwaren zullen volgen. Bij dat bezoek is ook bepleit dat er binnen de BSD van Stompwijk voldoende mogelijkheden zijn om op kleinere schaal, meer passend bij het concept tiny houses, deze woonvorm te realiseren.

Verder zijn aan deze pilot financiële consequenties verbonden. Bij een dergelijke pilot is het van belang om binnen de organisatie een trekker te hebben die sturing geeft aan de pilot. Omdat dit een nieuwe woonvorm betreft en wet- en regelgeving nog niet in alle gevallen hierop is aangepast, zal er meer informatie-uitwisseling en overlegmomenten nodig zijn in vergelijking met reguliere principeverzoeken en vergunningprocedures. Te meer omdat we als gemeente geen specifieke beleidsregels hebben voor deze nieuwe woonvorm en de borging van de ruimtelijke kwaliteit goed verankerd moet worden.

Naast de ambtelijke kosten dienen de initiatiefnemers rekening te houden met de kosten die de beoogde initiatief met zich meebrengt. Kosten voor het doorlopen van een procedure, kosten voor de aansluiting op nutsvoorzieningen, het woonrijp maken van deze locatie etc.

6. Conclusie

Gezien het voorgaande is het college van mening nu niet positief te kunnen adviseren op het initiatief en daarmee op het opstarten van de pilot. Als de doelstelling het realiseren van betaalbare woningen is, kan worden afgevraagd of voorgestelde woonvorm de juiste is. Gezien de grote vraag naar woningen is het bouwen op een extensieve wijze zoals voorgesteld een onevenredig gebruik van ruimte. Andere en compacte woonvormen waarin relatief meer mensen kunnen wonen hebben de voorkeur. Het college ziet ook de noodzaak om de diversiteit aan woonvormen in de gemeente te vergroten, aansluitend bij de vraag. Daartoe zal het college het “klein”

Datum 22 februari 2022
Nummer 2734
Pagina 6/6

wonen binnen de gemeente als onderwerp specificeren in toekomstig ruimtelijk beleid, zoals in de omgevingsvisie.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

J.G. Bijl
burgemeester