

Onderwerp	Conceptverzoek Oosterweg 30, Leimuiden						
Zaaknr.	703818						
Datum B&W-vergadering	17 december 2024						
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian						
Vorbereid door	Cluster Ruimte & Sociaal						
Beslisapunten	1. Het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw bestaande uit 19 units aan de Oosterweg 30 in Leimuiden met een maximale goot- en bouwhoogte van 7,85 meter wenselijk te vinden, onder de volgende voorwaarden: a. Er dient doormiddel van een BOPA afgeweken te worden van het tijdelijke omgevingsplan om een maximale goot- en bouwhoogte van 7,85 meter mogelijk te maken, hiervoor dient onderbouwd te worden dat deze afwijking stedenbouwkundig aanvaardbaar is; b. Voor het realiseren van de parkeerplaatsen buiten het bouwvlak dient aangetoond te worden dat het parkeren binnen het bouwvlak aantoonbaar niet mogelijk is; c. Voldaan dient te worden aan de voorwaarden uit de dubbelbestemmingen ‘waarde-archeologie 3’ en ‘waterstaat-waterkering’ welke zijn opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan. d. Bij het bepalen van de positionering van de nieuwe gebouwen dient nadrukkelijk gekeken te worden naar de akoestische effecten van die positionering, zowel met betrekking tot het geluid vanaf de N207 als de toekomstige bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de bestaande woningen. 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’, waarbij er extra aandacht is voor privacy, verkeer en parkeren.						
Samenvatting	De initiatiefnemer is voornemens om een bedrijfsverzamelgebouw bestaande uit 19 units te realiseren aan de Oosterweg 30 in Leimuiden. Het college neemt een positieve houding aan ten opzichte van het initiatief, 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 7 januari 2024						
Bijlage(n)				Openbaarheid			
				O	TNO	NAO	G
	• Formulier intaketafel			X			
Gemeenteraad	N.v.t.						

Inleiding

Op 11 september 2024 is er een conceptverzoek ingediend met de vraag of de gemeente wil meewerken aan het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw bestaande uit 19 units aan de Oosterweg 30 in Leimuiden. Het plangebied staat kadastraal bekend onder gemeente Leimuiden sectie B nummers 1560 en 1559. Het bestaande bedrijf Van Groningen b.v. zal vetrekken en alle bestaande bebouwing zal worden gesloopt. Voor de bedrijfsunits zal er nieuwe bebouwing worden opgericht. De gebouwen zullen worden gesplitst in appartementsrechten waarvoor een VvE zal worden opgericht. Het perceel zal via de Oosterweg worden ontsloten en in totaal worden er 34 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Wat willen we bereiken

Het realiseren van een ruimtelijke kwaliteitswinst.

Argumenten

Voorgeschiedenis

Momenteel zit er op de locatie het bedrijf Van Groningen b.v.. De bedrijfsvoering van het bedrijf zorgt al jarenlang voor overlast bij de directe omwonenden, deze verzoeken dan ook om handhaving. Onlangs heeft de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) namens het college een maatwerkvoorschrift verleend t.a.v. trillingen.

Omgevingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente. Specifiek moet er worden gekeken naar het voormalige bestemmingsplan '1^e Herziening Buitengebied Oost'. Voor de locatie is de bestemming 'bedrijf-1' opgenomen met een functieaanduiding 'groothandel' en 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. Opgenomen is ook dat het bouwvlak voor 50% bebouwd mag worden en dat het een maximale bouwhoogte heeft van 7 meter en een maximum goothoogte van 5 meter. Voor delen van het perceel zijn de dubbelbestemmingen 'waterstaat-waterkering' en 'waarde-archeologie 3' opgenomen. Het gehele perceel ligt daarnaast in de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone'.

Gebruik

Over of de activiteit van een bedrijfsverzamelgebouw direct passend is binnen de bestemmingsomschrijving is gediscussieerd met de initiatiefnemer. De letterlijke tekst van de bestemmingsomschrijving ziet er als volgt uit.

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 3.1 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvanginstallatie': een zend- en ontvanginstallatie;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'groothandel': een groothandel;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg': tevens een verkooppunt voor vloeibare brandstoffen en lpg;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' uitsluitend voor een bedrijf tot en met categorie 3.1 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, windturbines, water en toegangswegen;

met dien verstande dat:

- g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' een bedrijfswoning is uitgesloten.

Het gaat dan specifiek over wat er onder *e* staat, namelijk; '*ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' uitsluitend voor een bedrijf tot en met categorie 3.1 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'*'. In eerste instantie is de conclusie getrokken dat, omdat er staat een bedrijf, dat er

zich hier maar één bedrijf mag vestigen. Om de voorgestelde activiteit toe te staan zou er via een BOPA afgeweken moeten worden van het omgevingsplan.

Deze conclusie is gecommuniceerd met de initiatiefnemer. Naar aanleiding daarvan is er een gesprek ontstaan over de uitleg van de regels uit het omgevingsplan. De initiatiefnemer heeft een memo laten opstellen waarin argumenten worden aangedragen waarom een andere lezing van de regels logischer zou zijn. Zo ligt er bijvoorbeeld aan de overkant van de N207 een gebiedje aan de Tuinderij, met daarop exact dezelfde bestemming, waar verschillende bedrijven zijn gevestigd. Met deze strikte uitleg van de regels zou dit betekenen dat deze bedrijven daar allemaal niet positief bestemd zijn of onder het overgangsrecht vallen. Daarnaast staat er ook dat er zich een bedrijf tot en met categorie 3.1 mag vestigen op die locatie, het aantal bedrijven wordt verder nergens gelimiteerd. Er staat immers een bedrijf en niet één bedrijf. Bij bedrijfsactiviteiten is het ook planologisch minder relevant hoeveel bedrijven er zitten. Het gaat meer over wat voor type bedrijfsactiviteiten er plaatsvinden en de intensiteit hiervan. En of dit nu door één of bijvoorbeeld vijf verschillende bedrijven wordt uitgevoerd maakt daarbij niet zoveel uit. Uiteindelijk wordt de conclusie getrokken dat bedrijfsactiviteiten t/m categorie 3.1 zijn toegestaan, ongeacht over hoeveel bedrijven deze worden verspreidt.

Bouwen

Dan is in het ontwerp te zien dat wordt voorgesteld dat de goot- en bouwhoogte op 7,85 m komt te liggen. In het omgevingsplan is een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 7 meter opgenomen. Hier zit dus een afwijking, welke wel via een BOPA vergund zou moeten worden. Verder is toegestaan dat 50% van het bouwvlak bebouwd zal worden. Het bouwvlak is circa 2100m² groot. Voorgesteld wordt om 979m² te bebouwen, hiermee wordt de grens van 50% bebouwing niet overschreden. In de algemene bouwregels is nog opgenomen dat parkeren moet plaatsvinden binnen het bouwvlak. De meest noordelijke parkeerplekken lijken voor een deel buiten het bouwvlak te vallen. Hier zal dus ook een afwijking voor gevoerd moeten worden, hiervoor is binneplans een mogelijkheid voor opgenomen.

Dubbelbestemmingen

Op het perceel rusten nog een tweetal dubbelbestemmingen. Bij de vergunningsaanvraag dient er rekening gehouden te worden met de extra vereisten die daaruit voortkomen.

Uit de omgevingsplantoets komt naar voren dat een bedrijfsverzamelgebouw bestaande uit meerdere bedrijfsunits passend zijn binnen de bestemmingsomschrijving. Voor de goot- en bouwhoogte zal er wel een afwijking gevoerd moeten worden buiten het tijdelijke omgevingsplan om. Daarnaast zal er afgeweken moeten worden om de parkeerplaatsen aan te kunnen leggen en zal er voldaan moeten worden aan de vereisten die zijn opgenomen in de dubbelbestemmingen.

Beleid

Vanuit de omgevingsvisie van de gemeente wordt aangegeven dat het niet wenselijk is om solitaire bedrijfsfuncties toe te staan, maar deze zoveel mogelijk te concentreren op bestaande en nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen. Deze locatie aan de Oosterweg ligt net buiten de contour van Drechthoek II (het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein). Hier gaat het echter niet om het toestaan van een nieuwe functie. In het omgevingsplan is deze ruimte immers al gereserveerd voor bedrijfsactiviteiten. De voorgestelde ontwikkeling is dus niet conflicterend met de gemeentelijke omgevingsvisie. Vanuit het provinciale Omgevingsbeleid worden verder ook geen belemmeringen verwacht.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Vanuit het aspect stedenbouw wordt aangegeven dat er ten opzichte van de huidige situatie al snel sprake zal zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In de huidige situatie heeft de bedrijfsbebouwing aan meerdere zijdes blinde gevels. Met het nieuwe ontwerp zal er sprake zijn van een representatievere invulling met een meer open karakter. De bouwhoogte (en tevens goothoogte) van 8 meter lijkt op het eerste oog wel passend, mede omdat de afstand van de bebouwing tot de bestaande woningen groter zal worden dan in de bestaande situatie. Er is vanuit ruimtelijk oogpunt geen noodzaak om vast te houden aan een lagere goothoogte dan de bouwhoogte, omdat er bij bedrijfsbebouwing nu eenmaal gezocht wordt naar een zo optimaal/efficiënt mogelijk volume. Wellicht dat nog onderzocht kan worden of de bebouwing wat meer naar het noorden verplaatst kan worden, verder van de woningen aan de Oosterweg vandaan. Zo wordt ook ter overweging meegegeven dat de noordelijke grens van (de woning op) het perceel Oosterweg 28 aangehouden zou kunnen worden als het gaat om de bebouwing. De zuidwestelijke punt van de planlocatie zou dan bijvoorbeeld ingezet kunnen worden voor groen en parkeren.

Ten opzichte van de huidige situatie zal er qua verkeersafwikkeling e.e.a. veranderen. Er zal minder zwaar verkeer gaan rijden en dat is positief bekeken vanuit de Oosterweg (breedte en zeer steile helling) en de aansluiting op de Burgermeester Bakhuizenlaan. Vanuit verkeer zou het wenselijk zijn om te onderzoeken of het aantal verkeersbewegingen niet te hoog wordt om te kunnen afwikkelen op de Burgermeester Bakhuizenlaan en de N207. Het liefst wordt deze ontwikkeling ook bekeken in relatie met de ontwikkeling van Drechthoek II. Echter kan dit niet geëist worden bij de vergunningsaanvraag, omdat er geen wijziging van de functie plaatsvindt.

Vanuit milieukundige aspecten komt vooral naar voren dat het goed zou zijn om na te denken over de positionering van de gebouwen. Door het weghalen van de bestaande bebouwing verdwijnt ook de bestaande geluidsafschermende werking van dat gebouw op de achterliggende woningen. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is er een instructieregel opgenomen die ziet op indirecte akoestische effecten van wijziging in de geluidsoverdracht. Hier zal bij de vergunningsaanvraag nader naar gekeken moeten worden. Daarnaast is het ook verstandig om na te denken over wat de voorkant en achterkant van het gebouw is. De voorzijde van de units zijn nu gericht naar de woningen toe. Vanuit akoestisch oogpunt zou het wenselijk zijn om dit om te draaien.

Gelet op bovenstaande uiteenzetting wordt het college geadviseerd om een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van het initiatief, maar daar wel een aantal voorwaarden aan te verbinden.

Kantttekeningen

Vanuit de omgeving wordt deze ontwikkeling met aandacht gevolgd. Er zijn zorgen over afname van privacy, de verkeersaantrekkende werking en het parkeren. Aan de andere kant zijn er ook geluiden van bewoners die blij zijn als het huidige bedrijf Van Groningen b.v. vertrekt. Aan de initiatiefnemer zal nadrukkelijk worden gevraagd om hier in het participatietraject nadrukkelijk aandacht voor te hebben. Dat er bezwaar en eventueel beroep wordt aangetekend tegen een toekomstige vergunning is echter niet uit te sluiten.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente

Participatie en inspraak

De initiatiefnemer heeft aangegeven langs te zijn geweest bij verschillende bewoners van zowel de Burgermeester Bakhuizenlaan als ook de Oosterweg. De reacties van de bewoners zijn wisselend. Zorgen die er zijn gaan over privacy, de verkeersveiligheid en parkeren. Ook wordt er verschillend gedacht over wat de optimale indeling van het perceel zou zijn om zo min mogelijk overlast te ervaren. 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'.

Financiële consequenties

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

Regio

Er zijn geen relevante aspecten vanuit regionaal beleid waaraan getoetst moet worden.

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	9 december 2024
Ambtelijk is afgestemd met:	
Strategisch adviseur RO en vergunningen	
Het conceptverzoek is besproken aan de intaketafel met de collega's van RO, Stedenbouw, Verkeer en vervoer en Milieu (Omgevingsdienst).	