

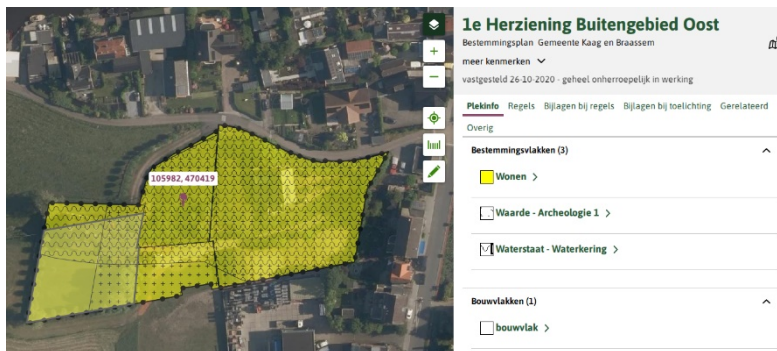
Formulier Intaketafel

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



Braakliggend perceel

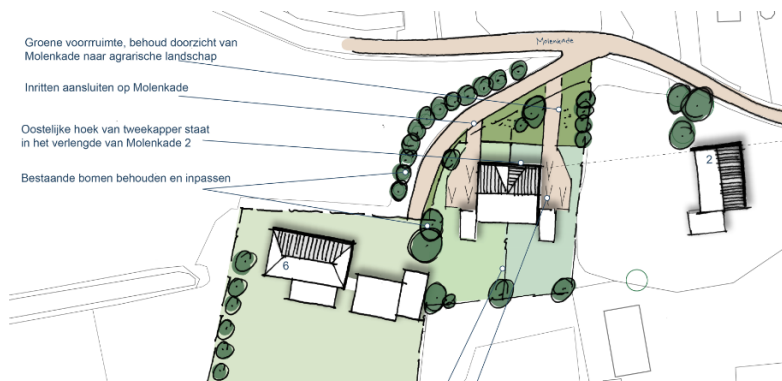
Wat is er toegestaan volgens het bestemmingsplan?



 **Wonen**

Eén woning

Wat vraagt de initiatiefnemer?



 **2x**

Tweekapper

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: beschermingszone Hoogheemraadschap en bodemonderzoek.

Deel A: Algemene gegevens

Gegevens initiatief	
Locatie	Molenkade tussen 2 en 6, Leimuiden
Nummers van de aanvraag	Zaaknummer Djuma: 767819 Zaaknummer CLO: 1884767819
Datum aanvraag ingediend	19 november 2024
Eigendomssituatie	Eigenaar
Wat is de inhoud van het verzoek?	De initiatiefnemer zou graag in plaats van een vrijstaande woning, die juridisch-planologisch is toegestaan maar nog niet is gebouwd, een tweekapper willen realiseren op het perceel tussen Molenkade 2 en 6 in Leimuiden.
Wat is de achtergrond?	In maart 2011 is er een postzegelbestemmingsplan voor deze locatie vastgesteld. In het kader van de ruimte voor ruimte-regeling werd het volledige agrarische bouwvlak gesaneerd (1.000 m ² bedrijfsbebouwing en 2.600 m ² kassen), de bedrijfswoning (Molenkade 2) omgezet naar burgerwoning en twee compensatiewoningen (Molenkade 4 en 6) mogelijk gemaakt. De woning op Molenkade 6 is reeds in 2012 gebouwd, maar op het perceel Molenkade 4 is tot op heden nooit een woning gerealiseerd.
Uitkomst omgevingsplantoets	De planlocatie maakt onderdeel uit van (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem, in dit geval het voormalig bestemmingsplan 1 ^e 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.
Wie zijn de betrokkenen/ belanghebbenden?	Met name de direct omwonenden op Molenkade 2 en 6. Er lijkt op dit moment nog geen participatie plaatsgevonden te hebben.
Gaat het om een tijdelijke situatie?	Nee.
Welke adviseurs zijn er uitgenodigd voor de Intaketafel?	RO Verkeer en vervoer Wonen ODWH Provincie Hoogheemraadschap
Overige opmerkingen	Het conceptverzoek is op 19 november 2024 ingediend. Op 9 december is er aanvullende informatie opgevraagd, te weten een situatietekening c.q. inrichtingsschets. Deze is op 11 februari 2025 ontvangen, samen met een dwarsdoorsnede t.o.v. de waterkering (profiel van vrije ruimte).

Deel B: Voorbereiding Intaketafel

Voorbereiding Intaketafel

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

Ruimtelijke ontwikkeling:

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.

Verkeer en vervoer:

Akkoord, mits er 2x twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Wonen:

Niets op tegen. Initiatiefnemer spreekt over twee betaalbare woningen, zodat deze voor een grotere doelgroep bereikbaar zijn. Dat is zeer wenselijk. Als ik naar de impressie kijk, krijg ik echter niet direct het idee dat dit binnen het betaalbare segment valt zoals wij dat hanteren. Er zal een afdracht aan het vereveningsfonds gedaan moeten worden. Voor woningen tot de NHG-grens geldt de beleidsregel zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding.

Omgevingsdienst:

Volgens het geldende omgevingsplan heeft de planlocatie de bestemming Wonen met een bouwvlak. In principe kan een woning gerealiseerd worden. Nu is het plan om twee woningen te realiseren. De gemeente heeft aangegeven dat dit mogelijk gemaakt kan worden door een splitsing van een bestaande, maar nog niet gerealiseerde woning.

De Omgevingsdienst adviseert om in ieder geval aandacht te schenken aan de volgende onderwerpen:

Activiteiten en milieuzonering: Er zijn geen bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving aanwezig.

Bodem: Er dient voorafgaand een bodemonderzoek volgens paragraaf 5.2.2 Bal uitgevoerd te worden.

Ecologie: Gelet op de locatie is geen ecologische quickscan nodig. Gelet op de omvang van het plan en de afstand tot een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied (meer dan 10 km) is geen stikstofonderzoek nodig.

Externe veiligheid: Externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen.

Geluid: De planlocatie ligt binnen het geluidaandachtsgebied van de Willem van der Veldenweg. Er moet aandacht besteed worden aan de geluidbelasting vanwege het verkeer op de Willem van der Veldenweg ter plaatse van de planlocatie.

Provincie:

Eens met de opmerkingen onder Ruimtelijke ontwikkeling en Wonen.

Hoogheemraadschap:

De woning, inclusief fundering en isolatie, lijkt boven het profiel van vrije ruimte (PvVR) te komen. Dit zou dan akkoord zijn. Om hier zeker van te zijn dient ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning nog een aangepaste doorsnede aangeleverd te worden (indieningsvereiste). Voor de werkzaamheden is wel een omgevingsvergunning (voor een wateractiviteit) van Rijnland nodig.

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	☒	☐	☐
- Archeologie	☐	☒	☐
- Duurzaamheid	☒	☐	☐
Stedenbouw	☒	☐	☐
Verkeer en vervoer			
- Verkeersveiligheid en bereikbaarheid	☒	☐	☐
- Parkeren	☒	☐	☐
Milieu (omgevingsdienst West-Holland)	☒	☐	☐
Wonen (Regionale Woonagenda)	☒	☐	☐

Deel C: Uitkomst Intaketafel

Uitkomst van de Intaketafel	
Is het initiatief vanuit de gemeente wenselijk/denkbaar?	Ja, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.
Wat is de vervolgstap?	Stafoverleg portefeuillehouder en vervolgens een collegebesluit.
Advies initiatiefnemer	Bij een positief collegebesluit zal de initiatiefnemer gedetailleerde ontwerptekeningen en verschillende onderzoeken aan moeten leveren. De aandachtspunten van de Intaketafel zullen meegegeven worden aan de initiatiefnemer.
Advies bestuur	Positieve grondhouding, maar tegelijkertijd ook enkele voorwaarden en aandachtspunten meegeven.