

Formulier Intaketafel

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



Op het perceel is de bedrijfsbe-
bouwing van een voormalig
agrarisch bedrijf aanwezig en een
recreatiewoning

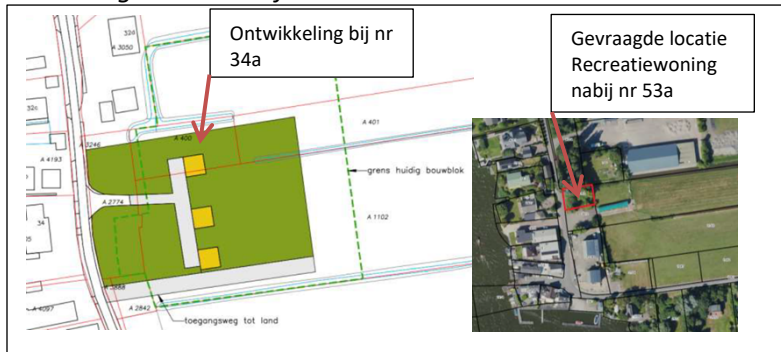
Wat is er toegestaan volgens het bestemmingsplan?



- Waarde - Archeologie 3
- Agrarisch met waarden - Landschapswaard
- Waterstaat - Waterkering
- Recreatie - Verblijfsrecreatie

Binnen het bouwvlak is agrarische
bedrijfsbebouwing toegestaan en
een recreatiewoning

Wat vraagt de initiatiefnemer?



Drie vrijstaande woningen en
verplaatsing van de huidige
recreatiewoning naar ander perceel

Conclusie

- Het initiatief is niet passend in het omgevingsplan.
- Er is een wijziging omgevingsplan nodig om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief. Het verzaamd 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: ruimtelijke kwaliteit, verplaatsing recreatiewoning, milieuhinder (geluid aangrenzend bedrijf).

Deel A: Algemene gegevens

Gegevens initiatief	
Locatie	Westerdijk 34a in Leimuiden (percelen A 2842, 1102 en 3253)
Nummers van de aanvraag	Zaaknummer Djuma: 800757 Zaaknummer CLO: 1884800757
Datum aanvraag ingediend	11-3-2025
Eigendomssituatie	Aanvrager is eigenaar
Wat is de inhoud van het verzoek?	Na sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing (inclusief bedrijfswoning) realiseren van 3 vrijstaande woningen. Daarnaast omvat het verzoek verplaatsing van de bestemde recreatiewoning naar een ander perceel (LM A3253) nabij Westerdijk 53a.
Wat is de achtergrond?	Het agrarisch bedrijf is beëindigd, de bedrijfsbebouwing heeft daarmee geen functie meer.
Uitkomst omgevingsplantoets	Het agrarisch bedrijf en de betrokken percelen vallen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Oost". De gronden waar sanering en drie woningen zijn voorzien hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' met bouwvlak. De huidige recreatiewoning heeft de bestemming 'Recreatie – verblijfsrecreatie'. Aanvrager wil gebruik maken van artikel 4.7.5 in het bestemmingsplan. Dit betreft een wijzigingsbevoegdheid van agrarisch naar wonen: Ruimte voor ruimteregeling onder voorwaarden. Er wordt ca 1.850 m² aan gebouwen gesloopt. In de regeling is bepaald dat per 1000 m² te slopen gebouwen een compensatiewoning mag worden gebouwd. Aanvrager wil desondanks twee compensatiewoningen realiseren met als argumentatie dat ook een ondergrondse mestkelder (179 m²) en gestorte betonnen sleufsilos worden verwijderd (864 m²). De verplaatsing van de recreatiewoning is nodig voor de aanleg van een weg naar de achterliggende agrarische percelen. Zowel de bouw van twee compensatiewoningen als het verplaatsen van de bestemming voor een recreatiewoning zijn in strijd met het tijdelijk omgevingsplan/bestemmingsplan Buitengebied Oost.
Wie zijn de betrokkenen/ belanghebbenden?	De eigenaar van het voormalige agrarisch bedrijf heeft belang bij het saneren van de bedrijfsbebouwing. Om een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken is contact geweest met het aangrenzende bedrijf.
Gaat het om een tijdelijke situatie?	Nee
Welke adviseurs zijn er uitgenodigd voor de Intaketafel?	RO (procedure, afweging) Stedenbouw Verkeer (ontsluiting van het perceel, parkeren van auto's) Omgevingsdienst (geluid, bodem, flora en fauna) Provincie Wonen (woningtypen, sector, grootte)
Overige opmerkingen	

Deel B: Voorbereiding Intaketafel

Voorbereiding Intaketafel

Waarom zouden we wel/niet willen meewerken aan dit initiatief? Wat zijn de voorwaarden?

Ruimtelijke ontwikkeling:

Het verzoek betreft de realisatie van 3 vrijstaande woningen en het verplaatsen van een bouwvlak voor een recreatiewoning.

De gronden waar de woningen zijn geprojecteerd zijn gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied-Oost” en hebben de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden en liggen binnen het agrarisch bouwvlak. Voor het gedeelte van het perceel langs de Westerdijk (waar de tuinen van de woningen zijn voorzien) geldt ook de bestemming Waarde - Archeologie 3 en Waterstaat – Waterkering.

Daarnaast verzoekt aanvrager de huidige recreatiewoning met de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie als bouwrecht te verplaatsen naar een andere locatie aan de Westerdijk, naast nr. 53a. Op deze locatie geldt de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden, Waarde - Archeologie 3 en Waterstaat – Waterkering. Het perceel wordt gekenmerkt door het talud met groen.

In de omgevingsvisie is voor dit Buitengebied – Veenweide als uitgangspunt bepaald dat binnen het veenweidegebied geen ruimte aan activiteiten wordt geboden die de bestaande landschappelijke structuur en kwaliteit kunnen schaden.

Een goede ruimtelijke inpassing ondersteund door een beeldkwaliteitsplan en landschappelijk inpassingsplan dient bij de eventuele uitwerking te worden opgesteld voor de drie woningen. Het verplaatsen van de recreatieve bestemming op het perceel wordt onvoldoende onderbouwd en is strijdig met het beleid hiervoor.

Gelet op de wens om af te wijken van de agrarische en recreatieve bestemming is het wenselijk om hiervoor wijziging van het omgevingsplan op te stellen en deze procedure te volgen.

Stedenbouw:

Het slopen en verwijderen van alle aanwezige bedrijfsbebouwing en verharding en het daarvoor in de plaats realiseren van drie vrijstaande woningen in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling is voorstelbaar. Het gaat daarbij om de sloop-nieuwbouw van de bedrijfswoning en de realisatie van twee compensatiewoningen. De woningen staan op dit moment te diep het land in (lees: te ver van de weg) ingetekend. De woningen zouden aan moeten sluiten bij de lintbebouwing aan de weg en dus geldt de huidige positie van de bedrijfswoning op 34a als uitgangspunt en uiterste grens. Voor verplaatsing van de solitaire recreatiewoning is ruimtelijk gezien geen aanleiding, dus dit is vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk. Het verwijderen van die recreatiewoning zou betrokken moeten worden in de totale herinrichting van het perceel op Westerdijk 34a.

Verkeer en vervoer:

Vanuit verkeersoogpunt zijn er geen belemmeringen. Wel dient nog inzichtelijk gemaakt te worden hoe het parkeren wordt opgelost.

Omgevingsdienst:

Het plan betreft de sloop van bestaande bebouwing op het perceel en de realisatie van 3 nieuwe woningen, waarvan 1 ter vervanging van de bestaande agrarische bedrijfswoning. Daarnaast nieuwbouw van de recreatiewoning op een ander perceel langs de Westerdijk.

Bedrijven

In de directe omgeving zijn meerdere percelen met de bestemming Bedrijf gelegen.

Op het naastgelegen perceel ligt een bestemming Bedrijf met de functieaanduiding ‘Specifieke vorm van bedrijf – groothandel in machines en technische apparaten’. Binnen de bestemming Bedrijf zijn activiteiten toegelaten uit ten hoogste categorie 2.

Verder heeft een perceel schuin tegenover de planlocatie (Westerdijk 32b/c) de bestemming Bedrijf bestemd

voor activiteiten van ten hoogste categorie 2.

In de motivering moet onderbouwd worden dat de huidige bedrijfsvoering van activiteiten in de omgeving niet belemmerd wordt en dat ook activiteiten die vallen binnen de toegelaten bestemming (tot ten hoogste categorie 2) mogelijk zijn. Daarnaast moet onderbouwd worden dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefkwaliteit vanwege bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving. Voor de aanleg wordt geadviseerd om de afstand tussen de nieuwe woningen en de nieuwe weg naar de agrarische percelen te vergroten. Nu loopt deze nieuwe weg pal langs een van de 3 ingetekende bouwblokken.

Bodem

Er is sprake van het mogelijk maken van nieuwe bodemgevoelige gebouwen (zowel de woningen als de recreatiewoning). Er moet een voorafgaand bodemonderzoek als bedoeld in paragraaf 5.2.2 Bal uitgevoerd worden.

Ecologie

Voor de sloop van de bestaande woningen dient een ecologische quickscan uitgevoerd te worden.

Externe veiligheid

Geen relevante risicobronnen in de omgeving aanwezig.

Geluid

De planlocatie ligt op een afstand van ruim 200 meter van de Alkemadelaan. De planlocatie ligt buiten het geluidaandachtsgebied van 200 meter van de Alkemadelaan als bepaald in artikel 17.5 lid 1 onder b. De overige wegen zijn vanwege de geringe etmaalintensiteit niet relevant.

Wonen:

Het advies is om de ruimte ten volste te benutten binnen de mogelijkheden van het perceel en de omgeving. Er is behoefte aan betaalbare woningen. Bij het niet realiseren van sociale huur en middenhuur zal een afdracht gedaan moeten worden in het vereveningsfonds. Voor woningen met een prijs tot de NHG-grens geldt een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding.

Provincie:

3 woningen (vervangen huidige bedrijfswoning + 2 compensatiewoningen voor het weghalen van alle bedrijfsgebouwen en verharding) lijkt wel te kunnen. Het ontbreekt nog wel aan verbeelding en toelichting (onder andere hoe het voorstel zich verhoudt tot relevante richtpunten) om dat te kunnen beoordelen. Verder is het van belang om te handelen volgens het kader voor vrijkomende agrarische bebouwing zoals is vastgelegd in de beleidskeuze 6.2.4 Vitaal landelijk gebied van de Omgevingsvisie:

- Nieuwe functies kunnen zich vestigen binnen de bestaande bebouwing; uitbreiding van de bebouwing is uitgesloten, ook in de toekomst.
- Hergebruik van kassen is uitgesloten.
- Sloop en nieuwbouw van (een deel van) de bebouwing is mogelijk, mits:
 1. de hoeveelheid bebouwing per saldo substantieel afneemt;
 2. het perceel de uitstraling behoudt van een boerderij-erf; en
 3. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in stand blijft.
- De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functies is gering en past bij de huidige ontsluitingsstructuur.
- Rekening wordt gehouden met de bestaande aanwezige functies in de omgeving.
- Als het gaat om bedrijvigheid wordt dit beperkt tot lichte vormen (vergelijkbaar met milieucategorie 1 en 2).
- Opslag van materialen buiten de bebouwing is uitgesloten.
- Het toevoegen van woningen is in beperkte mate mogelijk. Het toevoegen van een groter aantal wooneenheden is mogelijk voor zorgfuncties en huisvesting van arbeidsmigranten. De toevoeging van

woningen moet passen in het regionaal woningbouwprogramma; betaalbaarheid en bouwen voor kleine huishoudens zijn aandachtspunten.

- De omvang van de woningen moet passend zijn bij de uitstraling van het boerderijerf. Als richtsnoer geldt een maximum van 2.000 m³ te verdelen over de te bouwen woningen en maximaal 650 m³ per woning.

Er dient vooral aandacht worden besteed aan de uitstraling van een boerenerf. De drie vierkantjes naast elkaar lijken dan geen goed idee. Het is daarom goed om de initiatiefnemers te adviseren om een goede landschapper in de hand te nemen, die op basis van bovenstaande uitgangspunten en de provinciale richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit met een prima voorstel kunnen komen.

Voor het verplaatsen van de recreatiewoning (is dat ook het huidige gebruik?) is geen ruimte om aan mee te werken. In de beleidskeuze 7.2.2 Toerisme en recreatie in balans van de Omgevingsvisie onder het kopje Kleinschalige verblijfsrecreatie is aangegeven onder welke voorwaarden de provincie kan meewerken aan nieuwe recreatiewoningen buiten de verblijfsrecreatieparken. Met het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering is er geen sprake meer van een nevenactiviteit en gelet op de omvang van de recreatiewoning past die ook niet in de voorbeelden die in de beleidskeuze worden genoemd. Permanente bewoning ligt dan in de rede en dat moet juist met deze beleidskeuze worden voorkomen.

Hoogheemraadschap van Rijnland.

Bouw 3 woningen, Westerdijk 34a, Leimuiden

De drie te bouwen woningen vallen volgens de tekening buiten de *kern-* en *beschermingszone* van de waterkering waardoor deze bij Rijnland niet onder de vergunningsplicht vallen.

Wel wordt er zo te zien een watergang gedempt wat gecompenseerd dient te worden. Dit zal onder de melding of vergunningsplicht vallen.

Bouw recreatiewoning, Westerdijk 56, Leimuiden

Deze woning valt onder de vergunningplicht omdat deze in de zone van de waterkering komt.

Ook ligt er een duiker, zie de roze lijn onder. Hierop mag niet worden gebouwd.



Legenda onderstaande tekening

Rode lijn is de *middenkruinlijn* van de waterkering/dijk

Gele zone is de *kernzone* van de waterkering/dijk

Roze zone is verlenging *profiel van vrije ruimte* in *beschermingszone* van de waterkering/dijk

Oranje zone is de *beschermingszone* van de waterkering/dijk

Als de woning inclusief fundering en isolatie boven het *profiel van vrije ruimte* (PvVR), buiten de (theoretische) *kruin* en niet op de duiker ligt dan is er geen bezwaar tegen het plan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Het Hoogheemraadschap geeft daarom een positief wateradvies. Voor de werkzaamheden

is wel een omgevingsvergunning (voor een wateractiviteit) van Rijnland nodig.

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)	☒	☐	☐
Sociaal Domein	☐	☐	☐
Beheer en grondzaken	☐	☐	☐
Anders, namelijk:	☐	☐	☐

Deel C: Uitkomst Intaketafel

Uitkomst van de Intaketafel (in te vullen door de casemanager)	
Is het initiatief vanuit de gemeente wenselijk/denkbaar?	Ja, mits de recreatiewoning (inclusief bouwvlak) komt te vervallen en naast een aantal voorwaarden voor de drie woningen een landschappelijk inpassingplan wordt toegevoegd.
Wat is de vervolgstap?	Het college neemt een besluit over het initiatief.
Advies initiatiefnemer	Op basis van een positief collegebesluit kan initiatiefnemer een plan uitwerken en wijziging omgevingsplan indienen.
Advies bestuur	Onder voorwaarden een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de realisatie van drie woningen na sanering van de agrarische bedrijfsbebouwing. Een negatieve grondhouding aan te nemen aan het verplaatsen van de recreatiebestemming en bij uitwerking de recreatiebestemming te laten vervallen. Na beëindiging en sanering van het bedrijf kan de ontwikkeling bijdragen aan kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied.