

Raadscommissie	2-3-2026
Zaaknummer	838731
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	TAM-omgevingsplan 'Westerdijk 56a, Leimuiden'

Beslispunten

1. Het TAM-omgevingsplan 'Westerdijk 56a, Leimuiden' (NL.IMRO.1884.TAMWESTERDIJK56A-VAS1) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader voor de functiewijziging naar 'Wonen' en het saneren van de bedrijfsbestemming uit het lint.

Samenvatting

Initiatiefnemers zijn voornemens om het perceel aan de Westerdijk 56a in Leimuiden planologisch te wijzigen en daarmee het gebruik in lijn te brengen met de huidige situatie. Dat houdt in dat de locatie een woonbestemming toegekend krijgt en dat de nu geldende bedrijfsbestemming wordt gesaneerd. De op het perceel aanwezige bedrijfswoning wordt daarmee omgezet naar burgerwoning. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Het voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet daarin.

Inleiding

Op 4 september 2024 is een conceptverzoek ontvangen van initiatiefnemers. Naar aanleiding daarvan is op 4 februari 2025 een positieve grondhouding ingenomen door het college. De wens is om ter plaatse van de Westerdijk 56a in Leimuiden de bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonfunctie en daarmee ook de voormalige bedrijfswoning een reguliere woonbestemming te geven. Op deze wijze wordt de juridisch-planologische regeling in lijn gebracht met het feitelijk gebruik.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken geen zienswijzen ontvangen. Het plan wordt voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Argumenten

Conceptverzoek

Op 4 februari 2025 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor de gevraagde planologische wijziging. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- de functieverandering ziet toe op de gehele bedrijfsbestemming;
- er dient te worden aangesloten bij de bouwregels van de enkelbestemming 'Wonen', zoals opgenomen in het voormalig bestemmingsplan "Buitengebied Oost";
- de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn (met extra aandacht voor activiteiten en milieuzonering);
- er dient een positief advies te worden gegeven door de vaarwegbeheerder, de leidingbeheerder en de waterbeheerder in verband met de situering van het plangebied langs de provinciale vaarweg, de ondergrondse hoogspanningsverbinding en de waterkering.

Met onderhavig TAM-omgevingsplan wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Op de locatie geldt de enkelbestemming 'Bedrijf'. De bedrijfsactiviteiten zijn al jaren geleden gestaakt. Met de planologische wijziging worden de gebruiksmogelijkheden op het perceel in lijn gebracht met het feitelijk gebruik, namelijk woondoeleinden. In de gemeentelijke Omgevingsvisie is de wens uitgesproken bedrijfsbestemmingen op vrijgekomen locaties te saneren en dergelijke activiteiten voortaan zoveel mogelijk te clusteren op bedrijventerreinen. Enerzijds draagt dit bij aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de kernen. Anderzijds versterkt dit de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen in de gemeente. Daar sluit voorliggend TAM-omgevingsplan bij aan.

TAM (Tijdelijke alternatieve maatregel)

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten gemeenten wijzigingen van het omgevingsplan bekendmaken en publiceren via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB). Gemeenten stellen het besluit tot wijziging van het omgevingsplan op volgens de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met bijhorende Toepassingsprofielen en omgevingsdocumenten (TPOD). Deze tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) vormt een alternatieve mogelijkheid voor gemeenten om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer zij dit nog niet via de nieuwe standaarden kunnen doen. Met deze TAM kunnen gemeenten namelijk nog via de 'oude' IMRO-standaard en ruimtelijkeplannen.nl het omgevingsplan wijzigen. Dit wordt ook wel TAM-IMRO

genoemd. Deze TAM is tot 1 januari 2026 te gebruiken, wat betekent dat het ontwerp uiterlijk 31 december 2025 ter inzage gelegd moet zijn. In afwachting van het kunnen publiceren via de nieuwe standaard is dus voor enkele locaties/ontwikkelingen gekozen een dergelijk TAM-omgevingsplan op te stellen, waaronder deze locatie.

Exploitatieplan

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Artikel 6.12 lid 2 onder a Wro maakt het mogelijk om in afwijking daarvan bij het vaststellen van o.a. een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd zijn. In dit geval ligt er een getekende overeenkomst tot nadeelcompensatie, waarin afspraken ten aanzien van eventuele nadeelcompensatie zijn vastgelegd. Een volledige anterieure overeenkomst is niet nodig, omdat er geen werkzaamheden of aanpassingen in de openbare ruimte plaatsvinden. Daarom wordt de raad geadviseerd om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit plangebied.

Kanttekeningen

n.v.t.

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 een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan deze percelen.

Participatie en inspraak

Na de boodschap van de positieve grondhouding van het college op het principeverzoek heeft de initiatiefnemer een brief verzonden aan circa 20 huishoudens in de omgeving. Het participatieverslag is opgenomen als bijlage 9 bij de toelichting van het TAM-omgevingsplan. Het bestemmingsplan heeft van 27 november 2025 t/m 7 januari 2026 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

Financiële consequenties

De financiële gevolgen worden gedekt door middel van een overeenkomst tot nadeelcompensatie. Er worden daarnaast leges geheven volgens de legesverordening.

Regio

n.v.t.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Roelofarendsveen, 18-11-2025

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
J.J. Démoed A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

TAM-omgevingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen