

Raadsavond	22-6-2026
Zaaknummer	773822
Portefeuillehouder	Dolf Kistemaker
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	TAM-omgevingsplan 'Willem van der Veldenweg 57, Leimuiden'

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het TAM-omgevingsplan 'Willem van der Veldenweg 57, Leimuiden' (NL.IMRO.1884.TAMWVDVELDENWEG57-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om een toekomstbestendig recreatiebedrijf mogelijk te kunnen maken. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemer is voornemens het (voormalig) agrarisch bedrijf aan de Willem van der Veldenweg 57 in Leimuiden definitief om te zetten naar een toekomstbestendig recreatiebedrijf. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Het onderhavige TAM-omgevingsplan voorziet in die wijziging.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemer is om het agrarische bedrijfsperceel aan de Willem van der Veldenweg 57 in Leimuiden, ook wel bekend als 'De Straat-Hof', te herontwikkelen. De afgelopen jaren zijn de agrarische activiteiten – grotendeels noodzakelijkerwijs – afgeschaald en is de recreatieve neventak feitelijk de hoofdtak geworden. Hierbij wordt een uitbreiding van het huidige aantal overnachtingsmogelijkheden beoogd, alsmede het inzetten op dagrecreatie (samenkomsten voor mensen uit de directe omgeving, kleinschalige evenementen van culturele, muzikale, sociale, recreatieve en educatieve aard voor maximaal 50-60 personen en uitsluitend in de uitsluitend in de dag- en avondperiode, etc.). De initiatiefnemer wil zich daarnaast ook blijven inzetten in de agrarische sector door 25 lakenvelders (zoogkoeien) te houden en 7 hectare grond extensief en op natuurlijke wijze te blijven beheren. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan nodig, want op dit moment is deze locatie bestemd voor een agrarisch bedrijf. Dit TAM-omgevingsplan voorziet in de noodzakelijke bestemmingswijziging van Agrarisch naar Recreatie - Verblijfsrecreatie.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken vier zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. Enkele zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen van het TAM-omgevingsplan. Voor een compleet overzicht wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen. Het plan wordt samen met de Nota van beantwoording zienswijzen voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Argumenten

Conceptverzoek

Op 24 september 2024 heeft het college ingestemd met het conceptverzoek voor het juridisch-planologisch regelen van de bestaande situatie ter plaatse van de Willem van der Veldenweg 57 in Leimuiden. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- Er dient een wijziging van het omgevingsplan plaats te vinden, zodat het bouwvlak kan worden aangepast waarbij het noordelijke deel kleiner wordt en het zuidelijke deel groter;
- Het zuidelijke deel van het bouwvlak dient ruimtelijk ingepast te worden (bijvoorbeeld door het aanplanten van knotwilgen);
- De uitkijktoren/toestellen van het voormalige maïsdoolhof dienen te worden verwijderd;
- Er dienen voldoende parkeerplaatsen conform de Nota parkeernormen 2018 te worden gerealiseerd en parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- Eventuele toekomstige uitbreiding van de activiteiten zullen moeten worden meegenomen in de aanvraag om het omgevingsplan te wijzigen, voorwaarde hierbij is dat dit binnen de bestaande bebouwing moet plaatsvinden;
- De ontwikkeling dient te voldoen aan het provinciale Omgevingsbeleid;
- Er dient bij de wijziging van het omgevingsplan gekeken te worden hoe de activiteit 'evenementen' kan worden opgenomen;
- De ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- Daarnaast dient er bij de functiewijziging ook aandacht te zijn voor het aspect veiligheid en dan met name brandveiligheid, bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid;
- De initiatiefnemer dient uiterlijk in december 2024 te komen met een complete aanvraag om het omgevingsplan te wijzigen.

Met onderhavig TAM-omgevingsplan wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Het 'kamperen bij de boer' (25 kampeerplaatsen) heeft de grootste impact op het landschap en daarvan kan gesteld worden dat het ruimtelijk goed is ingepast met groen. De activiteiten aan de zuid(west)zijde van de planlocatie vallen deels buiten het bouwvlak en hebben daarmee de meeste (negatieve) impact op het beeld vanaf de openbare weg. Een beperkte uitbreiding van het bouwvlak aan deze kant is vanuit ruimtelijk oogpunt denkbaar, zeker nu het bouwvlak aan de noordzijde ingeperkt wordt om er zeker van te zijn dat dit deel in de toekomst vrij zal blijven van bebouwing. Wel zou ook het zuidelijk deel van het plangebied landschappelijk ingepast moeten worden en dat wordt met dit TAM-omgevingsplan geborgd met het landschappelijk inpassingsplan. Ten slotte worden de toestellen/uitkijktorens van het voormalige maïsdoolhof aan de westzijde verwijderd om ook hier een beperkte ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen.

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 moest 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

Met inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan geïntegreerd in het omgevingsplan. Artikel 13.13 lid 3 van de Omgevingswet bepaalt echter dat de regels voor publiekrechtelijk kostenverhaal (zoals een omgevingsplan) niet van toepassing zijn als de kostenverhaalplicht al is verzekerd via een overeenkomst tussen het bevoegd gezag en de initiatiefnemer. In dit geval ligt er een getekende anterieure overeenkomst waarin o.a. zaken zoals nadeelcompensatie geregeld zijn. Daarom wordt de raad geadviseerd om geen nadere regels over kostenverhaal op te nemen voor dit plangebied.

Kanttekeningen

Er zijn bij dit raadsvoorstel geen kanttekeningen.

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

Enige tijd geleden is er een handhavingsverzoek ontvangen. Eén van de eerste stappen in een handhavingstraject is de mogelijkheden onderzoeken tot legalisatie. Met (de positieve grondhouding op) het conceptverzoek is er zicht op legalisatie door onderhavige wijziging van het omgevingsplan. Met het oog daarop is de handhaving 'on hold' gezet.

Het participatieverslag is opgenomen als bijlage 2 bij de toelichting van het TAM-omgevingsplan. Het TAM-omgevingsplan heeft van 18 december 2025 t/m 28 januari 2026 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn vier 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 nadeelcompensatie. Er worden daarnaast leges geheven volgens de legesverordening.

Regio

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

Evaluatie

Niet van toepassing.

Roelofarendsveen, 9-6-2026

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Nota van beantwoording zienswijzen
- Nota van wijzigingen
- TAM-omgevingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen