

Raadsavond	27-5-2026
Zaaknummer	920576
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	TAM-omgevingsplan 'Noordeinde 78, Leimuiden'

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het TAM-omgevingsplan 'Noordeinde 78, Leimuiden' (NL.IMRO.1884.TAMNOORDEINDE78-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om de realisatie van drie woningen mogelijk te kunnen maken. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemers zijn voornemens om het perceel aan het Noordeinde 78 in Leimuiden te herontwikkelen. Hierbij wordt alle voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt en de woonboot op Noordeinde 78w verwijderd. Daarvoor in de plaats worden verspreid over het perceel drie woningen gerealiseerd. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Het onderhavige TAM-omgevingsplan voorziet in die wijziging.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om het perceel aan het Noordeinde 78 in Leimuiden te herontwikkelen. Alle bebouwing zal worden gesloopt en daarvoor in de plaats worden er drie woningen gerealiseerd. Een tweekapper in het lint langs het Noordeinde en een vrijstaande woning in het tweede lint. Per saldo komen er twee woningen bij, want er verdwijnt een woonark. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan nodig, want op dit moment is deze locatie bestemd als Bedrijf. Dit TAM-omgevingsplan voorziet in de noodzakelijke bestemmingswijziging van Bedrijf naar Wonen en verruiming van de bouwmogelijkheden.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. Eén van de zienswijzen heeft geleid tot een wijziging van het TAM-omgevingsplan. In paragraaf 2.4 van de toelichting is een gewijzigde impressie ingevoegd waarop het geplande ondoorzichtige scherm te zien is. Daarnaast is aan artikel 8.4.3 een extra lid (b) toegevoegd met een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van een dergelijk scherm. Het plan wordt samen met de Nota van beantwoording zienswijzen voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Argumenten

Conceptverzoek

Op 24 september 2024 heeft het college ingestemd met het conceptverzoek voor het realiseren van drie woningen op het perceel Noordeinde 78 in Leimuiden. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- Het aantal en type woningen dient in de nadere uitwerking passend te zijn binnen de Regionale Woonagenda van Holland Rijnland;
- De nieuwe functie mag uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich meebrengen voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven;
- De twee woningen in het lint dienen qua aard en schaal aan te sluiten bij de bestaande woonbebouwing langs het Noordeinde;
- De woning (boothuis) in het tweede lint (in het zuidwesten van het perceel) dient qua positionering beter aan te sluiten op het bestaande tweede lint en dus meer noordoostwaarts op de kavel geprojecteerd te worden;
- Het parkeren dient conform de Nota parkeernormen 2018 op eigen terrein te worden opgelost;
- Het inpassen van de te realiseren woningen dient voor zover mogelijk plaats te vinden met inachtneming van de bouwvoorschriften en maatvoeringen zoals verwoord in 'Artikel 19 Wonen' van het bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude';
- Er dient een afdracht gedaan te worden in het sociale vereveningsfonds om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw.

Met onderhavig TAM-omgevingsplan wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Dat er op dit perceel een ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen valt, is overduidelijk. Er is en wordt circa 260 m² aan bebouwing (bedrijfsgebouw en woonboot) gesloopt. Het is wenselijk om bedrijfsbestemmingen uit de dorpskern te verwijderen. Met het toevoegen van woningen op deze locatie, wordt het woonlint langs het Noordeinde in Leimuiden verstrekt. De woningen voegen zich

qua positionering bovendien goed naar de bestaande omgeving, zowel de tweekapper aan de straatzijde als de vrijstaande woning in het tweede lint.

Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder (Wgh)

De Omgevingsdienst West-Holland heeft een besluit genomen om hogere waarden vast te stellen op basis van artikel 110a van de Wet geluidhinder (Wgh), vanwege het wegverkeer op de N207. Voor het plan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh vanwege wegverkeerslawaaï bij de nieuwe woningen wordt overschreden. De Omgevingsdienst heeft hogere waarden vastgesteld vanwege wegverkeerslawaaï op de N207 van 63 dB, zodat ten behoeve van de woningen van dit specifieke bouwplan een hogere geluidbelasting op de gevel wordt toegestaan.

TAM (Tijdelijke alternatieve maatregel)

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten gemeenten wijzigingen van het omgevingsplan bekendmaken en publiceren via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB). Gemeenten stellen het besluit tot wijziging van het omgevingsplan op volgens de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met bijhorende Toepassingsprofielen en omgevingsdocumenten (TPOD). Deze tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) vormt een alternatieve mogelijkheid voor gemeenten om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer zij dit nog niet via de nieuwe standaarden kunnen doen. Met deze TAM kunnen gemeenten namelijk nog via de 'oude' IMRO-standaard en ruimtelijkeplannen.nl het omgevingsplan wijzigen. Dit wordt ook wel TAM-IMRO genoemd. Deze TAM is tot 1 januari 2026 te gebruiken, wat betekent dat het ontwerp uiterlijk 31 december 2025 ter inzage gelegd moest zijn. In afwachting van het kunnen publiceren via de nieuwe standaard is dus voor enkele locaties/ontwikkelingen gekozen een dergelijk TAM-omgevingsplan op te stellen, waaronder deze locatie.

Exploitatieplan

Met inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan geïntegreerd in het omgevingsplan. Artikel 13.13 lid 3 van de Omgevingswet bepaalt echter dat de regels voor publiekrechtelijk kostenverhaal (zoals een omgevingsplan) niet van toepassing zijn als de kostenverhaalplicht al is verzekerd via een overeenkomst tussen het bevoegd gezag en de initiatiefnemer. In dit geval ligt er een getekende anterieure overeenkomst waarin o.a. zaken zoals nadeelcompensatie geregeld zijn. Daarom wordt de raad geadviseerd om geen nadere regels over kostenverhaal op te nemen voor dit plangebied.

Kanttekeningen

Woningtype; er worden met dit plan geen woningen gerealiseerd van het type waar op dit moment het meeste behoefte aan is. Echter, in het raadsakkoord wordt beoogd woningbouw in de verhouding 30-40-30 te realiseren, waarbij de laatste 30% 'vrije sector' is. Dus ook enkele duurdere woningen voorzien in een bepaalde behoefte en zorgen bovendien voor doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast vindt hier zowel een ruimtelijke als planologische kwaliteitsverbetering plaats, dus valt de ontwikkeling ook wat dat betreft te rechtvaardigen.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Wel is het wenselijk een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan deze percelen.

Participatie en inspraak

Het participatieverslag is opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting van het TAM-omgevingsplan. Het bestemmingsplan heeft van 18 december 2025 t/m 28 januari 2026 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal twee zienswijzen ontvangen. Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

Financiële consequenties

De financiële gevolgen worden gedekt door middel van een anterieure overeenkomst. Er worden daarnaast leges geheven volgens de legesverordening.

Regio

De woningen zijn passend binnen de regionale afstemming woningbouw.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Roelofarendsveen, 31-3-2026

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Nota van beantwoording zienswijzen
- TAM-omgevingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen
- Besluit hogere waarden ODWH