

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 14 april 2026
Nummer 4717
Onderwerp Raadsvoorstel Bindend adviesrecht aanvraag omgevingsvergunning Huyssitterweg 17-19
Leidschendam

Portefeuillehouder Wethouder Van Eekelen

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit positief te adviseren over de aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van regels van het omgevingsplan voor de wijziging van een agrarisch glastuinbouwperceel tot bedrijfslocatie voor een groothandel in vlees en vleeswaren en vergelijkbare activiteiten in de voedselindustrie op het adres Huyssitterweg 17-19 in Leidschendam (door Luiten Food B.V.).

2. Aanleiding

Luiten Food B.V. is voornemens haar bedrijfsactiviteiten gefaseerd te verplaatsen van de huidige locatie aan Klaverblad 11 in Stompwijk naar de locatie aan de Huyssitterweg 17-19 in Leidschendam. Luiten Food B.V. is sinds 1938 gevestigd in Stompwijk en is in de afgelopen jaren aanzienlijk gegroeid. Sinds 2018 maakt Luiten Food onderdeel uit van Thomas Foods International, eveneens een familiebedrijf en één van de grootste lams- en rundvleesproducenten van Australië.

Vanwege deze groei sluit de huidige locatie steeds minder goed aan bij de huidige en toekomstige bedrijfsvoering. Zowel voor Luiten Food B.V. als voor de gemeente is het vanuit economisch-geografisch en sociaal-maatschappelijk perspectief wenselijk dat het bedrijf zich op een toekomstbestendige locatie binnen de gemeente kan blijven ontwikkelen.

Sinds 2022 vinden (verkennende) gesprekken plaats tussen Luiten Food B.V., de gemeente en de provincie Zuid-Holland over mogelijkheden binnen de gemeente voor een nieuwe bedrijfslocatie. Deze gesprekken hebben uiteindelijk geleid tot een concreet initiatief op de locatie Huyssitterweg 17-19 te Leidschendam (gelegen in de Meeslouwerpolder nabij Stompwijk). Op 31 maart 2026 heeft Luiten Food B.V. een koopovereenkomst gesloten met de huidige eigenaar van de gronden.

Luiten Food B.V. heeft op 16 maart 2026 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het afwijken van de regels van het omgevingsplan voor de wijziging van een agrarisch glastuinbouwperceel tot bedrijfslocatie voor een groothandel in vlees en vleeswaren en vergelijkbare activiteiten in de voedselindustrie op het adres Huyssitterweg 17-19 in Leidschendam. De aanvraag is in strijd met het geldende omgevingsplan omdat de huidige bestemming uit gaat van een agrarische functie (glastuinbouw). Het gebruik van deze locatie voor

een groothandel in vlees en vleeswaren en vergelijkbare activiteiten in de voedselindustrie is in strijd met die functie. Het omgevingsplan biedt geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid waarmee deze functiewijziging vergund kan worden. De aanvraag kan dus alleen worden toegestaan met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (ook wel BOPA genoemd).

Op deze aanvraag is het bindend adviesrecht van de raad van toepassing. De raad heeft op 3 februari 2026 (iBabsnummer: 4487) de eerder vastgestelde lijst van gevallen, waarin hij bij omgevingsvergunningaanvragen voor een BOPA bindend wil adviseren, gewijzigd vastgesteld. In punt b. op deze lijst is benoemd dat het bindend adviesrecht van toepassing is voor:

het bouwen van en/of het wijzigen van een bestaande functie naar voorzieningen voor de vestiging en exploitatie van milieubelastende activiteiten (hieronder worden verstaan activiteiten die naar aard, omvang en milieueffect vergelijkbaar zijn met inrichtingen vanaf categorie 3 als bedoeld in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009').

Een groothandel in vlees en vleeswaren en vergelijkbare activiteiten in de voedselindustrie is een dergelijke activiteit. Zonder positief advies van de raad mag het college hiervoor geen omgevingsvergunning verlenen. Op deze aanvraag is de reguliere procedure van toepassing. Dit is de standaardprocedure voor omgevingsvergunningen op grond van de Omgevingswet. Dit betekent dat de beslistermijn binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag afloopt. Deze kan eenmalig verlengd worden met 6 weken.

Als de raad besluit negatief te adviseren op dit voorstel dan zal het college de aanvraag om omgevingsvergunning moeten weigeren. Een negatief advies moet door de raad zelf wel voorzien zijn van een goede motivering, waarin een afweging wordt gemaakt aan de hand van het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Deze motivering moet voldoende deugdelijk zijn om ook in bezwaar en beroep een weigeringsbesluit te kunnen dragen.

3. Afwegingen

3.1 Verbondenheid Luiten Food BV aan de omgeving

Naast dat Luiten Food BV al sinds zijn oprichting in 1938 in Stompwijk zit, is het op meer manieren verbonden aan Stompwijk. Luiten Food BV is zowel economisch-geografisch als sociaal-maatschappelijk van belang voor Stompwijk. In de onderbouwing van de BOPA meldt Luiten Food dat het altijd voor een groot deel (ca. 60%) lokale medewerkers heeft gehad. Luiten Food BV steunt daarnaast sociale initiatieven in het dorp zoals Stompwijk '92 (sportvereniging voor voetbal, handbal, volleybal, binnensport en dergelijke), de IJclub, de Toerclub, de school, de stichting Jongeren sociëteit Asafoetida, De Stompwijkse Paardendagen en nog vele andere kleinere evenementen. Luiten Food BV speelt daarmee een belangrijke rol in de economische, sociale en maatschappelijke cohesie, vitaliteit en levendigheid van Stompwijk en omgeving.

3.2 Toekomstbestendige locatie

De huidige locatie is gelegen in de kern van Stompwijk en biedt voor de bedrijfsvoering van Luiten Food B.V. onvoldoende toekomstperspectief. In de Meeslouwerpolder is een passende locatie gevonden om de werkzaamheden binnen de gemeentegrenzen te blijven voortzetten en voldoende perspectief te hebben voor de verdere groei van het bedrijf. Met een directe ontsluiting op de Veenspoldersweg is de bereikbaarheid van het bedrijf gegarandeerd en kan het vrachtverkeer goed en veilig worden ontsloten. De bestaande verouderde kas op de locatie zal worden gesloopt en worden vervangen door een toekomstbestendig, modern en duurzaam pand. De inpassing van de bedrijfsbebouwing vindt plaats met toepassing van een robuuste, groene en ecologische zones op de locatie, met een breedte van 37 meter aan de polderzijde en veel aandacht voor de biodiversiteit. Tot slot komt op termijn de oude locatie beschikbaar wat in de kern van Stompwijk weer nieuwe kansen kan bieden.

3.3 Inhoudelijke beoordeling

De verplaatsing van Luiten Food B.V. zal gefaseerd plaatsvinden, zodat de continuïteit van de bedrijfsvoering kan worden geborgd en piekbelasting tijdens de overgangperiode wordt beperkt. Voor het planvoornemen is daarom sprake van een gefaseerde aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In deze eerste fase ligt de nadruk op het planologisch mogelijk maken van de functiewijziging en het vastleggen van randvoorwaarden (zoals omvang bedrijfsbebouwing en hoogte) voor de beoogde ontwikkeling. Verdere uitwerking van het plan, waaronder de exacte invulling van de bebouwing en de inrichting van het terrein, zal in een vervolgfase plaatsvinden en leiden tot een tweede aanvraag.

Voor de beoordeling van de aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit geldt het beoordelingskader uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Artikel 8.0a lid 2 beschrijft dat er sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Binnen deze afweging worden verschillende belangen en beleidskaders betrokken, waaronder gemeentelijk beleid, provinciaal omgevingsbeleid en relevante milieu- en omgevingsaspecten. Daarbij is ook gekeken naar de behoefte aan bedrijfsruimte en de mogelijkheden om deze binnen het bestaand stedelijk gebied op te vangen. Omdat de uitbreidingsbehoefte van Luiten Food B.V. niet binnen het stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, is onderzocht of de beoogde locatie aan de Huyssitterweg 17-19 ruimtelijk aanvaardbaar kan worden geacht.

De onderbouwing van de ETFAL is opgenomen in het rapport "Onderbouwing BOPA Huyssitterweg 17-19, Stompwijk" van 16 maart 2026 welke als bijlage is ingediend bij de formele aanvraag omgevingsvergunning en bij dit raadsvoorstel is toegevoegd (bijlage 1). De ETFAL is door het college na indiening van de aanvraag beoordeeld. Op basis hiervan is geconcludeerd dat de beoogde gebruikswijziging in beginsel in overeenstemming is met dit toetsingscriterium en kan worden voorgelegd voor een bindend advies van de gemeenteraad.

Op grond van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) gelden diverse instructieregels vanwege provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn bij de uitwerking van het initiatief ambtelijk voorbesproken met de provincie. Het concrete initiatief dat middels de aanvraag is ingediend is in het kader van het formele vooroverleg voorgelegd aan de provincie. Hierbij is onder meer gekeken naar de Ladder voor duurzame verstedelijking, de omvang van het initiatief en de ruimtelijke inpassing daarvan.

De provincie is voornemens het omgevingsbeleid aan te scherpen. Het huidige 3-hectare beleid beperkt stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dergelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw of bedrijventerreinen, moeten worden opgenomen op de zogeheten 3-hectarekaart in de provinciale Omgevingsverordening om de controle en afweging door de provincie te waarborgen. Dit beleid is bedoeld om de kwaliteit van het landschap te beschermen en sturing te geven aan omvangrijke verstedelijking in het landelijk gebied, in plaats van deze onbeperkt toe te staan. Met het aanstaande beleid wordt de maximaal toelaatbare bovengrens gehalveerd naar nog maar 1,5 hectare. Aanvragen die voor de wijziging van het beleid bij de gemeente worden ingediend, worden beoordeeld op het huidige provinciale beleid. Het moment van aanvraag is daarin leidend. De aanscherping zal naar verwachting begin juni 2026 door Provinciale Staten worden vastgesteld. Het initiatief van Luiten Food B.V. vindt plaats op een perceel van circa 4 hectare. Dit perceel wordt ingericht met circa 2 hectare bedrijfsbebouwing, groen, water en buitenruimte. Voor het bepalen van het aantal hectare tellen groen en water niet mee. Daarmee is het initiatief groter dan 1,5 hectare maar kleiner dan 3 hectare. De aanvraag van Luiten Food B.V. valt echter nog onder het bestaande 3-hectareregime, zodat de nieuwe bovengrens van 1,5 hectare hier niet relevant is.

Door de provincie is geconcludeerd dat het planvoornemen passend is voor verschillende onderdelen van het huidige provinciale omgevingsbeleid zoals de omvang van het bedrijf, de ladderonderbouw voor duurzame verstedelijking en de bereikbaarheid. Ten aanzien van het aspect ruimtelijke kwaliteit vindt ook afstemming plaats met de provincie en zij heeft aangegeven benieuwd te zijn naar de verdere inrichting van omliggende groene zone, het gevelaangezicht en de koppeling voor wat betreft de kenmerken en kwaliteiten van het omliggende landschap.

Het college zal - vanwege de gefaseerde vergunningaanvraag - bij verlening van de vergunning voor deze eerste fase extra voorwaarden stellen die borgen dat in de vervolgfases gevolg wordt gegeven aan de conclusies van onderzoeken in deze fase. Deze voorwaarden zorgen ook voor een groene inpassing van het bedrijf en een passende aansluiting op de kenmerken en kwaliteiten van het omliggende landschap. Deze voorwaarden zijn in bijlage 2 en 3 van dit raadsvoorstel opgenomen.

Bijlage 2 zijn voorwaarden die onverkort gelden, hierin zijn zaken opgenomen als aanvullend bodem- en archeologisch onderzoek. Ook zijn diverse gebouwgebonden maatregelen voorgeschreven voor de huismus, gierzwaluw en vleermuis. In bijlage 3 zijn voorwaarden opgenomen die in afstemming met de gemeente nog nadere uitwerking behoeven in de volgende fase van de gefaseerde vergunningaanvraag, zoals de ecologische inrichting per zone. In de

randvoorwaarden is veel aandacht voor de lokale biodiversiteit en de groene inpassing van het bedrijfspand. Ook zijn voorwaarden voor de beeldkwaliteit, het duurzaam bouwen en voor klimaatadaptatie opgenomen. Deze voorwaarden geven aan dat minimaal voldaan moet worden aan het gemeentelijk en provinciaal beleid, maar dat in gezamenlijk overleg tussen Luiten Food B.V. en de gemeente gezocht zal worden naar een nadere invulling op deze thema's passend bij de opgaven, maar die wel realistisch en uitvoerbaar zijn. Met de voorwaarden uit bijlage 3 wordt dan ook geborgd dat verdere uitwerking van het bouwplan en de inrichting van de buitenruimte in nauw overleg met de gemeente in de latere fase zal worden opgesteld.

Bijlage 2 en 3 maken ook onderdeel uit van de anterieure overeenkomst (AOK). In deze anterieure overeenkomst zijn, naast het verhalen van de plankosten, over verschillende onderwerpen nadere afspraken gemaakt die specifiek op de ontwikkeling van toepassing zijn.

Gelet op de uitkomsten van deze beoordeling aan de hand van het criterium ETFAL en de randvoorwaarden die zijn gesteld, meent het college dat de raad een positief advies kan geven over de gewenste functiewijziging respectievelijk de aanvraag omgevingsvergunning.

3.4 Randvoorwaarden voor uitwerking details BOPA

Bij de verdere uitwerking van het initiatief zal rekening moeten worden gehouden met verschillende ruimtelijke en milieukundige aspecten. In de onderbouwing van de BOPA worden daarom verschillende thema's uitgewerkt die van belang zijn voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de functiewijziging.

Hierbij wordt onder meer aandacht besteed aan de ruimtelijke inpassing van het initiatief, milieuaspecten en de aansluiting op het geldende gemeentelijke en provinciale beleid. De vertaling van het provinciale beleid is opgenomen in instructieregels in de Omgevingsverordening, bijvoorbeeld over de ladder voor duurzame verstedelijking en toekomstbestendig bouwen.

De mate van detail van de motivering sluit aan bij de fase waarin het initiatief zich bevindt. In latere fasen kan het college, indien nodig, aanvullende voorwaarden stellen bij de verdere vergunningverlening. De verschillende thema's die onderdeel uitmaken van de ETFAL-afweging (zoals geluid, archeologie, bodem) zijn in de onderbouwing van de BOPA nader gemotiveerd om de aanvaardbaarheid van de functiewijziging te onderbouwen. In Q2 2029 is de start van de eerste bouwfase verwacht.

3.5 Participatie

De eerste participatiebijeenkomst georganiseerd door Luiten Food B.V. heeft op 17 maart 2026 plaatsgevonden. Dit was een inloopbijeenkomst waarbij Luiten Food B.V. haar initiatief en het vervolgproces heeft toegelicht. Belangstellenden zijn in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en zorgen te uiten. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt dat als bijlage bij de

vergunningaanvraag is gevoegd. Voor meer informatie over het vervolg van de participatie zie punt 5.

4. De financiële gevolgen van het besluit

Het initiatief betreft een aangewezen bouwplan in het kader van kostenverhaal op grond van artikel 13.11 Omgevingswet. Het besluit tot positief advies en de vergunningverlening die daarop volgt heeft op zichzelf geen financiële gevolgen voor de gemeente. Op 14 april 2026 heeft het college besloten een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Luiten Food B.V aan te gaan. Deze overeenkomst regelt voor de financiële afwikkeling tussen de gemeente en initiatiefnemer twee hoofdzaken:

- het verhaal van de plankosten die de gemeente maakt voor de begeleiding van de aanvraag omgevingsvergunning. Deze kosten zijn berekend door middel van een plankostenscan. Het met deze scan berekende bedrag aan plankosten wordt volledig doorbelast aan Luiten Food B.V.
- het verhaal van eventuele door de gemeente aan derden uit te keren tegemoetkomingen in nadeelcompensatie op Luiten Food B.V. De gemeentelijke kosten voor de behandeling van de vergunningaanvraag worden gedekt door de leges.

5. Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

Conform de Participatieverordening Leidschendam-Voorburg 2023 en de Participatieleidraad heeft Luiten Food B.V. een participatie- en communicatieplan opgesteld. Vanwege de gefaseerde ontwikkeling van het initiatief gaat dit plan uit van drie bijeenkomsten.

De eerste participatiebijeenkomst heeft op 17 maart 2026 plaatsgevonden. Dit was een inloopbijeenkomst waarbij Luiten Food B.V. haar initiatief en het vervolgproces heeft toegelicht. Belangstellenden zijn in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en zorgen te uiten. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt dat als bijlage bij de vergunningaanvraag is gevoegd. Dit verslag is opgenomen in de onderbouwing bopa, bijlage 1.

De twee andere bijeenkomsten vinden later in het proces plaats. De tweede participatie- en informatiebijeenkomst wordt in Q3/Q4 2026 verwacht. Hierbij zal specifiek worden ingegaan op het (technische deel van het) bouwplan en het inrichtingsplan. De laatste bijeenkomst zal ingaan op de realisatie van het initiatief.

De vergunningaanvraag is op 18 maart 2026 gepubliceerd. Als een besluit op de aanvraag genomen is, wordt dit besluit gepubliceerd. Op deze aanvraag is de reguliere procedure van toepassing. Dit is de standaardprocedure voor omgevingsvergunningen op grond van de Omgevingswet. De beslistermijn loopt binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag af. Voor deze aanvraag wordt geen ontwerp ter inzage wordt gelegd of kunnen geen zienswijzen worden ingediend voordat besluitvorming op de aanvraag plaats heeft gevonden. Tegen het besluit staat

bezwaar, beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State open.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Documenten behorende bij dit raadvoorstel

- 4717 Concept raadsbesluit Bindend adviesrecht aanvraag omgevingsvergunning Huysitterweg 17-19 Leidschendam
- 4717 Bijlage 1 Onderbouwing bopa Huysitterweg 17-19, inclusief bijlagen 1 t/m 8
- 4717 Bijlage 2 randvoorwaarden initiatief Luiten Food BV
- 4717 Bijlage 3 randvoorwaarden verdere uitwerking initiatief Luiten Food BV
- 4717 Bijlage 4 aanvraag Luiten Food B.V.
- 4717 Bijlage 5 tekening aanvraag Luiten Food B.V.