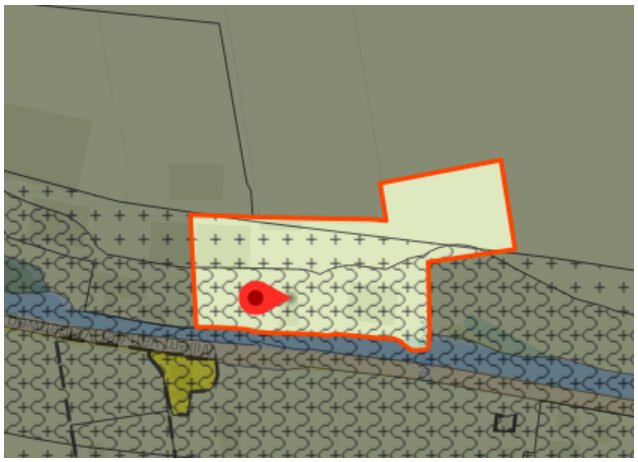
Formulier Intaketafel

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

Ter plaatse is een agrarisch bedrijf gesitueerd. Op het perceel is een bedrijfswoning, een tweetal schuren, een paardenbak en een paddock aanwezig.

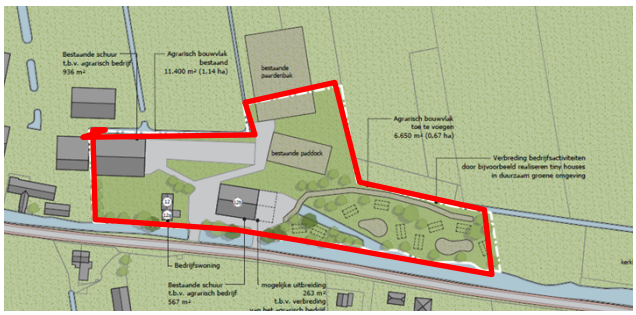
Wat is er toegestaan volgens het omgevingsplan?

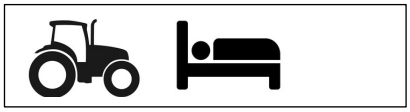


Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

De locatie kent de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Op basis daarvan is (onder meer) een agrarisch bedrijf toegestaan, waarbij tevens nevenactiviteiten mogen worden ontplooid. Onder nevenactiviteiten wordt o.a. verstaan een bed & breakfast en kleinschalig kamperen.

Wat vraagt de initiatiefnemer?





Vergroten van het agrarisch bouwvlak ten behoeve van verbredingsactiviteiten en het vergroten van een bestaande schuur op het erf.

Conclusie

- Het initiatief is niet passend in het omgevingsplan.
- Er is een planologische procedure nodig om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief. Het verzwaard adviesrecht van de gemeenteraad is van toepassing.
- Het college wordt geadviseerd om een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van dit conceptverzoek, mits aan diverse voorwaarden kan worden voldaan.
- De voornaamste belemmeringen (zouden kunnen) zijn: opzet i.r.t. open landschap, provinciale regelgeving, waterhuishoudkundige belangen.

Deel A: Algemene gegevens

Gegevens initiatief	
Locatie	Willem van der Veldenweg 12 (en 12a+b), Leimuiden
Nummers van de aanvraag	Zaaknummer Djuma: 697914 Zaaknummer CLO: 1884697914
Datum aanvraag ingediend	5 september 2024
Eigendomssituatie	Eigenaar
Wat is de inhoud van het verzoek?	Initiatiefnemer vraagt een vergroting van het agrarisch bouwvlak, om daarmee verbreding van de bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken. Deze verbreding is benodigd 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.
Wat is de achtergrond?	In 2018 is een principeverzoek ingediend (V20180054) ten behoeve van de realisatie van een paardenbak van 40 bij 60 meter, grotendeels buiten het bouwvlak. Het initiatief is onder voorwaarden als wenselijk beoordeeld. Een van deze voorwaarden is dat met een wijziging van het (toenmalige) bestemmingsplan “Buitengebied Oost” het nieuwe bouwvlak strak om de gewenste paardenbak en de bestaande bebouwing zou komen te liggen. Gelet op de positieve grondhouding van het college is een omgevingsvergunning aangevraagd, welke in juli 2019 is verleend (W2019/058). De vergunning is verleend voor de activiteiten ‘bouwen’, ‘werken en werkzaamheden’ en het ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’. Hiermee is het initiatiefnemer toegestaan de paardenbak buiten het bouwvlak op te richten. Ten aanzien van de activiteit ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ geldt dat de omgevingsvergunning is verleend voor een periode van ten hoogste 10 jaar, e.e.a. op basis van art. 4, lid 11, van bijlage II bij het Bor. Daarmee is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor het planologisch strijdig gebruik en kan gemeente bij een herziening van het planologisch regime het bouwvlak zodanig aanpassen dat het in lijn wordt gebracht met de feitelijke situatie. Deze laatste stap moet nog worden gezet.
Uitkomst omgevingsplantoets	Het initiatief is in strijd met het omgevingsplan. Conform voormalig bestemmingsplan “Buitengebied Oost”, zijn verbredingsactiviteiten, waaronder recreatie, toegestaan bij agrarische bedrijfsactiviteiten. Deze verbredingsactiviteiten dienen binnen het bouwvlak plaats te vinden, hetgeen voor dit initiatief niet haalbaar is. Een vergroting van het bouwvlak is daarom noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken. Van een functiewijziging of toevoeging aan de bestaande gebruiksmogelijkheden is vooralsnog geen sprake. Nb. Initiatiefnemer geeft tevens aan de bestaande schuur te verbreden ten behoeve van de verbreding van het agrarisch bedrijf. Uitgangspunt is dat aan dit verzoek in beginsel medewerking kan worden verleend, zodat op dat onderdeel niet nader wordt ingegaan in voorliggend intakeformulier. Mocht dit gedurende de behandeling van dit conceptverzoek anders blijken, zal het formulier hier waar nodig op worden aangepast.

	Procedure Conform de in de regels opgenomen wijzigingsbevoegdheid (art. 4.7.1 van de regels) is het vergroten van het bouwvlak onder voorwaarden mogelijk tot (in dit geval) maximaal 2,5 ha. In het licht van gewijzigde wetgeving kan dit initiatief bij positieve grondhouding te worden vergund middels een BOPA dan wel een wijziging van het omgevingsplan. Een OPA is in dit geval niet aan de orde. Omdat in dit geval een aanpassing van het bouwvlak wordt gevraagd en bovendien behoefte bestaat aan de mogelijkheid aanvullende (ontwerp)voorwaarden mee te geven aan initiatiefnemers, lijkt een wijziging van het omgevingsplan het meest voor de hand liggend. Het verzwaard adviesrecht van de gemeenteraad is gelet op de gewenste verruiming van meer dan 0,5 ha vooralsnog wel aan de orde. Bij het doorlopen van de procedure dient tot slot rekening te worden gehouden met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waterstaat – Waterkering'. Mogelijk is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden benodigd. Bovendien dient naar alle waarschijnlijkheid een watervergunning te worden aangevraagd. Op het onderdeel water wordt het Hoogheemraadschap van Rijnland gevraagd te adviseren.
Wie zijn de betrokkenen/ belanghebbenden?	Initiatiefnemer, directe buren, omliggende (agrarische) bedrijven en maatschappelijke voorzieningen (kerkhof en St. Jan de Doperkerk). Participatie heeft in dit stadium nog niet plaatsgevonden.
Gaat het om een tijdelijke situatie?	Nee
Welke adviseurs zijn er uitgenodigd voor de Intaketafel?	Ruimtelijke ordening Stedenbouw Verkeer en parkeren Recreatie Milieu (ODWH) Provincie Zuid-Holland Hoogheemraadschap van Rijnland
Overige opmerkingen	De huidige aanvraag ziet toe op vergroting van het bouwvlak ten behoeve van verbredingsactiviteiten. Zoals hierboven omschreven is een aanpassing van het bouwvlak ook noodzakelijk met het oog op de eerder verleende omgevingsvergunning ten behoeve van de paardenbak. In de huidige aanvraag wordt de paardenbak buiten de contouren van het voorgestelde nieuwe bouwvlak gehouden. Bij positieve grondhouding wordt geadviseerd de initiatiefnemer te verplichten het bouwvlak zodanig aan te (laten) passen, dat ook de paardenbak binnen die contouren valt.

Deel B: Voorbereiding Intaketafel

Waarom zouden we wel/niet willen meewerken aan dit initiatief? Wat zijn de voorwaarden?
<u>Ruimtelijke ontwikkeling:</u> *Omgevingsvisie en omgevingsplan* 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 (maar niet uitsluitend) als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven. Ten aanzien van dag- en verblijfsrecreatie is in de gemeentelijke omgevingsvisie het volgende opgenomen: • *"Kleinschalige mogelijkheden zoals enkele recreatiewoningen, bed & breakfasts en nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, eventueel in combinatie met dagrecreatie, behoort tot de mogelijkheden. Verblijfsrecreatie gebeurt vooral op kleine schaal, maar wanneer dit in het landschap goed inpasbaar is geven we beperkt ruimte aan grootschaligere projecten, bijvoorbeeld op de locatie van Bootbeton. Agrarische bedrijven hebben de mogelijkheid meerdere vormen van (verblijfs)recreatie als nevenfunctie uit te voeren. Zo houden we het platteland vitaal en leefbaar. Incidenteel kan een agrarisch bedrijf zelfs een volwaardige tweede recreatieve bedrijfstak voeren als dit het waardevolle en open landschap niet schaadt."* Vice versa kan overigens het volgende worden gesteld. De agrariërs zijn van belang 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. Paragraaf 4.4 van de toelichting op het voormalig bestemmingsplan ziet toe op recreatie en de gemeentelijke visie, die erop gericht is de recreatiemogelijkheden binnen het plangebied te verbeteren. Dit is gestoeld op het volgende beleidsuitgangspunt: • *"In het plan worden mogelijkheden geboden voor recreatieve neven- en vervolgfuncties bij agrarische bedrijven en voormalige agrarische bedrijfscomplexen."* Voor het projectgebied geldt dat recreatief nachtverblijf (bed & breakfast) en kleinschalig kamperen in beginsel tot de mogelijkheden behoren. In dit specifieke geval zal het gelet op de voorgestelde inrichting vermoedelijk gaan om een vorm van een bed & breakfast. Een bed & breakfast wordt op basis van art. 1.19 van de planregels als volgt gedefinieerd: • *"het verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning en bijbehorende bijgebouwen of het hoofdgebouw."* Op basis van het conceptverzoek is het doel enkele bijgebouwen (tiny houses) op te richten ten behoeve van verblijfsrecreatie. Het maximaal te gebruiken (vloer)oppervlak binnen het bouwvak is nog niet bekend. Bovendien is niet bekend in hoeverre ook ontbijt wordt aangeboden of dat het uitsluitend om een logiesfunctie gaat. Op basis van het voorgaande, kan gesteld worden dat het initiatief in beginsel aansluit bij de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, maar dat e.e.a. nog nader uitgewerkt dient te worden. Initiatiefnemer geeft aan bereid te zijn eventuele opmerkingen vanuit de gemeente mee te in de verdere uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling. Indien de uitkomst van het conceptverzoek positief blijkt, kunnen de genoemde punten als voorwaarde mee worden gegeven voor de verdere uitwerking van het initiatief. Aanvullend wordt opgemerkt dat initiatiefnemer het doel heeft recreatie in een duurzaam groene omgeving mogelijk te maken. Het mogelijk maken van tiny houses als vorm van verblijfsrecreatie

past in de huidige tijdsgeest, waarbij meer dan ooit oog is voor de versterking de biodiversiteit en een duurzame leefomgeving, en ook het concept van de tiny house an sich aan populariteit wint. Tegelijkertijd dient terughoudend te worden omgegaan met initiatieven waarbij het risico op ongewenste permanente bewoning van objecten aanwezig is.

Ruimtelijke kwaliteit en landschapswaarde
Het plangebied is gelegen in een gebied waar landschapswaarden van toepassing zijn. Deze landschapswaarde manifesteert zich in het karakteristieke en cultuurhistorische open weidelandschap. Dit open landschap wordt gevormd door het nagenoeg ontbreken van bebouwing in de polders. Hoewel met het gewenste initiatief weliswaar extra bebouwing wordt opgericht, is van belang dat de gronden onderaan een dijklichaam zijn gelegen en daarmee zo'n 5 meter lager liggen ten opzichte van de Willem van der Veldenweg. Dit biedt kansen het initiatief nader uit te werken, zodanig dat het open landschap en de daarmee gepaard gaande vergezichten behouden blijven. Hoewel het initiatief nog nader uitgewerkt dient te worden, kan uit het conceptverzoek bovendien worden afgeleid dat de beoogde bebouwing wordt opgericht binnen de bestaande kavelindeling en dat hieraan derhalve geen wijzigingen worden aangebracht.

Vanuit provinciaal beleid geldt dat een ruimtelijke ontwikkeling alleen mogelijk is wanneer de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Wat daaronder wordt verstaan hangt mede af van de locatie en het soort ontwikkeling. Op basis van de provinciale omgevingsverordening is de locatie gelegen in het landelijk gebied en zijn de gronden aangemerkt als gebiedstype met beschermingscategorie 3. Op dergelijke gronden zijn ontwikkelingen van het soort 'inpassen', 'aanpassen' en 'transformeren' onder voorwaarden denkbaar. Vanuit het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de provincie worden derhalve vooralsnog geen zwaarwegende belemmeringen verwacht.

Overig
De provinciale omgevingsverordening gaat in paragraaf 7.3.15 in op agrarische bedrijven (v.a. art. 7.59). Vrij vertaald stelt dit artikel dat verbredingsactiviteiten zoals recreatie zijn toegestaan, mits daartoe in beperkte mate wordt voorzien in bebouwing en/of verharding, de agrarische functie de hoofdfunctie blijft en de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven niet wordt belemmerd. Vanuit de regelgeving omtrent stedelijke ontwikkelingen geldt dat een waarborg moet worden opgenomen waarmee wordt voorkomen dat recreatiewoningen op een recreatiepark van 12 of meer woningen permanent worden bewoond. Naar verwachting valt het initiatief gelet op de omvang ervan niet onder deze bepaling, maar omdat nog een verdere uitwerking plaats dient te vinden dient dit onderdeel in het oog te worden gehouden.

Ten aanzien van de op te richten bebouwing en het aanbrengen van verharding wordt tot slot het volgende opgemerkt. Het provinciaal beleid geeft de mogelijkheid het agrarisch bouwperceel zo nodig uit te breiden met maximaal 0,5 ha. Uit het conceptverzoek blijkt dat op dit moment een vergroting van 0,67 ha wordt gevraagd. Om het plan in lijn te brengen met het provinciaal beleid op dit punt zal het plan naar verwachting moeten worden aangepast zodat aan het maximum van 0,5 ha wordt voldaan. Daarbij wordt meegegeven dat de paardenbak eveneens meegenomen moet worden in de wijziging van het bouwvlak, waardoor het bouwvlak met nog eens ca. 1700 m2 dient te worden vergroot. Hiervoor geldt echter dat de vergroting niet nodig is ten behoeve van de verbredingsactiviteiten, waardoor deze toevoeging niet onder de reikwijdte van art. 7.59 valt. Bovendien wordt een paardenbak niet als verharding/bebouwing aangemerkt, waardoor naar verwachting geen grote knelpunten op dit punt ontstaan. Het voorgaande is voorgelegd aan de provincie, met als doel hen ook mee te nemen in de integrale beoordeling.

<u>Recreatie en landbouw:</u>
Recreatie: De gemeente heeft in de omgevingsvisie duidelijk gemaakt dat kleinschalige recreatieve voorzieningen, zoals bed & breakfasts en nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, worden

aangemoedigd. Een agrarisch bedrijf kan een volwaardige tweede recreatieve bedrijfstak voeren als dit het waardevolle en open landschap niet schaadt. Het initiatief van de tiny houses voor recreatief verblijf past binnen deze doelstellingen en bevordert het toerisme op een duurzame en kleinschalige manier, wat in lijn is met de gemeentelijke ambitie om recreatie verder te ontwikkelen.

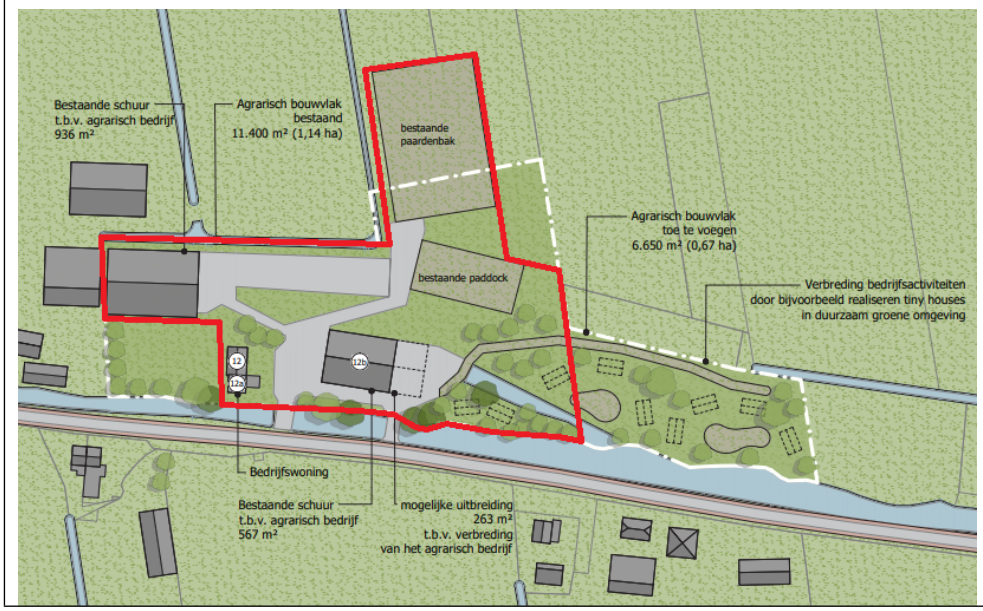
Landbouw: Het plangebied bevindt zich in een gebied met landschapswaarden, met name het open weidelandschap dat kenmerkend is voor dit gebied. Hoewel er nieuwe bebouwing zal worden toegevoegd, wordt benadrukt dat deze laag in het landschap komt te liggen, onderaan een dijk, waardoor het zicht op het open landschap grotendeels behouden blijft. Dit lijkt een goede manier om de landschappelijke impact te minimaliseren en het initiatief beter in te passen in het bestaande landschap.

Het plan lijkt te passen binnen de kaders van het provinciale beleid, mits er geen overmatige verharding of bebouwing plaatsvindt en de agrarische functie behouden blijft.

Stedenbouw:
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 de negen tiny houses die op dit moment staan ingetekend 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.

Om de impact op het landschap/straatbeeld te beperken dient de oostelijke grens van het bouwvlak/bestaande groen aangehouden te worden. Op die manier komt het aantal te realiseren recreatieverblijven waarschijnlijk uit op drie à vier. Aanpassing van het bouwvlak is mogelijk, maar hierbij dient ook de bestaande paardenbak meegenomen te worden. Daarnaast dient het bouwvlak zo veel mogelijk verkleind te worden op plekken waar nu geen bebouwing staat, om verdere vergroting en uitbreiding van verharding/bebouwing te voorkomen. Onderstaand een impressie van hoe de aanpassing van het bouwvlak er uit zou kunnen zien.



Verkeer en vervoer:
Onderbouwen verkeersaantrekkende werking + berekening aantal parkeerplaatsen, inclusief intekenen op tekening.

Omgevingsdienst:
Het plan is om buiten het geldende bouwvlak enkele recreatiewoningen (tiny houses) te realiseren.

Bodem
Er is sprake van nieuw bodemgevoeliger gebruik. Er moet voorafgaand bodenonderzoek als bedoeld in paragraaf 5.2.2 Bal uitgevoerd worden.

Ecologie
Het plan wordt gerealiseerd op een weiland. Er moet een ecologische quickscan uitgevoerd worden.

Externe veiligheid
De planlocatie ligt niet binnen een aandachtsgebied externe veiligheid. Geen opmerkingen.

Geluid
Recreatiewoningen zijn geen geluidgevoelige gebouwen in de zin van de OW. Wel wordt geadviseerd om bij de verdere ontwikkeling van het plan rekening te houden met de geluidbelasting vanwege wegverkeer op de Willem van der Veldenweg.

Hoogheemraadschap van Rijnland:
Zie separaat advies, vooralsnog niet akkoord ivm het bouwen boven het profiel van vrije ruimte. Om tot een positief advies te komen dient het plan op onderdelen te worden aangepast. Daarnaast is een watervergunning nodig.

Provincie Zuid-Holland:
Voor dit plan komt de Provincie Zuid-Holland tot een negatief advies, omdat de mogelijke ruimte die aan agrariers wordt geboden alleen kan worden geboden bij een volwaardig agrarisch bedrijf. Misschien is er nog wel een mogelijkheid om binnenplans iets te doen met opvolgfuncties, mits dit voorwaardelijk plaatsvindt binnen het bestaande bouwvlak (dus ook de paardenbak, die er nu deels buiten ligt). Daarbij nog de kanttekening dat de provincie het voorstel voor recreatiewoningen in de hoedanigheid van tiny houses hier hoe dan ook niet wenselijk acht i.v.m. het risico op permanente bewoning.

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	☒	☐	☐
- Welstandskaart	☒	☐	☐
- Archeologie	☐	☒	☐
- Duurzaamheid	☒	☐	☐
Stedenbouw	☐	☒	☐

Verkeer en vervoer			
- Verkeersveiligheid en bereikbaarheid	☐	☒	☐
- Parkeren	☐	☒	☐
Milieu (omgevingsdienst West-Holland)	☐	☒	☐
Recreatie en Landbouw	☒	☐	☐

Deel C: Uitkomst Intaketafel

Uitkomst van de Intaketafel	
Is het initiatief vanuit de gemeente wenselijk/denkbaar?	Ja, mits aan diverse voorwaarden wordt voldaan. De belangrijkste in dezen is dat een advies van de ABC benodigd is in verband met de vraag of sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Ook dient de opzet van het plan te worden aangepast.
Wat is de vervolgstap?	Stafoverleg en daarna behandeling in het college.
Advies initiatiefnemer	Terugkoppeling Intaketafel en verzoek akkoord aanvraag ABC-advies
Advies bestuur	Geadviseerd wordt een positieve grondhouding aan te nemen, maar daaraan wel diverse voorwaarden te verbinden