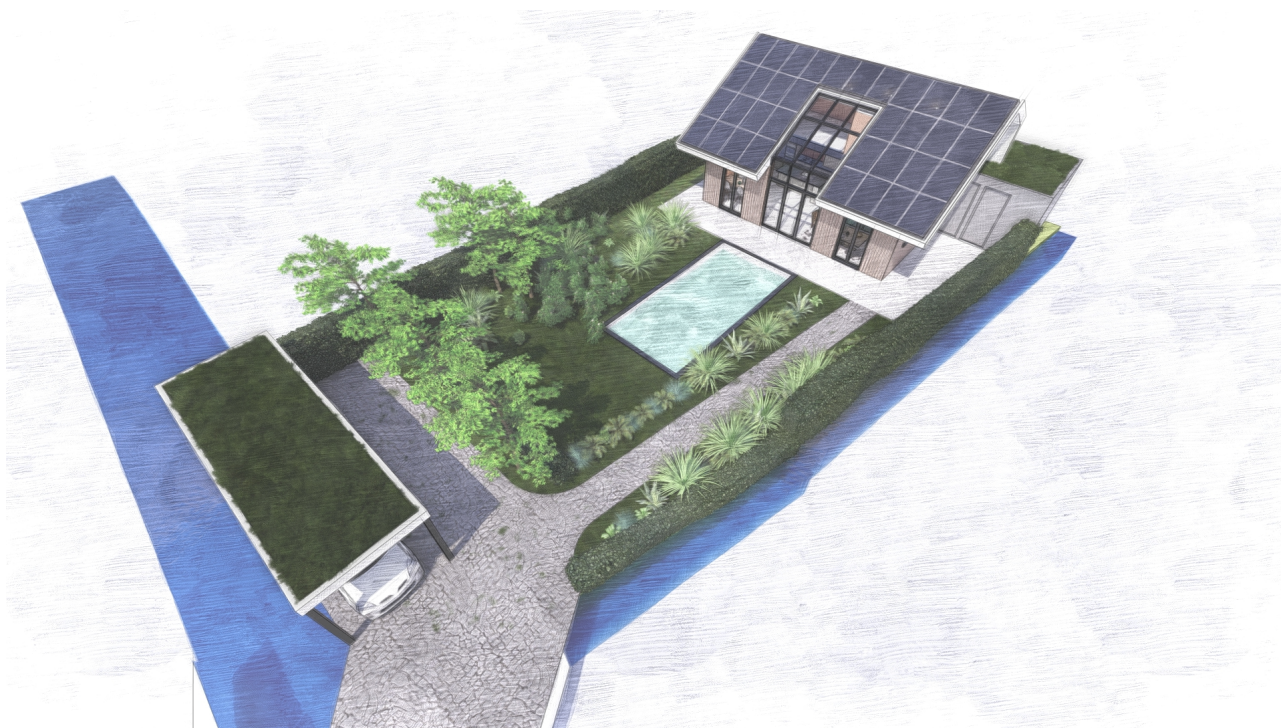


Levensloopbestendige woning te Leimuiden

Ruimtelijke onderbouwing Molenkade 1a te Leimuiden



ir. M.J. Van der Neut
Freyr Architecten
7 maart 2023 – versie 6

In opdracht van:

Willem v.d. Veldenweg 17, Leimuiden

Auteur:
ir. M.J. Van der Neut
Freyr Architecten
info@freyr.eu / www.freyr.eu
0172 786 123

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4	Leeswijzer.....	5
2	PLANBESCHRIJVING.....	6
2.1	Huidige situatie.....	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	BELEIDSKADER.....	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid.....	13
3.3	Regionaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid.....	18
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	21
4.1	Besluit milieueffectrapportage	21
4.2	Bedrijven en milieuzonering.....	21
4.3	Bodem.....	21
4.4	Ecologie	22
4.5	Externe veiligheid	23
4.6	Geluid.....	24
5	BEOORDELING PROJECT	25
5.1	Algemeen	25
5.2	Beoordeling verzoek aan gemeentelijk beleid.....	25
5.3	Toetsing provinciale beleidsregels	25
5.3	Conclusie.....	25
6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	26

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel van Willem van der Veldenweg 17 waar één woning staat te scheiden in twee percelen, en op het tweede deel een nieuwe woning te realiseren. Het realiseren van de woning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, want voor de locatie is geen bouwvlak opgenomen.

Op 22 juli 2021 heeft initiatiefnemer voor de ontwikkeling een principeverzoek ingediend bij de gemeente Kaag en Braassem. In reactie op dit verzoek (d.d. 6 oktober 2021) vindt de gemeente het in principe een gewenste ontwikkeling. Wel worden enkele randvoorwaarden gesteld ten aanzien van de positie van de woning op het erf en het informeren van de bureu.

Met een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) kan afgeweken worden van het bestemmingsplan en kan de woning mogelijk gemaakt worden. Hierbij is met de gemeente Kaag en Braassem afgesproken dat eerst alleen de procedure 'omgevingsvergunning activiteit strijdigheid bestemmingsplan' wordt doorlopen. De procedure 'omgevingsvergunning activiteit bouwen' zal dan later separaat volgen. Als onderdeel van de aanvraag 'omgevingsvergunning activiteit strijdigheid bestemmingsplan' dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient als onderbouwing van de voorgenoemde afwijking van het geldende bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

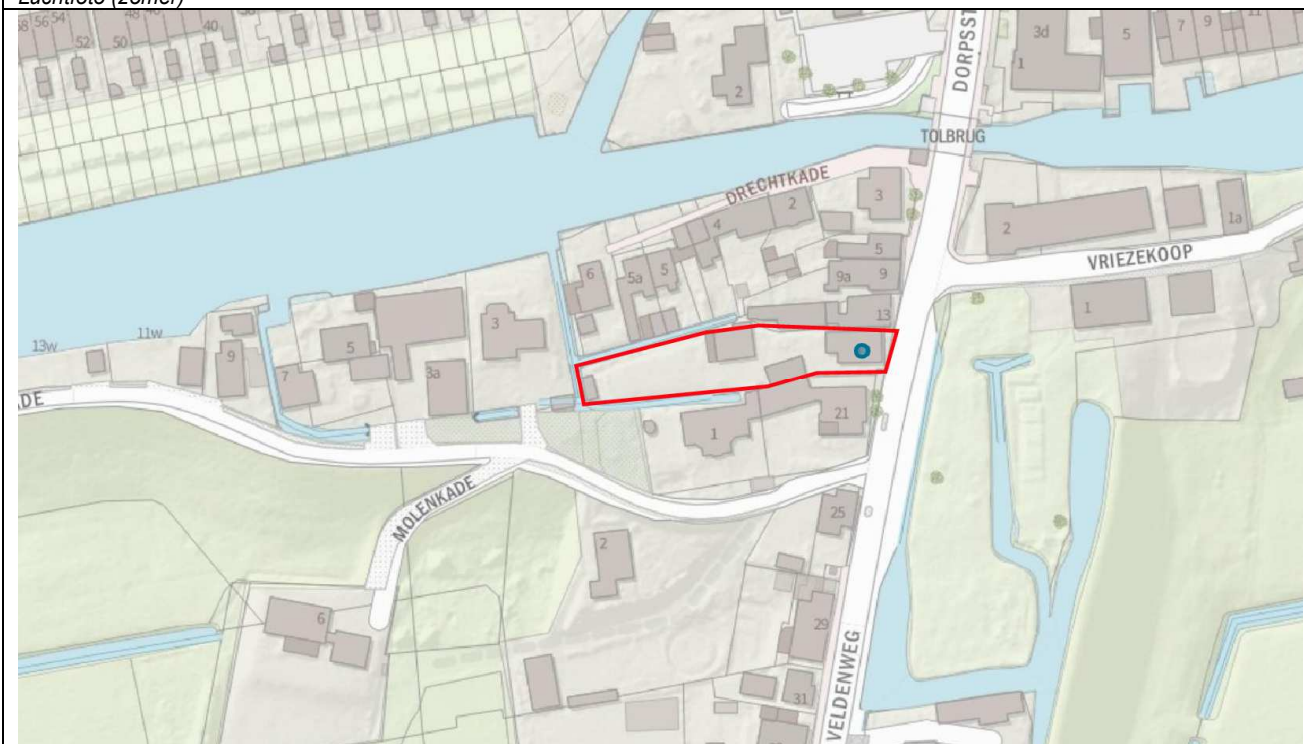
Het plangebied is gelegen aan de Willem van der Veldenweg 17 en is onderdeel van de gemeente Kaag en Braassem. Het plangebied maakt onderdeel uit van het kadastrale perceelnummer 3093, bekend onder de gemeente Leimuiden, sectie A.

De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.





Luchtfoto (zomer)

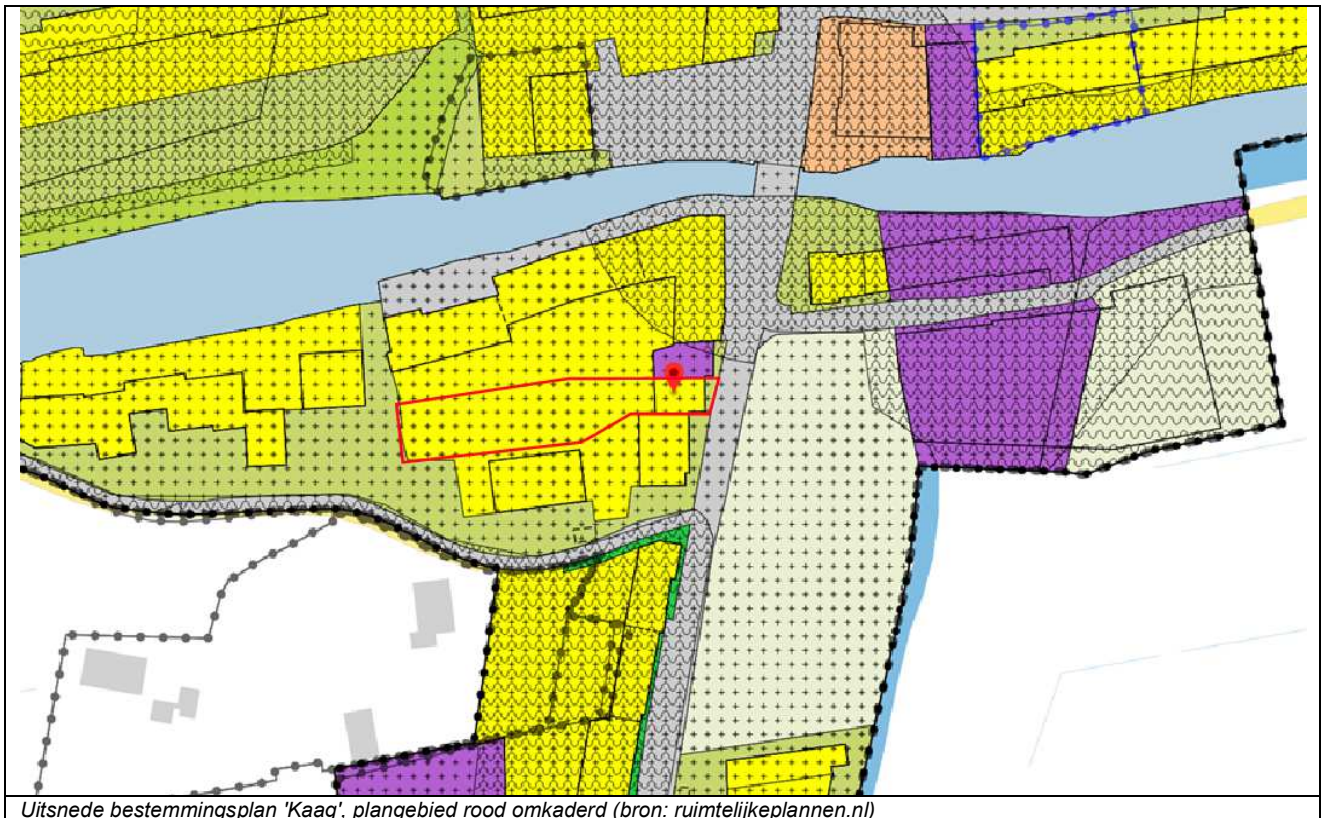


OpenTopo

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude', vastgesteld op 17 juni 2017 door de raad van de gemeente Kaag en Braassem. In dit bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de enkelbestemming 'Wonen'.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude'.



De gronden aangewezen met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen en zijn voorzien van de bouwaanduiding 'vrijstaand'. Ter plaatse van de bestaande woning is een bouwvlak opgenomen en geldt een maximum bouwhoogte van 8 meter en een goothoogte van 4 meter.

De grond heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1' waarmee ze mede bestemd is voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. Archeologisch vooronderzoek is volgens artikel 21 nodig wanneer er graafwerkzaamheden plaatsvinden met een oppervlak groter dan 150 m² én dieper dan 30 cm. De beoogde woning zal onder de waarde van 150m² blijven, waardoor aan tenminste één waarde wordt voldaan en een archeologisch (voor)onderzoek niet nodig zal zijn.

1.4 Leeswijzer

Dit hoofdstuk is de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 wordt het beoogde plan beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en milieuwetgeving. In hoofdstuk 5 wordt de economische uitvoerbaarheid doorgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke haalbaarheid van het plan beschreven.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De Willem van der Veldenweg is gelegen in de buurt Leimuiden. Dit is een kindvriendelijke buurt met relatief veel gezinnen. Verder is het een betrekkelijk rustige buurt gekeken naar de bevolkingsdichtheid.

De woning is redelijk tot goed bereikbaar met veel voorzieningen in de buurt. Gesitueerd op loopafstand van het centrum van Leimuiden, loopafstand van een supermarkt. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts 4 minuten rijden.

Het plangebied zelf betreft het perceel Willem van der Veldenweg 17, met een oppervlakte van 1018 m². Hierop staat momenteel één woning, een berging en een botenhuis. De rest van het terrein wordt gebruikt als tuin.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied en omgeving van het plangebied.



Impressie plangebied en omgeving

2.2 Toekomstige situatie

In de gewenste, nieuwe situatie willen wij het perceel in tweeën delen, waardoor de bestaande woning aan de Willem van der Veldenweg 17 met achtertuin en berging behouden blijven. Op het achterste gedeelte, aan de Molenkade, willen de bewoners een levensloopbestendige woning laten bouwen die alle benodigde functies op begane grond heeft.

Onderstaande afbeelding toont een situatietekening van het plangebied met het gewenste bouwvlak voor de nieuwe woning.



Gewenst bouwvlak op het perceel

De berging zal blijven staan, en in verband met onderhoud en bereikbaarheid willen we ruimte houden tussen de bestaande berging en het nieuwe pand, zodat de nieuwe bewoners aan de Willem van der Veldenweg 17 via hun eigen erf hun berging kunnen bereiken. Op die positie zien wij de nieuwe scheiding in het perceel.

Wegens de inbreuk op privacy, bezonning en het zicht op de polder willen we de nieuwe woning niet richting het huidige huis georiënteerd hebben, maar juist richting haar eigen, nieuwe perceel. Dit betekent dat de woning zo ver mogelijk tegen de oostelijke perceelgrens komt, geen achtertuin zal krijgen, maar een voortuin. Om de uitstraling van een vrijstaande woning te behouden, zal de woning ontworpen worden als een hoofdgebouw met een bouwhoogte van 6,2m en een goothoogte van 3,0m.

Het hoofdgebouw heeft 3 meter afstand tot de perceelgrenzen, met een lage uitbreiding op begane grond tegen de zuidelijke en oostelijke perceelgrenzen, om te voorkomen dat daar een “niemandsland” ontstaat. Aan de noordzijde ligt een slootje, wat ongewijzigd zal zijn.

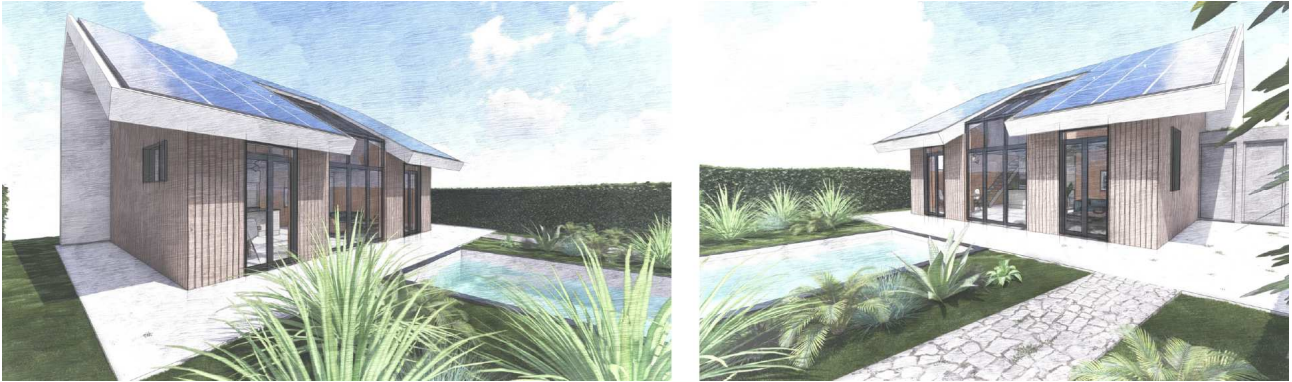
De nieuwe woning zal de ontsluiting krijgen via de Molenkade, zodat er geparkeerd kan worden op eigen terrein. De bestaande botenhuis zal gesloopt worden, zodat een nieuw botenhuis met carport kan worden gerealiseerd in de stijl van de nieuwe woning.

Duurzaamheid

De woning zal alle huidige eisen en normen volgen: gasloos bouwen, zonnepanelen op het dakvlak en zal voldoen aan BENG.

Daarnaast zal de woning gebouwd worden met bio-based materialen, het zal een Nul-op-de-meter woning worden en het platte dak zal voorzien zijn van een groen dak als waterbuffer voor het riool en een optimalisatie voor de fauna.

De woning wordt lager dan de directe omgeving en zal met het vele gebruik van hout en groen dak wegvallen in de wijk. De ramen zijn strategisch gepositioneerd, waardoor er geen zicht op de directe bebouwing zal zijn.



Architectuur van de nieuwe woning

Levensloopbestendigheid

De gemeente Kaag en Braassem motiveert bewoners hun huidige woning levensloopbestendig te maken, zodat de bewoners langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

De woning zal “levensloopbestendig” ontworpen worden. Op deze manier kunnen de bewoners nog vele jaren tussen vrienden en familie blijven wonen en ontstaat er niet binnen enkele jaren vraag om een zorgwoning. De woning zal dus voorzien zijn van:

- Drempelloze (<20mm) entree
- Gehele begane grondvloer drempelloos
- Alle hoofdvoorzieningen op de begane grondvloer
- De hoofdslaapkamer (minimaal 3,6m x 3,0m) en badkamer op de begane grondvloer
- Dagmaten van deuren minimaal 900mm x 2,3m
- Doucheruimte overgedimensioneerd voor voldoende ruimte voor zorg-aan-huis
- Toilet overgedimensioneerd en voorzien van een verhoogde toiletpot
- Aanrecht in de keuken krijgt een aangepaste werkhoogte

Conclusie

Met dit plan komt er geen woning op de markt met een tuin van 1018m², wat voor de meeste woningzoekenden te duur zal zijn. Tevens zal de vraag naar een zorgwoning niet toenemen, want de bewoners voorzien zelf in een levensloopbestendige woning.

De gemeente breidt het woningbestand uit door inbreiding, in plaats van uitbreiding en de woning zal geen negatieve voetprint achterlaten op het milieu.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Het onderhavige initiatief draagt in algemene zin bij aan de als derde genoemde prioriteit. Maar gezien de aard en omvang van het project is de Nationale Omgevingsvisie niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Het Barro is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

- Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

- Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van één woning binnen bestaande stedelijke gebied mogelijk. Derhalve is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

3.1.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB)

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) legt beperkingen op aan bebouwing, activiteiten en functies in de buurt van luchthaven Schiphol. De beperkingen zijn ingesteld om te voorkomen dat objecten of gebruiksfuncties worden ontwikkeld die:

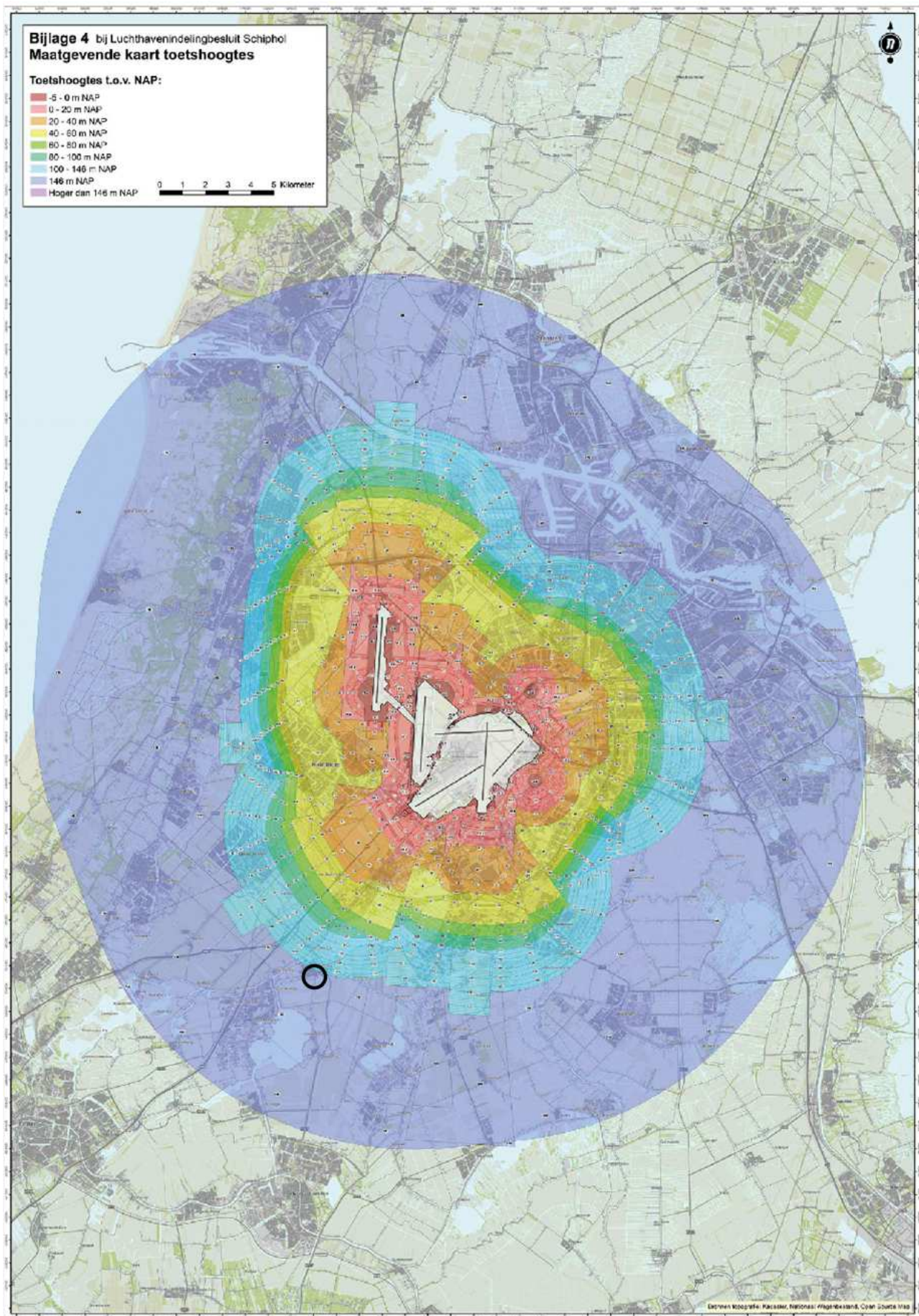
1. het vliegverkeer belemmeren en/of in gevaar brengen (vliegveiligheid);
2. zelf te veel geluidhinder of risico ondervinden als gevolg van het vliegverkeer (externe veiligheid en geluid).

De beperkingen hebben geen consequenties voor bestaand gebruik of al vóór inwerkingtreding vergunde objecten en gebruiksfuncties, uitgezonderd bestaande woningen binnen de zogenaamde sloopzones LIB 1 en LIB 2.

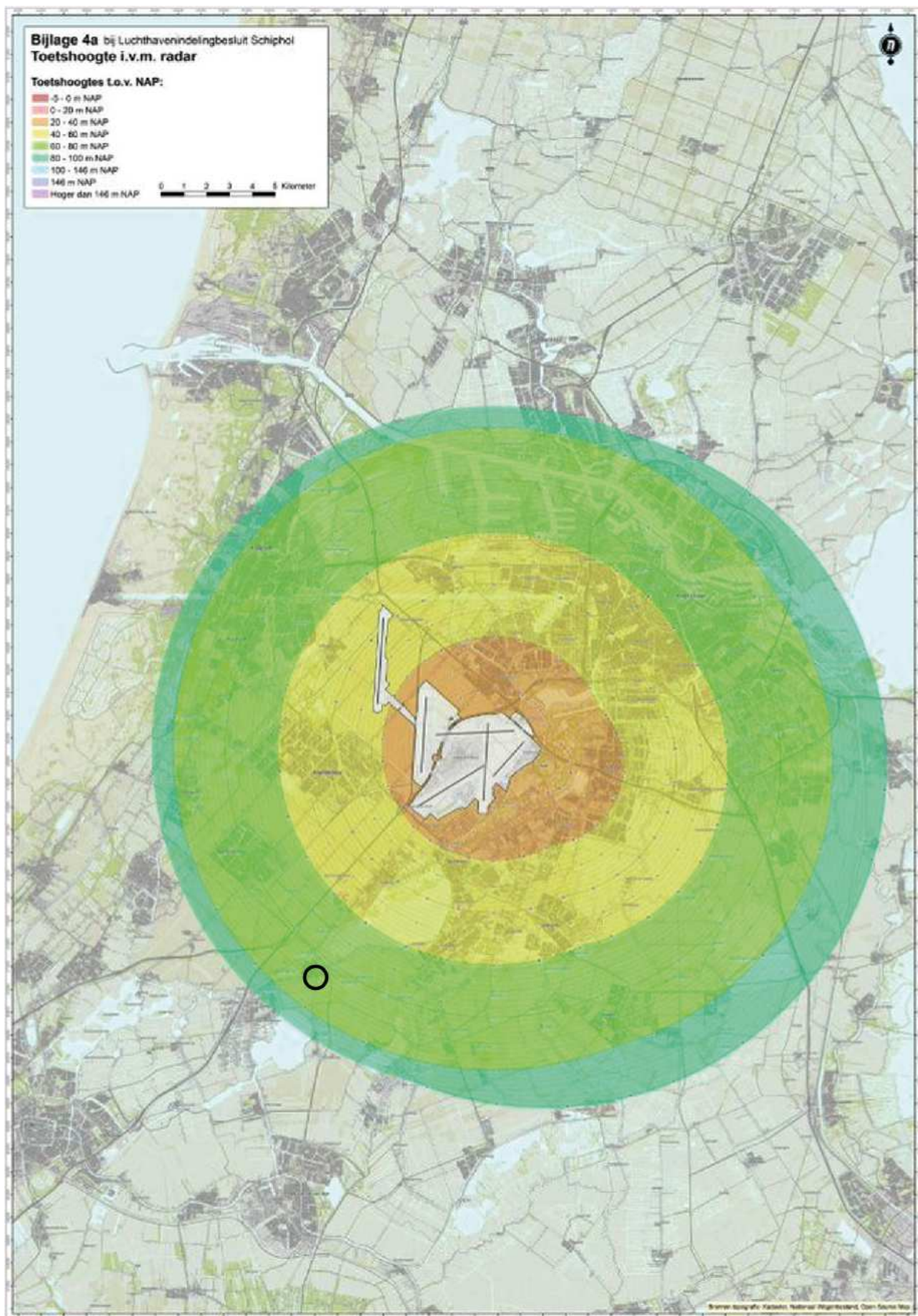
Planspecifiek

het plangebied bevindt zich nét buiten de zones van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB). Het bouwen van een geluidgevoelig gebouw wordt in dit gebied dus niet beperkt.

Er geldt voor dit gebied wel een beperking voor de hoogte van bouwwerken (zie volgende twee figuren), maar onze bouwwerken blijven ver onder deze grenswaarden van 146m NAP en 60-80m NAP en wordt dus ook niet beperkt.



Luchthavenindelingsbesluit Schiphol – Maatgevende kaart toetshoogtes



Luchthavenindefiningbesluit Schiphol – Toetshoogte i.v.m. radar

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 augustus 2020. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hov (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de ontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

Laag van de ondergrond

Het plangebied bevindt zich in een veencomplex. Binnen het veengebied zijn een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van één woning. Tijdens de ontwikkeling dient er met zorg omgegaan te worden voor het behoud van het veen en de diepe veenpakketten. Gezien de schaalgrote van het project zal het veencomplex niet aangetast worden.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het plangebied is gelegen aan de Willem van der Veldenweg. De ontwikkeling heeft een kleinschalig karakter en betreft de bouw van een woning ter plaatste van de tuin. Het Veen (weide) landschap wordt met de beoogde ontwikkeling niet aangetast.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze: Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met de centrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Hollands Plassengebied'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart:

Historische Kern

In de historische kernen van de dorpen in het Hollands Plassengebied is de oorspronkelijke landschappelijke structuur goed afleesbaar in het stratenpatroon en de maat van de verkaveling. Vaak worden deze historische dorpskernen gemarkeerd door een kerktoeren. Ze kennen een kleinschalig en authentiek karakter door de maat en schaal, positionering van gebouwen en materiaalgebruik. Het behoud en versterking van de historische kernen is gewenst. De specifieke kwaliteiten van de oude linten binnen de dorpskern dienen als uitgangspunt en inspiratie bij transformaties.

Linten blijven linten

Het plangebied ligt aan een Lint met bebouwing: Het profiel is vaak asymmetrisch met aan één zijde de ontsluitingsweg. Bij ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische

gaafheid van een lint richtinggevend. Nieuwe bebouwing is zeer beperkt mogelijk. Daarbij dient rekening te worden gehouden met:

- Behouden van doorzichten en de visuele relatie met het achterliggende landschap te handhaven.
- Kavelrichting langwerpig.
- Directe ontsluiting van het erf op het lint.
- Soms liggen er agrarische erven aan de achterkant van het lint; zogenaamde tweedelijsbebouwing. Hier is uitbreiding mogelijk, mits het dient ter ondersteuning van de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf en de ontwikkeling een directe functionele relatie heeft met het landschap.

Met de ontwikkeling van de woning blijven de karakteristieken van het lint zoveel als mogelijk behouden. Het doorzicht op het achtergelegen land wordt met de beoogde ontwikkeling behouden en zelfs verbeterd. De kavelrichting zal passend zijn bij de rest van de woningen, door juist de oriëntatie op het zuidoosten te behouden, waardoor omliggende woningen de privacy behouden. Er zal sprake zijn van een directe ontsluiting vanaf de Molenkade. Geconcludeerd kan worden dat de ligging geen belemmeringen met zich meebrengt voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. Er vindt geen aantasting van de ruimtelijke kwaliteit plaats en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde herontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie Zuid-Holland, en in lijn is met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 1 augustus 2020 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door: i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;

als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door: i. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen, omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een perceel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in toelichting paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat 'een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;

indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.'

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling wordt binnen bestaand stads- en dorpsgebied voorzien, en is niet groter dan 3 hectare waardoor Sub b niet van toepassing is. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woon Agenda 2017

In de Regionale Woon Agenda 2017 'Kwaliteit voor kwantiteit' voor de regio Holland Rijnland (vastgesteld op 14 maart 2018) is de kwalitatieve koers voor woningmarkt op regionaal, subregionaal en lokaal niveau geschetst. De regionale woonagenda helpt gemeenten bij de afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio en vormt een onderbouwing voor plannen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In de regio Holland Rijnland is snel vraag naar meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Om aan deze ambitie te kunnen voldoen en tegelijkertijd de woonaantrekkelijkheid van de regio te behouden, in te kunnen blijven spelen op de behoefte en verdringing van kwetsbare groepen op de woningmarkt te voorkomen heeft de regio Holland Rijnland de volgende keuzes gemaakt:

1. tempoversnelling noodzakelijk, zeker voor de korte termijn;
2. groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding;
3. een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is;
4. bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt;
5. een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps/landelijk;
6. groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling;
7. langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren;
8. bereikbaar bouwen;
9. solidariteit.

Planspecifiek

Het voorliggende plan heeft voornamelijk een positieve invloed op de keuzes 1, 4, 6 en 7. In de gemeente Kaag en Braassem is in de periode 2017-2022 behoefte aan 450 extra woningen en in de periode 2022-2030 bedraagt de behoefte 490 extra woningen. In totaal is er in de periode 2017-2030 een behoefte aan 940 woningen. De woning zal tevens levensloopbestendig gebouwd worden en ingericht, zoals omschreven in het vorige hoofdstuk.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt één woning gerealiseerd. Zo wordt met de beoogde ontwikkeling een kleine bijdrage geleverd in de vraag naar woningen. Vanuit dit initiatief is een bijdrage verschuldigd voor niet-gebouwde sociale woningen, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de ontwikkelingsmogelijkheden van sociale woningbouw.

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat de ontwikkeling in lijn is met de Regionale Woon Agenda 2017.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 26 oktober 2020 de 'Omgevingsvisie Kaag en Braassem' vastgesteld. De omgevingsvisie betreft de strategische langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving van Kaag en Braassem. De toekomst van de fysieke leefomgeving wordt daarbij vanuit een integraal perspectief benaderd. Dat wil zeggen dat sociale, economische en fysieke vraagstukken in samenhang worden beschouwd en vervolgens vertaald naar de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie gaat in op verschillende thema's zoals recreatie, natuur, onderwijs, mobiliteit, gezondheid, wonen, landbouw, economie en duurzaamheid. Verder is de gemeente in vier gebiedstypen ingedeeld. Voor de verschillende gebieden zijn de kenmerken en waarden bepaald, zodat het duidelijk is hoe zo'n gebied eruit ziet en wat het beeld voor de toekomst is.

De gemeente Kaag en Braassem wil met de omgevingsvisie samenwerking verder uitdragen en stimuleren tussen organisaties, inwoners en de gemeente. Samenwerken vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid, maar ieder vanuit zijn eigen rol. Doordat de rol van de gemeente steeds verschillend is, wordt per opgave, per thema of per taak aangegeven welke rol de gemeente zal innemen. In de omgevingsvisie staan volgende thema's centraal:

- energie & grondstoffen in Kaag en Braassem;
- natuur, water en lucht in Kaag en Braassem;
- wonen in Kaag en Braassem;
- gezonde economische ontwikkeling in Kaag en Braassem;
- sociaal Kaag en Braassem;
- veilig Kaag en Braassem.

In de omgevingsvisie wordt per thema's aangegeven wat de gewenste beweging is en wat men wenst te bereiken. Dit resulteert vervolgens in specifieke uitgangspunten voor een bepaald thema.

Gebiedstypen

Naast de bovengenoemde thema's wordt in de omgevingsvisie de gemeente opgedeeld in vier verschillende soorten gebieden, namelijk het buitengebied, glastuinbouwgebieden, bedrijventerreinen en de kernen. Binnen ieder gebiedstype spelen verschillende belangen en thema's. In de omgevingsvisie wordt per gebiedstype een beschrijving van het gebied gegeven met de doelen en de specifieke uitgangspunten waarbinnen deze doelen bereikt moeten worden.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling wordt één woning mogelijk gemaakt op het perceel van Willem van der Veldenweg 17 in Leimuiden. In de omgevingsvisie van Kaag en Braassem maakt het plangebied onderdeel uit van het gebiedstype 'kernen'.



Uitsnede kaart Omgevingsvisie (plangebied rood omkaderd)

De planlocatie maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'Kernen'. De gemeente Kaag en Braassem bestaat uit 11 kernen. De kernen zijn de gebieden binnen de gemeente waar onder andere veel ruimte is voor winkels, horeca, sport en wonen. Iedere kern heeft een eigen identiteit met eigen karakteristieken. Voor het bouwen van nieuwe woningen ligt de voorkeur bij inbreiding. Echter betekent dit niet dat uitbreiding geen mogelijkheid is.

Leimuiden ligt op een strategische plek bij wegen en water. De relatie met dit water kan meer gezocht worden en mag ook beter zichtbaar worden. Rondom Leimuiden vinden we open landschap. We streven het behoud van dit open landschap zoveel mogelijk na. De scheidslijn tussen bebouwing van de kern en het open landschap kan een groengordel worden rondom Leimuiden. Er zijn binnen deze kern al de nodige woningbouwinitiatieven in de afgelopen en aankomende jaren, maar de meest logische plek voor eventuele woningbouw in de toekomst zou nog in westelijke richting zijn. De verenigingen die hier gehuisvest zijn (volkstuinten, ijsbaan en scouting) zijn van grote waarde voor de lokale gemeenschap. Bij toekomstige ontwikkelingen in westelijke richting zal, in samenspraak, worden gekeken naar een andere locatie voor deze verenigingen passend in de situatie van dat moment. Daarnaast is er een IKC gerealiseerd en wordt er hard gewerkt aan een impuls voor het dorpshart. Ook wordt er gezocht naar een passende entree voor het dorp nu de kerk is gesloopt. De gemeente blijft zich inzetten voor een oplossing voor zwaar landbouwverkeer. Voor Drechthoek II gaat een marktpartij in samenwerking met de gemeente onderzoeken of er een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein mogelijk is. Ten slotte wordt de mogelijke herontwikkeling van twee voormalige bedrijfslocaties (Connexxion-terrein en Boot Beton-terrein) met belangstelling gevolgd.

Gesteld kan worden dat het initiatief past binnen de ambities van de Omgevingsvisie Kaag en Braassem.

3.4.2 Nota Inbreidingslocaties

Op 7 februari 2011 is de Nota Inbreidingslocaties vastgesteld door de gemeenteraad van Kaag en Braassem. De 'Nota Inbreidingslocaties' heeft als doel om een ruimtelijk beleidskader te bieden aan woningbouwinitiatieven binnen de rode contour. Hierdoor worden deze uniform en transparant beoordeeld. Er wordt in de nota een beschrijving gegeven van de bestaande stedenbouwkundige situatie en kwaliteiten binnen elke kern. Uitgangspunt is om nieuwe initiatieven aansluiting te laten vinden bij deze bestaande situatie en kwaliteiten. Hiervoor wordt een afwegingskader gegeven, waardoor ruimtelijke beslissingen gemotiveerd kunnen worden genomen. Dit leidt tot een duurzame ruimtelijk/functionele ontwikkeling van de locaties zelf en de kern als geheel.

De nota geeft geen kant en klaar antwoord op de wenselijkheid van een initiatief. De beschreven gebiedskenmerken en samenhangende waardeoordelen gelden als basis voor het verdere onderhandelings- en ontwerptraject bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het kader biedt de gemeente enerzijds houvast om te kunnen sturen op kwaliteit, maar zorgt anderzijds ook voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen.

Planspecifiek



Zoals op de voorgaande afbeelding is te zien ligt het plangebied in 'Lint Dorpsstraat'. Het oude lint van Leimuiden vormt geen lange continue structuur door het landschap zoals gebruikelijk binnen de gemeente Kaag en Braassem. Het lint wordt namelijk gevormd door twee bebouwingsclusters ter hoogte van de knik (dorpscentrum) en ter hoogte van de Drecht. Op de kaart van omstreeks 1900 is deze opbouw goed te zien. In de huidige situatie is deze opbouw minder goed merkbaar omdat beide clusters in de loop der jaren aan elkaar zijn vastgegroeid door een intensivering van de lintbebouwing langs de Dorpsstraat. Door de loop van het dijklichaam en de verschillende zijstraten met eveneens lintbebouwing is de opbouw nog wel ervaarbaar. In het dorpscentrum gaat het dan om de Nokweg en bij de Drecht om de Drechkade, Molenkade en Raadhuislaan.

Verder naar het zuiden in de nabijheid van de Drecht staat de bebouwing dicht op de weg, maar blijft het open en kleinschalige karakter van het lint in stand. In dit gebied komen wel enkele bijzondere functies voor, maar er wordt hoofdzakelijk gewoond. Ten zuiden van de Drecht worden de woningen ontsloten door de Molenkade en de Drechkade. Dit kleinschalige gebied is compact opgezet en heeft een vriendelijke dorpse uitstraling. Bebouwing bestaat uit één laag met kap.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de doelstellingen van de Nota inbreidingslocaties.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Besluit milieueffectrapportage

Beoordeling en conclusie

Het plan is qua aard en omvang beperkt. Er is daarmee geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Het Besluit m.e.r. is voor dit plan niet van toepassing. Dit betekent eveneens dat er geen (vormvrij) m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen hoeft te worden.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Beoordeling en conclusie

De omgeving van Willem van der Veldenweg 17 wordt aangemerkt als een rustige woonwijk.

In de omgeving van het plan zijn enkele bedrijfsbestemmingen gelegen. De nieuwe woning leidt niet tot een belemmering voor deze bedrijven, aangezien bestaande woningen dicht bij die bedrijven liggen dan de nieuw te realiseren woning.

De conclusie is dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de nieuwe woning geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving.

4.3 Bodem

Beoordeling bodemonderzoek

Het uitgevoerde bodemonderzoek wijkt af van de NEN5740:

- In een van de mengmonsters wordt zintuiglijk schone grond gemengd met zwak grind- en baksteenhoudende grond. Op basis van de resultaten is besloten dat het separaat analyseren van de verdachte bodemlagen geen meerwaarde heeft.

Uit het bodemonderzoek blijkt het volgende:

- De grond bevat meerdere verschillende bijmengingen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn geen asbest verdachte materialen waargenomen.
- De bovengrond en grondwater zijn niet of licht verontreinigd met de onderzochte parameters.
- De ondergrond is plaatselijk sterk verontreinigd met lood en niet of licht verontreinigd met de overige onderzochte parameters. Op basis van de aanvullende gegevens is sprake van een verontreinigingsspot met beperkte omvang.

De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het nemen van vervolgstappen.

Conclusie en advies

Het bodemonderzoek is akkoord. De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik.

Geadviseerd wordt de Omgevingsvergunning te verlenen met de volgende opmerkingen:

- Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet bodembescherming.
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: Werken in en met verontreinigde bodem.
- Het voornemen om meer dan 50 m³ grond af te graven en/of meer dan 1.000 m³ grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.
- Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingswater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water.
- Voor het toepassen van niet schone grond en/of schone grond (meer dan 50 m³) dient een melding te worden gedaan via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

4.4 Ecologie

Beoordeling *Gebiedsbescherming*

Natura 2000

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck ligt op 11 kilometer afstand van het plangebied. Significant negatieve effecten zijn uit te sluiten op basis van AERIUS berekeningen van vergelijkbare projecten.

Een AERIUS berekening is niet nodig.

De Wet natuurbescherming levert voor de bescherming van Natura 2000-gebieden geen belemmeringen op voor dit plan.

Provinciale gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland, provinciaal belangrijk weidevogelgebied en de strategische reservering natuur. Ook liggen geen karakteristieke landschapselementen in het plangebied. De genoemde beschermde gebieden veroorzaken geen planologische belemmeringen voor het initiatief.

Soortenbescherming



Zicht op de huidige tuin waar de toekomstige woning gepland is. De aanwezige heg op de grens van het perceel zal blijven staan, net zoals de bomen en bloemen.



Deze foto is gemaakt op de locatie van de geplande woning, met zicht richting de bestaande schuur achter de bestaande woning. Beide panden blijven staan. De grens tussen het bestaande grasveld en de vlonder geeft de gewenste, toekomstige scheiding aan van de twee percelen.

Conclusie

Het perceel waar de gewenste nieuwbouw is gepland, is een grasveld, behorende bij de achtertuin van de bestaande woning. Er zijn geen bomen en planten die verwijderd moeten worden, en er staat geen bebouwing in de weg.

Een ecologische quickscan hoeft niet te worden uitgevoerd. Wel moet rekening worden gehouden met de zorgplicht.

- Er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Broedende vogels mogen niet worden verstoord en in gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels dienen bij voorkeur buiten de broedperiode te worden gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en eind augustus. Voordat gestart wordt met versturende activiteiten, moet worden gecontroleerd of er broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

4.5 Externe veiligheid

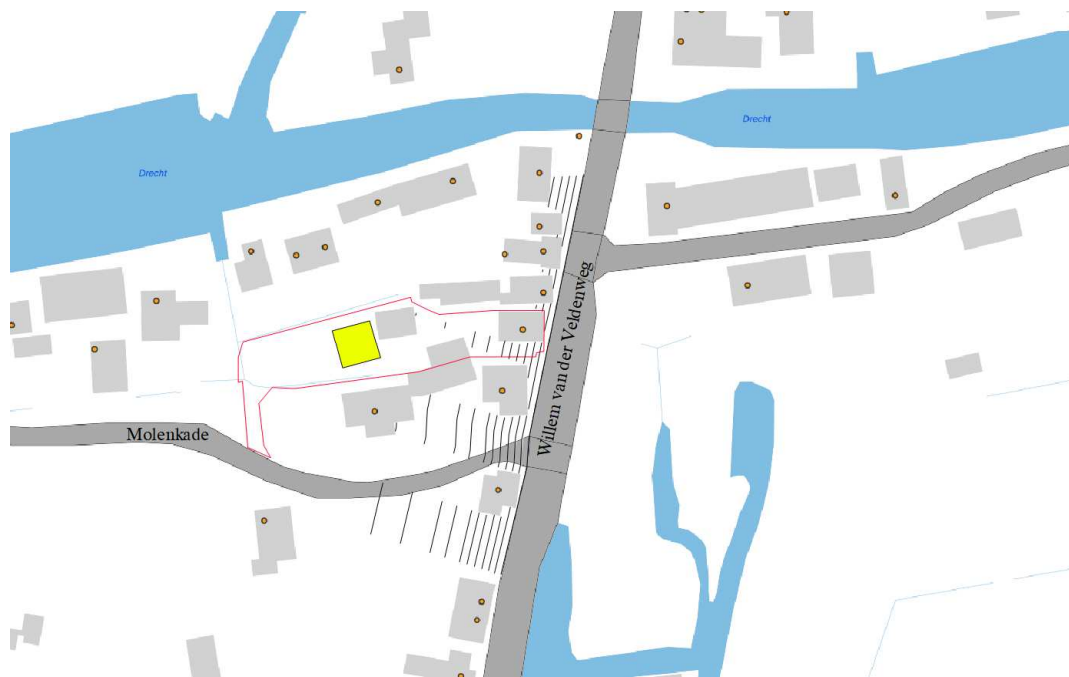
Beoordeling en conclusie

In de omgeving van de planlocatie zijn geen risicobronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid leidt niet tot een belemmering voor het plan.

4.6 Geluid

Beoordeling

De planlocatie ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Willem van der Veldenweg. In principe dient een geluidonderzoek uitgevoerd te worden naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai om aan te tonen of aan de voorkeurswaarde van 48 dB als bedoeld in de Wet geluidhinder wordt voldaan.



Gelet op de ligging van de planlocatie achter de bestaande bebouwing langs de Willem van der Veldenweg zal de voorkeurswaarde niet overschreden worden. In bovenstaande illustratie is aangetoond dat het verkeerslawaai van de Willem van der Veldenweg geblokkeerd / dusdanig gereduceerd zal worden, dat het uitvoeren van een geluidonderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk is.

5 BEOORDELING PROJECT

5.1 Algemeen

In deze ruimtelijke onderbouwing is een beschrijving gegeven van de beoogde ontwikkeling (hoofdstuk 2). Om de uitvoerbaarheid van het project aan te tonen, heeft een toetsing plaatsgevonden aan het van belangzijnde beleid (hoofdstuk 3). Ook hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden om te bezien of het project tegen ruimtelijke en milieukundige bezwaren stuit (hoofdstuk 4). Op het moment van schrijven lopen nog enkele aanvullende onderzoeken, welke in later stadium zullen worden ingediend.

5.2 Beoordeling verzoek aan gemeentelijk beleid

* In te vullen door toegekend gezaghebbende

5.3 Toetsing provinciale beleidsregels

* In te vullen door toegekend gezaghebbende

5.3 Conclusie

* In te vullen door toegekend gezaghebbende

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben op grond van de Awb van 29 december 2022 tot en met 8 februari 2023 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Er zijn geen redenen om in het definitieve besluit veranderingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbesluit. Op 28 februari 2023 is een definitief positief besluit op de aanvraag genomen en is de omgevingsvergunning verleend.

Participatie

Initiatiefnemers hebben in 2022 persoonlijk contact gehad met alle omwonenden. Daarbij is uitleg gegeven over de wens om ter plaatse van de tuin behorende bij Willem van der Veldenweg 17 een tweede woning te creëren. Er zijn bijzonder positieve reacties ontvangen en er is een lijst gestuurd naar het Omgevingsloket met de handtekeningen van de omwonenden als bewijs.