

Raadsavond	2-3-2026
Zaaknummer	769906
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	TAM-omgevingsplan 'Heiligegeestlaan 7, Leimuiden'

Beslispunten

Het TAM-omgevingsplan 'Heiligegeestlaan 7, Leimuiden' (NL.IMRO.1884.TAMHLGGSTLN7-VAS1) 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

Initiatiefnemers zijn voornemens de bestemming op hun gronden aan de Heiligegeestlaan 7 in Leimuiden te wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Met het initiatief wordt de bestaande bedrijfsbebouwing verbouwd naar drie appartementen. Hierbij wordt het bedrijf beëindigd en aangesloten op de functies van de omliggende bebouwing. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Het onderhavige TAM-omgevingsplan voorziet in die wijziging.

Inleiding

De eigenaar van het perceel met bedrijfsbebouwing heeft in een principeverzoek verzocht om de huidige functie en bestemming van het perceel te wijzigen naar Wonen en de bestaande bedrijfsbebouwing te transformeren naar woningen.

Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan nodig, want op dit moment is deze locatie bestemd voor een agrarisch bedrijf. Dit TAM-omgevingsplan voorziet in de noodzakelijke bestemmingswijziging van Bedrijf naar Wonen en verruiming van de bouwmogelijkheden. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken en het verhalen van kosten zoals mogelijke nadeelcompensatie op de initiatiefnemers vastgelegd. Dit TAM-omgevingsplan voorziet in de noodzakelijke bestemmingswijziging en verruiming van de bouwmogelijkheden.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken geen zienswijzen ontvangen. Het plan wordt voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Argumenten

Principeverzoek

Op 24 juni 2024 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het realiseren van een woning in de bestaande bedrijfsbebouwing. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- alle bedrijfsactiviteiten dienen volledig te worden gestopt;
- de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn (met extra aandacht voor bodem, ecologie en geluid);
- er dient een afdracht gedaan te worden in het sociale vereveningsfonds om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw;
- er wordt meegegeven dat het de voorkeur heeft om meerdere kleinere woningen te realiseren in het bestaande gebouw, dan een grote woning.

Met het voorliggende ontwerp TAM-omgevingsplan wordt aan deze voorwaarden en het verzoek om kleinere woningen voldaan.

Ruimtelijk beleid

Vanuit het geldende beleid en de aspecten van de fysieke leefomgeving komen geen belemmeringen voort. De ontwikkeling is in lijn met het regionale en gemeentelijke woonbeleid. Het plan scoort goed op stedenbouwkundige en milieutechnische inpasbaarheid, waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Het betreft het ombouwen van het bestaande bedrijfsgebouw naar drie appartementen. De ruimtelijke impact van deze transformatie en functiewijziging blijft beperkt. Wel zal het omliggende terrein meer de uitstraling van tuin krijgen in plaats van werkterrein/opslag. Dit betreft eerder een verbetering dan een verslechtering. Omzetting van de bedrijfsbebouwing wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt als passend geacht. Qua ontsluiting en parkeren worden er geen problemen verwacht.

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.

Kostenverhaal

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

Er zijn bij dit voorstel geen kanttekeningen.

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

De initiatiefnemers hebben de omwonenden ten tijde van het conceptverzoek op de hoogte gebracht van de beoogde ontwikkeling en van de reactie van de gemeente op het conceptverzoek. Er is op 28 juni 2024 een bewonersbrief naar omwonenden gestuurd en er heeft op 10 juli 2024 een gesprek plaatsgevonden met enkele omwonenden. Het participatieverslag is opgenomen als bijlage 2 van de motivering. Voorafgaand aan de terinzagelegging, heeft initiatiefnemer betrokkenen een bericht gestuurd met de laatste stand van zaken, de terinzagelegging en de wijze waarop zij hun eventuele zienswijzen kenbaar konden maken.

Het TAM-omgevingsplan heeft van 18 december 2025 t/m 28 januari 2026 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen 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 de koop-realisatieovereenkomst. Er worden daarnaast leges geheven volgens de legesverordening.

Regio

De woningen zijn passend binnen de regionale afstemming woningbouw.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Roelofarendsveen, 9-12-2025

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- TAM-omgevingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen