



Stichting Abc
Postbus 357
3440 AJ WOERDEN

K.v.K. Woerden
Nr. 41170098

BTW
Nr. NL806251165B01

Rabobank
Nr. 10.51.67.762

Secretariaat tel: 06-42741790
email: info@abcommissie.nl

uw brief van: 5 april 2013
uw kenmerk: RO-LO/2013//844820
ons kenmerk: 13 051 lv
betreft: wijziging bestemming
aanvrager: de heer J. Olsthoorn
locatie: Wilsveen 33 te Leidschendam
adviesaanvraag ontvangen: 12 april 2013

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Leidschendam-Voorburg

Woerden, 13 mei 2013

Geacht college,

Aanvraag

De aanvraag betreft een wijziging van de bestemming van het perceel Wilsveen 33 te Leidschendam van 'Agrarisch' in 'Wonen'.

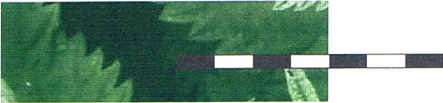
Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben voornoemde locaties bezocht op 25 april 2013 en met de heer Olsthoorn en mevrouw Van Oijen de situatie en aanvraag besproken.

Bestemmingsplan

Voornoemd perceel ligt binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009'. Het perceel heeft de bestemming Agrarisch met de aanduidingen 'cultuurhistorische waarden' en 'paardenpension' (pnp). De betreffende gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met daaraan ondergeschikt de uitoefening van een kleinschalig paardenpension voor maximaal 15 paarden.

Uit uw verzoek blijkt dat deze activiteiten op het perceel al enige tijd zijn gestaakt en niet meer aan de orde zijn. De voormalige bedrijfswoning wordt gebruikt als een burgerwoning. Verder worden op het perceel enkele dieren hobbymatig gehouden. Teneinde de door u als illegaal gekenschetste situatie te kunnen beëindigen, is wijziging van de bestemming nodig.

Een wijziging van de agrarische bestemming in de bestemming 'Wonen' is in het bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009' mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Een van de voorwaarden uit deze wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.22 sub a van het bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009') betreft een advies van een agrarische deskundige waarin is opgenomen dat de agrarische functie ter plaatse niet meer kan worden uitgeoefend.



Huidige situatie / reden voor de aanvraag

Tot en met 1978 was op het perceel Wilsveen 33 een melkveehouderij in bedrijf met ruimte voor 25 melkkoeien en jongvee. In dat jaar is de vader van aanvrager met de SLOM-regeling overgeschakeld naar vleesvee (type Limousin). Tot 1985 pachtte hij de boerderij met 5 hectare weiland op Wilsveen 33 en 10 hectare weiland gelegen in het Wilsveen ter hoogte van de begraafplaats. Vanaf 1985 bleef alleen de boerderij en 5 hectare over.

In 1988 is de vader van de aanvrager definitief gestopt met het houden van vleesvee en beëindigde deze het bedrijf. In 1988 hebben de heer Olsthoorn en mevrouw Van Oijen het voormalige bedrijf met 1,5 hectare grasland gekocht en hebben zij het perceel voor woondoeleinden in gebruik genomen. Volgens mededeling van de aanvrager is de overige grond (3,5 hectare) in 1988 vervreemd aan derden. Onze commissie merkt op dat het voor het niet meer kunnen uitoefenen van de agrarische functie van een bedrijf essentieel is dat de productiegrond, als basis van het bedrijf, er niet meer bij behoort.

De ouders van de heer Olsthoorn hebben tot het overlijden van de vader het voorhuis bewoond.

Op dit moment houden de aanvragers hobbymatig enig vee, te weten twee pony's, drie schapen en een geit.

Bebouwing

De oppervlakte van de woonboerderij bedraagt 475 m², waarvan 234 m² bewoonbaar is en 241 m² als opslag dient. Naast de woonboerderij staat het zomerhuis met een oppervlakte van 104 m², waarin de pony's worden gestald en een kleine hobbyruimte aanwezig is. Op het erf staat tenslotte een garage ter grootte van 68 m².

De oppervlakte van het perceel Wilsveen 33 bedraagt 2 hectare. Hiervan is 0,5 hectare in gebruik voor tuin en bebouwing en 1,5 hectare is in gebruik als grasland. Dit grasland wordt in de zomerperiode ook door de burens gebruikt om er enkele schapen en paarden te weiden.

De heer Olsthoorn wil de huidige bestemming wijzigen naar een woonbestemming omdat er al jaren geen agrarische activiteit meer wordt gepleegd. Wanneer een woonbestemming wordt toegekend, kan hij het perceel overeenkomstig deze nieuwe bestemming gebruiken.

Vraagstelling

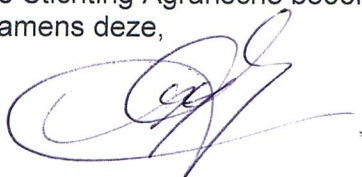
U verzoekt onze commissie advies uit te brengen over de vraag of op het onderhavig perceel de agrarische functie al dan niet kan worden uitgeoefend.

De bedrijfsmatige agrarische activiteiten zijn op deze locatie al geruime tijd beëindigd; de huidige bewoners van het voormalige bedrijfscomplex zijn niet van plan bedrijfsmatig nieuwe (agrarische) activiteiten te gaan ontplooiën. De bedrijfsgebouwen zijn erg verouderd en niet meer functioneel voor een hedendaagse agrarische bedrijfsvoering. Vanwege de beperkte bedrijfsoppervlakte van twee hectare is de locatie te kleinschalig voor een nieuwe ondernemer om hier opnieuw een volwaardig agrarisch bedrijf te gaan exploiteren. Bovendien is het oorspronkelijke bij het bedrijf behorende land vervreemd. Onze commissie is dan ook van mening dat het niet aannemelijk is dat op deze plaats bedrijfsmatig de agrarische functie kan worden uitgeoefend.

Gelet op het vorenstaande adviseert onze commissie positief ten aanzien van een bestemmingswijziging in 'Wonen' voor het adres Wilsveen 33.

Hoogachtend,

De Stichting Agrarische beoordelingscommissie,
Namens deze,



A.W. Gouderjaan, secretaris