

Onderwerp	Conceptverzoek Herenweg 119, Rijnsaterwoude				
Zaaknr.	716565				
Datum B&W-vergadering	5 november 2024				
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian				
Vorbereid door	Cluster Ruimte & Sociaal				
Beslisapunten	1. Het inpandig herontwikkelen van het hotel-restaurant op Herenweg 119 in Rijnsaterwoude naar elf huurappartementen wenselijk te vinden, onder de volgende voorwaarden: a. De ontwikkeling dient te voldoen aan de Nota Parkeernormen 2018. Hierbij heeft de initiatiefnemer een inspanningsverplichting om te kijken in hoeverre er één of meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden; b. Voor de sociale huurappartementen dient rekening gehouden te worden met de regionale huisvestingsverordening (o.a. woonruimteverdeelsysteem) en het appartement in de vrije sector dient getoetst te worden aan de Wet betaalbare huur; c. Er dient een Goede onderbouwing van de Fysieke Leefomgeving (GoFlo) te worden gegeven. Die onderbouwing is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. Met de GoFlo moet worden aangetoond dat met de gewenste ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij dient onder andere ingegaan te worden op de verschillende (relevante) omgevingsaspecten (o.a. ecologie, bodem en geluid) en de parkeerbalans; 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 voornemens om de bestaande bebouwing op Herenweg 119 in Rijnsaterwoude om te bouwen van hotel-restaurant naar elf appartementen. 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 12 november 2024.				
Bijlage(n)	• Formulier intaketafel		Openbaarheid		
			O	TNO	NAO
		X			
Gemeenteraad	N.v.t.				

Inleiding

Op 24 september 2024 is er een conceptverzoek ingediend met de vraag of de gemeente wil meewerken aan het afwijken van de bestemming op Herenweg 119 in Rijsaterwoude. De eigenaar wil graag de bestaande panden (voormalig hotel-restaurant) ombouwen tot huurappartementen. In het voorstel gaat het nu om tien sociale huurappartementen tussen de 33-64 m² en een bestaand appartement in de vrije sector van ca. 120 m². Het plangebied staat kadastraal bekend als RST00A1754 en 2432.

Wat willen we bereiken

Het realiseren van meer (betaalbare) woningen.

Argumenten

Voorgeschiedenis

Zie het kopje 'Wat is de achtergrond?' in het intakeformulier dat als bijlage bij dit advies is gevoegd.

Omgevingsplan

De locatie valt in het bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijsaterwoude' (17 juni 2013) dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem. Het perceel heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming Horeca met de nadere aanduiding 'horeca van categorie 5'. Dat betekent dat er (enkel) horeca in categorie 5 is toegestaan, zoals een hotel. Echter, er heeft eigenlijk altijd een restaurant gezeten dan wel is er een vergunning op grond van de Alcoholwet verleend voor de exploitatie hiervan. In het voorgaande bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijsaterwoude' uit 1999 had deze locatie de bestemming Centrumdoeleinden met de subbestemming 'horecabedrijven'. Op grond van deze planregels was een restaurant toegestaan. Zelfs na vaststelling van het meest recent bestemmingsplan waarin het gebruik van een restaurant gezien de bestemmingswijziging strijdig werd geacht, was restaurant InTenz aanwezig die later werd opgevolgd door restaurant Tuscany en daarna door 5 Elements. Hierdoor is het gebruik van het restaurant onder het overgangsrecht komen te vallen. Dat het gebruik van het restaurant meer dan een jaar is gestopt en om die reden het overgangsrecht zou zijn vervallen is gelegen in het feit dat aan de eigenaar is medegedeeld dat een restaurant op grond van de vigerende bestemming niet mogelijk zou zijn, zonder te kijken of er sprake zou zijn van overgangsrecht.

Het realiseren van elf huurappartementen is niet passend binnen de regels. Er is een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) nodig om medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Beleid

De locatie valt binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) en de ontwikkeling betreft daarmee een inbreiding. De provincie zet in op het beter benutten van bebouwde ruimte en stimuleert verdichting binnen BSD. Bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied heeft ook de voorkeur van de gemeente boven het uitbreiden buiten de kernen. Het is bovendien wenselijk om een toekomstbestendige invulling te geven aan een gebouw dat al een tijd gedeeltelijk leegstaat.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Het betreft voornamelijk een inpandige verbouwing, dus de impact op het straatbeeld zal zeer beperkt zijn. Deze functiewijziging zou een oplossing kunnen bieden voor een handhavingszaak en zodoende een verbetering op kunnen leveren voor de buurt. Immers is er op dit moment sprake van huisvesting van arbeidsmigranten die minder sociale binding met de buurt hebben en hinder veroorzaken. Hier komen huurders voor in de plaats die deze sociale binding met de buurt wel zullen voelen.

Kantttekeningen

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. Wel is het wenselijk om een leegstaand gebouw te voorzien van een nieuwe invulling/functie.

Participatie en inspraak

Er heeft in deze fase nog geen participatie plaatsgevonden. Initiatiefnemer heeft getracht op voorhand in gesprek te gaan met de omwonenden, maar die geven aan eerst een concreet plan te willen zien. Daarom heeft de initiatiefnemer er nu voor gekozen om eerst een conceptverzoek in te dienen en een besluit van het college te vragen. 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 toe te voegen 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	28 oktober 2024
Ambtelijk is afgestemd met:	
Strategisch adviseur RO en vergunningen	
Het conceptverzoek is besproken aan de Intaketafel met de collega's van RO, Verkeer en parkeren, Milieu (Omgevingsdienst), Wonen en Handhavingsjurist.	