

Formulier Intaketafel

Wat is er in de huidige situatie aanwezig op het perceel?



Bedrijf betrokken bij de jachtbouw. De kantoorruimte/opslag staat momenteel leeg.

Wat is er toegestaan volgens het bestemmingsplan?



Enkelbestemming
Bedrijventerrein

Funcitieaanduiding
bedrijf tot en met categorie 4.1

Een bedrijf tot en met categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Wat vraagt de initiatiefnemer?



Inpandig (op eerste verdieping) logiesruimte creëren voor 8 personen (groen gemarkeerd)

Conclusie

- Het initiatief is niet passend in het omgevingsplan.
- Er is een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) nodig om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief. Het verzwaard adviesrecht van de gemeenteraad is niet van toepassing.
- Het college wordt geadviseerd om een negatieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van dit conceptverzoek.
- De voornaamste belemmeringen zijn: bedrijven en milieuzonering, lokaal, regionaal en provinciaal beleid.

Deel A: Algemene gegevens

Gegevens initiatief	
Locatie	Waaier 17, Leimuiden LMD02B1515
Nummers van de aanvraag	Zaaknummer Djuma: 716024 Zaaknummer CLO: 1884716024
Datum aanvraag ingediend	25 september 2024
Eigendomssituatie	Initiatiefnemer is de eigenaar van het pand.
Wat is de inhoud van het verzoek?	Initiatiefnemer wil de kantoorruimte op de eerste verdieping omzetten ten behoeve van logies voor 8 personen. Het gaat om vaklieden in opleiding die ook op locatie werken. Vanwege de zeer hoge eisen die aan de kwaliteiten van de medewerker worden gesteld, wordt daarnaast veel beroep gedaan op vakmensen uit Engeland, Griekenland en andere Europese landen. De kamers zijn nog niet ingetekend. Er is geen parkeerberekening aangeleverd. Het bedrijf lijkt momenteel te beschikken over 10 parkeerplaatsen.
Wat is de achtergrond?	Dit conceptverzoek volgt op een informatieverzoek voor het omzetten van kantoorruimte naar een bedrijfswoning. De eigenaar heeft in maart 2021 een vergunning aangevraagd voor het 'uitbreiden van het bedrijfspand' aan Waaier 17 te Leimuiden (W2021/097). Op een tekening staat weergegeven dat het om een uitbreiding van 550 m2 zou gaan. Vergunninghouder hoefde voor dit verzoek geen extra parkeerplekken te realiseren, omdat de feitelijke parkeerbehoefte veel lager ligt. Op het bedrijventerrein Drechthoek zijn onder andere een schilders- en afwerkingsbedrijf, jachtschilder en een bedrijf dat plamuur- en spuitwerk voor jachtbouwers aanbiedt actief. Vanuit deze bedrijven zijn al eerder soortgelijke aanvragen ingediend voor het realiseren van logies voor vaklieden in opleiding. Gerelateerde zaken: - Een omgevingsvergunning voor het legaliseren van logiesruimte op <u>Waaier 64</u> in Leimuiden (zaaknummer 631392). De initiatiefnemer en eigenaar van het verzoek voor Waaier 17 was hierbij betrokken. Middels deze vergunning werd logies op de eerste verdieping mogelijk gemaakt. Deze logiesruimten mogen alleen voor een kortstondig verblijf van maximaal zes weken gebruikt worden, door vaklieden in opleiding gedurende de afbouw van een (scheepsbouw)project. Op de tekeningen zijn 14 bedden ingetekend. Aanvraag van december 2023 - <u>Waaier 20a</u> realiseren woonruimte om studenten die vanuit het hele land naar Leimuiden komen de kans te bieden om te overnachten. De Onderneming 'is gevestigd op Waaier 20 en wilt als erkend leerbedrijf, leerlingen/ stagiaires van o.a. de BOL/BBL-opleidingen een passende leerbaan en/of stageplek aanbieden.' Het betrof een aanvraag voor 6 personen. Er zijn geen aanvullende voorwaarden gesteld. Aanvraag van november 2021.

	Er zijn dus reeds 20 logiesplekken vergund op twee andere adressen op dit bedrijventerrein.
Uitkomst omgevingsplantoets	Omgevingsplan van rechtswege, waarbij gekeken dient te worden naar het bestemmingsplan 'Buitengebied- Oost' van 9 april 2020. Bestemming Bedrijventerrein met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1'. Logies is binnen deze bestemming niet toegestaan. De BOPA is waarschijnlijk van toepassing op dit initiatief.
Wie zijn de betrokkenen/ belanghebbenden?	Ondernemers op bedrijventerrein Drechthoek. Er is niet bekend of er al participatie heeft plaatsgevonden en of er draagvlak bestaat voor het toevoegen van logiesruimte.
Gaat het om een tijdelijke situatie?	Nee (blijkt niet uit aanvraag)
Welke adviseurs zijn er uitgenodigd voor de Intaketafel?	RO Omgevingsdienst Verkeer en vervoer
Overige opmerkingen	Goed moment om integraal naar deze ontwikkeling op de Drechthoek te kijken, in plaats van steeds per casus. Hoe kijken we hier als gemeente tegenaan? Er zijn hier activiteiten tot en met categorie 4.1 toegestaan. Hoe gaan we daarmee om? Bij huisvesting van arbeidsmigranten zijn we een stuk strenger en geven we op bedrijventerreinen hooguit een vergunning voor 10 jaar af. Waarom in deze gevallen dan niet?

Deel B: Voorbereiding Intaketafel

Waarom zouden we wel/niet willen meewerken aan dit initiatief? Wat zijn de voorwaarden?

Initiatiefnemer stelt als het ware twee vragen. Allereerst is het doel verblijf te bieden aan eigen personeel ten behoeve van speciale projecten. Uit de aanvraag blijkt dat hiertoe veelvuldig personeel aangetrokken wordt uit (Europese) landen waarin de specifieke vakkennis goed vertegenwoordigd is. Anderzijds is men voornemens in het kader van stages tijdelijk verblijf te bieden voor leerlingen van (bijvoorbeeld) de Schildersvakschool te Rijswijk. Daarmee valt het verzoek in principe uiteen in twee onderdelen, namelijk:

- A. de vraag in hoeverre de gemeente bereid is (extra) logiesruimte te bieden op Drechthoek I en meer specifiek op het onderhavige perceel.
- B. de vraag in hoeverre de locatie leent voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten, gelet op de 'Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten' van de gemeente Kaag en Braassem.

De locatie Waaier 17 ligt aan de oostelijke rand van het bedrijventerrein Drechthoek I, alwaar volgens het bestemmingsplan een bedrijf tot ten hoogste milieucategorie 4.1 kan worden toegestaan. Dit is een hoge milieucategorie die elders in de gemeente niet of nauwelijks inpasbaar is. Ook in de regio zijn 4.1 locaties schaars.

Ruimtelijke ontwikkeling:

Vanuit de gemeentelijke omgevingsvisie wordt gestreefd naar optimaal ruimtegebruik van bestaande terreinen, waarbij het realiseren van bedrijfswoningen of woningen voor derden aan beperkingen gebonden is of in voorkomende gevallen in het geheel is uitgesloten. Het doel dat daarmee bereikt wordt is optimaal ruimtegebruik van de bestaande bedrijventerreinen en o.a. het stimuleren van nieuwvestiging van bedrijven op die terreinen.

- Bedrijfswoningen worden alleen toegestaan als de noodzakelijkheid en doelmatigheid van de woning zijn aangetoond.
- Bedrijfswoningen mogen binnen dit gebiedstype niet gesplitst worden.
- Woningen voor derden (burgerwoningen) zijn niet toegestaan.

De Omgevingsvisie gaat slechts beperkt in op het onderwerp logiesverschaffing. Alleen logies voor arbeidsmigranten wordt benoemd, waarbij wordt aangegeven dat een dergelijk initiatief onderhevig is aan de lokale beleidsregel. Logies specifiek voor leerlingen is dat niet en wordt ook verder niet benoemd. Wel wordt het belang van de toekomstbestendigheid van bedrijven en bedrijventerreinen besproken.

Verder is de bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland recent vastgesteld en aanvaard door de provincie (oktober 2024). In de bedrijventerreinenstrategie wordt het belang van bedrijventerreinen geschikt voor hoge milieucategorieën benadrukt. Ook wordt daarin duidelijk dat de bedrijventerreinen in de regio Holland Rijnland van groot belang zijn voor de regionale economie en de werkgelegenheid en blijkt dat vraag en aanbod momenteel in disbalans zijn. Met name de beschikbare ruimte voor hogere milieucategorieën (dit geldt vanaf cat. 4.1) is beperkt. Op basis daarvan kan de conclusie getrokken worden dat het onttrekken van een deel van een 4.1 locatie aan het areaal niet wenselijk is. Anderzijds wordt ook gezocht naar optimale benutting van de ruimte, waarbij ook dubbel ruimtegebruik geopteerd wordt. Vanuit dat oogpunt beschouwd zou een combinatie zoals gevraagd wel onderzocht kunnen worden. Gezien de hoge milieucategorie op deze locatie lijkt dit op voorhand echter geen haalbare kaart.

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten en duurzaam functioneren van bestaande bedrijventerreinen en op het behoud van voldoende ruimte voor bedrijven in hogere milieucategorieën / milieuzones en watergebonden bedrijven (art. 7.52, lid 1 van de provinciale omgevingsverordening). Andere functies op delen van het bedrijventerrein (zoals (bedrijfs)woningen) kunnen slechts in beperkte mate worden toegestaan en uitsluitend wanneer dit niet in strijd is met het oog op het beter benutten en/of duurzaam functioneren van het bedrijventerrein.

In theorie betekent het bovenstaande dat in beperkte mate ruimte zou kunnen worden geboden aan logies op het bedrijventerrein. Daarbij is echter van belang dat op Drechthoek I al 20 logiesplekken zijn vergund op locaties met lagere milieucategorieën. Daarmee kunnen discussies ontstaan over in hoeverre nog 'in beperkte mate' wordt voorzien in andere functies of dat de ruimte die de uitzondering op de regel biedt, al verzadigd is. Bovendien is het voornemen in strijd met het doel een zo groot mogelijke gebruiksruimte te bieden dan wel te behouden, omdat hiermee een (deel van een) 4.1 locatie aan het bedrijventerrein onttrokken wordt. Daarmee is het plan in hoofdzaak in strijd met het doel dat de provincie en de regio nastreeft.

Tijdelijk of niet?

Ten aanzien van de tijdelijkheid kan het volgende worden opgemerkt. Bij tijdelijke omgevingsvergunningen dient net als bij omgevingsvergunningen voor een voortdurende activiteit, altijd sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wel is het zo dat aan bepaalde milieunormen niet of minder streng getoetst hoeft te worden, al naar gelang de termijntelling in relatie tot de gevraagde activiteit.

In dit geval gaat het niet per sé om een tijdelijke omgevingsvergunning, maar om logies voor kortdurend verblijf. Het verblijf is dus in beginsel niet aan te merken als zodanig voldoende duurzaam om als 'Wonen' te worden aangemerkt en derhalve gelden in beginsel minder strenge eisen aan het gebruik. Dit neemt echter niet weg, dat bij tijdelijke huisvesting in de vorm van logies in het geheel geen oog hoeft te zijn voor een gezonde fysieke leefomgeving. Het gaat dan weliswaar niet om de concrete toetsing aan milieunormen in het specifieke geval, maar wel om de vraag of met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locatie logiesverstrekking op deze locatie wenselijk is. Daarbij dient naast de gezonde fysieke leefomgeving, ook het belang van de hoge milieucategorieën op Drechthoek I te worden meegewogen.

Beleidsregel arbeidsmigranten

Omdat de beoordeling onder A – de vraag in hoeverre de gemeente bereid is logies in algemene zin te bieden – negatief uitpakt waarbij van belang is dat het vooral om de hoge milieucategorie gaat die behouden moet worden, wordt in principe niet toegekomen aan een toets aan de beleidsregel arbeidsmigranten, omdat ook met het toestaan van logies voor tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten een 4.1 locatie aan het areaal onttrokken wordt. Het is niet ondenkbaar dat een tijdelijke invulling van deze locatie met logies wel bespreekbaar is met het oog op een optimale benutting van de ruimte en de toekomstbestendigheid van het bedrijf.

Desalniettemin is volledigheidshalve ook aan dit beleid getoetst. Zo gelden diverse algemene regels die op elke aanvraag van toepassing zijn en er gelden regels die specifiek toezien op het toestaan van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen. De regels vullen elkaar aan en zodoende moet aan beide onderdelen zijn voldaan voordat een positief advies afgegeven kan worden. Direct op de eerste voorwaarde voor huisvesting op bedrijventerreinen loopt het initiatief spaak. Er wordt namelijk logies aangevraagd op een perceel waar milieucategorie 4.1 is toegestaan.

- a. **de huisvesting kan enkel plaatsvinden binnen bestemmingen waarop ten hoogste milieucategorie 3 van toepassing is; en**
- b. de huisvesting vindt bij voorkeur plaats aan de rand van bedrijventerreinen; en
- c. de aanvrager dient aan te tonen dat er een behoefte bestaat voor de huisvesting van arbeidsmigranten voor de eigen gemeente; en
- d. er mag geen negatief beperkend effect ontstaan voor omliggende bedrijven en de bedrijfsbestemming als zodanig.
- e. er mag hooguit één vergunde huisvestingslocatie waarbij 50 of meer arbeidsmigranten worden gehuisvest aanwezig zijn per bedrijventerrein (De Lasso, de Drechthoek en Veenderveld).

Omdat aan sub a van dit artikel niet voldaan wordt, wordt niet voldaan aan de regels voor het huisvesten van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen. Een toets aan de algemene regels is daarom gemakshalve

achterwege gelaten.

Verkeer en vervoer:

Aanvrager pakt de parkeernorm horende bij een bedrijfsfunctie in plaats van een woonfunctie. Berekening zou moeten plaatsvinden aan de hand van het aantal appartementen die gecreëerd gaan worden. Daarnaast mogen de parkeerplaatsen die achter elkaar zijn gelegen, niet worden meegerekend.

Omgevingsdienst:

Het plan is om in het bedrijfspand logiesruimte mogelijk te maken.

De locatie heeft de bestemming bedrijventerrein met de functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 4.1. Dit betreft een hoge milieucategorie. Het is de vraag of het wenselijk is om dit perceel aan de bedrijfsbestemming te onttrekken. Juist deze locatie aan de oostrand van Drechthoek I maakt de vestiging van zwaardere bedrijven mogelijk. Door nu deze locatie te 'onttrekken' aan de bestemming bedrijventerrein en logies mogelijk te maken, wordt mogelijk een waardevol perceel voor bedrijfsvestiging onttrokken. Wat zijn de effecten voor Drechthoek II?

In de ZHOV heeft de provincie ook aangegeven dat dergelijke locaties beschikbaar moeten blijven voor bedrijven.

Het is verstandig om eerst deze principiële discussie te voeren, voordat verder inhoudelijk op dit verzoek gereageerd wordt.

Willen we medewerking verlenen aan dit initiatief?	Groen (Ja)	Oranje (Ja, mits)	Rood (Nee, want)
Ruimtelijke ordening			
- Omgevingsplan	☐	☐	☒
- Landelijk beleid (o.a. LIB, ladder duurzame verstedelijking)	☐	☒	☐
- Provinciaal beleid	☐	☐	☒
- Hoogheemraadschap	☒	☐	☐
- Omgevingsvisie	☐	☒	☐
- Nota inbreidingslocaties	☐	☐	☐
- Welstandskaat	☐	☐	☐
- Archeologie	☐	☐	☐
- Duurzaamheid	☐	☐	☐
Stedenbouw	☐	☐	☐
Verkeer en vervoer			
- Verkeersveiligheid en bereikbaarheid	☐	☒	☐
- Parkeren	☐	☒	☐
Milieu (omgevingsdienst West-Holland)	☐	☐	☒

Deel C: Uitkomst Intaketafel

Uitkomst van de Intaketafel (in te vullen door de casemanager)	
Is het initiatief vanuit de gemeente wenselijk/denkbaar?	• <u>Ja</u> • <u>Ja, mits / Onderzoek</u> • <u>Nee</u> • <u>Nogmaals Intaketafel (welke informatie ontbreekt?)</u>
Wat is de vervolgstap?	• <u>Aanvraag indienen</u> • <u>Initiatief aanpassen</u> • <u>Onderzoek</u> • <u>Intaketafel nogmaals</u> • <u>Omgevingstafel</u> • <u>Stoppen/afwijzen</u> • <u>Stafoverleg</u>
Advies initiatiefnemer	• <u>Terugkoppeling Intaketafel</u> • <u>Eventuele voorbereiding Omgevingstafel</u>
Advies bestuur	• <u>Wat is het advies aan het college?</u> • <u>Zijn er kansen of risico's voor de politiek (gevoelige aspecten) of tegenstrijdige belangen?</u>