

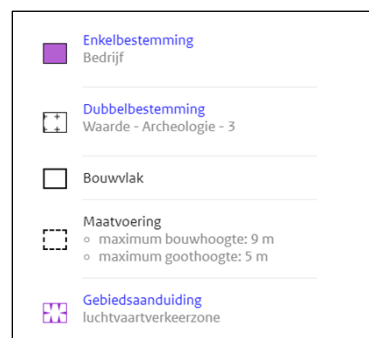
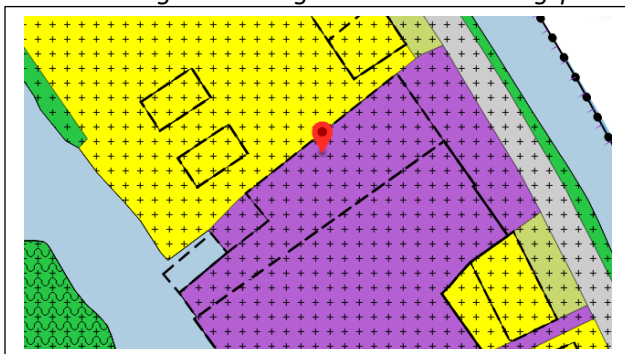
Formulier Intaketafel

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



Bedrijfsbebouwing
Woonark op achterzijde
perceel

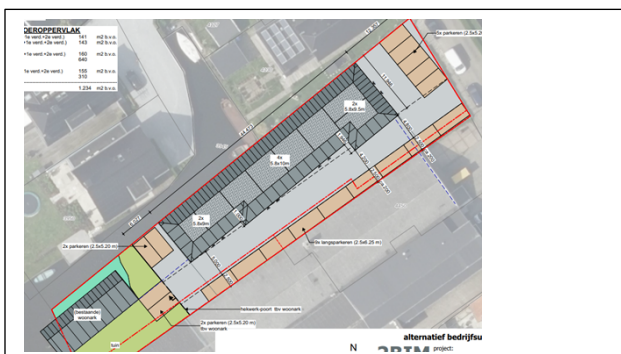
Wat is er toegestaan volgens het bestemmingsplan?



Wat vraagt de initiatiefnemer?



Alternatief 1: 2 nieuwe
woningen aan de wegzijde, 1
boothuis met bovenwoning
en nieuwe garages midden
op het perceel



Alternatief 2: Realiseren van
nieuwe bedrijfsunits op het
perceel (units met een b.v.o
van 1.234 m2) met behoud
bestaande woonark

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/bodemonderzoek/woningtype/bedrijven en milieuzonering/

Deel A: Algemene gegevens

Gegevens initiatief (in te vullen door de casemanager)	
Locatie	Noordeinde 78, Leimuiden Kadastrale percelen: LMD02A 4587, 4588, 4589, 4590 en 4449
Nummers van de aanvraag	Zaaknummer Djuma: 632331 Zaaknummer CLO: 1884632331
Datum aanvraag ingediend	15 maart 2024
Eigendomssituatie	Alle percelen zijn in eigendom van dezelfde eigenaar
Wat is de inhoud van het verzoek?	Het realiseren van twee nieuwe woningen met losstaande garages en één boothuis met bovenwoning (ter vervanging van de bestaande woonark). Bij dit verzoek is ook een tweede alternatief geschetst voor het realiseren van nieuwe bedrijfsunits op het perceel.
Wat is de achtergrond?	Er zijn eerder principeverzoeken ingediend. In 2020 is er een verzoek ingediend voor het realiseren van drie woningen. Toen is er negatief besloten en aan de initiatiefnemer meegegeven dat een integraal plan om de gehele bedrijfsbestemming te ontwikkelen meer kans van slagen heeft. In 2021 is er een principeverzoek ingediend voor Noordeinde 62-78. Het betrof een plan voor 25 woningen. Hier heeft het college positief op besloten. Dit plan is echter niet van de grond gekomen, omdat er meerdere grondeigenaren mee gemoeid zijn.
Uitkomst omgevingsplantoets	Bestemmingsplan Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude - Bestemming 'Bedrijf'. Gedeeld bouwvlak met de burens, er is geen max. bebouwingspercentage opgenomen en het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. - Bestemming 'Water' met aanduiding 'woonschepenligplaats permanent' Wijzigingsbevoegdheid voor omzetting van 'Bedrijf' naar 'Wonen', indien: a. de bedrijfsbestemming in zijn geheel komt te vervallen; b. het bepaalde in Wonen is van overeenkomstige toepassing; c. bestaande bebouwingsmogelijkheden komen te vervallen; d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad; e. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad; f. het plan voorziet in voldoende watercompensatie dan wel in hetzelfde peilgebied voldoende compensatie plaatsvindt en dit in overleg gebeurt met het hoogheemraadschap van Rijnland (watertoets); g. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is; h. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is; i. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld; i. dat het wijzigingsplan niet gelegen is binnen de invloedssfeer van een BEVI-inrichting; j. dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is; k. dat het wijzigingsplan verkeerskundig inpasbaar is; l. gelegen binnen de provinciale bebouwingscontour; m. indien gelegen binnen LIB (art.24) slechts met ontheffing van ministerie.

Wie zijn de betrokkenen/ belanghebbenden?	Zoals hierboven aangegeven, is het niet gelukt om met de burens tot een integraal plan te komen. Het is niet bekend of dit planvoornemen is besproken met belanghebbenden.
Gaat het om een tijdelijke situatie?	Nee
Welke adviseurs zijn er uitgenodigd voor de Intaketafel?	RO Stedenbouw Verkeer en vervoer Omgevingsdienst
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? Wat levert het meewerken aan dit initiatief ons op?			
<u>Ruimtelijke ontwikkeling:</u> Verbetering ruimtelijke kwaliteit <u>Stedenbouw:</u> Er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In de huidige situatie sluiten de loods en woonark niet goed aan op de bestaande/ontstane structuur van het lint langs het Noordeinde. De twee woningen aan de straatzijde voegen zich qua positionering goed naar de bestaande omgeving (o.a. rooilijn). <u>Verkeer en vervoer:</u> X <u>Omgevingsdienst:</u> Algemeen Het plan bevat 2 alternatieve invullingen van de locatie. 1. Invulling met 2 nieuwe woningen, 3 ligplaatsen en een botenhuis met bovenwoning. 2. Invulling met een bedrijfsverzamelgebouw met verschillende bedrijfsunits. Beoordeling alternatief 1 Bedrijven Op het naastgelegen perceel Noordeinde 76 ligt de bestemming Bedrijf. In het plan dient gemotiveerd te worden of de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven en de toegelaten bestemming belemmerd worden door dit plan. Daarnaast moet gemotiveerd worden of sprake is van een gezonde en veilige leefomgeving ter plaatse van de nieuwe woningen. Bodem Er worden nieuwe gevoelige gebouwen mogelijk gemaakt. Er moet een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden. Ecologie Er is een ecologische quickscan nodig vanwege de sloop van bestaande gebouwen. Externe veiligheid De planlocatie ligt binnen het aandachtsgebied van de A4 en de N207 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze wegen. Er moet gemotiveerd worden in hoeverre de risico's van deze wegen aanvaardbaar zijn. Geluid Aan het Noordeinde worden 2 woningen mogelijk gemaakt. Het plan ligt binnen het geluidaandachtsgebied van de provinciale weg. Ook ligt het plan binnen de 48 Lden contour vanwege Schiphol. Er moet geluidonderzoek uitgevoerd worden. In het geluidonderzoek moet tevens het gecumuleerd geluidniveau (incl. luchtvaartlawaai) en het gezamenlijk geluidniveau bepaald worden. Beoordeling alternatief 2			

Bedrijven

Op het naastgelegen perceel Noordeinde 80 ligt de bestemming Wonen. In het plan dient gemotiveerd dat ter plaatse van de woning(en) op dit perceel sprake is van een gezonde en veilige leefomgeving. Volgens de bijgevoegde indeling van de planlocatie worden de bedrijfsunits met de achterzijde naar het perceel Noordeinde 80 geplaatst.

Bodem

Er worden nieuwe gevoelige gebouwen mogelijk gemaakt. Er moet een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden.

Ecologie

Er is een ecologische quickscan nodig vanwege de sloop van bestaande gebouwen.

Externe veiligheid

Er worden met alternatief 2 geen (zeer) kwetsbare gebouwen toegevoegd. Er hoeft geen nadere aandacht besteed te worden aan dit aspect. Wel van belang dat er geen risicovolle activiteiten worden gerealiseerd.

Geluid

Er worden geen geluidgevoelige gebouwen toegevoegd. Er hoeft geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Wonen:

X

Beheer en grondzaken:

X

Waarom zouden we niet willen meewerken aan dit initiatief?

Ruimtelijke ontwikkeling:

Doelen regionale woonagenda / Omgevingsvisie

Stedenbouw:

Het voorgestelde botenhuis sluit niet goed aan op het bestaande (tweede) lint langs het Noordeinde. Een woning aan de zuidwestzijde van het perceel is best denkbaar, maar die zou dan wel wat verder naar het noordoosten geprojecteerd moeten worden. De woningen aan de straatzijde hebben daarnaast op het eerste oog een hogere goot- en nokhoogte dan de aangrenzende woningen in het lint. Om te beoordelen of dit passend is binnen het lint, zijn aanzichten/doorsnedes/3D-impressies nodig waar ook de aangrenzende c.q. omliggende woningen in zijn opgenomen.

Verkeer en vervoer:

Zonder1 kapper: 3,6 pp

Boothuis: wat is hier precies de bedoeling van? Heeft deze verkeersaantrekkende werking?

Bovenwoning boothuis: 1,7 pp

Garages (horen deze bij de woningen of andere eigenaren mogelijk?) 2,8 pp

Ligplaatsen (horen deze bij de woningen of andere eigenaren mogelijk?) 1,5 pp

In totaal 9,7 = 10 parkeerplaatsen minimaal. Dit is in het geval dat de ligplaatsen en garages op zichzelf staan en een verkeersaantrekkende werking hebben.

Daarnaast komen er 2 parkeerplaatsen op het Noordeinde te vervallen. Kunnen deze toegeschreven worden

aan de voormalige functie?

Omgevingsdienst:

Zie eerste punt.

Wonen:

X

Beheer en grondzaken:

X

Wat zijn de voorwaarden?

Ruimtelijke ontwikkeling:

Stedenbouw:

- De woningen dienen qua aard en schaal aan te sluiten bij de bestaande woonbebouwing langs het Noordeinde.
- De woning in het tweede lint (in het zuidwesten van het perceel) dient qua positionering beter aan te sluiten op het bestaande tweede lint en dus meer noordoostwaarts op de kavel geprojecteerd te worden.

Verkeer en vervoer: Meer duidelijkheid over (de functie van) het boothuis. Heeft deze een op zichzelf staande verkeersaantrekkende werking? Meer duidelijkheid over de garages + ligplaatsen. Hebben deze een eigen verkeersaantrekkende werking?

Omgevingsdienst:

Wonen:

Beheer en grondzaken:

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)	☐	☒	☐
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?	Het indienen van een aanvraag
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), de motivering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Advies bestuur	Positief onder voorwaarden