

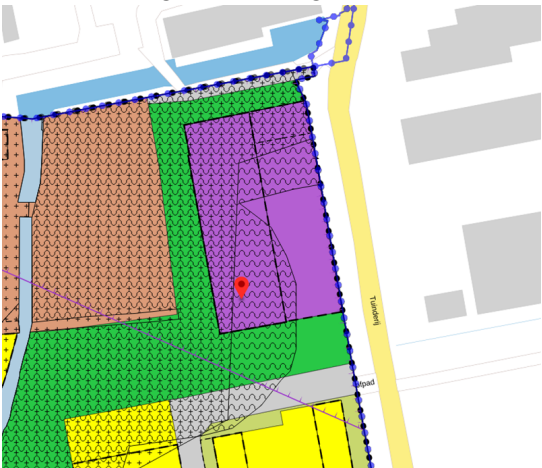
Samenvatting principeverzoek

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



Bedrijfsbebouwing

Wat is er toegestaan volgens het bestemmingsplan?



Enkelbestemming
Bedrijf

Functieaanduiding
specifieke vorm van bedrijf -
transportbedrijf

Gebiedsaanduiding
luchtvaartverkeerszone

Bedrijven, transportbedrijf

Wat vraagt de initiatiefnemer?



Een appartementengebouw

Conclusie

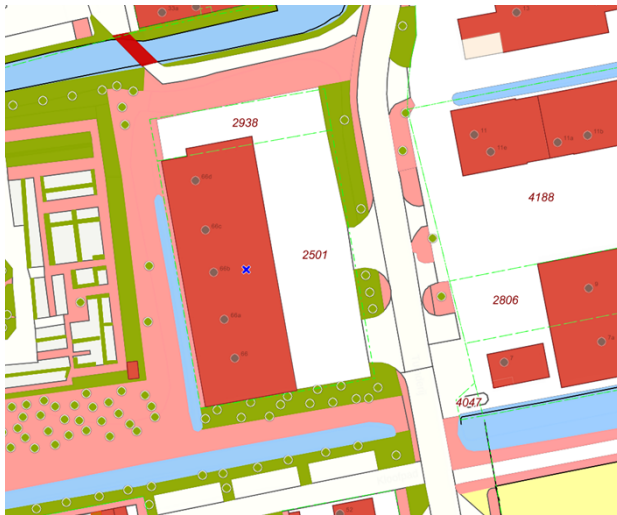
- Het initiatief is niet passend in het bestemmingsplan.
- Er is een bestemmingsplanwijziging (postzegelbestemmingsplan) nodig om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief.

Het college wordt geadviseerd om een negatieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van dit principeverzoek.

De voornaamste belemmeringen (zouden kunnen) zijn: LIB 4, woningtype, bedrijven en milieuzonering

Uitwerking principeverzoek

Op 22 maart 2023 is er een principeverzoek ingediend met de vraag of de gemeente wil meewerken aan een bestemmingsplanwijziging voor Tuinderij 66 te Leimuiden. Het plangebied staat kadastraal bekend als LMD02A2501 en heeft een oppervlakte van 2400 m². Het verzoek betreft het vervangen van de bestaande bedrijfsbebouwing om een appartementencomplex met woningen en logies te realiseren.



Huidige situatie

Op het perceel staat op dit moment een grote bedrijfsloods met daarin een autowasstraat en transportbedrijf. Het bedrijfsgebouw is omringd met groenstroken en er is nabijgelegen water. Het perceel is voorzien van verharding waar voertuigen geparkeerd en gestald worden. Aan de oostzijde van het perceel zijn meerdere bedrijven gevestigd. De locatie ligt nabij het dorpscentrum van Leimuiden, aan de zuidzijde.



Gevraagde situatie

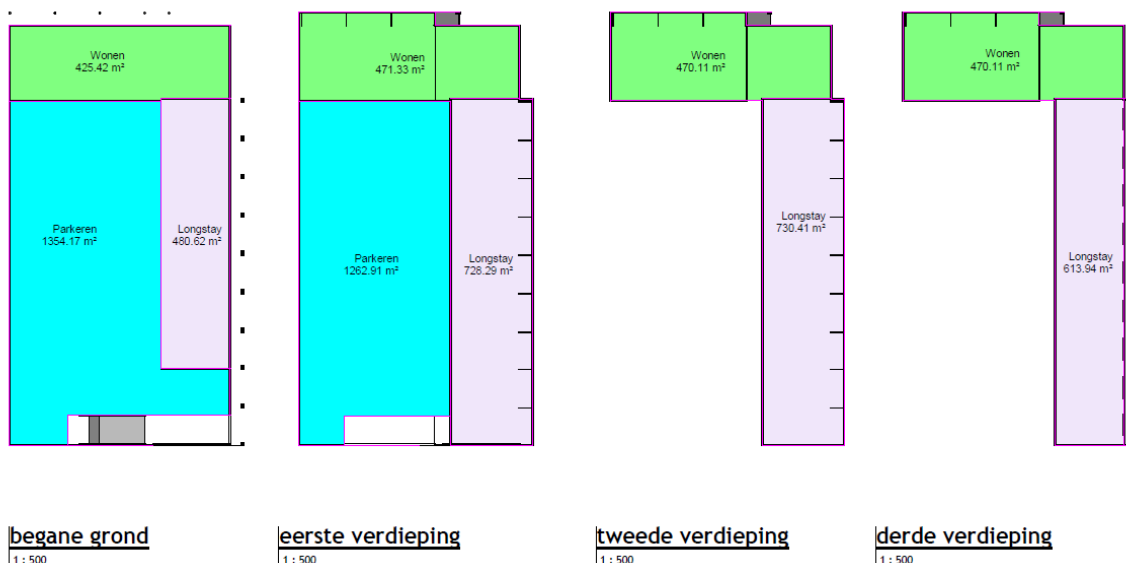
De bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie worden beëindigd en de bedrijfslocatie maakt plaats voor een appartementencomplex. Er zijn in totaal 57 woningen beoogd, waarvan 23 appartementen voor starters en 34 appartementen voor tijdelijke verhuur (logies) gesitueerd. De startersappartementen zijn bedoeld voor kleinere huishoudens die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De logiesappartementen dienen als flexibele tijdelijke woonvorm, beoogt wordt met een maximale huurperiode van 12 maanden. Parkeren vindt plaats op de begane grond en eerste verdieping, het gaat om 88 inbandige parkeerplaatsen.



Impressie noordwestzijde



Impressie zuidoostzijde



Toetsingskader

Bestemmingsplan

Het perceel valt in het bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude', welke is vastgesteld op 17 juni 2013. De locatie heeft de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'transportbedrijf'. In het desbetreffende bouwvlak geldt een maximale bouwhoogte van 5 meter. In een gedeelte van het perceel is de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' terug te vinden. De dubbelbestemming 'Archeologie – 3' is ook aanwezig op het perceel. Verder is er nog een gebiedsaanduiding, deze locatie bevindt zich in de luchtvaartverkeerzone (LIB 4).



Om het initiatief mogelijk te kunnen maken dient de bedrijfsbestemming gewijzigd te worden naar de bestemming 'Wonen'. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan, hier kan niet aan worden voldaan met dit initiatief. Dit betekent dat er afgeweken dient te worden middels een bestemmingsplanwijziging.

Samenvatting

Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf' met een functieaanduiding 'transportbedrijf', deze dient gewijzigd te worden naar 'Wonen' middels een bestemmingsplanwijziging. De maximale bouwhoogte van 5 meter dient te vervallen om hoogbouw mogelijk te maken. Daarbij kent de locatie drie dubbelbestemmingen, namelijk: Luchthavenindelingsbesluit, Waterstaat-Waterkering en Archeologie – 3, dit dient nader onderzocht te worden.

Lib (Luchthavenindelingbesluit)

De locatie valt binnen zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Dit is het 'beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen'. Binnen deze zone is het volgende artikel van toepassing:

Artikel 2.2.1c

Op de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 4 zijn aangewezen, zijn met het oog op geluidbelasting geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan, behoudens:

- a. bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw;
- b. toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan;
- c. een geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd of dat de functie en bestemming van het te vervangen gebouw wordt omgezet naar niet-geluidgevoelig;
- d. herstructurering van een bestaand stedelijk gebied, indien dit niet leidt tot een toename met meer dan 25 woningen en indien dit niet leidt tot een toename van de capaciteit van andere geluidgevoelige gebouwen binnen dit gebied;
- e. nieuwbouw van een bedrijfswoning, voor zover de noodzaak daarvan is aangetoond.

De gemeente kan eventueel woningen toestaan in het gebied binnen de contour van Lib 4 om bijvoorbeeld de leefbaarheid in de gemeente te verbeteren. Het is een vereiste dat de ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied wordt gerealiseerd én met een maximum van 25 woningen. In dit geval gaat het om 23 appartementen én logies in de dorpskern van Leimuiden, hiermee kan het initiatief voldoen aan de voorwaarden.

In het geval van LIB zijn logies niet aan te merken als woningen en daarmee vallen short stay- en logiesfuncties niet onder het begrip 'geluidgevoelig gebouw'. Het gaat om tijdelijke bewoning waardoor de gezondheidseffecten volgens het LIB minimaal blijven. Tijdelijk verblijf tot 6 maanden is binnen het LIB toegestaan, een verblijfsduur van 12 maanden (long stay) duidt op een woonfunctie. Een vraag die hier gesteld kan worden is: hoe wordt er gewaarborgd dat de logies voor maximaal 6 maanden worden bewoond en niet langer, zodat de gezondheidseffecten daadwerkelijk beperkt blijven? De controleerbaarheid en uitvoerbaarheid maakt dat deze type bebouwing, in deze hoeveelheid, niet gewenst is.

Ladder duurzame verstedelijking

Dit initiatief kan worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, hierbij dient de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden. In de toelichting van het bestemmingsplan dient beschreven te worden in hoeverre er behoefte is aan dit soort woningen.

Provinciaal beleid

Omgevingsverordening

Als het gaat om een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient deze beoordeeld te worden om te weten of het gaat om een inpassing, aanpassing of transformatie. Indien het gaat om een aanpassing of transformatie van het perceel of gebied, dient het initiatief te voldoen aan de voor het initiatief relevante richtpunten. In dit geval zijn met name de richtpunten voor hoogbouw leidend, deze dient de initiatiefnemer nader te laten onderzoeken in een ruimtelijke onderbouwing.

Richtpunten hoogbouw

Elk woningbouwinitiatief dient in lijn te zijn met de visie van de gemeente maar ook de beleidskaders van de provincie. Zo wordt in de provinciale omgevingsvisie gesproken over hoogbouw als mogelijke oplossing voor schaarse ruimte, dit hoort veelal bij concentratie. Er wordt gesproken over hoogbouw wanneer een gebouw meer dan vijf bouwlagen heeft. In de visie 'hoogbouw' en 'inbreiden-uitbreiden' zijn de volgende richtpunten geformuleerd:

- "Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur."
- "Daar waar hoogbouw niet samenvalt met 'zwaartepunten' in de stedelijke structuur, geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving."

De locatie valt binnen de 20 Ke-contour (artikel 6.14 uit de omgevingsverordening), het betreft een ontwikkeling binnen BSD. In de toelichting dient rekenschap te worden gegeven dat op de desbetreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen.

Vanuit bovenstaand genoemd provinciaal beleid worden geen belemmeringen verwacht, wel dient dit door de initiatiefnemer nader gemotiveerd te worden in een ruimtelijke onderbouwing.

Vanuit ambtelijke verkenning is er contact opgenomen met de provincie, hier is het volgende uit voort gekomen: de provincie stuurt op goedkope woningen: 2/3^e betaalbare woningen (vastgesteld in laatste herziening Omgevingsbeleid) en 30% sociale huur. Met het voorliggende initiatief is de voorgenoemde invulling niet haalbaar. Daarbij geeft de provincie aan dat de invulling van het logiesdeel en de handhaving erg onzeker is. Voor de volledigheid, het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader sluit op zich logies binnen het bestaand stads- en dorpsgebied niet uit. Als het gaat om bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten of andere doelgroepen, dan is dat wat ons betreft mogelijk op basis van logies. Er worden geen belemmeringen van andere regels in de Omgevingsverordening voorzien, zoals de regels voor ruimtelijke kwaliteit. Vanuit de provincie gaat het vooral om voldoende betaalbare woningen en voldoende sociale huur, waar dit initiatief niet aan voldoet.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Op deze locatie is de dubbelbestemming 'waterstaat—waterkering' van toepassing vanwege de nabijheid van de dijk. Er is een omgevingsvergunning vereist indien men wil bouwen binnen deze zone, waarmee moet worden aangetoond dat de voorgenomen bouwactiviteit het belang van de waterkering niet schaadt.

Regionale Woonagenda

De gemeenten in Holland Rijnland maken zich sterk om tot en met 2030 maar liefst 30.500 nieuwe woningen te bouwen, waarvan 30% een sociale huurwoning is en 35% een middeldure huurwoning of een betaalbare koopwoning. De nieuwbouw moet aansluiten bij de woonbehoeften. Uitgangspunten zijn het verbeteren van de doorstroming, het versnellen van de woningbouw, het realiseren van betaalbare woningen en het geven van ruimte aan aandachtsgroepen (mensen met specifieke zorg- en ondersteuningsbehoeften). De

afspraken in de Regionale Woonagenda vormen de kaders waarbinnen gemeenten hun eigen ruimtelijke projecten kunnen realiseren. Met dit plan wordt beoogd *“een woningbouwprogramma te realiseren voor een brede doelgroep (starters/alleenstaanden, gezinnen en senioren)”*, maar onduidelijk is welke woningtypes men precies wenst te realiseren. Daarnaast is het belangrijk dat de woningen, in het kader van de woningbouwmonitor, onderdeel uitmaken van de regionale afstemming.

De initiatiefnemer geeft aan dat de woningen bedoeld zijn voor kleinere huishoudens die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De appartementen geven invulling aan de vraag vanuit het lagere- en middensegment van de woningmarkt. De appartementen worden zo uitgevoerd dat ze levensloopbestendig zijn (toegankelijk voor rolstoelen). Dit sluit goed aan op de doelstellingen van de regionale woonagenda.

Er worden 34 logies beoogd in de nieuwe situatie, door de initiatiefnemer wordt aangegeven dat deze bestemd zijn voor woonbehoefte als overbrugging bij aan- en verkoop of tijdelijke werknemers van bedrijven in de buurt. Dit zou gaan om de huisvesting van arbeidsmigranten, waar in principe behoefte aan is maar niet in nieuwbouw woningen.

Logiesplekken tellen niet mee als het gaat om de woningvoorraad van de gemeente, dit betekent dat deze woningen niet winstgevend zijn voor de woningbouwopgave die er ligt. Het aantal logies woningen (34) verhoudt zich niet tot het aantal permanente woningen (23), waar op dit moment veel vraag naar is. Dit maakt dat de logies appartementen niet geschikt lijken om deze hoeveelheid ruimte in het complex in te nemen.

Huisvesting Arbeidsmigranten 2023

Als de doelgroep van de tijdelijke bewoning arbeidsmigranten zijn dient het initiatief getoetst te worden aan de beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten. Het verbinden van deze doelgroep aan logiesfunctie hoopt de gemeente te voorkomen dat er woningverdringing plaatsvindt. De beleidsregel is van toepassing op de tijdelijke groep arbeidsmigranten, bewoning van enkele maanden tot maximaal 3 jaar. Daarbij komt dat de gemeente een voorkeur heeft voor huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande bouw, zeker wanneer het gaat om woonkernen. Hier kan een belemmering uit voort komen.

Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie wordt beschreven dat grootschalige woningbouw gaat over ontwikkelingen groter dan 11 woningen, deze zijn het meest passend in de kernen. De kern van Leimuiden valt onder ‘centrum dorps’ daar zijn relatief veel voorzieningen. Door de beperkte ruimte voor nieuwe woningbouw ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied wordt hoogbouw in de dorpse kernen niet uitgesloten. Een voorwaarde is dat de ontwikkeling passend is in de omgeving en bij voorkeur in de buurt van openbaar vervoer.

Doelen voor Leimuiden die worden nagestreefd zijn het in stand houden en verder opwaarderen van het voorzieningenniveau binnen de kernen. Een passende woning voor iedereen en een veilige, leefbare en klimaat adaptieve woon- er werkomgeving. Het initiatief kan zich naar verwachting schikken naar de doelstellingen uit de omgevingsvisie.

Voor nieuwbouwprojecten is er een norm aangegeven dat minimaal 30% van de woningen als sociale woningbouw wordt gerealiseerd. De initiatiefnemer geeft aan dat 30% van de startersappartementen zich in het sociale segment bevinden, dat zijn 7 appartementen in de sociale huur.

Visie hoogbouw

In de omgevingsvisie wordt verwezen naar de Visie Hoogbouw van de gemeente, waar dieper wordt ingegaan op hoogbouw in de gemeente. De beschikbare ruimte voor woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied is beperkt. De hoogte ingaan met onze woningbouw kan dan een reële optie zijn, want op die manier kunnen er nu eenmaal meer wooneenheden op hetzelfde grondoppervlak gerealiseerd worden. Met name de centrum dorpse kernen Leimuiden, Oude Wetering, Roelofarendsveen en Woubrugge komen in aanmerking voor hoogbouwinitiatieven.

In de Visie Hoogbouw worden aspecten aangegeven om te testen of een plan passend is in de omgeving. De punten die het meest relevant zijn met betrekking tot dit advies worden hieronder benoemd:

- *Woningtype*; voor welke doelgroep wordt er gebouwd? Misschien wel het belangrijkste toetsingskader. Wordt er met het initiatief voor hoogbouw – of in ieder geval met het project als geheel – in een bepaalde actuele woningbehoefte voorzien?
- *Openbare ruimte*; over het algemeen geldt dat hoe hoger men bouwt, hoe meer ruimte er om het gebouw heen moet zijn. Uitgangspunt is immers dat de ruimte om een bouwwerk heen een aangename omgeving moet zijn en blijven om in te verblijven.
- *Verkeer en parkeren*; bij hoogbouwinitiatieven is dit één van de voornaamste aandachtspunten. Allereerst dient een initiatief uiteraard te voldoen aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen. Bovendien moet voorkomen worden dat de ruimte om het bouwwerk heen één grote parkeerplaats is. Er dient dan ook gezocht te worden naar een goede oplossing voor het parkeren en hierbij gaat de voorkeur uit naar dubbel ruimtegebruik (bijvoorbeeld ondergronds of half verdiept parkeren).
- *Luchthavenindelingbesluit (LIB)*; er dient rekening gehouden te worden met de (hoogte) beperkingen die gelden vanwege de nabijheid van Schiphol.

Als het gaat om hoogbouw wordt er met dit initiatief niet voorzien aan de actuele woningbehoefte. Daarbij komt dat er weinig tot geen ruimte om het gebouw heen zal zijn door het grote bouwoppervlakte. Als het gaat om parkeren is er een voorkeur voor ondergronds of half verdiept parkeren, in dit plan wordt er geparkeerd op de begane grond en eerste verdieping. In principe wordt er rekening gehouden met LIB, wel is er een constructie bedacht waarbij er meer logies zijn dan woningen. De bovenstaande punten laten zien dat er kanttekeningen zijn bij het kiezen voor hoogbouw bij dit initiatief, dit kan een belemmering veroorzaken.

Nota Inbreidingslocaties

In de Nota Inbreidingslocaties wordt aangehaald dat Leimuiden een goed ontwikkeld winkelaanbod heeft dat geconcentreerd is in het midden van de kern. Woningbouw nabij de Tuinderij stamt uit de jaren 80. Aan de oostkant van de Tuinderij ligt concentratie van bedrijvigheid en aan de westzijde een combinatie van woningen, een bedrijfsloods en een supermarkt. Een aantal bedrijfsgebouwen detoneert sterk in dit deel van Leimuiden en kan eventueel worden vervangen door woningbouw. Dit initiatief levert daar een actieve bijdrage aan.

Welstandskaart

De locatie bevindt zich in een welstandsluw gebied.

Samenvatting

De locatie ligt binnen de contour van LIB 4 – beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen. Er worden 23 woningen beoogd binnen bestaand stads- en dorpsgebied, dit is toegestaan. Daarbij worden er 34 logies beoogd met een maximale huurperiode van 12 maanden. Enkel bewoning tot 6 maanden valt buiten de LIB 4 beperkingen omdat dit de gezondheidseffecten zou beperken. Dit is een belemmering voor het initiatief.

Vanuit provinciaal beleid wordt er op gebied van ruimtelijke kwaliteit geen belemmeringen verwacht. De provincie geeft aan dat ze inzetten op goedkope woningen: 2/3^e betaalbare woningen en 30% sociale huur, wat niet mogelijk is met dit initiatief. Tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten is mogelijk op basis van logies, voor dit initiatief geeft de provincie aan dat de invulling van de logies en de handhaving daarvan erg onzeker is.

Voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten dient het initiatief getoetst te worden aan de beleidsregel Huisvesting Arbeidsmigranten 2023. Daarbij komt dat er voorkeur is voor het vestigen van deze doelgroep in bestaande bebouwing, zeker als het gaat om de kernen. Dit kan een belemmering vormen voor het initiatief.

De ladder duurzame verstedelijking dient doorlopen te worden. Het realiseren van hoogbouw in dorpse kernen wordt niet uitgesloten. Er zijn aspecten vanuit de Visie Hoogbouw die niet geheel in lijn liggen met het initiatief. Dit gaat onder andere om of er met desbetreffende hoogbouw wordt voldaan aan de woningbehoefte, wat niet het geval is. Het perceel ligt nabij een dijk hierdoor is een omgevingsvergunning vereist bij Hoogheemraadschap indien men wil bouwen binnen de waterkering.

De startersappartementen die worden beoogd sluiten aan bij behoefte van woningen vanuit de Regionale Woonagenda. Er is in principe geen behoefte aan logies appartementen in het centrum van Leimuiden, aangezien deze woningen niet meetellen aan de woningvoorraad. Er worden meer logies dan permanente woningen beoogd, dit lijkt geen logische keuze gezien het woning te kort. Er is geen voorkeur voor het beoogde woningtype, dit is een belemmering voor het initiatief.

Het initiatief ligt naar verwachting in lijn met de omgevingsvisie Kaag en Braassem. 30% van de beoogde woningen dient in het sociale segment te worden gerealiseerd, dit zijn 7 sociale woningen.

Haalbaarheid

	Geen belemmering ☒ Kan een belemmering vormen ☒ Vormt een belemmering ☒	
Ruimtelijk		
Bestemmingsplan	Er is een bestemmingsplanwijziging nodig om het initiatief mogelijk te kunnen realiseren. Dit betreft de wijziging van 'bedrijf' naar 'wonen'. Daarbij dient de maximale bouwhoogte aangepast te worden om hoogbouw toe te staan.	☒
Stedenbouw	Het volume en de bouwhoogte zijn te rechtvaardigen, omdat er voldoende afstand aangehouden wordt tot de omliggende bebouwing (groengordel blijft gehandhaafd). Het is een logische keuze om de voorgevelrooilijn van de aangrenzende woningen aan te houden. Vanwege de ligging aan de dijk ligt het perceel lager dan het 'centrumgebied' aan de noordzijde, waar de maximale bouwhoogte momenteel 9 à 10 meter is.	☒
Groenvoorziening	In de nieuwe situatie wordt vrijwel het gehele perceel ingevuld met bebouwing, hierdoor ontstaat er geen extra openbare ruimte of groen. Het groen wat op dit moment aanwezig is blijft bestaan. Er is weinig ruimte om het gebouw heen en er wordt geen aandacht besteed aan de groenvoorziening.	☒
Functioneel		
Verkeersveiligheid en bereikbaarheid	De oude ontsluitingswegen van de weg naar het perceel toe blijven bestaan, op het terrein is de ontsluiting niet geheel duidelijk.	☒
Parkeren	Er worden 88 parkeerplaatsen beoogd op eigen terrein, het gaat om inpandige parkeerplaatsen op de begane grond en eerste verdieping. Voor appartementen van 65 – 120 m2 (etage, middelduur) geldt een parkeernorm van 1,5 tot 2,3 per huishouden. Voor appartementen van > 120 m2 (etage, duur) geldt een parkeernorm van 1,7 – 2,5 per huishouden. Er zijn 49 appartementen van 65 – 120 m2 beoogd, hiervoor zijn minimaal 73,5 parkeerplaatsen nodig. Er zijn 15 appartementen van > 120 m2 beoogd, hiervoor zijn minimaal 15,3 parkeerplaatsen nodig. De berekening van de parkeernorm wordt altijd afgerond naar hele getallen, afronding vindt altijd naar boven plaats. Dit betekent dat er minimaal 88,8 aldus 89 parkeerplaatsen benodigd zijn.	☒

	Met een minimale aanpassing wordt verwacht dat de initiatiefnemer kan voldoen aan de Nota Parkeernormen.	
Privacy	Er worden geen belemmeringen verwacht.	✓
Bezonning	De bebouwing zal voor het grootste gedeelte uit 4 verdiepingen bestaan. Er is ook gekozen voor hoogbouw waarbij het hoogste punt 7 verdiepingen is. Om deze reden wordt er geadviseerd om de initiatiefnemer een bezonningsstudie te laten uitvoeren.	☑
Sociale veiligheid	Aan de zijkant van het complex zitten geen ramen en er wordt geparkeerd op de begane grond en eerste verdieping. Dit kan mogelijk effect hebben op de sociale veiligheid omdat het donker is en mensen geen zicht hebben op de plek.	✓
Inrichting openbare ruimte	Het gehele perceel zal worden ingevuld met bebouwing, de bestaande openbare ruimte blijft intact maar er komt geen openbare ruimte bij.	✓
Milieu etc.		
Duurzaamheid	De woningen zijn aardgasvrij, goed geïsoleerd en zo veel mogelijk levensloopbestendig (rolstoeltoegankelijk).	✓
Geurhinder	In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot geurhinder van omliggende bedrijven.	☑
Geluidshinder	De locatie ligt op ruime afstand van de N207, wel ligt het perceel in de contour van LIB4 – geluidsgevoelige gebouwen zijn niet toegestaan.	☑
Flora en fauna	Vooraf is een quickscan flora en fauna noodzakelijk om te voorkomen dat de ontwikkeling ten koste gaat van het leefgebied en beschermde soorten. Hier kunnen eventuele belemmeringen uit voortkomen.	☑
Bodem	Een bodemonderzoek is noodzakelijk om aan te tonen dat de kwaliteit van de bodem voldoet om te kunnen wonen. Hier kunnen eventuele belemmeringen uit voortkomen.	☑
Archeologie	Het perceel kent de dubbelbestemming Archeologie 3, in de ruimtelijke onderbouwing dient gemotiveerd te worden dat dit geen belemmeringen vormt voor het initiatief.	☑
Externe veiligheid	De initiatiefnemer dient dit nader te laten onderzoeken in de ruimtelijke onderbouwing.	☑
Bedrijven en milieuzonering	De initiatiefnemer dient belemmeringen van omliggende bedrijven uit te sluiten in de ruimtelijke onderbouwing.	☑
Beleid		
Landelijk beleid	Het initiatief valt onder Luchthavenindelingsbesluit zone 4, waar bouwbeperkingen gelden voor geluidgevoelige	✗

	gebouwen. De logies appartementen vallen enkel buiten de LIB4 beperkingen met een maximale huurperiode van 6 maanden. Er wordt een huurperiode van 12 maanden beoogd door de initiatiefnemer, dit is niet toegestaan.	
Provinciaal beleid	De ladder voor duurzame verstedelijking dient doorlopen te worden.	☒
Beleid hoogheemraadschap	Er is een vergunning vereist aangezien er gebouwd zal worden in de waterkering, dit kan voor belemmeringen zorgen.	☒
Regionale Woonagenda	Er wordt ingezet op appartementen voor laag- en middeninkomen die geen aanspraak hebben op een sociale huurwoning, dit ligt in lijn met de regionale woonagenda. Er worden ook er logies beoogd, naar deze specifieke woonfunctie is in principe geen vraag.	☒
Omgevingsvisie	De ontwikkeling kan zich schikken naar de doelstellingen van de omgevingsvisie.	☒
Visie Hoogbouw	Hoogbouw wordt niet uitgesloten binnen de dorpse kern in Leimuider. Er dient gekeken te worden of het plan passend is in de omgeving. Dit zijn richtlijnen, geen belemmeringen.	☒
Huisvesting Arbeidsmigranten	Het initiatief dient getoetst te worden aan de beleidsregel Huisvesting Arbeidsmigranten 2023. Hier kunnen belemmeringen uit voortkomen.	☒
Nota Inbreidingslocaties	Doordat de bedrijfslocatie zal worden vervangen door nieuwe woningbouw, draagt het initiatief bij aan de Nota Inbreidingslocaties.	☒
Raadsakkoord	In Kaag en Braassem willen we dat er oog is voor de veilige, groene en gezonde leefomgeving. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouw en in bestaande wijken te kijken naar verbeteringsmogelijkheden. We beseffen daarbij dat vergroening niet altijd te vereenzelvigen is met andere doelstellingen, zoals voldoende woningbouw, parkeren en infrastructuur. Daarom moet gezocht worden naar de juiste balans.	☒

Conclusie

Het realiseren van een appartementencomplex met daarin 23 woningen en 34 logies aan de Tuinderij 66 in Leimuiden lijkt in principe geen geschikte optie.

Om het initiatief te realiseren is er een bestemmingsplanwijziging benodigd. Het perceel heeft in de huidige situatie bestemming 'Bedrijf' met een functieaanduiding 'transportbedrijf', dit dient gewijzigd te worden naar 'Wonen'. De bebouwing is stedenbouwkundig inpasbaar en de locatie leent zich voor het realiseren van hoogbouw. Het parkeren op de begane grond en eerste verdieping is nagenoeg voldoende. Er wordt geen groen toegevoegd, het aanwezige groen dient zo veel mogelijk behouden te blijven.

De locatie heeft een dubbelbestemming Archeologie – 3, belemmeringen kunnen in een ruimtelijke onderbouwing worden uitgesloten. Ook ligt het perceel nabij de dijk waardoor een omgevingsvergunning is vereist van Hoogheemraadschap om te kunnen bouwen in de waterkering. Het perceel ligt nabij verschillende bedrijven, voor de ontwikkeling is het noodzakelijk aan te tonen dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn. De ontwikkeling ligt in lijn met de omgevingsvisie van de gemeente, ook draagt het vervangen van een bedrijfslocatie voor nieuwbouw bij aan de Nota Inbreidingslocaties.

Het perceel ligt in Luchthavenindelingsbesluit zone 4 – beperkingen van geluidsgevoelige gebouwen. Hierdoor mogen er niet meer dan 25 woningen gebouwd worden, het realiseren van 23 appartementen is haalbaar. De initiatiefnemer beoogd daarbij 34 logies appartementen met een maximale huurperiode van 12 maanden. Alleen logiesfuncties met een maximale huurperiode van 6 maanden vallen buiten de beperkingen van LIB 4. De gemeente is terughoudend in het realiseren van tijdelijke bewoning omdat het waarborgen hiervan lastig is.

De Als er wordt gekeken naar de Regionale Woonagenda dan liggen de permanente woningen voor laag- en middeninkomen in lijn met de woningen waar behoefte naar is. In principe is er geen behoefte aan logies appartementen omdat dit woontype niet meetelt in de woningvoorraad. De 34 logies appartementen zijn niet winstgevend voor de gemeente als het gaat om de woningopgave en gezien de ruimte die er voor in wordt genomen heeft dit geen voorkeur.

Het voornemen bestaat dat er in het nieuwe jaar een verandering kan plaatsvinden met betrekking tot het Luchthavenindelingsbesluit. Deze verandering betreft hoogstwaarschijnlijk het verkleinen van de zones en daarmee de beperkingen. Op dit moment ligt er nog steeds een te nemen besluit om de voorgenomen aanpassingen in het LIB-4 gebied door te voeren. Hierdoor wordt het advies gebaseerd op het nu geldende beleid.

Voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten dient het initiatief getoetst te worden aan de beleidsregel Huisvesting Arbeidsmigranten 2023. Daarbij komt dat er voorkeur is voor het vestigen van deze doelgroep in bestaande bebouwing, zeker als het gaat om de kernen. Dit kan een belemmering vormen voor het initiatief.

Door de bovengenoemde conclusies wordt het college geadviseerd om het voorliggende advies niet wenselijk te vinden.