

# Plan van Aanpak Aanpassen omgevingsplan Rundveehouderij Elza Hoeve

Vlietweg 82 te Leiden

Opdrachtgever  
Naam : W. van der Post  
Postadres : Vlietweg 82 Leiden

Rombou  
Bezoekadres : Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle  
Postadres : Postbus 432, 8000 AK Zwolle

Datum : 20 juni 2024  
Status : Definitief  
Projectnummer : 6610704086  
Projectleider : E.W. Lamberts  
Telefoon : +31 (0)88 236 8236  
E-mail : [info@rombou.nl](mailto:info@rombou.nl)

---

# Inhoudsopgave

|          |                                                      |           |
|----------|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                                     | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                           | 3         |
| 1.2      | Plan van aanpak                                      | 3         |
| <b>2</b> | <b>TOEKOMSTBESTENDIGE BEDRIJFSVOERING</b>            | <b>4</b>  |
| 2.1      | Paarden                                              | 4         |
| 2.2      | Verbreidingsactiviteiten                             | 6         |
| 2.3      | Bedrijfswoning Vlietweg 82a                          | 8         |
| 2.4      | Omgevingsvergunning bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 8         |
| 2.5      | Opslag vaste mest en ruwvoer                         | 9         |
| <b>3</b> | <b>TWEDE ONTSLUITING BEDRIJF</b>                     | <b>11</b> |
| <b>5</b> | <b>BEGROTING</b>                                     | <b>12</b> |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De heer W.H.L. van der Post exploiteert een agrarisch bedrijf aan de Vlietweg 82 te Leiden, genaamd Elza Hoeve. De bedrijfsvoering richt zich op het houden van melkvee en paarden. Naast de melkkoeien en paarden worden verbredingsactiviteiten georganiseerd. Deze activiteiten zijn voor een belangrijk deel onlosmakelijk verbonden met de agrarische activiteiten van het bedrijf en voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering essentieel.

In verband met de transitie van het agrarisch bedrijf van de heer Van der Post naar een toekomstbestendige verbrede bedrijfsvoering zijn de afgelopen jaren diverse gesprekken gevoerd met de gemeente Leiden en is het rapport 'Route naar een toekomstbestendige verbrede bedrijfsvoering Rundveehouderijbedrijf Elza Hoeve' opgesteld. In dit rapport is toekomstvisie van de Elza Hoeve beschreven.

De heer Van der Post ziet de toekomst van de Elza Hoeve hoofdzakelijk in een verbreding van de activiteiten in plaats van een schaalvergroting van de agrarische activiteiten. Dit heeft als bijkomend effect dat het bedrijf een kleinschalig karakter behoudt. Hierdoor blijft de impact op het karakteristieke polderlandschap gering.

Het voortbestaan van het agrarisch bedrijf met verbredingsactiviteiten is belangrijk voor de instandhouding van het karakteristieke polderlandschap en de bijbehorende slagenverkaveling en watergangen. De Elza Hoeve vervult, mede vanwege het gegeven dat het bedrijf relatief veel grond beheert, een belangrijke rol bij het in standhouden van dit karakteristieke polderlandschap.

## 1.2 Plan van aanpak

Een deel van de activiteiten van het veehouderijbedrijf in de huidige en de toekomstige gewenste situatie zijn niet in overeenstemming met het huidige (tijdelijk deel van het) omgevingsplan. In overleg en in samenwerking met de gemeente Leiden is besloten om een traject te starten om tot een gezamenlijke wijziging van het omgevingsplan te komen.

Het voorliggende plan van aanpak maakt inzichtelijk welke (verbredings) activiteiten de heer Van der Post graag meegenomen ziet en welke aanpassingen doorgevoerd moeten worden in het omgevingsplan teneinde deze verbredingsactiviteiten planologisch juridisch mogelijk te maken.

Onderdeel van het projectplan is een financiële onderbouwing / begroting van de bedrijfsvoering in de toekomstige situatie.

## 2 Toekomstbestendige bedrijfsvoering

Om tot een toekomstbestendige bedrijfsvoering te komen is het belangrijk dat het omgevingsplan wordt aangepast zodat de reeds aanwezige verbredingsactiviteiten en de gewenste verbredingsactiviteiten planologisch juridisch toegestaan zijn. Tevens is het wenselijk om de bestemming grondgebonden melkveehouderij te wijzigen in de bestemming grondgebonden agrarisch bedrijf.

### 2.1 Paarden

Naast het rundvee worden op de Elze Hoeve al vele jaren pensionpaarden gehouden. Hoewel de vigerende agrarische bestemming een paardenhouderij niet bij recht toestaat, hoort een paardenhouderij wel tot de toegestane (hoofd) functies en gebruiksdoelen conform bijlage 1 van het Toetsingskader Oostvlietpolder.

Het bedrijf heeft een milieutoestemming voor het houden van 30 volwassen paarden. In de bijgevoegde milieutekening (zie bijlage 1) is aangegeven waar de paarden op het perceel worden gehouden. De stalling van de paarden is op 50 meter uit de gevel van woningen van derden.

#### 2.1.1 Aanpassen gebruiksregels omgevingsplan

De bestemmingsomschrijving van 'Agrarisch' in het vigerende omgevingsplan sluit geheel niet aan bij de (hoofd) functies en gebruiksdoelen uit het Toetsingskader. In de bestemmingsomschrijving zijn de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden melkveehouderij;
  - b. agrarische bedrijfswoningen en de daarbij behorende voorzieningen;
  - c. nevenactiviteiten gericht op de agrarische bedrijfsvoering, te weten agrarische / natuur-educatie en de verkoop van streekelijke agrarische producten;
- (....)

De paardenhouderij ontbreekt geheel in de bestemmingsomschrijving. Het voorstel is om de paardenhouderij toe te voegen aan de bestemmingsomschrijving van artikel 3 'Agrarisch'.

#### 2.1.2 Voorzieningen paardenhouderij

Voor het houden van de paarden zijn voorzieningen benodigd zoals paddocks, een longeerbak en een rijbak.

##### *Paddocks*

Paarden krijgen uitloop in zogenaamde paddocks. De paddocks hebben een omheining van palen met draad. Feitelijk is er geen sprake van een bouwwerk. De meeste paddocks liggen op het achtererf binnen de bestemming agrarisch. Eén paddock is gelegen binnen de bestemming agrarisch met waarden.

### *Rijbak*

De rijbak wordt gebruikt voor het rijden van de paarden. De rijbak heeft een omheining van houten palen met planken. De hoogte van de rijbak bedraagt circa 1,25 meter. Om de rijbak goed te kunnen benutten zijn er enkele verlichtingsmasten geplaatst met een hoogte van 4 meter. Op grond van de planregels bedraagt de maximale hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde 2,5 meter.

### *Longeerbak*

De longeerbak op het achtererf is gelegen in de bestemming agrarisch met waarden. De longeerbak bestaat uit een houten palen en drie rijen rubberen lint. De hoogte van de longeerbak bedraagt 1,25 meter. Op grond van de planregels bedraagt de maximale hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde 1 meter.

Het voorstel is om in de gebruiksregels op te nemen dat de genoemde voorzieningen bij een paardenhouderij zijn toegestaan. De bouwregels dienen afgestemd te worden op de gebruikelijke bouwhoogten van deze voorzieningen.

Een deel van de voorzieningen ligt op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Voorgesteld wordt om het gedeelte van het bestemmingsvlak 'Agrarisch' dat aan de weg ligt naar achteren te verplaatsen (vormverandering bestemmingsvlak). Zie hiervoor ook afbeelding 1. In totaal zal het gaan om een oppervlakte van circa 2.200 m<sup>2</sup> aan bestemmingsvlak dat wordt verplaatst. Bijkomend voordeel is dat in de gewenste situatie een kleiner deel van het bestemmingsvlak agrarisch binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' ligt. Dit is de beschermingszone van de Vliet. Met de voorgestelde verplaatsing is daarom ook beter gewaarborgd dat de beschermingszone gevrijwaard blijft van bebouwing.



Afbeelding 1: verplaatsen bestemmingsvlak agrarisch

## 2.2 Verbredingsactiviteiten

### 2.2.1 Landbouw en zorg

De zorgboerderij is inmiddels een bekend fenomeen. Zorgboerderijen bieden aan zorgvragers een veilige plek om op krachten te komen én zich te ontwikkelen.

De zorgactiviteit op de Elza Hoeve wordt door Zorghoek aangeboden. De heer Van der Post verhuurt ruimte aan Zorghoek; zij verzorgen verder de activiteiten en dragen de verantwoordelijkheid voor de cliënten. Het gaat vooral om mensen met een burn-out en soortgelijke klachten die naar de Elza Hoeve komen voor (halve) dagbesteding.

De ruimte voor de zorgactiviteit is ondergebracht in de voormalige paardenstal. Zie hiervoor ook bijlage 2. Deze bijlage laat zien waar de verbredingsactiviteiten plaatsvinden dan wel zijn voorzien.

De zorgcliënten (hulpboeren) zullen allerhande klusjes doen op de boerderij. Ze verbouwen met elkaar gewassen, verzorgen er dieren, helpen mee in de boerderijwinkel. Juist op een agrarisch bedrijf met verbredingsactiviteiten is er voor de deelnemers of hulpboeren altijd een klusje te vinden die hen aanspreekt

De verwachting is dat er tussen 8 en 20 plaatsen voor dagbesteding komen. Voor de verkeersafwikkeling is de wens / het voornemen om dit via een dienstdaag vanaf/richting de Hofweg te laten verlopen. Dit kan zorgen voor minder verkeersdruk op de Vlietweg.

Het voorstel is om de zorgactiviteit toe te voegen aan de bestemmingsomschrijving van artikel 3 'Agrarisch'.

### 2.2.2 Boerderijwinkel

De heer Van der Post wil in een boerderijwinkel eigen producten en overige streekelijke agrarische producten verkopen. Bijvangst van deze activiteit is een aantrekkelijke werking voor het publiek. Er zullen meer mensen de polder bezoeken.

In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat de verkoop van streekelijke agrarische producten bij een agrarisch bedrijf is toegestaan als nevenactiviteit. De intentie is om de boerderijwinkel kleinschalig op te zetten (tussen de 35 en 110 m<sup>2</sup>) waardoor het als nevenactiviteit wordt geëxploiteerd.

Omdat de boerderijwinkel bij recht is toegestaan, hoeft het omgevingsplan op dit punt niet aangepast te worden.

### 2.2.3 Groepsactiviteiten / dagrecreatie activiteiten

De verbredingsactiviteiten (nevenactiviteiten) die op de Elze Hoeve, in samenhang met de agrarische functie van het bedrijf, worden georganiseerd zijn:

- Kinderfeestjes
- Koeknuffelen
- Boerenlunch
- high tea
- verzorgde boerenpicknicks
- workshops (beschilder je eigen koe)

- coaching met paarden
- activiteiten voor kinderen en volwassenen
- vergaderruimte
- Groepsaccommodatie voor bijeenkomsten en evenementen

De verbredingsactiviteiten vallen grotendeels onder dagrecreatieve activiteiten. Deze activiteiten vinden plaats zowel binnen in bestaande bebouwing als op het erf van de boerderij. Een deel van deze bestaande verbredingsactiviteiten vallen onder agrarische- en natuureducatie. Deze activiteiten zijn bij recht toegestaan in het omgevingsplan.

Voor de boerenpicknick zijn picknickplaatsen gerealiseerd op loopafstand van de boerderij met uitzicht op de weilanden.

De coaching sessies met paarden en de cursus 'omgaan met paarden' hebben een educatieve grondslag dan wel zijn gericht op persoonlijke ontwikkeling.

Daarnaast is het de wens om in de toekomst op het bedrijf paardrijlessen te geven en vergaderruimte beschikbaar te stellen.

Bij de aanpassing van het omgevingsplan wordt voorgesteld om binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch' de verbredingsactiviteiten bij recht toe te staan.

#### 2.2.4 Standplaatsen voor campers

Op het erf binnen de huidige bestemming 'Agrarisch', ten zuidwesten van de ligboxenstal, is het voornemen om een kleinschalige camperstandplaats te realiseren. Omdat de standplaatsen op het erf worden gesitueerd is de impact hiervan voor het landschap beperkt. De capaciteit van de camperstandplaats bedraagt maximaal 6 stuks.

Een mini-camping met 25 plaatsen achter de bebouwing, zoals beschreven in de toekomstvisie uit 2022, is niet meer aan de orde.

Voor de verkeersafwikkeling van de campers is het ook de wens / het voornemen om dit via een dienstdaag vanaf/richting de Hofweg te laten verlopen.

Het voorstel is om in het omgevingsplan de standplaats voor de campers vast te leggen op de verbeelding en door middel van een maatvoeringsaanduiding het toegestane maximaal aantal standplaatsen vast te leggen. Op de plattegrond in bijlage 2 is de plek van het aan te leggen camperstandplaatsen weergegeven.

#### 2.2.5 Terras

De wens is om een kleinschalig terras te openen met een oppervlakte tussen de 100 en 200 m<sup>2</sup>. Het terras zal doordeweeks beperkt open zijn en richt zich op passanten en mensen die het bedrijf al aandoen vanwege de verbredingsactiviteiten (dus geen extra verkeersaantrekkende werking). Het 'runnen' van het terras is voor de zorgcliënten ook een mooie bezigheid.

Het voorstel is om in het omgevingsplan op te nemen dat een terras met een oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup> is toegestaan. Op de plattegrond in bijlage 2 is de plek van het aan te leggen terras weergegeven.

### **2.3 Bedrijfswoning Vlietweg 82a**

De bewoonster van de 2<sup>e</sup> bedrijfswoning aan de Vlietweg 82a heeft een binding met de agrarische bedrijfsvoering omdat ze werkzaamheden uitvoert op het bedrijf. Om die reden is er ons inziens op dit moment geen strijdigheid ten aanzien van de bewoning van deze woning met de gebruiksregels van het vigerende bestemmingsplan.

Voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering zou de heer Van der Post de 2<sup>e</sup> bedrijfswoning wil graag de aanduiding 'voormalige bedrijfswoning' willen geven.

Bedrijfswoningen die niet meer nodig zijn voor het bedrijf, kunnen omgezet worden naar reguliere woningen. Dit is vaak lastig omdat deze vlak bij het bedrijf liggen en het bedrijf kunnen belemmeren in zijn mogelijkheden. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan instructieregels gericht op voormalige bedrijfswoningen. Deze instructieregels gelden op bedrijventerreinen en voor horeca- en agrarische bedrijven. Met deze instructieregels gelden de waarden voor geluid, geur trillingen en slagschaduw vanwege een activiteit niet voor een woning met een voormalige functionele binden met die activiteit (artikel 5.62, 5.85, 5.89e en 5.96 van het Bkl). Het is niet toegestaan om af te wijken van de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit. Deze gelden voor zowel woningen met een voormalige functionele binding als reguliere woningen.

### **2.4 Omgevingsvergunning bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

#### **2.4.1 Omheiningen en lichtmasten**

Ten behoeve van de paardenhouderij is een rijbak essentieel. Vanuit veiligheidsredenen heeft de rijbak een omheining van houten palen met planken. De hoogte van de rijbak bedraagt circa 1,25 meter. Om de rijbak goed te kunnen benutten zijn er enkele verlichtingsmasten geplaatst met een hoogte van 4 meter.

Op grond van de huidige planregels bedraagt de maximale hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde 2,5 meter. Voor wordt gesteld om in het omgevingsplan de bouwhoogte van lichtmasten te verruimen naar 4 meter.

Nadat het omgevingsplan in werking te getreden zal voor de omheiningen en de lichtmasten een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

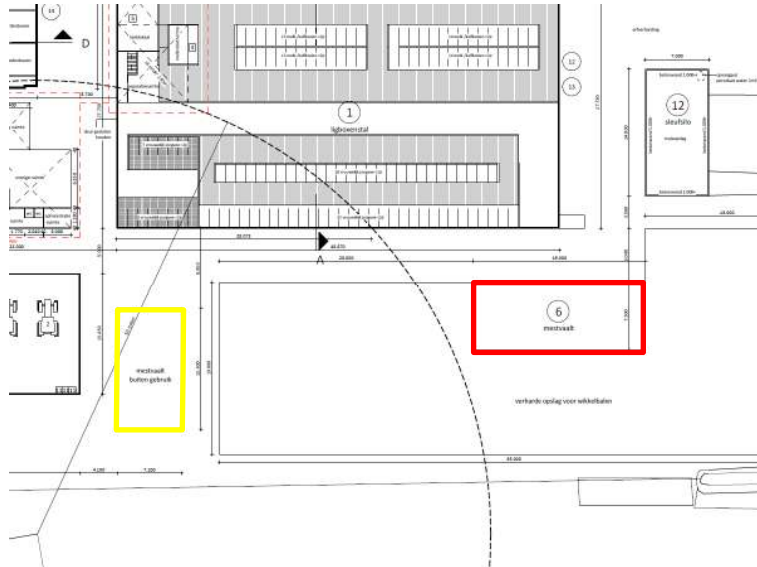
#### **2.4.2 Omgevingsvergunningen betonverhardingen (voor opslag van mest en voer)**

In verband met deerschikking van activiteiten op het erf van de Elza Hoeve worden nieuwe opslagen gerealiseerd voor de opslag van voer en mest. Nadat het omgevingsplan in werking te getreden zal voor deze opslagen een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

## 2.5 Opslag vaste mest en ruwvoer

### 2.5.1 Vaste mest

In de milieutekening is de huidige opslag voor de vaste mest aangegeven met nummer 6. In de onderstaande uitsnede van de milieutekening met een rood vlak aangegeven. Oorspronkelijk lag de vaste mestopslag aan de voorzijde van de stal. Zie het gele vlak.



Afbeelding 3: uitsnede milieutekening

In bestaande situaties wordt de voorgeschreven afstand tussen de opslag en geurgevoelige objecten vaak niet gehaald. In lid 2 van artikel 3.46 Activiteitenbesluit is een regeling opgenomen voor bestaande situaties: overgangsrecht. De vaste afstanden van 50 meter voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom geldt niet als:

- de opslag op kortere afstand ligt,
- die opslag al bestond vóór 1 januari 2013 én
- verplaatsing van de opslag in redelijkheid niet kan worden verlangd.

Wordt hieraan voldaan, dan is de bestaande opslag (milieurechtelijk) toegestaan, ook als die te kort op een woning (geurgevoelig object) ligt.

In de huidige situatie is de vaste mestopslag op last van de Omgevingsdienst buiten gebruik gesteld. Echter op grond van het overgangsrecht is het wellicht mogelijk om deze opslag toch weer in gebruik te nemen.

### 2.5.2 Kuilvoer

Het kuilvoer wordt opgeslagen in wikkelpalen. Om die reden is het mogelijk opslag van het kuilvoer te hebben binnen 50 meter uit een woning van derden.

Voor het verminderen van de hoeveelheid (plastic) afval op het bedrijf zou de heer Van der Post graag weer overstappen op de opslag van kuilvoer in een rijkui. Met de verplaatsing van de vaste mestopslag (zie 2.5.1) zou hiervoor buiten de 50 meter uit een woning van derden fysiek ruimte ontstaan.

Een tweede optie is om bij de verplaatsing van het bestemmingsvlak 'Agrarisch' (zie afbeelding 1) achter de stal ruimte te reserveren voor een rijkuil.

### 3 Tweede ontsluiting bedrijf

Voor de bereikbaarheid van het bedrijf is het wenselijk om een tweede ontsluiting te realiseren. In de huidige situatie is reeds een kavelpad aanwezig dat vanaf het erf van De Elza Hoeve in zuidoostelijke richting door het land loopt. Dit pad komt uit op de weg die zorgt voor ontsluiting van het gasverdeelstation. Deze ontsluitingsweg takt aan op de Hofvlietweg.

Om het aanwezige pad geschikt te maken voor zwaar(der) verkeer wordt deze voorzien van Stelcon-platen. In de navolgende afbeelding is de tweede ontsluiting van het bedrijf aangegeven met een rode pijl.



Afbeelding 2: tweede ontsluiting op de Hofvlietweg

De huidige ontsluiting op de Vlietweg is, door aanpassingen gedaan door het waterschap, niet meer goed geschikt voor vrachtverkeer. Dit betreft met name het pad langs de boerderij. Een ontsluiting op de Hofvlietweg is daarom ook wenselijk vanwege dit aspect.

## 4 Begroting

In hoofdstuk 2 is beschreven op welke wijze Wilbert van der Post zijn bedrijf verder wil ontwikkelen. Hij kiest voor een verbreding van de bedrijfsactiviteiten en dus niet voor schaalvergroting. Schaalvergroting is in de Oostvlietpolder vanwege het ontbreken van voldoende productiemiddelen, in de vorm van landbouwgrond, niet mogelijk. Een verbreding van de activiteiten op het landbouwbedrijf passen bovendien beter bij de doelstellingen die de gemeente voor de Oostvlietpolder heeft dan schaalvergroting van de bestaande rundveehouderij.

Uitgangspunt van de begroting is een melkrundveehouderij met maximaal 90 melkkoeien en 75 stuks jongvee. Dit zijn de dieren aantallen waarvoor het bedrijf de milieutoestemming heeft.

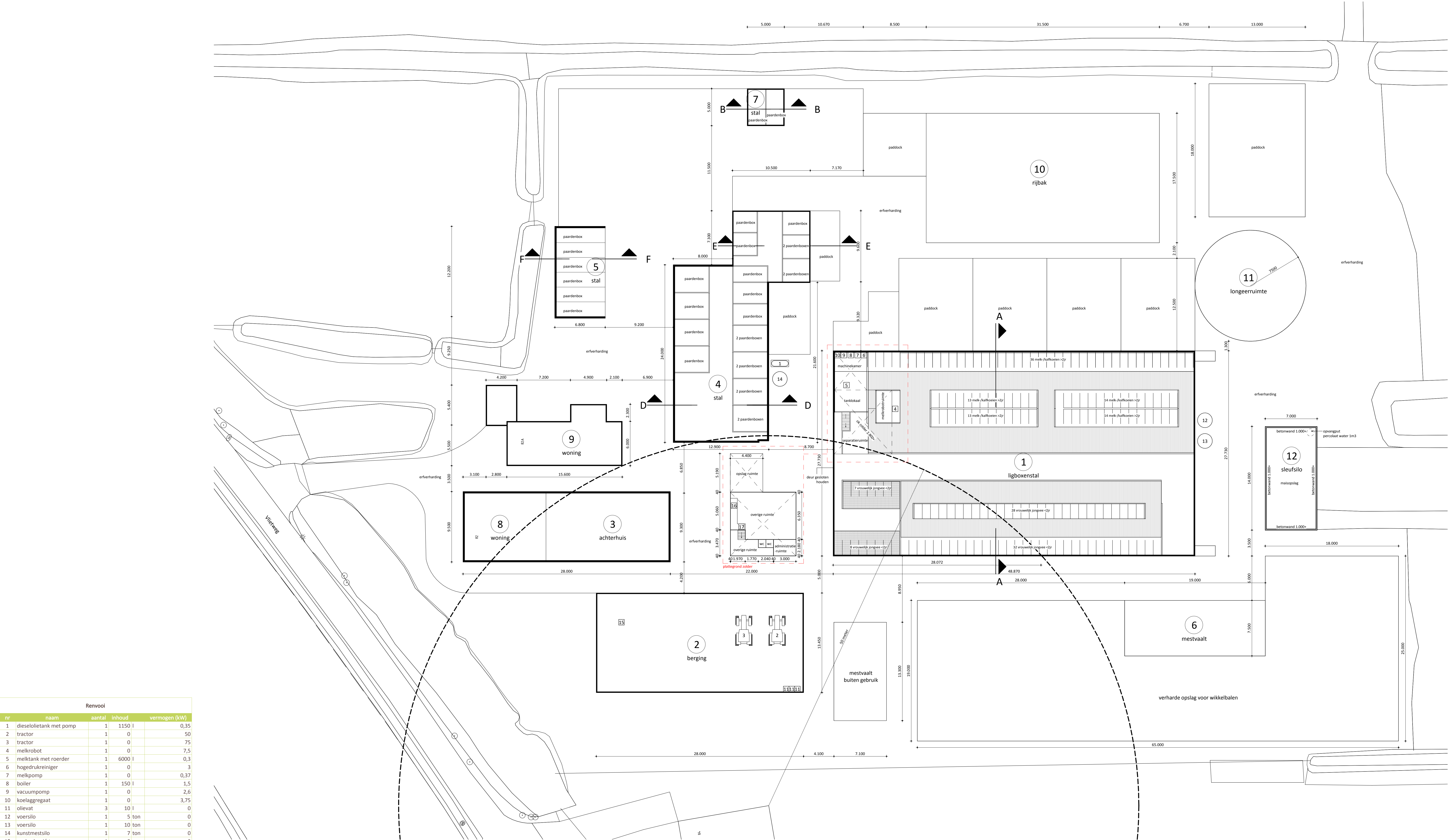
De ligging van zijn bedrijf aan de Vlietweg, op korte afstand van de Vlietlanden in de Oostvlietpolder (recreatieve activiteiten) en in de nabijheid van Leiden (paardenpension) maken zijn locatie uitermate geschikt voor de verbredingsactiviteiten. De heer Van der Post kiest voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering daarom voor verbreden van de activiteiten en is begonnen (al langere tijd geleden) met het paardenpension en de andere aan het agrarisch bedrijf verbonden verbredingsactiviteiten.

Juist de afwisseling en het samenspel tussen enerzijds de melkrundvee en anderzijds de verbredingsactiviteiten passen goed bij de ondernemer. Hij heeft een grote passie voor de melkveehouderij, maar ontvangt ook graag geïnteresseerden op zijn bedrijf om het verhaal achter de boer / koe / paard / het gebied te vertellen en mensen te laten (mee) genieten van de Oostvlietpolder.

Voor een duurzame toekomstbestendige bedrijfsvoering zijn de paardenhouderij (30 paarden) en de overige verbredingsactiviteiten van groot belang. De accountant, de heer Dijkshoorn, geeft in zijn brief van 1 april 2022 aan dat de verbredingsactiviteiten (neventakken) van het bedrijf noodzakelijk zijn voor een bijdrage in het inkomen van de heer Van der Post.

In bijlage 3 is de begroting weergegeven van de toekomstbestendige bedrijfsvoering.

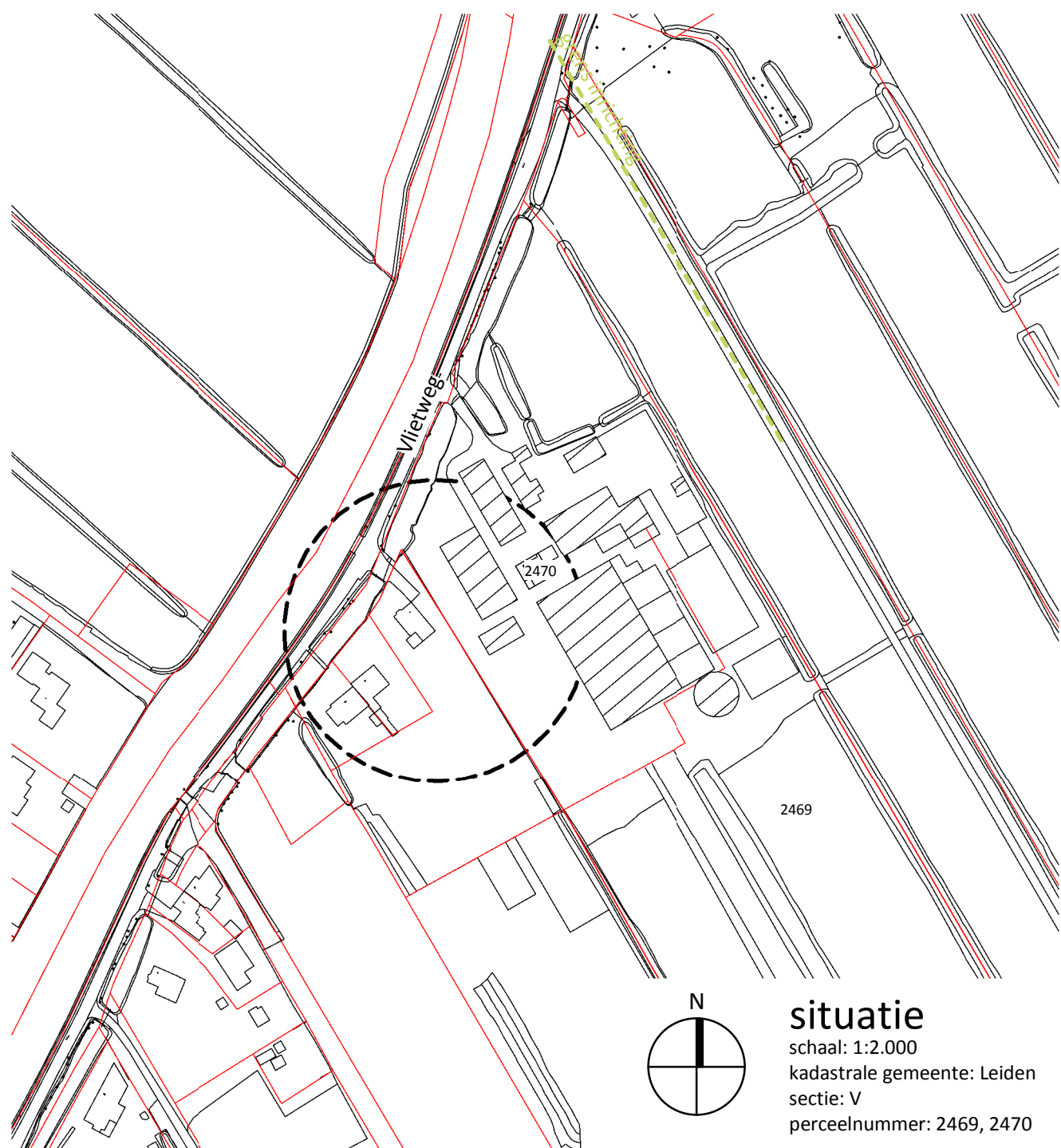
## Bijlage 1. Milieutekening



| Renvoel |                            |        |        |               |
|---------|----------------------------|--------|--------|---------------|
| nr      | naam                       | aantal | inhoud | vermogen (kW) |
| 1       | dieselolietank met pomp    | 1      | 1150 l | 0,35          |
| 2       | tractor                    | 1      | 0      | 50            |
| 3       | tractor                    | 1      | 0      | 75            |
| 4       | melkrobot                  | 1      | 0      | 7,5           |
| 5       | melktank met roerder       | 1      | 6000 l | 0,3           |
| 6       | hogedrukreiniger           | 1      | 0      | 3             |
| 7       | melkpomp                   | 1      | 0      | 0,37          |
| 8       | boiler                     | 1      | 150 l  | 1,5           |
| 9       | vacuumpomp                 | 1      | 0      | 2,6           |
| 10      | koelaggregaat              | 1      | 0      | 3,75          |
| 11      | olievat                    | 3      | 10 l   | 0             |
| 12      | voersilo                   | 1      | 5 ton  | 0             |
| 13      | voersilo                   | 1      | 10 ton | 0             |
| 14      | kunstmestilo               | 1      | 7 ton  | 0             |
| 15      | opslag hoo/stro            | 1      | 0      | 0             |
| 16      | vaatwasser                 | 1      | 0      | 1             |
| 17      | oven met inductiekookplaat | 1      | 0      | 1             |

| Gebouwgegevens |               |                  |                 |                |            |                  |                                                       |
|----------------|---------------|------------------|-----------------|----------------|------------|------------------|-------------------------------------------------------|
| nr.            | naam          | vloerconstructie | wandconstructie | dakconstructie | mestopslag | inh. kelder (m³) | aantal dierplaatsen                                   |
| 1              | ligboxenstal  | beton            | metselwerk      | golflaten      | drijfmest  | 2500             | 90 melk-/kalfoeien >2jr<br>75 vrouwelijk jongvee <2jr |
| 2              | berging       | beton            | metselwerk      | golflaten      |            |                  |                                                       |
| 3              | achterhuis    | beton            | metselwerk      | dakpannen      |            |                  |                                                       |
| 4              | stal          | beton            | metselwerk      | golflaten      |            |                  | 22 paarden >3jr<br>6 paarden >3jr                     |
| 5              | stal          | beton            | metselwerk      | golflaten      |            |                  | 6 paarden >3jr                                        |
| 6              | mestvaalt     | beton            | beton           |                | vaste mest | 117              |                                                       |
| 7              | stal          | beton            | metselwerk      | golflaten      |            |                  | 2 paarden >3jr                                        |
| 8              | woning        | beton            | metselwerk      | golflaten      |            |                  |                                                       |
| 9              | woning        | beton            | metselwerk      | golflaten      |            |                  |                                                       |
| 10             | rijbak        | zand             | hout            |                |            |                  |                                                       |
| 11             | longeerruimte | zand             | staal           |                |            |                  |                                                       |
| 12             | sleufsilo     | beton            | beton           |                |            |                  |                                                       |

terreininvulling



**rombōu**

opdrachtgever

W.H.L. van der Post  
Vlietweg 82  
2323 LG Leiden  
Tel: 06 21553863

project

aanvraag milieuv vergunning voor het bedrijf  
aan de Vlietweg 82 te Leiden

onderdeel

overzichtstekening  
milieutekening

bladnummer

MI-02

intake

6610794086

schaal

1:200

papierformaat

A0

ontwerper

architect

registratienr

20-04-2022

vergunning

23-05-2022

gewijzigd

A1

108 8236 8236

08 8236 8236

08 8236 8236

08 8236 8236

08 8236 8236

08 8236 8236

08 8236 8236

08 8236 8236

## Bijlage 2: plattegrondtekening met verbredingsactiviteiten

[illegible]

### Bijlage 3: begroting toekomstbestendige bedrijfsvoering

| Begroting                                          | 2024         | 2025         |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Opbrengsten veehouderij</b>                     |              |              |
| Melkgeld                                           | 130000       | 140000       |
| Verkoop vee                                        | 12000        | 15000        |
|                                                    |              |              |
| Omzet veehouderij                                  | 142000       | 155000       |
|                                                    |              |              |
| Toegerekende kosten veehouderij                    | 135000       | 145000       |
|                                                    |              |              |
| Subtotaal toegerekende kosten                      |              |              |
|                                                    |              |              |
| Saldo veehouderij                                  | 7000         | 10000        |
|                                                    |              |              |
| <b>Opbrengsten paardenpensioen</b>                 |              |              |
| Verhuur stallingsruimte                            | 50000        | 50000        |
|                                                    |              |              |
| Toegerekende kosten paardenpension                 | 40000        | 40000        |
|                                                    |              |              |
| Saldo paardenpension                               | 10000        | 10000        |
|                                                    |              |              |
| <b>Opbrengsten verhuur zorg</b>                    | <b>8000</b>  | <b>10000</b> |
|                                                    |              |              |
|                                                    |              |              |
| <b>Opbrengsten overige verbredingsactiviteiten</b> | <b>10000</b> | <b>10000</b> |
|                                                    |              |              |
|                                                    |              |              |
|                                                    |              |              |

De opbrengsten in 2024 zijn op geschat op basis van de cijfers die tot nu toe bekend zijn. De verhuur van de ruimte aan Zorghoek vindt dit jaar voor het eerst plaats. De inkomsten van de bestaande nevenactiviteiten (m.n. groepsactiviteiten) zijn gebaseerd op opbrengsten van de afgelopen jaren.