

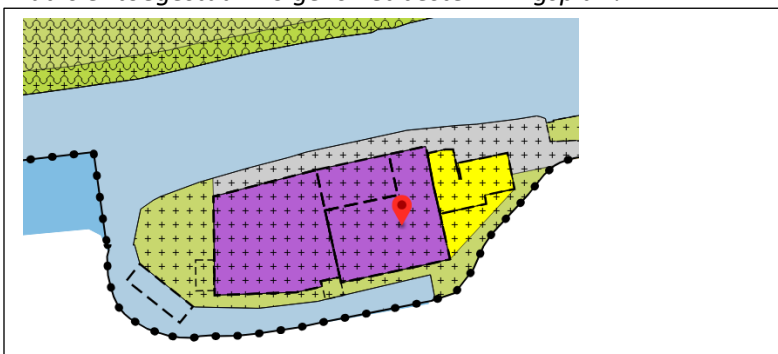
Formulier Intaketafel

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



Bedrijvigheid waarbij binnen het bouwvlak (niet ter hoogte van het initiatief) ook twee bedrijfswoningen zijn toegestaan

Wat is er toegestaan volgens het bestemmingsplan?



- ☒ Enkelbestemming
Bedrijf
- ☒ Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie - 3
- ☐ Bouwvlak
- ☐ Functieaanduiding
bedrijfswoning
- ☐ Maatvoering
 - o maximum bouwhoogte: 10 m
 - o maximum goothoogte: 6 m

Wat vraagt de initiatiefnemer?

De initiatiefnemer heeft geen schetsen aangeleverd



Realiseren twee appartementen op tweede en derde verdieping.
Bedrijfsactiviteiten op andere verdiepingen worden gecontinueerd

Conclusie

- Het initiatief is niet passend in het omgevingsplan.
- Er is een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA)/wijziging omgevingsplan 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 positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van dit conceptverzoek.
- De voornaamste belemmeringen (zouden kunnen) zijn: parkeren/bedrijven en milieuzonering/

Deel A: Algemene gegevens

Gegevens initiatief (in te vullen door de casemanager)	
Locatie	Molenkade 24a, Leimuiden LMD02A3371
Nummers van de aanvraag	Zaaknummer Djuma: 666108 Zaaknummer CLO: 1884666108
Datum aanvraag ingediend	17-06-2024
Eigendomssituatie	De initiatiefnemer is in het bezit van meerdere verdiepingen van het bedrijfsgebouw aan de Molenkade 24a en wenst om deze verdiepingen te transformeren naar appartementen. Hierbij worden de bedrijfsactiviteiten van derden, voor zover er nog een actieve bedrijfsvoering aanwezig is, niet aangetast.
Wat is de inhoud van het verzoek?	De initiatiefnemer is voornemens om op de 2e en 3e verdieping van het gebouw, bestaande uit vier bouwlagen, te verbouwen en hier twee nieuwe appartementen te realiseren. Op locatie zijn twee langspaarkeervakken aanwezig en binnen 100 meter kunnen op eigen terrein nog twee haakspaarkeerplaatsen gemaakt worden.
Wat is de achtergrond?	In dit specifieke geval is met de initiatiefnemer overeengekomen dat de gemeente zich laat adviseren door 'een extern ruimtelijk adviseur'.
Uitkomst omgevingsplantoets	Er dient in het omgevingsplan van rechtswege gekeken te worden naar het bestemmingsplan Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude. De locatie valt binnen de bestemming 'Bedrijf', waarbij het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die vallen onder de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Binnen het gehele bouwvlak zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Deze mogelijkheid ontbreekt ter hoogte van Molenkade 24a. Het initiatief voorziet in het realiseren van burgerwoningen terwijl de functie deze niet toelaat. Verder zijn in het tijdelijke deel van het omgevingsplan geen afwijkingsmogelijkheden waar gebruik van gemaakt kan worden. Initiatiefnemer geeft aan af te willen wijken van het omgevingsplan van rechtswege middels de BOPA procedure.
Wie zijn de betrokkenen/ belanghebbenden?	Exploitanten van bedrijven hebben er belang bij hier hun bedrijfsactiviteiten voort te zetten. Uit het verzoek kan niet worden opgemaakt of er al participatie heeft plaatsgevonden.
Gaat het om een tijdelijke situatie?	Nee
Welke adviseurs zijn er uitgenodigd voor de Intaketafel?	Verkeer en vervoer, Omgevingsdienst, Wonen
Overige opmerkingen	

Deel B: Voorbereiding Intaketafel

Voorbereiding Intaketafel (in te vullen door de adviseurs)				
Is er voldoende informatie beschikbaar om de wenselijkheid van dit initiatief te kunnen beoordelen?	Ja	☐	Nee, want:	☐
Zijn alle adviseurs betrokken die je nodig hebt om de wenselijkheid van dit initiatief te kunnen beoordelen?	Ja	☐	Nee, want:	☐
Waarom zouden we <u>wel</u> willen meewerken aan dit initiatief? <i>Denk bijvoorbeeld aan of het initiatief passend is binnen de ambities van de gemeente en doelen m.b.t. jouw expertise. Kijk daarbij ook of er eventuele koppelkansen zijn met andere initiatieven/doelen.</i> Wat levert het meewerken aan dit initiatief ons op? <i>Wat is de maatschappelijke waarde: wat is de toegevoegde waarde van dit initiatief voor onze inwoners en/of bedrijven? Wat is de bestuurlijke wenselijkheid: sluit het initiatief aan bij de ambities/doelen van de gemeente?</i>				
<u>Ruimtelijke ontwikkeling:</u> Beleidsmatig worden er geen belemmeringen verwacht. Het gaat om het realiseren van twee appartementen in de huidige bebouwing. Volgens provinciaal beleid ligt de locatie in beschermingscategorie 3 buitengebied. Beschermingscategorie 3 buitengebied ziet toe op behoud van de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten. Doordat er sprake is van bestaande bebouwing is dit vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit minder relevant. Provincie Zuid-Holland werkt niet langer met de indicatieve contour voor het stads- en dorpsgebied. De locatie kan wel worden beschouwd als liggend binnen bestaand stads- en dorpsgebied. De locatie is in de gemeentelijke omgevingsvisie ook zo aangeduid. In de Nota Inbreidingslocaties wordt aangegeven dat de Molenkade een compacte opzet kent met een vriendelijke dorpse uitstraling en voornamelijk bebouwing van één laag met kap. Maar doordat er wordt ingezet op het inpandig realiseren van appartementen is dit minder relevant. <u>Stedenbouw:</u> X <u>Verkeer en vervoer:</u> nvt <u>Omgevingsdienst:</u> Met het plan wordt de functie Bedrijf gewijzigd in de functie Wonen voor de realisatie van 2 appartementen. De planlocatie ligt op een perceel met een bedrijfsbestemming. De planlocatie is een gedeelte van de bedrijfsbestemming. Het pand bestaat uit 4 verdiepingen, waarvan het plan is om op de 2^e en 3^e verdieping 2 appartementen te realiseren. <u>Activiteiten</u> Het pand waarin de appartementen gerealiseerd worden is 4 bouwlagen hoog. Uitgaande van de beschrijving dat de appartementen op de 2^e en 3^e verdieping gerealiseerd worden, wordt er van uitgegaan dat het gaat om de bovenste 2 bouwlagen. Uit de beschrijving is af te leiden dat de 2 onderste bouwlagen de functie Bedrijf behouden. Daardoor blijft er sprake van een inpandige woningen boven een bedrijf. Verder zijn rondom de planlocatie meerdere gebouwen met de functie Bedrijf gelegen. Volgens het omgevingsplan (bestemmingsplan Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude uit 2013) zijn activiteiten tot en met milieucategorie 2 onder op het perceel en de omliggende percelen toegelaten. Bij de verdere uitwerking van het plan dient onderbouwd te worden dat de bedrijfsvoering van de onder en in de omgeving van de appartementen aanwezige bedrijven niet belemmerd wordt. Daarnaast moet ook beoordeeld worden in hoeverre de volgens het omgevingsplan toegelaten functies nog haalbaar blijven. Bodem				

Het gaat om het realiseren van een nieuw bodemgevoelige gebouw.

Ecologie

Indien aanpassingen aan de schil van het gebouw plaatsvinden vanwege de verbouw tot appartementen dient een ecologische quickscan uitgevoerd te worden.

Geluid

Verkeerslawaaï is niet relevant. De planlocatie ligt wel binnen de 48 dB Lden contour van luchtvaartlawaaï. Deze geluidbelasting is van belang voor de uitvoering van de geluidwering van de gevels. Daarnaast dient aandacht besteed te worden aan de inpandige geluidisolatie tussen de ondergelegen verdiepingen waar bedrijfsactiviteiten plaatsvinden en de bovengelegen appartementen. Er moet aangetoond worden dat voldaan kan worden aan de in artikel 22.63 omgevingsplan gestelde geluidnormen.

Wonen: Indien dit initiatief 2 sociale of betaalbare appartementen oplevert, dan is dat een wenselijke ontwikkeling.

Beheer en grondzaken:

X

Waarom zouden we niet willen meewerken aan dit initiatief?

Beschrijf met welke doelen/ambities dit initiatief in strijd is en waarom. Kijk daarbij ook of dit in strijd is met andere initiatieven en ontwikkelingen op of nabij deze locatie.

Ruimtelijke ontwikkeling:

In de gemeentelijke omgevingsvisie is aangegeven dat woningplannen zich moeten richten op de behoefte. An sich zijn appartementen een woningtype waar behoefte aan is. Echter zijn appartementen onduidelijk om welke bedrijfsactiviteiten het gaat en is het combineren van die twee activiteiten in hetzelfde pand wellicht minder wenselijk.

Stedenbouw:

Advies extern ruimtelijk adviseur:

‘Bij transformatie moet rekening worden gehouden met aspecten van privacy vanwege inkijk op particuliere tuinen van woningen de aan de overzijde van de Drecht. Een ander punt van zorg is hoe op een ruimtelijk en functioneel verantwoorde wijze kan worden voorzien in afdoende parkeerfaciliteiten voor de bewoners van de nieuwe appartementen. Deze moeten op eigen terrein worden gerealiseerd.

Ook hier is de vraag of deze plek zich leent om er te wonen, als de bewoners geen binding hebben met de aanwezige bedrijfsactiviteit. Hoe verhoudt een en ander zich tot elkaar? Het principeverzoek geeft aan dat de meeste bedrijfsactiviteiten beëindigd zijn en dat het pand voornamelijk wordt gebruikt voor opslag en stalling. Het is echter niet uitgesloten dat er zich in de toekomst weer andere bedrijfsactiviteiten vestigen, die dan op hun beurt mogelijk weer belemmerd worden door de aanwezige woningen. Verder ligt het plangebied enigszins geïsoleerd van de kern Leimuiden.

Daarnaast kan niet worden uitgesloten dat na volledige beëindiging van de bestaande bedrijfsactiviteit ook de andere verdiepingen naar wonen zullen worden getransformeerd. Zeker wanneer na goedkeuring van het onderhavige principeverzoek de ruimtelijke regeling hierin voorziet. Precedentwerking ligt in het verschiet. Dit zou voor deze plek op geringe afstand van bestaande bewoning mogelijk leiden tot een onwenselijke ontwikkeling.’

Verkeer en vervoer:

Voor deze ontwikkeling zijn minimaal 3 extra parkeerplaatsen nodig. Ik denk dat het vrij lastig is om deze op eigen terrein te realiseren.

Omgevingsdienst:

Wonen:

Beheer en grondzaken:

Wat zijn de voorwaarden?

Geef eventuele voorwaarden aan waaronder het initiatief een positieve uitkomst krijgt op de hoofdvraag.

Ruimtelijke ontwikkeling/ stedenbouw:

Het advies van de extern ruimtelijk adviseur werd tijdens de intaketafel ter discussie gesteld. Naar het idee van de collega's is de Molenkade geen logische locatie voor bedrijvigheid en volgt uit de omgevingsvisie dat we bedrijvigheid zo veel mogelijk willen centreren op bedrijventerreinen. Een woonbestemming ligt volgens de aanwezigen meer voor de hand. Molenkade 22 en 28 hebben een woonbestemming en Molenkade 26 is een bedrijfswoning.

In het gesprek kwam naar voren dat een integrale ontwikkeling wel de voorkeur heeft. In de praktijk zal dit lastig uit te voeren zijn doordat meerdere eigenaren hier overeenstemming over moeten bereiken. Om die reden wordt voorgesteld mee te werken aan het gefragmenteerd omzetten van 24a van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Er kan wel meegegeven worden aan de initiatiefnemer dat een integrale ontwikkeling de voorkeur heeft. .

Verkeer en vervoer:

Dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd wordt. Graag ook duidelijk op tekening aangeven hoe en waar dit gerealiseerd kan worden.

Tijdens de intaketafel is opgemerkt dat uit de Nota Parkeernormen 2018 volgt dat in het geval van Wonen 100 meter een acceptabele loopafstand is. De parkeerplekken mogen dus op een afstand tot 100 meter worden gerealiseerd. Verder dienen er voor twee appartementen drie parkeerplekken te worden gerealiseerd. Afhankelijk van welke en hoeveel m2 bedrijvigheid er wordt beëindigd op de locatie kunnen de oude en nieuwe situatie worden bekeken, wat mogelijk resulteert in een kleiner aantal parkeerplekken dat gerealiseerd dient te worden.

Omgevingsdienst:

Zie eerste punt.

Wonen:

Indien er geen sociale huurwoningen gerealiseerd worden, zal er een afdracht moeten worden gedaan in het vereveningsfonds. Indien het betaalbare koopwoningen worden dan geldt dat er een zelfbewoningsplicht/ anti-speculatie opgenomen moet worden. Ik ben wel benieuwd wat er op verdieping 1 en 4 gaande is en wat voor bedrijvigheid er verder plaatsvindt.

Beheer en grondzaken:

X

Willen we medewerking verlenen aan dit initiatief? <i>Geef aan de hand van het stoplicht vanuit jouw expertise antwoord op die vraag.</i>	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	☒	☐	☐
- Welstandskaart	☒	☐	☐
- Archeologie	☒	☐	☐
- Duurzaamheid	☒	☐	☐
Stedenbouw	☐	☐	☐
Verkeer en vervoer			
- Verkeersveiligheid en bereikbaarheid	☒	☐	☐
- Parkeren	☐	☒	☐
Milieu (omgevingsdienst West-Holland)	☐	☒	☐
Wonen (Regionale Woonagenda)	☒	☐	☐

Deel C: Uitkomst Intaketafel

Uitkomst van de Intaketafel (in te vullen door de casemanager)	
Is het initiatief vanuit de gemeente wenselijk/denkbaar?	Ja, mits
Wat is de vervolgstap?	De initiatiefnemer gaat aan de slag met de door het college gestelde voorwaarden en bereid een aanvraag voor.
Advies initiatiefnemer	Aan de slag gaan met het voorbereiden van een aanvraag. Daarbij dient de aandacht uit te gaan naar de haalbaarheid van dit initiatief (bedrijven en milieuzonering, parkeren).
Advies bestuur	Ten aanzien van dit initiatief een positieve grondhouding aannemen en daarbij enkele voorwaarden stellen.