

Abc  
.....

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

uw brief van: 1 maart 2016  
uw kenmerk: Z-16-38589 / UIT-16-50090  
ons kenmerk: 16 013 br  
betreft: wijziging bestemmingsplan voor functiewijzigingen  
aanvrager: de heer S.A.P. Vermeulen  
locatie: Ringdijk 8 te Reeuwijk  
adviesaanvraag ontvangen: 2 maart 2016

Aan het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Woerden, 22 maart 2016

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek om advies inzake de aanvraag van de heer S.A.P. Vermeulen, berichten wij u het volgende.

### **Aanvraag**

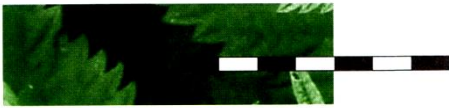
De aanvraag betreft een wijziging van het bestemmingsplan voor functiewijzigingen binnen het bouwvlak en binnen de bestaande bebouwing van het perceel Ringdijk 8 te Reeuwijk. Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben voornoemde locatie bezocht op 9 maart 2016 en met de heer S.A.P. Vermeulen en zijn echtgenote, mevrouw M. Vermeulen-Jolink, de situatie en aanvraag besproken.

### **Bestemmingsplan**

Het perceel ligt binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied West', raadsbesluit van 24 oktober 2015 (gemeente Bodegraven-Reeuwijk). Op het perceel rust de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen – voormalig agrarische bebouwing'. Binnen het bouwvlak is 1 woning toegestaan. Voorts ligt het plangebied in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Langs de Ringdijk heeft een strook nog de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 2 (wijzigingsplan Adviesbureau Introview, p. 9). In de planregels is in artikel 12.5 1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om vervolgfuncties van voormalig agrarische bebouwing mogelijk te maken ten behoeve van onder andere:

1. bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
2. paardenfokkerij/paardenhouderij.

Hierbij dienen meerdere voorwaarden in acht te worden genomen. Eén van de voorwaarden is dat de vervolgfunctie plaatsvindt in de legaal aanwezige bebouwing, waarbij herbouw of



verbouw met vergroting van oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van de aanwezige bebouwing niet is toegestaan.

In geval van wijziging naar een paardenhouderij geldt, onder meer, nog als aanvulling dat door middel van een advies van een agrarisch deskundige aangetoond dient te worden dat sprake is van een volwaardige bedrijfsvoering.

### **Situatie**

De heer S.A.P. Vermeulen (33 jaar) is eigenaar van voornoemde locatie Ringdijk 8. Dit betreft de voormalige melkveehouderij van zijn vader, die in 2007 het bedrijf heeft beëindigd. Naast de bedrijfsbebouwing heeft de aanvrager nog circa 3,5 hectare grond in eigendom.

Aanvrager exploiteert ter plaatse een kleinschalig loonbedrijf als eenmanszaak. Zijn loonwerk is hoofdzakelijk agrarisch, zomers met name ronde balen rijden en winters voornamelijk takken snipperen. Voorts verhuurt de heer Vermeulen zich als ZZP'er in onder andere de landbouwmechanisatie. Op de locatie worden tevens paarden gehouden die door zijn echtgenote, mevrouw M. Vermeulen-Jolink (36 jaar), worden verzorgd. Zij werkt daarnaast nog 2 dagen per week buitenshuis.

De bedrijfsbebouwing is voor een klein deel in gebruik voor het loonbedrijf, het grootste deel is in gebruik voor de paardenhouderij. Er zijn nu 9 paardenboxen met daarin 4 pensionpaarden en 5 eigen paarden. Van de eigen paarden zijn er twee jonger dan 3 jaar en drie ouder dan 3 jaar, waarvan 1 fokmerrie. De paarden behoren tot het hogere segment. De opzet is zowel eigen gefokte als aangekochte dieren te trainen en uiteindelijk te verkopen op GP-niveau. Momenteel is er sprake van één verkoop per 4 jaar en is er één paard aanwezig van de klasse ZZ zwaar dressuur.

### Aanwezige bebouwing (nummering volgens situatietekening luchtfoto)

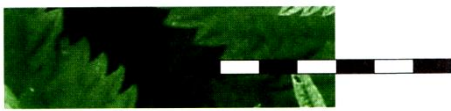
1. schuur (circa 154 m<sup>2</sup>), in gebruik als werkplaats;
2. paardenstal (circa 80 m<sup>2</sup>), voorzien van 4 paardenboxen;
3. schuur (circa 105 m<sup>2</sup>), in gebruik voor het loonbedrijf;
4. stalling (circa 96 m<sup>2</sup>);
5. hooiberg (circa 79 m<sup>2</sup>);
6. stal (circa 140 m<sup>2</sup>), voorzien van 5 paardenboxen;
7. bedrijfswoning, bewoond door aanvrager;
8. voormalige ligboxenstal (circa 450 m<sup>2</sup>), in gebruik voor opslag;
9. loods (circa 428 m<sup>2</sup>), in gebruik als binnenrijbak en voor opslag;
10. mestkuil;
11. tredmolen;
12. buitenrijbak (circa 60 x 20 meter = 1.200 m<sup>2</sup>).

### **Nieuwe situatie / reden van de aanvraag**

In de laatste bestemmingsplanherziening heeft het object de bestemming 'wonen' gekregen, terwijl aanvragers het perceel al geruime tijd gebruikten voor het loonbedrijf en de paardenhouderij. Tegen deze woonbestemming hebben zij geageerd maar dat leek toen niet anders te kunnen.

### Plan

Het plan is nu het huidige gebruik te legaliseren. De heer Vermeulen wil het bedrijf verder ontwikkelen door de oude ligboxenstal, welke nu voor opslag gebruikt wordt, in te richten met paardenboxen en zodoende het aantal paarden uit te breiden. Dan wordt het totale aantal paarden 25, waarvan 20 pensionpaarden en 5 eigen paarden (dus de eigen paardenstapel



blijft zoals deze nu is). De benodigde voorzieningen zijn, zoals hiervoor omschreven, reeds voldoende aanwezig.

### **Uw vraagstelling**

U vraagt onze commissie te adviseren over de vraag of de door het bedrijf gewenste functiewijzigingen binnen het bouwvlak naar een volwaardige en doelmatige agrarische bedrijfsvoering kan leiden.

Onze commissie heeft inzage gehad in de twee laatste jaarrekeningen van de heer Vermeulen. Het getoonde inkomen geeft tezamen met de voorgenomen omvang van de paardenhouderij (25 stuks waarvan 20 in pension) voldoende verdienste en werk om te kunnen spreken van een volwaardig bedrijf. De herinrichting van de voormalige ligboxenstal tot huisvesting van paarden is als doelmatig aan te merken.

De bedrijfsvoering als geheel is echter niet aan te merken als 'agrarisch'. Van het loonwerk is een deel als agrarisch loonwerk te omschrijven en van de paardenhouderij is een deel agrarisch, met name de fokkerij en training van de uit eigen fokkerij voortkomende dieren. Het grootste deel van de paardenhouderij (de pensionpaarden) dient aangemerkt te worden als een vorm van dienstverlening (niet-agrarisch).

Alles bij elkaar resulteren alle genoemde activiteiten wel in een volwaardige bedrijfsvoering die een mooie invulling van de vrijkomende agrarische gebouwen geeft, waarbij alleen de bestemming 'wonen' niet passend is.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische beoordelingscommissie,  
Namens deze,

i.o. 

ing. T.J.M. Broers, secretaris