



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

## Gedeputeerde Staten

Contact

T.W.M. Duijkers

T 070 – 441 60 29 / 06 55 44 94 99

twm.duijkers@pzh.nl

Postadres Provinciehuis

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

T 070 - 441 66 11

www.zuid-holland.nl

Datum

Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

DOS-2017-0001529

PZH-2017-625982384

Uw kenmerk

Z/17/009995

Bijlagen

1

Burgemeester en Wethouders van gemeente Teylingen  
Postbus 149  
2215 ZJ Voorhout

Onderwerp

Weigering ontheffing Verordening ruimte 2014 - bouw  
veestal bij niet-volwaardig agrarisch bedrijf aan  
Wasbeeklaan 31, Warmond

Geacht college,

Op 3 februari 2017 ontvingen wij uw ontheffingsverzoek als bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 (hierna: de verordening) ten behoeve van: de bouw van een veestal binnen het bestaande bouwvlak bij een niet-volwaardig agrarisch bedrijf.

Wij hebben uw verzoek beoordeeld en besloten de gevraagde ontheffing te weigeren. Bijgaand treft u een afschrift aan van ons weigeringsbesluit, waartegen beroep open staat.

Overigens merken wij nog het volgende op.

In uw verzoek heeft u gevraagd om – bij weigering van de ontheffing - subsidiair akkoord te gaan met gebruikmaking van de afwijkingsmogelijkheid die is opgenomen in artikel 3.3 van de verordening.

Indien u van die mogelijkheid gebruik had willen maken had daarvoor in eerste instantie een gemeentelijke motivering moeten worden opgesteld, die deel had moeten uitmaken van een nieuwe bestemmingsplanprocedure of vergunningprocedure.

Daarnaast zou in dat geval het verzoek om ontheffing het secundaire verzoek moeten zijn, omdat ontheffing pas aan de orde is als op grond van de verordening – inclusief de afwijkingsmogelijkheden – medewerking niet mogelijk is.

Voor de goede orde melden wij u overigens dat wij op grond van de ons nu bekende gegevens niet bereid zouden zijn in te stemmen met gebruikmaking van de desbetreffende afwijkingsmogelijkheid.

Bezoekadres  
Zuid-Hollandplein 1  
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen  
90, 385 en 386 stoppen  
dichtbij het  
provinciehuis. Vanaf  
station Den Haag CS is  
het tien minuten lopen.  
De parkeerruimte voor  
auto's is beperkt.

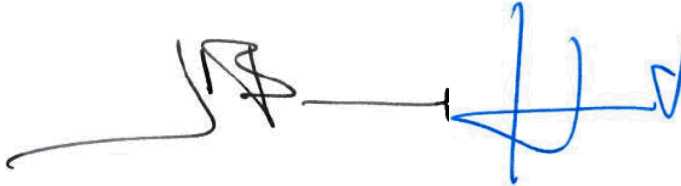


Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris,

voorzitter,



drs. J.H. de Baas

drs. J. Smit

### **Beroepsmogelijkheid**

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Rechtbank Den Haag, Afdeling bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. De beroepstermijn bedraagt **zes weken** na de dag van verzending of uitreiking van het besluit. Belanghebbenden hebben ingevolge artikel 8:81 Awb ook de mogelijkheid om, indien – gelet op de betrokken belangen – onverwijlde spoed dit vereist, gelijktijdig met of na indiening van het beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de rechtbank..

Indien u van de voorgaande rechtsmiddelen gebruik maakt, verzoeken wij u om een kopie van het beroepschrift dan wel verzoek om voorlopige voorziening ook toe te zenden aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag onder vermelding van het DOS-nummer rechts bovenaan in deze brief.

Bijlagen:

- Besluit over ontheffingsverzoek ex artikel 3.2 Verordening ruimte voor de bouw van een veestal bij een niet-volwaardig agrarisch bedrijf aan de Wasbeeklaan 31 te Warmond

## BESLUIT

### Onderwerp

Verzoek om ontheffing als bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

Besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op het verzoek van de gemeente om een ontheffing als bedoeld in 3.2, lid 1 van de Verordening ruimte ten behoeve van: de bouw van een veestal binnen het bestaande bouwvlak bij een niet-volwaardig agrarisch bedrijf aan de Wasbeeklaan 31 te Wamond.

### Indiening

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens om deze ontwikkeling op te nemen in een opvolgend ruimtelijk besluit, te weten een omgevingsvergunning. Uit de toegezonden informatie blijkt dat dit voornemen is afgestemd met de gemeenteraad. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van een regel uit de verordening is hiervoor een ontheffingsverzoek ingediend.

### Ontheffingscriteria

In artikel 3.2 lid 1 van de verordening is bepaald dat Gedeputeerde Staten ontheffing kunnen verlenen van de regels van de verordening, voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.

### Beoordeling van het verzoek

#### *Voorgeschiedenis*

Op 3 februari 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Teylingen ons verzocht om ontheffing van artikel 2.3.1, lid 1, onder c van de verordening. Dit artikel luidt: "nieuwe agrarische bebouwing is alleen mogelijk als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven"

De in de verordening opgenomen definitie van "volwaardig agrarisch bedrijf" luidt: een agrarisch bedrijf dat naar aard, omvang en redelijkerwijs te verwachten continuïteit en gelet op de arbeidsbehoefte als zodanig moet worden aangemerkt; de omvang omvat ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen.

De gemeente wenst medewerking te verlenen aan de bouw van een veestal van 880 vierkante meter binnen een bestaand bouwvlak bij een agrarisch bedrijf, dat op dit moment door de gemeente in het bestemmingsplan is aangemerkt als een zogenaamd reëel agrarisch bedrijf. Dit houdt in dat er sprake is van een niet-volwaardig agrarisch bedrijf. In het bestemmingsplan zijn voor dergelijke bedrijven geen bouwmogelijkheden opgenomen.

Volgens de gemeentelijke aanvraag is de bouw van de nieuwe stal nodig om de huidige bedrijfsvoering te kunnen laten groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf.

In het raadsvoorstel is daarbij die motivering nog eens benadrukt het beleid van de gemeente is erop gericht om volwaardige bedrijven en agrarische bedrijven met het perspectief op volwaardigheid ontwikkelruimte te geven als drager van het buitengebied.

Mede omdat de destijds toegezonden stukken onvolledig waren en niet in lijn met de voorgenomen activiteiten van de initiatiefnemer hebben wij op 1 mei 2017 de gemeente in de gelegenheid gesteld om aanvullende stukken toe te sturen .

Op 1 juni 2017 heeft de gemeente aanvullende stukken toegestuurd met het verzoek om alsnog een beslissing te nemen over het op 3 februari ingediende ontheffingsverzoek. De nieuwe stukken bevatten een geactualiseerd strategisch bedrijfsplan en een advies van adviesbureau Clevin als onafhankelijk deskundige. Uit de nieuwe stukken blijkt dat de aangevraagde stal niet langer gevraagd wordt voor – zoals aanvankelijk werd aangegeven - het starten van een geitenhouderij, maar dat het nu de bedoeling is om de bestaande bedrijfstak veehouderij (Hereford koeien) uit te breiden.

In het strategisch bedrijfsplan van het adviesbureau DLV van 12 mei 2017 zijn de toekomstplannen van de ondernemer nader omschreven. Die plannen komen op het volgende neer:

V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn. is een agrarisch bedrijf waar Hereford zoogkoeien en jongvee worden opgefokt. Daarnaast exploiteert het bedrijf een jachthaven en boerengolfactiviteiten. Het bedrijf heeft de wens om het zoogkoeienbedrijf verder uit te breiden zodat de stap naar een volwaardig vleesveebedrijf kan worden gemaakt. Zodra de veehouderij volwaardig is kan de neventak boerengolf worden uitgebreid met horeca.

In eerste instantie wil het bedrijf groeien tot 50 Herefords zoogkoeien, 30 stuks jongvee en 10 volwassen stieren. DLV stelt in haar advies als voorwaarde dat de ondernemer moet uitgroeien tot 65 zoogkoeien, met bijbehorend jongvee en 29 volwassen stieren om het bedrijf voldoende perspectief te bieden. Hiervoor is nieuwe stalruimte nodig en ook is het noodzakelijk om meer grond te gaan pachten. Op dit moment beschikt het bedrijf over 10 hectare graslanden maar binnen 3-4 jaar dient dit 65 hectare te zijn. Ook is er voor de tweede fase van de uitbreiding nog een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig.

#### *Belangenafweging*

Wij kunnen ontheffing verlenen “ voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen “.

Daaromtrent overwegen wij het volgende.

#### *Gemeentelijk (ruimtelijk) belang*

Zoals hiervoor al vermeld wenst de gemeente mee te werken aan de gevraagde uitbreiding omdat men van mening is dat met de te bouwen stal en de voorgenomen uitbreiding van de veestapel het huidige bedrijf kan uitgroeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf.

De geschetste doelstellingen van het bedrijf liggen bovendien ook in lijn met de gemeentelijke Structuurvisie 2030 – “Duurzaam bloeiend”, waarin aangegeven is dat ook reële agrarische bedrijven kunnen fungeren als mede-drager van het waardevolle en karakteristieke buitengebied.

*Provinciaal (ruimtelijk) belang*

Artikel 2.3.1, lid 1, onder c van de verordening - waarvan ontheffing wordt gevraagd - is opgenomen om te voorkomen dat hobbymatige of andere niet-volwaardige bedrijven bebouwing kunnen oprichten. Vanuit het oogpunt van openheid en ruimtelijke kwaliteit is dat niet gewenst, terwijl verder bij niet-volwaardige agrarische bedrijven het risico op niet-agrarisch gebruik van de opstallen groter is, omdat door de niet-volwaardige bedrijfsvoering het agrarisch gebruik minder verzekerd is.

Gezien het voorgaande is allereerst van belang of de opvatting van de gemeente dat met realisering van de stal het bedrijf tot een duurzaam volwaardig agrarisch bedrijf kan uitgroeien kan worden onderschreven. Dat is naar onze mening echter niet het geval.

In het onafhankelijk agrarisch advies, dat adviesbureau Clevin op 30 mei aan burgemeester en wethouders heeft uitgebracht, is geconcludeerd dat ook wanneer alle einddoelen worden gerealiseerd het onzeker is of in 2020/2021 sprake zal zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf. Clevin beoordeelt het bedrijf op dit moment als marginaal reëel agrarisch bedrijf. Er is wel perspectief maar of hiermee over 4-5 jaren een volwaardig agrarisch bedrijf ontstaat is onzeker. Een belangrijke factor is of er voldoende grond beschikbaar kan komen. Clevin constateert dat het in theorie mogelijk is om in enkele jaren circa 50 hectare graslanden te verwerven maar vindt dit gezien de huidige situatie een te optimistisch scenario gelet op diverse onzekerheden. Ook is Clevin van oordeel dat in het bedrijfsplan met te hoge opbrengsten voor het vlees is gerekend. In het gemeentelijk verzoek wordt op het – niet-positieve – advies van Clevin niet ingegaan. Wij zijn er dan ook niet van overtuigd dat met de bouw van een nieuwe veestal voldoende geborgd is dat het bedrijf zal uitgroeien tot een toekomstbestendig en volwaardig agrarisch bedrijf.

Op grond daarvan concluderen wij dat het verlenen van de gevraagde ontheffing strijdig is met het provinciale belang dat ten grondslag ligt aan het artikel van de verordening waarvan ontheffing wordt gevraagd.

*Bijzondere omstandigheden.*

Wij hebben voorts overwogen of sprake is van zodanige bijzondere omstandigheden dat – ondanks het feit dat het perspectief op volwaardigheid onzeker is – toch ontheffing zou kunnen worden verleend. In het gemeentelijk verzoek hebben wij daarvoor echter geen motivering kunnen aantreffen.

**Conclusie**

Op grond van het voorgaande zijn wij van mening dat de voorgenomen ontwikkeling niet voldoet aan de criteria van de verordening en derhalve niet voor een ontheffing in aanmerking komt.

## Beslissing

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

Gelet op het bepaalde in artikel 3.2 van de verordening;

### BESLUITEN:

1. De gevraagde ontheffing van artikel 2.3.1, lid 1, onder c van de Verordening ruimte ten behoeve van de bouw van een veestal binnen het bestaande bouwvlak bij een niet-volwaardig agrarisch bedrijf te weigeren;
2. Dit besluit door middel van bijgevoegde brief aan de gemeente toe te zenden.

Den Haag,

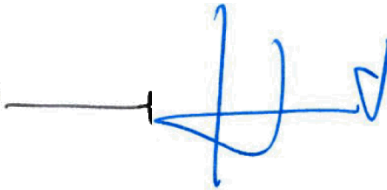
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris,

voorzitter,



drs. J.H. de Baas



drs. J. Smit

### Bijlage - impressie plangebied



Bron: Google Maps