

Gemeente Leiden
Bargelaan 190
2333 CW Leiden

1 juli 2021

Betreft: ruimtelijke motivatie voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een recreatief nachtverblijf in de bestaande berging.

Geachte heer/mevrouw,

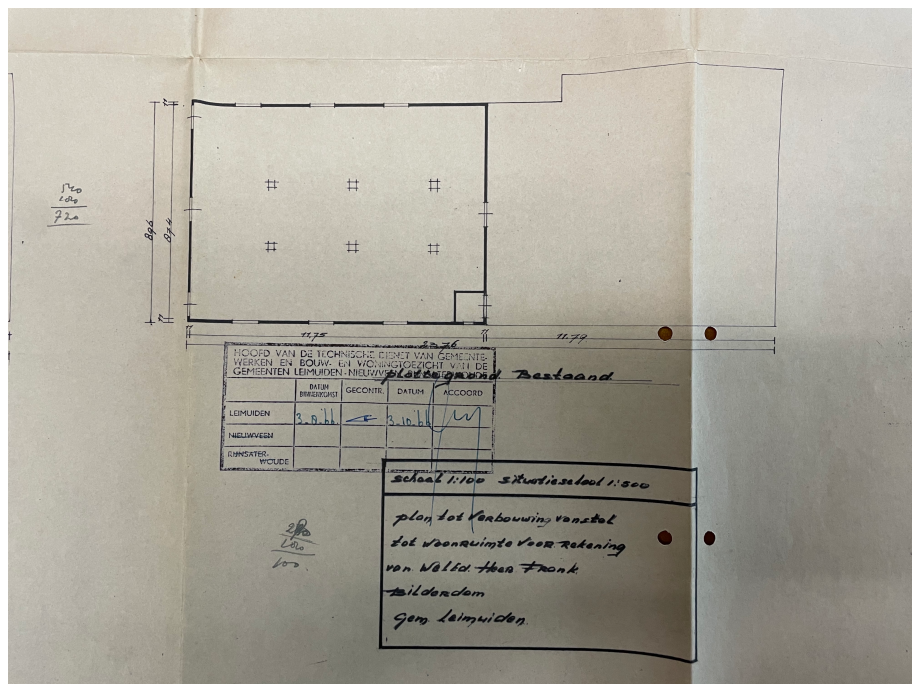
Namens de eigenaar van Bilderdam 33 begeleiden wij het traject voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een recreatief nachtverblijf in het bestaande bijgebouw.

Bestemmingsplan: 'Buitengebied Oost' (2020)

Op het huidige adres is de bestemming 'Wonen 1' van toepassing.

- a. Het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is het gebruik als woning niet toegestaan;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf': bebouwing behorende bij een voormalig agrarisch bedrijfscomplex alsmede een windturbine, waarbij tevens de in tabel 20.1 genoemde nevenfuncties zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. In tabel 20.1 is aangegeven tot welk oppervlak de gronden en de bebouwing ten hoogste mag worden gebruikt ten behoeve van de nevenfunctie;
 2. Bij een combinatie van nevenfuncties ten hoogste een oppervlak van 400 m² aan bebouwing worden gebruikt;
- d. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, steigers, toegangswegen en paardenbakken.

Het huidige adres betrof historisch gezien een agrarisch functie, zoals op onderstaande archief tekening te zien is dat er een stal aanwezig was. Echter heeft het in het bestemmingsplan niet de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' gekregen. Met deze aanvraag wordt aangevraagd om deze aanduiding alsnog aan dit adres toe te wijzen.



Conform het bestemmingsplan is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf': De in tabel 20.1 genoemde nevenfuncties toegestaan:

Nevenfunctie	max. oppervlak gronden in gebruik voor de nevenfunctie	max. vloeroppervlak (in bebouwing) voor de nevenfunctie
<i>veehandelsbedrijven; africhtingsbedrijven voor paarden</i>	-	400 m ²
<i>veearts; hoefsmederij</i>	-	400 m ²
<i>recreatieve paardenhouderij</i>	1.200 m ² voor een paardenbak binnen het bouwvlak	400 m ²
<i>ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten</i>	-	400 m ²
<i>verkoop streekeigen producten, boerderijwinkel</i>	-	100 m ²
<i>kinderboerderij</i>	-	400 m ²
<i>kano-, roeiboot- of fietsenverhuur</i>	-	400 m ²
<i>kleinschalig kamperen</i>	2.500 m ² binnen het bouwvlak	50 m ² , uitsluitend ten behoeve van sanitair/opslag
recreatief nachtverblijf (bed & breakfast)	-	200 m²
<i>kampeerboerderij</i>	-	400 m ²
<i>kleinschalige horecagelegenheid</i>	-	100 m ²
<i>museum/tentoonstellingsruimte</i>	-	100 m ²
<i>kunst- of antiekhandel</i>	-	400 m ²
<i>kantoor ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijfscomplex met als nevenfunctie kantoor'</i>	-	400 m ²
<i>hobbymatig houden van vee ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'</i>	-	50 m ²

Planbeschrijving

Met de aanvraag wil de eigenaar gebruik maken van een recreatief nachtverblijf in het bijgebouw. Waarbij het agrarisch gebouw in het voorhuis verschaft gaat worden in de vorm van hospitaverhuur. Omdat er geen huisvestingsverordening of begrip voor 'wonen' is opgenomen in de gemeente Kaag en Braasem is het verschaffen van verblijf in de vorm van hospitaverhuur toegestaan. Verder zoals opgenomen in tabel 20.1 is het toegestaan om een B&B te hebben met een *max vloeroppervlak van 200m2*. Het bijgebouw van de bewoners heeft de *afmeting 48,10 m2*. Waardoor de gewenste activiteit binnen de bepalingen van het bestemmingsplan valt.

Daarnaast volgen er ook nog de economische argumenten om mee te werken aan het realiseren van een recreatief nachtverblijf in het bijgebouw van Bilderdam 33:

- a. Het perceel behoort tot het landelijk gebied van Leimuideren. Door de afstand van circa vier kilometer tot het dorp heeft het een eigen karakter. De bebouwing bestaat vaak uit vrijstaande woningen, waardoor de huizen niet dicht op elkaar zijn gelegen.
- b. Parkeermogelijkheden op eigen terrein. Voor een vrijstaande woning geldt een parkeernorm van 2 tot 2,8 parkeerplaatsen. In de gewenste situatie komt de totale parkeerbehoefte door de ontwikkeling dan uit op 8 tot 11,2 parkeerplaatsen die allen op eigen terrein opgevangen zullen worden.
- c. Bilderdam wordt omringd door sloten en water waar verschillende watersporten en pleziervaart kan worden voorzien. Waardoor het de kleinschalige lokale economie bevordert.
- d. Tevens zal het verhuurd worden aan kleine groepen waaronder families en of koppels. Het recreatief nachtverblijf zal gerund worden door familie die aansluitend eigenaar zijn van het agrarisch gebouw.

Al met al hopen wij u met bovengenoemde argumenten te kunnen overtuigen van het feit dat de B&B voldoet aan de door gemeenteraad gestelde ruimtelijke kaders.

Namens de eigenaar van Bilderdam 33,

Met vriendelijke groet,

-Vergunningsadvies Amsterdam-

Tel: 020 823 3383

E-mail: info@vergunningsadviesamsterdam.nl