

Raadsavond	4-9-2023
Zaaknummer	477504
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Westerdijk 47-49, Leimuiden'

Beslisapunten

1. Het bestemmingsplan 'Westerdijk 47-49, Leimuiden' (NL.IMRO.1884.BPWESTERDIJK47TM49-VAS1) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om de realisatie van een extra woning en het omzetten van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen mogelijk te kunnen maken. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemers zijn voornemens om op het perceel Westerdijk 47, 48 en 49 te Leimuiden een vrijstaande woning te realiseren. Om dit te rechtvaardigen wordt de bestaande bedrijfsloods gesloopt. Daarnaast is het de wens om de bestemming van de bedrijfswoningen op Westerdijk 47 en 49 om te zetten naar burgerwoning. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig en het onderhavige bestemmingsplan voorziet in die wijziging.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om een extra woning te realiseren op het perceel Westerdijk 47 t/m 49 in Leimuiden. Hiervoor zal een verouderde bedrijfsloods die tot de voormalige jachtwerf behoorde gesloopt worden. Daarnaast worden de bedrijfswoningen gewijzigd naar burgerwoningen. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen en het ophogen van het maximale aantal wooneenheden naar '3'.

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 4 mei 2021 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het omzetten van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen en het realiseren van een extra woning op het perceel Westerdijk 47 t/m 49 te Leimuiden. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- het aantal en type woningen dient passend te zijn binnen de Regionale Woonagenda van Holland Rijnland;
- er dienen, conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen, voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op eigen terrein;
- het initiatief dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn (met name 'geluid');
- het definitief ontwerp dient voorgelegd te worden aan de vaarwegbeheerder (provincie Zuid-Holland) en die dient akkoord te gaan;
- er dient een afdracht gedaan te worden in het sociale vereveningsfonds om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

De bedrijvigheid langs de Westerdijk verdwijnt beetje bij beetje. De mix aan functies maakt plaats voor een echt woonlint, wat zorgt voor een steeds prettiger wordend woonklimaat. Het is wenselijk om de bestaande en enigszins vervallen bedrijfsbebouwing te slopen en de bedrijfsbestemming om te zetten naar Wonen. Zo ontstaat er enerzijds meer ruimte om het perceel echt goed te kunnen herinrichten en aandacht te besteden aan de vormgeving van het geheel, en anderzijds verdwijnt er een bedrijfsbestemming met een zware milieucategorie (4.1). Op die manier kan met zekerheid gesteld worden dat hier sprake zal zijn van zowel een ruimtelijke als een planologische kwaliteitsimpuls. De initiatiefnemers beogen de nieuwe woning te realiseren op de locatie van de bestaande bedrijfsloods.

Exploitatieplan

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Artikel 6.12 lid 2 onder a Wro maakt het mogelijk om in afwijking daarvan bij het vaststellen van o.a. een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd zijn. In dit geval ligt er een getekende anterieure overeenkomst waarin o.a. zaken zoals planschade geregeld zijn. Daarom wordt de raad geadviseerd om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit plangebied.

Kanttekeningen

Er wordt met dit plan geen woning 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 een enkele duurdere woning voorziet in een bepaalde behoefte en zorgt bovendien voor doorstroming op de woningmarkt. Bovendien vindt hier zowel een ruimtelijke als een 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 dit perceel. Daarnaast ontstaat er door het mogen realiseren van een extra woning een economische drager om de bestaande bodemvervuiling en het aanwezige asbest te saneren op de meest doelmatige wijze.

Participatie en inspraak

Na de boodschap van de positieve grondhouding van het college op het principeverzoek hebben de initiatiefnemers de direct omwonenden geïnformeerd over het plan en het proces daaromheen. Daarbij zijn de direct omwonenden uitgenodigd eventuele bezwaren kenbaar te maken en/of vragen te stellen. Op dit verzoek zijn geen reacties binnengekomen bij de initiatiefnemers. Wel is door één belangstellende verzocht om hem/haar op de hoogte te houden met betrekking tot het proces. Het bestemmingsplan heeft van 15 juni t/m 26 juli 2023 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 een anterieure overeenkomst. Er worden daarnaast leges geheven volgens de legesverordening.

Regio

De woning is passend binnen de regionale afstemming woningbouw.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Roelofarendsveen, 6-6-2023

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de loco-gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen