

Onderwerp	Conceptverzoek Willem van der Veldenweg 12, Leimuiden					
Zaaknr.	697914					
Datum B&W-vergadering	18 maart 2025					
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian					
Vorbereid door	Cluster Ruimte & Sociaal					
Beslisapunten	1. Een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van het verzoek het agrarisch bouwvlak aan de Willem van der Veldenweg 12 te Leimuiden te vergroten ten behoeve van verbredingsactiviteiten, mits: a. uit een advies van de Agrarische Beoordelingscommissie blijkt dat op de locatie sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf; b. een landschappelijk inpassingsplan wordt aangeleverd, waarin: i. rekening wordt gehouden met het stedenbouwkundig advies; ii. rekening wordt gehouden met de provinciale regels voor ruimtelijke kwaliteit; iii. het agrarisch bouwvlak per saldo met niet meer dan 0,5 ha wordt vergroot, een en ander inclusief de opname van de nieuwe paardenbak; c. permanente bewoning van de objecten aantoonbaar wordt uitgesloten; d. een positief advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt afgegeven; e. een positief advies van de provincie Zuid-Holland wordt afgegeven; f. de verbreding vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar is; g. aantoonbaar wordt voldaan aan de ‘Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018’. 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	Initiatiefnemer vraagt een vergroting van het agrarisch bouwvlak, om daarmee verbreding van de bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken. Daarbij wordt ingezet op het realiseren van ca. 9 tiny houses ten behoeve van verblijfsrecreatie. Initiatiefnemer geeft aan de verbreding nodig te hebben met het oog op de toekomstbestendigheid van het agrarisch bedrijf. Bovendien is de wens om één van de reeds aanwezige schuren op het erf te vergroten. Het college wordt geadviseerd een positieve grondhouding in te nemen ten aanzien van het verzoek, maar daar wel diverse voorwaarden aan te verbinden.					
Financiële gevolgen / dekking	Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er worden leges volgens de legesverordening geheven.					
Openbaarheid voorstel/besluit	Tijdelijk niet openbaar tot 26 maart 2025					
Bijlage(n)	• Formulier intaketafel		Openbaarheid			
O			TNO	NAO	G	
			X			
Gemeenteraad	N.v.t.					

Inleiding

Op 5 september 2024 is er een conceptverzoek ingediend met de vraag of de gemeente bereid is haar medewerking te verlenen aan de gevraagde uitbreiding van het agrarisch bouwvlak. Het betreft een bestaand agrarisch bedrijf, gevestigd aan de Willem van der Veldenweg 12 te Leimuiden. Met de vergroting ontstaat ruimte voor verbredingsactiviteiten, die noodzakelijk zijn voor de toekomstbestendigheid van de agrarische bedrijfsvoering. Als verbredingsactiviteit wordt ingezet op verblijfsrecreatie, meer specifiek op het toevoegen van (ca.) 9 tiny houses in een duurzame, groene omgeving. Een vergroting van het bouwvlak maakt het tevens mogelijk één van de aanwezige schuren op het perceel uit te breiden.

Omdat het initiatief niet mogelijk is op basis van de huidige planologische mogelijkheden, is een procedure noodzakelijk. Initiatiefnemer verzoekt het college van burgemeester en wethouders een grondhouding in te nemen ten aanzien van het voorstel, zodat bij positief resultaat een verdere uitwerkingsslag gemaakt kan worden.

Wat willen we bereiken

Het behoud van een vitaal en leefbaar platteland, rekening houdend met de karakteristieke waarden van het open landschap.

Argumenten

Omgevingsplan

De gronden maken onderdeel uit van het plangebied van (voormalig) bestemmingsplan “Buitengebied Oost” (hierna: voormalig bestemmingsplan), zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 9 april 2020. Op de locatie geldt de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’. Daarnaast geldt ten dele het beschermingsregime van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’ en ‘Waterstaat – Waterkering’.

Op grond van de agrarische bestemming is in hoofdzaak een volwaardig agrarisch bedrijf alsook een akker- en vollegrondstuinbouwbedrijf toegelaten. Daarbij zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud en herstel van de karakteristieke waarden van het open landschap. In aanvulling op voorgaande gebruiksmogelijkheden zijn tot slot ook enkele andere (agrarische) activiteiten alsmede diverse agrarische en niet-agrarische nevenactiviteiten toegestaan. Bebouwing en/of voorzieningen (zoals een paardenbak of parkeervoorzieningen) dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Een vergroting van het bouwvlak is mogelijk onder toepassing van de voormalige wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.7, eerste lid van het voormalig bestemmingsplan. Daartoe geldt dat het bouwvlak kan worden verruimd tot maximaal 2,5 ha ten behoeve van verbredingsactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, zoals verblijfsrecreatie. Voorwaarden zijn onder andere dat de agrarische functie de hoofdfunctie blijft, de verbredingsactiviteiten noodzakelijk zijn met het oog op bedrijfseconomische redenen en dat de verbredingsactiviteit milieu hygiënisch inpasbaar is in de omgeving (niet-uitputtende opsomming).

Omgevingsvisie Kaag & Braassem

De gemeente Kaag & Braassem is een recreatiegemeente en heeft de ambitie uitgesproken waar mogelijk in te zetten op verdere ontwikkeling van deze economische drager. Onderdeel daarvan is het stimuleren van kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen, onder andere als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven. De gemeentelijke omgevingsvisie meldt in dat verband het volgende:

“Kleinschalige mogelijkheden zoals enkele recreatiewoningen, bed & breakfasts en nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, eventueel in combinatie met dagrecreatie, behoort tot de mogelijkheden. Verblifsrecreatie gebeurt vooral op kleine schaal [...] Agrarische bedrijven hebben de mogelijkheid meerdere vormen van (verblijfs)recreatie als nevenfunctie uit te voeren. Zo houden we het platteland vitaal en leefbaar.”

Vice versa kan worden gesteld dat agrariërs van belang zijn voor het waarborgen van een vitaal platteland. De gemeente alsook de gemeenschap is erbij gebaat dat dit potentieel benut blijft. Het toestaan van verbredingsactiviteiten draagt bij aan de toekomstbestendigheid van de agrarische bedrijven binnen de gemeente en biedt een waarborg voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor agrariërs van buitenaf. Niet voor niets is reeds in het bestemmingsplan “Buitengebied Oost” zoals vastgesteld op 9 april 2020, de mogelijkheid geboden onder voorwaarden bepaalde agrarische en niet-agrarische nevenactiviteiten te ontplooien.

Beleid en regelgeving Hoogheemraadschap van Rijnland en Provincie Zuid-Holland

Ter behandeling op de intaketafel is echter ook gebleken dat het initiatief in de huidige vorm tegen bezwaren aanloopt. Vanuit het Hoogheemraadschap van Rijnland geldt een negatief advies in verband met het bouwen in het profiel van vrije ruimte en enkele andere kanttekeningen. Deze zijn echter allen van (ontwerp)technische aard en kunnen naar verwachting worden aangepast. De provincie Zuid-Holland geeft aan dat er vanuit provinciaal beleid bedenkingen zijn tegen het realiseren van tiny houses, omdat het risico op permanente bewoning in een tijd van krapte op de woningmarkt, te groot is. Ten aanzien van verblijfsrecreatie kiest de provincie daarom voor stringent beleid, op basis waarvan kort gezegd alleen nog recreatiewoningen in recreatieparken worden toegestaan. Daar waar het een nevenactiviteit betreft, zou verblijfsrecreatie alleen denkbaar zijn in de vorm van bijvoorbeeld trekkershutten. Een en ander is vervat in beleidskeuze 7.2.2: Toerisme en recreatie in balans.

De provinciale Omgevingsverordening (in werking per 18 februari 2025) blokkeert de gewenste toevoeging in principe niet. Wel is artikel 7.59 met betrekking tot agrarische bedrijven van belang. Lid 3 van dat artikel benoemt verblijfsrecreatie als mogelijke verbredingsactiviteit en stelt daaraan de volgende voorwaarden:

- a. het oprichten van bebouwing of het aanbrengen van verharding voor de verbredingsactiviteit is in beperkte mate mogelijk binnen het agrarisch bouwperceel, dat hiervoor in afwijking van het eerste lid, onder a en b, zo nodig vergroot kan worden met ten hoogste 0,5 ha;
- b. de agrarische functie blijft de hoofdfunctie van het bedrijf; en
- c. de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven wordt niet belemmerd.

Het bovenstaande geldt alleen wanneer sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Er bestaat twijfel of in dit geval van een volwaardig agrarisch bedrijf kan worden gesproken. In dat verband is een advies van de Agrarische Beoordelingscommissie (ABC) gewenst.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Mits goed ingepast kunnen kleinschalige recreatieverblijven een verrijking zijn bij een bestaand agrarisch bedrijf. Begrepen wordt dat de schetsen indicatief zijn en dat de recreatieverblijven laag in het landschap komen te liggen, maar vanuit ruimtelijk oogpunt bekeken hebben negen tiny houses te veel impact op het straatbeeld/open landschap. Vanuit ruimtelijk oogpunt bekeken is het wenselijker om de grens van het bestaande groen aan te houden en dus feitelijk de huidige grens van het bouwvlak aan de oostzijde naar beneden door te trekken. Op die manier kunnen er zo’n drie à vier tiny houses gerealiseerd worden. Het groen dient zo veel mogelijk behouden te blijven. Ook dient de paardenbak in het bouwvlak te worden betrokken.

De adviezen van stedenbouw en de provincie in samenhang gelezen leidt tot de conclusie dat het inpassen van het plan niet ondenkbaar is, maar dat de voorgestelde opzet dan wel dient te worden teruggebracht in zoverre dat:

- de grens van het plangebied zodanig wordt aangepast dat:
 - de in 2019 vergunde paardenbak binnen de contouren van het nieuwe bouwvlak valt;
 - de oostelijke grens van het bouwvlak gelijk blijft aan de huidige plangrens;
 - voor het overige het bouwvlak wordt ingeperkt, met enerzijds als doel toename van (vergunningvrije) bebouwing te voorkomen en anderzijds om extra ruimte vrij te spelen voor het plan, zonder dat de grens van 0,5 ha overschreden wordt. Vanuit stedenbouw is daartoe een voorzet gedaan, het is aan initiatiefnemer om hier een verdere uitwerkingsslag op te maken of met een alternatief voorstel te komen.
- de recreatiewoningen op zodanige wijze worden uitgevoerd dat permanente bewoning kan worden uitgesloten. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan trekkershutten, maar ook indien op andere wijze kan worden aangetoond dat permanente bewoning kan worden uitgesloten is medewerking denkbaar.

Bij een verdere uitwerking van het initiatief dienen verder de uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit te worden meegenomen in het ontwerp. Het is aan initiatiefnemer om middels een (landschappelijk) inpassingsplan aan te tonen hoe het ontwerp zich verhoudt tot het omliggende open landschap en bijbehorende landschapswaarden en de regels voor ruimtelijke kwaliteit.

Vanuit het bredere aspect milieu worden op voorhand geen grote belemmeringen voorzien. Aangetoond dient te worden dat het plan vanuit milieutechnisch oogpunt inpasbaar is. Daartoe is onder meer een milieuhygiënisch bodemonderzoek en een ecologisch onderzoek benodigd. Vanuit ruimtelijk oogpunt dient te worden voldaan aan de 'Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018' en dient onderzocht te worden in hoeverre archeologisch onderzoek aan de orde is.

Conclusie

Hoewel vanuit de bestuurlijke partners bedenkingen zijn geuit tegen het initiatief, is voor de gemeente Kaag en Braassem het toeristisch-verblijfsrecreatief aanbod een belangrijke economische drager. Mits goed inpasbaar worden initiatieven als dezen juist toegejuicht. Dit is expliciet verwoord in de Omgevingsvisie. Omdat de mogelijke bezwaren van de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland kunnen worden weggenomen door het ontwerp/voorgestelde concept anders in te richten, lijkt het erop dat tegemoet kan worden gekomen aan de belangen van de bestuurlijke partners, zonder daarbij het initiatief in het geheel niet toe te staan. Het college wordt daarom geadviseerd om een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van het conceptverzoek, maar daar gelet op het bovenstaande wel diverse voorwaarden aan te verbinden.

Kanttekeningen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is er natuurlijk altijd een kans dat omwonenden of omliggende (agrarische) bedrijven zich niet kunnen vinden in de voorgenomen ontwikkeling. Ook is bekend dat de provincie strenger beleid hanteert ten aanzien van verblijfsrecreatie. Daar waar de gemeentelijke Omgevingsvisie omschrijft dat ingezet wordt op het toevoegen van meer verblijfsrecreatie als economische drager van de gemeente Kaag en Braassem, legt provinciaal beleid dit voornemen aan banden in beleidskeuze 7.2.2: Toerisme en recreatie in balans. Beleidskeuzen zoals verwoord in de provinciale Omgevingsvisie hebben formeel geen juridische doorwerking zolang de doelen en ambities die daarmee worden nagestreefd, niet in een concrete juridische regel zijn vervat. Dat wil echter niet zeggen dat de beleidsregel eenvoudigweg getorpedeerd kan worden. Een goede motivering is vereist.

In dit geval is gekozen voor een 'Ja-mits' benadering. Hierdoor wordt het signaal afgegeven dat de gemeente zich hard blijft maken voor het verwezenlijken van het eigen beleid, waarbij Kaag en Braassem zich enerzijds inzet voor de toekomstbestendigheid van agrarische bedrijven in de gemeente en anderzijds verblijfsrecreatie als economische drager van belang acht voor de lokale economie. De portefeuillehouder hecht er in dat verband belang aan dat wordt gezocht naar mogelijkheden, in plaats van naar belemmeringen. Die mogelijkheden lijken gevonden te zijn, het is nu aan initiatiefnemer om met de opmerkingen aan de slag te gaan en het initiatief op basis van de adviezen uit te werken tot een haalbaar plan. Met de gekozen 'Ja-mits' benadering volgt de gemeente dus het eigen beleid uit de Omgevingsvisie, maar wordt ook recht gedaan aan de belangen van de overlegpartners.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Het initiatief levert geen actieve bijdrage gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

Participatie en inspraak

In deze fase is voor zover bekend nog geen participatietraject doorlopen. Bij een positieve grondhouding op het conceptverzoek wordt initiatiefnemer verplicht omwonenden en andere belanghebbenden kort na het besluit op de hoogte te brengen van de voorgenomen wijziging. Hiertoe kan gebruik worden gemaakt van de beschreven werkwijze in het document 'Werkwijzer met Elkaar voor initiatiefnemers'. Een verslag hiervan dient te worden opgenomen bij een eventuele aanvraag tot het wijzigen van het omgevingsplan.

Financiële consequenties

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Regio

n.v.t.

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 doormiddel van de beschreven werkwijze in het document 'Werkwijzer met Elkaar voor initiatiefnemers'.

Integraliteit

Bestuurlijk is dit voorstel afgestemd met:	Datum stafoverleg
Yvonne Peters-Adrian	10 maart 2025
Ambtelijk is afgestemd met:	
Strategisch adviseur RO	
Het conceptverzoek is besproken aan de Intaketafel, waarbij de adviseurs van RO, landschap en recreatie en verkeer en vervoer zijn betrokken. Ook Milieu (Omgevingsdienst), de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben geadviseerd.	