

Onderwerp	Conceptverzoek Molenkade 4, Leimuiden					
Zaaknr.	767819					
Datum B&W-vergadering	11 maart 2025					
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian					
Vorbereid door	Cluster Ruimte & Sociaal					
Beslisapunten	1. Een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van het bouwen van twee woningen op het perceel tussen Molenkade 2 en 6 in Leimuiden, onder de volgende voorwaarden: a. Het gezamenlijke volume van de twee woningen mag het volgens de regels van het omgevingsplan toegestane maximum volume voor één woning niet overschrijden; b. De ontwikkeling dient te voldoen aan de Nota Parkeernormen 2018; c. Er dient een afdracht gedaan te worden in het vereveningsfonds om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw en 40% middensegment. Voor woningen tot de NHG-grens geldt de beleidsregel zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding; d. Er dient een Goede onderbouwing van de Fysieke Leefomgeving (GoFlo) te worden gegeven. Die onderbouwing is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. Met de GoFlo moet worden aangetoond dat met de gewenste ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij dient onder andere ingegaan te worden op de verschillende (relevante) omgevingsaspecten (o.a. bodem en geluid) en het bouwen binnen een beschermingszone van het Hoogheemraadschap; 2. 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 initiatiefnemer is voornemens om de vrijstaande woning, die juridisch-planologisch is toegestaan maar nog niet is gebouwd, op het perceel tussen Molenkade 2 en 6 in Leimuiden te vervangen door een tweekapper. Het college neemt een positieve houding aan ten opzichte van het initiatief, maar stelt tegelijkertijd wel een aantal voorwaarden.					
Financiële gevolgen / dekking	Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er worden leges volgens de legesverordening geheven.					
Openbaarheid voorstel/besluit	Tijdelijk niet openbaar tot 18 maart 2025.					
Bijlage(n)			Openbaarheid			
			O	TNO	NAO	G
	• Formulier intaketafel		X			
Gemeenteraad	N.v.t.					

Inleiding

Op 19 november is er een conceptverzoek ingediend met de vraag of de gemeente wil meewerken aan het afwijken van de bestemming op het perceel tussen Molenkade 2 en 6 in Leimuiden. Op 11 februari is de gevraagde aanvullende informatie (situatietekening en dwarsdoorsnede) aangeleverd. De eigenaar wil niet één vrijstaande woning, maar feitelijk een tweekapper realiseren door de nog te bouwen woning te splitsen. Het plangebied staat kadastraal bekend als LMD02A4225 en 4226.

Wat willen we bereiken

Het realiseren van meer (betaalbare) woningen.

Argumenten

Voorgeschiedenis

Zie het kopje 'Wat is de achtergrond?' in het intakeformulier dat als bijlage bij dit advies is gevoegd.

Omgevingsplan

De planlocatie maakt onderdeel uit van (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem, in dit geval het voormalig bestemmingsplan 1e herziening Buitengebied Oost. Het perceel heeft de bestemming Wonen met een bouwvlak en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waterstaat – Waterkering'. In de regels staat dat het aantal toegestane woningen per bouwvlak één bedraagt. Er is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig om medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Beleid

Er wordt terughoudend omgegaan met het toevoegen van een woning in het buitengebied. Echter, als het toegestane bouwvolume (max. 750 m³) niet toeneemt betekent dat onderaan de streep dat er twee kleinere woningen (twee-onder-één-kap) van ca. 400 m³ gerealiseerd zullen worden i.p.v. één grote vrijstaande woning. In dat geval betreft het feitelijk een verzoek tot woningsplitsing zonder toename van het bebouwingsvolume. Aan kleinere woningen is meer behoefte en ruimtelijk heeft de ontwikkeling dan weinig impact. De provincie is op voorhand gevraagd om zich uit te laten over deze casus en is akkoord (zie intakeformulier). Het hoogheemraadschap is gevraagd om de ingediende tekeningen te beoordelen en het bouwen van de tweekapper lijkt passend binnen de regels omtrent de waterkering.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Vanuit ruimtelijk oogpunt is het wenselijk dat het toegestane bouwvolume niet toeneemt.

Kanttekeningen

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 toe te voegen 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	3 maart 2025
Ambtelijk is afgestemd met:	
Strategisch adviseur RO en vergunningen	
Het conceptverzoek is besproken aan de Intaketafel met de collega's van RO, Verkeer en vervoer, Wonen, Provincie en Milieu (Omgevingsdienst).	