

Onderwerp	Conceptverzoek Westerdijk 56a, Leimuiden			
Zaaknr.	697123			
Datum B&W-vergadering	4 februari 2025			
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian			
Vorbereid door	Cluster Ruimte & Sociaal			
Beslisapunten	1. Een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van het verzoek de functie ter plaatse van de Westerdijk 56a in Leimuiden te wijzigen, onder de volgende voorwaarden: a. de functieverandering ziet toe op de gehele bedrijfsbestemming; b. er dient te worden aangesloten bij de bouwregels van de enkelbestemming 'Wonen', zoals opgenomen in het voormalig bestemmingsplan "Buitengebied Oost"; c. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn (met extra aandacht voor activiteiten en milieuzonering); d. er dient een positief advies te worden gegeven door de vaarwegbeheerder, de leidingbeheerder en de waterbeheerder in verband met de situering van het plangebied in/bij de provinciale vaarweg, de ondergrondse hoogspanningsverbinding en de waterkering. 2. 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 eigenaar van het perceel 1678 aan de Westerdijk 56a in Leimuiden. Op dit perceel vinden al jaren geen bedrijfsactiviteiten meer plaats, het wordt gebruikt voor woondoeleinden. Dit is echter in strijd met het omgevingsplan gemeente Kaag en Braassem, waarin het perceel bestemd is voor bedrijfsactiviteiten t/m milieucategorie 2. De initiatiefnemer is voornemens de functie van dit perceel te wijzigen zodat de planologische situatie in overeenstemming wordt gebracht met het feitelijke gebruik. Het college neemt een positieve grondhouding in ten aanzien van het verzoek, maar stelt daarbij wel enkele voorwaarden.			
Financiële gevolgen / dekking	Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er worden leges volgens de legesverordening geheven.			
Openbaarheid voorstel/besluit	Tijdelijk niet openbaar tot 11 februari 2025			
Bijlage(n)				Openbaarheid
				O TNO NAO G
	Formulier intaketafel			X
Gemeenteraad	N.v.t.			

Inleiding

Op 4 september 2024 is er een conceptverzoek ingediend met de vraag of de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het wijzigen van het toegestane gebruik op de locatie Westerdijk 56a te Leimuiden. Op dit moment is het gebruik in strijd met de planologische regeling, omdat wordt gewoond op gronden waar nu alleen bedrijvigheid is toegestaan.

Omdat het initiatief niet past binnen de huidige planologische mogelijkheden, is een procedure noodzakelijk. Initiatiefnemer verzoekt het college van burgemeester en wethouders een grondhouding in te nemen ten aanzien van het voorstel. De locatie is gelegen aan de Westerdijk 56a te Leimuiden (kadastrale aanduiding LMD02-A-1678).

Wat willen we bereiken

Het zoveel mogelijk in overeenstemming brengen van de planologische situatie met de feitelijke situatie. Daarnaast is het doel in en rond de kernen bedrijfsbestemmingen te saneren en zoveel mogelijk te clusteren op bedrijventerreinen.

Argumenten

Omgevingsplan

De locatie is gelegen aan de Westerdijk 56a Leimuiden. Binnen het omgevingsplan van Kaag en Braassem dient voor deze locatie gekeken te worden naar het voormalige bestemmingsplan “Buitengebied Oost”, zoals vastgesteld op 9 april 2020. Het perceel heeft de bestemming ‘Bedrijf’. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Per bouwvlak mag één bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) gebouwd worden, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is weergegeven. Het maximum toegestane bebouwd oppervlak binnen het bouwvlak is 320 m². Verder geldt – voor zover relevant – een drietal dubbelbestemmingen: Leiding – Hoogspanning, Waterstaat – Waterkering, Waarde – Archeologie 1 en een vrijwaringszone in verband met de vaarweg (Wetering).

Om het initiatief mogelijk te maken is een procedure noodzakelijk. Het planologisch kader biedt geen mogelijkheden de ontwikkeling binnenplans toe te staan. Een buitenplanse procedure is benodigd, waarbij voor deze functiewijziging wordt geadviseerd een omgevingsplanwijziging door te voeren. Alleen door een planologische wijziging kan de onderliggende functie gesaneerd worden. Met een BOPA worden immers enkel gebruiksmogelijkheden aan het perceel toegevoegd en blijft het onderliggende planologisch kader geldend. Dat betekent dat de bedrijfsbestemming dan niet komt te vervallen, terwijl dit wel gewenst is. Onder het kopje ‘Beleid’ van dit advies wordt deze wens nader toegelicht.

Een omgevingsplanwijziging wordt momenteel mogelijk gemaakt met behulp van de tijdelijke maatregel TAM-IMRO. Deze maatregel is ook in 2025 nog van kracht, zodat gemeenten die nog niet in staat zijn een omgevingsplanwijziging door te voeren middels de nieuwe standaard STOP/TPOD, niet onevenredig gehinderd worden door de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Om van deze tijdelijke maatregel gebruik te kunnen maken dient uiterlijk op 31 december 2025 een ontwerpplan ter inzage te liggen. Gezien de beperkte omvang van de door initiatiefnemers gevraagde wijziging, is de verwachting dat dit een haalbaar streven is.

Het wijzigen van het omgevingsplan voor de gewenste functiewijziging valt niet onder de reikwijdte van het delegatiebesluit van de gemeenteraad aan het college. Dat betekent dat de gemeenteraad bevoegd gezag is en de wijziging van het omgevingsplan vast moet stellen. Omdat het een omgevingsplanwijziging betreft, is het verzwaard adviesrecht niet aan de orde.

Beleid

In de Omgevingsvisie is de wens uitgesproken bedrijfsbestemmingen op vrijgekomen locaties te saneren en dergelijke activiteiten voortaan zoveel mogelijk te clusteren op bedrijventerreinen. Enerzijds draagt dit bij aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de kernen. Anderzijds versterkt dit de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen in de gemeente. Daar sluit het initiatief bij aan.

In de Nota Inbreidingslocaties staat omschreven dat er aan de kant van de Wetering bebouwing staat die sterk op de Wetering is georiënteerd en hier sprake is van een representatieve zijde. Er staat omschreven dat er terughoudend dient om te worden gegaan met het toevoegen van bebouwing en tweede lintvorming niet wordt beoogd. Inbreiding kan alleen plaatsvinden als er grote kwaliteitswinst te behalen valt. In die zin leent de locatie zich niet voor verdere verdichting en ligt legalisatie van de huidige situatie voor de hand.

Vanuit provinciaal omgevingsbeleid worden op voorhand geen belemmeringen verwacht. De locatie is gelegen binnen BSD en het initiatief lijkt niet in strijd met instructieregels. Wel dient het plan met de provincie worden afgestemd, omdat de locatie gelegen is binnen een vrijwaringszone van een provinciale waterweg. Ook is afstemming met het Hoogheemraadschap van Rijnland benodigd, omdat de wijziging plaatsvindt binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Aangezien het hier alleen een functiewijziging betreft, worden op dit onderdeel eveneens geen belemmeringen verwacht.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Qua stedenbouwkundige opzet zal er weinig veranderen. De woning krijgt planologisch gezien een andere functie, maar dit is fysiek niet zichtbaar. Qua parkeren en ontsluiting zal de bestaande situatie ook niet wijzigen. In feite wordt de huidige situatie gecontinueerd, maar wordt van een bedrijfslocatie een woonlocatie gemaakt.

Om te bepalen of de omzetting wenselijk is, dient beoordeeld te worden of een burgerwoning ter plaatse mogelijk is met het oog op het voorkomen van belemmering van bedrijfsvoering van omliggende bedrijven (incl. hun toekomstplan en rekening houdend met de maximale planologische ruimte). Bovendien moet worden aangetoond dat sprake is van een gezonde en fysieke leefomgeving ter plaatse van de nieuwe woning. Daarbij dient ook de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsverbinding te worden betrokken. Het is aan initiatiefnemer om middels onderzoek aan te tonen dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Wanneer uit bovengenoemd onderzoek volgt dat de functiewijziging met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties mogelijk is, wordt geadviseerd met de omgevingsplanwijziging aan te laten sluiten bij de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de bestemming 'Wonen', zoals opgenomen in bestemmingsplan "Buitengebied Oost". Deze bestemming geldt voor alle woonlocaties langs de Westerdijk en door hierbij aan te sluiten wordt zoveel mogelijk eenheid in bebouwing en/of uitstraling gewaarborgd.

Voor de omliggende gronden gelden voor zover bekend nog geen concrete plannen voor herinrichting van het terrein en/of de daarop aanwezige bedrijfsloods. Zo is het mogelijk dat initiatiefnemer de voormalige bedrijfsloods in wil zetten als berging bij de woning of de opstallen wil saneren en het terrein als tuin bij de woning te gebruiken. Wel is van belang ook deze gronden bij de planwijziging te betrekken, zodat de gronden direct van een toereikende planologische regeling kunnen worden voorzien. Om initiatiefnemer de ruimte te bieden hier binnen redelijke kaders een eigen invulling aan te geven, wordt op dit onderdeel

geen beslispunt aan het collegevoorstel toegevoegd maar zal hier bij een positief collegebesluit wel aandacht aan worden besteed in de beoordelingsbrief.

Conclusie

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

Kanttekeningen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is er natuurlijk altijd een kans dat omwonenden of omliggende bedrijven 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. Welbeschouwd geldt desalniettemin dat hergebruik van de gronden/continuering van het huidige gebruik van bestaande opstallen op zichzelf als duurzaam kan worden beschouwd, mede met het oog op het voorkomen van leegstand in de toekomst.

Participatie en inspraak

In deze fase is voor zover bekend nog geen participatietraject doorlopen. Bij een positieve grondhouding op het conceptverzoek wordt initiatiefnemer verplicht omwonenden en andere belanghebbenden kort na het besluit op de hoogte te brengen van de voorgenomen wijziging. Hiertoe kan gebruik worden gemaakt van de beschreven werkwijze in het document 'Werkwijzer met Elkaar voor initiatiefnemers'. Een verslag van dit traject, dient te worden toegevoegd aan de aanvraag.

Financiële consequenties

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

Regio

n.v.t.

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 doormiddel van de beschreven werkwijze in het document 'Werkwijzer met Elkaar voor initiatiefnemers'.

Integraliteit

Bestuurlijk is dit voorstel afgestemd met:	Datum stafoverleg
Yvonne Peters-Adrian	27 januari 2025
Ambtelijk is afgestemd met:	
Strategisch adviseur RO en Vergunningen	

Het conceptverzoek is besproken aan de Intaketafel, waarbij de afdelingen RO en milieu (ODWH) hebben geadviseerd.