

Stichting Abc  
Postbus 357  
3440 AJ WOERDEN

K.v.K. Woerden  
Nr. 41170098

BTW  
Nr. NL806251165B01

Bankrekening  
IBAN: NL49 INGB 0006 3199 49

Secretariaat tel: 06-42741790  
email: [info@abcommissie.nl](mailto:info@abcommissie.nl)

uw email van: 1 juni 2016  
uw kenmerk: -  
ons kenmerk: 16 033 kb  
betreft: herbestemming tweede bedrijfswoning tot plattelandswoning  
aanvrager: de heer A.G. Straathof  
locatie: Willem van der Veldenweg 55-57 te Leimuiden  
adviesaanvraag ontvangen: 1 juni 2016

Aan het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Kaag en Braassem

Woerden, 21 juli 2016

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek om advies inzake de aanvraag van de heer A.G. Straathof berichten wij u het volgende.

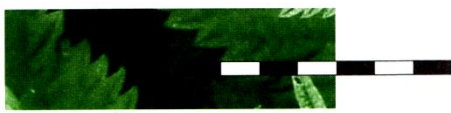
### **Aanvraag**

Uw adviesaanvraag betreft de wijziging van een tweede bedrijfswoning in een bestemming als plattelandswoning. Hierbij dient beoordeeld te worden of de aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat het bedrijf waarbij de woning behoort nog steeds actief is. Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben voornoemd perceel bezocht op 1 juli 2016 en met de heer A.G. Straathof de aanvraag tot wijziging van de bestemming besproken.

### **Bestemmingsplan**

Het perceel ligt binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Jacobswoude'. Omdat dit bestemmingsplan dateert van voor de datum van inwerkingtreding van de Wet plattelandswoningen op 1 januari 2013, is de mogelijkheid tot herbestemming van een woning tot plattelandswoning niet in het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

Uw gemeente heeft naar aanleiding van genoemde wet op 5 maart 2013 de Notitie Beleidsregels Plattelandswoningen vastgesteld. Onder meer is daarin geregeld dat (beleidsregel 3) de aanduiding 'plattelandswoning' uitsluitend wordt toegekend indien de agrarische bedrijfswoning gebruikt zal gaan worden (of in gebruik is) als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd, of het bedrijf overgenomen wordt (is) en de werkzaamheden ter plaatse (gedeeltelijk) voortgezet worden (zijn). Voorts is onder meer geregeld dat (beleidsregels 10) bij twijfel aanvragers de aanwezigheid van een feitelijk bijbehorend bedrijf moeten aantonen. Om uitvoering te geven



aan deze laatstvermelde beleidsregel vraagt u onze commissie om advies.

### **Huidige situatie**

Onze commissie heeft geconstateerd dat het bedrijf op het perceel Willem van der Veldenweg 55-57 te Leimuiden een melkveehouderij betreft met daarnaast een boerderijcamping.

De heer Straathof (52 jaar) exploiteert het melkveehouderijbedrijf als eenmanszaak (sinds 2016) met een 50-tal koeien. Hij heeft vanwege familieomstandigheden vorig jaar de veestapel gehalveerd, het jongvee afgestoten, twee robots verkocht en een nieuwe teruggekocht en een deel van het eigendomsland verkocht. Het is de bedoeling dat de heer Straathof het melkveebedrijf blijft behouden met circa 50 stuks melkvee. De na de verkoop resterende hoeveelheid land laat niet toe de omvang van de melkveestapel op zijn bedrijf te vergroten.

De heer Straathof heeft 4 dochters waarvan er een te kennen heeft gegeven geïnteresseerd te zijn in het bedrijf. Zij volgt een hogere agrarische opleiding.

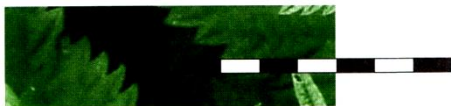
Naast de melkveehouderij exploiteert de heer Straathof een boerderijcamping met circa 45 plaatsen. Daarbij is er een koffie- en theehuis, een ruimte om met een groep te overnachten, een maisdoolhof en een melktap. De heer Straathof probeert zo veel mogelijk mensen te “trekken” naar de locatie door middel van het organiseren van diverse activiteiten, zoals het kleine circus en een maisdoolhof, naast de campinggasten.

Aanvrager geeft zelf aan dat als hij de melkveehouderij staakt hij geen camping en recreatiemogelijkheden kan exploiteren op deze locatie.

Volgens de Gecombineerde Opgave (GO) 2016, die onze commissie heeft ingezien, beschikt aanvrager over in totaal 13,91 hectare grond, waarvan 4,79 hectare in eigendom is, 3,94 hectare reguliere pacht, 1,93 geliberaliseerde pacht en 3,25 ha overige 1-jarige pacht (overige exploitatievormen) betreft. Van de totale hoeveelheid grond is 11,81 hectare in gebruik als grasland en 2,1 hectare voor de teelt van maïs.

### **Aanwezige bebouwing:**

- bedrijfswoning (nr. 57): gezien vanaf de weg gelegen midden op het erf; daar rechts van de
- tweede bedrijfswoning (nr. 55);
- oude hooiberg (100 m<sup>2</sup>); gesitueerd links van het woonhuis, omgebouwd tot en in gebruik voor het verhuren voor feesten en partijen. Links daarvan staat het
- koffie- en theehuis: gesitueerd aan de weg; naast het schenken van koffie en thee is hier de mogelijkheid om te overnachten met groepen en tevens bevindt zich hier de receptie;
- parkeergelegenheid; gesitueerd recht achter het koffie- en theehuis is een ruimte om te parkeren;
- ruwvoeropslag; gesitueerd links naast de parkeergelegenheid; recht daarachter de
- mestsilo met een opslagcapaciteit van 1.020m<sup>3</sup>
- loods (238 m<sup>2</sup>); gelegen achter de bedrijfswoning; in gebruik voor opslag en als werkplaats en in de zomer als fietsenstalling voor de camping gasten; daarachter is gelegen een
- ligboxenstal (570 m<sup>2</sup>); aan de rechterkant bevindt zich eerst een strohok voor de kalfkoeien en daarachter een ruimte met stobalen en een slingertouw als recreatieve voorziening voor de campinggasten met daarnaast aan de linkerkant huisvesting van melkvee en voorzien van een melkrobot; en daarachter aangebouwd een tweede



- ligboxenstal (450 m<sup>2</sup>); eveneens in gebruik voor de huisvesting van melkvee;
- voormalige stal (170 m<sup>2</sup>); gelegen achter de achterste ligboxenstal; in gebruik voor facilitaire voorzieningen van de camping met de douches, wc's, wasautomaten, wasgelegenheden voor afwas en zitmogelijkheden voor de campinggasten.

### **Plan**

Aanvrager wenst de tweede bedrijfswoning om te laten zetten in een plattelandswoning. Deze woning is reeds verkocht aan derden onder voorwaarde dat deze omgezet wordt naar plattelandswoning. Met een bestemming als plattelandswoning komt het gebruik daarmee overeen en is aan genoemde verkoopvoorwaarde voldaan.

### **Beoordeling**

Zoals hiervoor reeds is vermeld, is ter plaatse van het perceel Willem van der Veldenweg 55-57 te Leimuiden sprake van een in bedrijf zijnde melkveehouderij. In deze melkveehouderij is de heer Straathof actief. Daarnaast worden door de heer Straathof zogenaamde verbrede activiteiten ontplooid in de vorm van onder meer een camping en een koffie- en theehuis. De tweede bedrijfswoning is reeds verkocht. De herbestemming van deze woning tot plattelandswoning zal in agrarische zin tot gevolg hebben dat dit voor de voortzetting van de bedrijfsvoering van het actieve agrarische bedrijf geen belemmering vormt. Vanuit agrarisch oogpunt heeft deze nieuwe situatie dan ook de instemming van onze commissie.

### **Advies**

Gelet op het vorenstaande adviseert onze commissie mee te werken aan de omzetting van de tweede bedrijfswoning Willem van der Veldenweg 55 in plattelandswoning.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische Beoordelingscommissie,  
Namens deze,

i.o. 

ing. T.J.M. Broers, secretaris