

Onderwerp	Conceptverzoek Noordeinde 78, Leimuiden	
Zaaknr.	625471	
Datum B&W-vergadering	24 september 2024	
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian	
Vorbereid door	Cluster Ruimte & Sociaal	
Beslisapunten	1. Het realiseren van twee woningen, een boothuis met bovenwoning, drie garages en drie ligplaatsen op Noordeinde 78 in Leimuiden wenselijk te vinden, onder de volgende voorwaarden: a. Het aantal en type woningen dient in de nadere uitwerking passend te zijn binnen de Regionale Woonagenda van Holland Rijnland; b. De nieuwe functie mag uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee brengen voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. c. De twee woningen in het lint dienen qua aard en schaal aan te sluiten bij de bestaande woonbebouwing langs het Noordeinde. d. 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; e. Het parkeren dient conform de Nota parkeernormen 2018 te worden opgelost; f. 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’; g. Er dient een Goede onderbouwing van de Fysieke Leefomgeving (GoFLo) te worden gegeven. Die onderbouwing is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning en/of wijziging bestemmingsplan. Met de GoFLo moet worden aangetoond dat met de gewenste ontwikkeling enerzijds sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en anderzijds dat er bij de omliggende woning(en) sprake blijft van een gezonde leefomgeving. Daarbij dient onder andere ingegaan te worden op de verschillende (relevante) omgevingsaspecten (o.a. bodem, geluid, ecologie, etc.]), de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbalans; h. Er dient een afdracht gedaan te worden in het sociale vereveningsfonds om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw. 2. Het realiseren van bedrijfsunits op Noordeinde 78 in Leimuiden wenselijk te vinden, onder de volgende voorwaarde: a. Het parkeren dient conform de Nota parkeernormen 2018 te worden opgelost; b. Het inpassen van de bedrijfsunits dient plaats te vinden met inachtneming van de bouwvoorschriften en maatvoeringen zoals verwoord in ‘Artikel 4 – Bedrijf’ van het bestemmingsplan ‘Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude’; 3. Het college staat open voor herontwikkeling van de gehele Bedrijfsbestemming in samenspraak met de bedrijfseigenaren van Noordeinde 62-78 in Leimuiden.	

	4. Indiener te verplichten de omwonenden en andere belanghebbenden te betrekken bij de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aan de hand van het document ‘Werkwijzer met Elkaar voor initiatiefnemers’.				
Samenvatting	De initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Noordeinde 78 in Leimuiden twee nieuwe woningen, een boothuis met bovenwoning, drie losstaande garages en drie ligplaatsen te realiseren. Tevens wenst de initiatiefnemer een besluit op een alternatieve invulling van her perceel; het realiseren van bedrijfsunits. Het college neemt een positieve houding aan ten opzichte van beide initiatieven, maar stelt tegelijkertijd wel een aantal voorwaarden.				
Financiële gevolgen / dekking	Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er worden leges volgens de legesverordening geheven.				
Openbaarheid voorstel/besluit	Tijdelijk niet openbaar tot 1 oktober 2024				
Bijlage(n)		Openbaarheid			
		O	TNO	NAO	G
	Formulier intaketafel	X			
Gemeenteraad	N.v.t.				

Inleiding

Op 17 juni 2024 is er een conceptverzoek ingediend voor de locatie Noordeinde 78 in Leimuiden. Gevraagd wordt of de gemeente wil meewerken aan het realiseren van twee nieuwe woningen met losstaande garages, ligplaatsen en één boothuis met bovenwoning (ter vervanging van de bestaande woonark). Het tweede alternatief waar initiatiefnemer met dit conceptverzoek een besluit op wil ontvangen, omvat het realiseren van nieuwe bedrijfsunits, waarbij de bestaande woonark wordt behouden. Het plangebied staat kadastraal bekend als LMD02A 4587, 4588, 4589, 4590 en 4449.

Wat willen we bereiken

Het realiseren van een ruimtelijke kwaliteitswinst.

Argumenten

Voorgeschiedenis

Er zijn eerder principeverzoeken ingediend voor deze locatie. In 2020 is er een verzoek ingediend voor het realiseren van drie woningen. Toen is er negatief besloten en aan de initiatiefnemer meegegeven dat een integraal plan om de gehele bedrijfsbestemming te ontwikkelen meer kans van slagen heeft. In 2021 is er een principeverzoek ingediend voor Noordeinde 62-78. Het betrof een plan voor 25 woningen. Hier heeft het college positief op besloten. Dit plan is echter niet van de grond gekomen, omdat er meerdere grondeigenaren mee gemoeid zijn.

Omgevingsplan

Alternatief 1:

Met het voorstel voor het realiseren van twee woningen en een boothuis met bovenwoning wordt voorgesteld de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn er geen binnenplanse mogelijkheden om medewerking te verlenen aan het initiatief. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude', maar deze kan alleen worden toegepast indien de bestemming 'Bedrijf' in zijn geheel komt te vervallen. Echter is een integrale herontwikkeling niet van de grond gekomen en wordt met dit initiatief een gefragmenteerde ontwikkeling voorgesteld.

Indien de initiatiefnemer kan aantonen dat er bij het doorlopen van de BOPA sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de onderliggende bestemming kan deze procedure gevolgd worden. Indien er in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bijvoorbeeld ook dient te worden vastgelegd dat de bedrijfsactiviteiten op de betreffende locatie worden beëindigd, dient er een procedure voor het wijzigen van een omgevingsplan te worden doorlopen. De initiatiefnemer dient zich hierover te laten adviseren. Het verzwaard adviesrecht van de gemeenteraad is niet van toepassing op deze aanvraag.

Alternatief 2:

Binnen de huidige bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijfsmatige activiteiten die vallen onder de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Er is geen maximum bebouwingspercentage opgenomen. De maximum goothoogte is 5 meter en de maximum bouwhoogte 9 meter. Het is onduidelijk wat de beoogde goot- en bouwhoogte zijn. Mits de maximale goot- en bouwhoogte worden aangehouden, is het realiseren van bedrijfsunits passend binnen het bestemmingsplan.

De woonboot is als zodoende bestemd en dus passend binnen het bestemmingsplan. Punt van aandacht is dat er bij de aanduiding woonschepenligplaats in het bestemmingsplan niets is opgenomen over de

maximale begrenzing van de woonboot. Indien men vervolg geeft aan alternatief 2 dient er alleen een vergunning voor het bouwen te worden aangevraagd.

Beleid

Alternatief 1:

Wat betreft het Luchthavenindelingsbesluit kent het initiatief geen beperkingen. De locatie ligt in zone van het Lib, maar binnen bestaand stedelijk gebied is een toevoeging van maximaal 25 woningen per bouwplan toegestaan. Daar komt deze ontwikkeling niet aan. Gezien het een locatie binnen bestaand stedelijk gebied betreft, worden ook vanuit provinciaal beleid geen belemmeringen voorzien.

Voor wat betreft het gemeentelijk beleid sluit het initiatief waarschijnlijk niet goed aan bij de ambities in de Regionale Woonagenda. Het betreft twee twee-onder-een-kapwoningen en het zeer specifiek woningtype (bovenwoning in een boothuis). Er dient om die reden een afdracht te worden gedaan in het sociale vereveningsfonds.

In de Nota inbreidingslocaties is voor het lint Noordeinde opgenomen dat woningen in het eerste lint aan de weg goed inpasbaar zijn, mits de aansluiting wordt gezocht bij de overige bebouwing aan het Noordeinde. Het gaat aan het Noordeinde overigens om een mix van woningtypes met verschillende kappen en kaprichtingen. Alle bebouwing op het achterliggend terrein dient qua maat en schaal goed aan te sluiten op de bebouwing in het eerste lint.

Alternatief 2:

Het bestemmingsplan maakt een dergelijke ontwikkeling al mogelijk. Het initiatief zou alleen niet in lijn zijn met het in de omgevingsvisie gestelde om bedrijvigheid voornamelijk te concentreren op bedrijventerreinen. De initiatiefnemer wil in dit voorstel de woonboot behouden. Voor woonboten geldt in principe een uitsterfbeleid. In dit geval is de woonboot als zodoende bestemd in het bestemmingsplan. Dit betekent dat de initiatiefnemer de woonboot kan laten liggen en eventueel ook mag vervangen.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Alternatief 1:

Bij dit alternatief zal sprake zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In de huidige situatie sluiten de loods en woonark niet goed aan op de bestaande/ontstane structuur van het lint aan het Noordeinde. De twee woningen aan de straatzijde voegen zich qua positionering goed naar de bestaande omgeving (o.a. rooilijn). Het voorgestelde botenhuis sluit niet goed aan op het bestaande (tweede) lint langs het Noordeinde. Een woning aan de zuidwestzijde van het perceel is best denkbaar, maar die zou dan wel wat verder naar het noordoosten geprojecteerd moeten worden. De woningen aan de straatzijde hebben daarnaast op het eerste oog een hogere goot- en nokhoogte dan de aangrenzende woningen in het lint. Om te beoordelen of dit passend is binnen het lint, zijn aanzichten/doorsnedes/3D-impressies nodig waar ook de aangrenzende c.q. omliggende woningen in zijn opgenomen.

Op de schets zijn vooralsnog negen parkeerplekken ingetekend. De initiatiefnemer dient nog aan te geven of garages en ligplaatsen inderdaad bij de woningen horen of dat deze op zichzelf staan en een verkeers-aantrekkende werking hebben. In dit laatste het geval, dan dienen er meer dan negen parkeerplekken op eigen terrein te worden gerealiseerd. Met dit initiatief komen verder twee parkeerplaatsen aan het Noordeinde te vervallen. Er dient te worden gemotiveerd in hoeverre deze kunnen worden toegeschreven aan de voormalige locatie.

Alternatief 2:

Ook het tweede alternatief is vanuit de oogpunt van ruimtelijke kwaliteit een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Indien de bedrijfsunits gezamenlijk worden gezien als bedrijfsverzamelgebouw, dient er conform de Nota parkeernormen worden voorzien in 22 parkeerplekken. Dit zijn er meer dan momenteel ingetekend op de schets (18 parkeerplekken). Als het gaat om arbeidsextensieve en bezoekersextensieve bedrijvigheid, zijn er minder parkeerplekken benodigd. Op basis van de verstrekte informatie is dit niet geheel duidelijk.

Het college wordt geadviseerd om een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van het conceptverzoek, maar daar gelet op het bovenstaande wel voorwaarden aan te verbinden.

Kantttekeningen

Het kan zijn dat woningbouwplannen waarbij niet specifiek voor een doelgroep wordt gebouwd 'on hold' gezet worden, als het beoogde percentage sociaal over de gehele woningbouwplanning in gevaar komt. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is er natuurlijk altijd een kans dat omwonenden zich niet kunnen vinden in de voorgenomen ontwikkeling.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Participatie en inspraak

Er heeft in deze fase nog geen participatie plaatsgevonden. Bij een positieve grondhouding op het conceptverzoek wordt de initiatiefnemer verplicht om omwonenden en andere belanghebbenden te betrekken door middel van de beschreven werkwijze in het document 'Werkwijzer met Elkaar voor initiatiefnemers'.

Financiële consequenties

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Regio

De woningen dienen passend te zijn binnen de regionale afstemming woningbouw.

Communicatie

De initiatiefnemer van het conceptverzoek wordt zo snel mogelijk op de hoogte gesteld van het collegebesluit. Vanuit de gemeente wordt er verder niet actief gecommuniceerd over de beoogde ontwikkeling of het besluit, omdat het initiatief zich slechts in de fase van een conceptverzoek bevindt en dit bovendien vooral de verantwoordelijkheid is van de initiatiefnemer. Bij een positieve grondhouding op het conceptverzoek wordt de initiatiefnemer verplicht om omwonenden en andere belanghebbenden te betrekken door middel van de beschreven werkwijze in het document 'Werkwijzer met Elkaar voor initiatiefnemers'.

Integraliteit

Bestuurlijk is dit voorstel afgestemd met:	Datum stafoverleg
Yvonne Peters-Adrian	16 september 2024
Ambtelijk is afgestemd met:	

