

Bedrijfsplan

Bedrijfswoning aan de Haarwal 3 te Wageningen

Datum: 5 augustus 2014
Gewijzigd: 2 oktober 2014
Gewijzigd: 30 december 2014

Agra-Matic B.V.
Postbus 396
6710 BJ Ede
Tel. 0318 - 675 400
Fax. 0318 - 675 409
E-mail: info@agra-matic.nl

J. Bouwman
Adviseur bouw en milieu

Bedrijfsplan bedrijfswoning

Project:

Bedrijfswoning aan de Haarwal 3 te Wageningen

Onderdeel:

Bedrijfsplan woning

Opdrachtgever:

C. van Vlastuin beheer B.V.
Schampsteeg 10
6718 VD Ede

Bedrijfslocatie:

Haarwal 3
6709 PC Wageningen

Datum:

2 oktober 2014

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Aanleiding	3
1 Huidige bedrijfssituatie	4
2 Gewenste situatie	6
2.1 Visuele controles	8
2.2 Dierenwelzijn	8
2.3 Calamiteiten.....	8
3 Conclusie.....	9

Aanleiding

Voor u ligt het bedrijfsplan van C. van Vlastuin beheer B.V. Aanleiding voor het opstellen van dit bedrijfsplan is de aangevraagde wijziging van het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Wageningen ter plaatse van het perceel aan de Haarwal 3 te Wageningen. Het bedrijf is in gebruik geweest door Wageningen UR (University & Research centre) en werd gebruikt voor onderzoek- en onderwijsdoeleinden.

Wageningen UR heeft het besluit genomen om het bedrijf aan de Haarwal 3 te Wageningen niet meer in te zetten voor onderzoek- en onderwijsdoeleinden. Omdat op het bedrijf de bestemming “Agrarisch – Onderzoek en onderwijs” is gelegen zou een overdracht enkel naar onderzoek- of scholingbedrijven kunnen plaatsvinden, waardoor de afzetmogelijkheden zeer beperkt zijn.

C. van Vlastuin beheer B.V. heeft het bedrijf aangekocht in erfpacht voor 26 jaar en is voornemens het in gebruik te nemen als een regulier agrarisch bedrijf. In principe zal er bij de omschakeling naar een regulier agrarisch bedrijf feitelijk niets veranderen, anders dan dat de huidige verblijfsruimte, grenzend aan de Haarwal, zal worden ingericht en in gebruik wordt genomen als bedrijfswoning. Hiervoor zijn geen bouwactiviteiten nodig waarvoor een vergunning verleend hoeft te worden, de ruimte is nagenoeg direct bruikbaar als bedrijfswoning.

Voor de omschakeling naar een regulier agrarisch bedrijf is inmiddels een principeverzoek ingediend bij de gemeente Wageningen. Het college van B&W heeft in haar vergadering van 28 januari jongstleden besloten in principe medewerking te verlenen aan het gevraagde initiatief, het omzetten van de huidige agrarische bestemming voor onderzoek te wijzigen in een reguliere agrarische bestemming met een bedrijfswoning onder de voorwaarden dat de aanvrager een planschade overeenkomst met de gemeente Wageningen sluit.

Door de omschakeling naar een regulier agrarisch bedrijf is het in gebruik nemen van een agrarisch bedrijfswoning mogelijk. Vanuit de gemeente is de vraag gekomen om doormiddel van een bedrijfsplan de noodzakelijkheid van een bedrijfswoning te onderbouwen.

Dit bedrijfsplan geeft inzicht in de huidige bedrijfsomvang, de gewenste bedrijfsomvang en de noodzakelijkheid van een bedrijfswoning om het bedrijf op een verantwoordelijke wijze voort te kunnen zetten.

Hoofdstuk 1 geeft een overzicht de huidige bedrijfssituatie. Hoofdstuk 2 geeft inzicht in de volwaardigheid van de gewenste situatie en de noodzakelijkheid van een bedrijfswoning bij voortzetting van het bedrijf en in hoofdstuk 3 is de conclusie weergegeven.

1 Huidige bedrijfssituatie

Het bedrijf aan de Haarwal 3 te Wageningen betreft een agrarisch bedrijf ten behoeve van onderzoek en onderwijs. Het bedrijf is in gebruik geweest door Wageningen UR en is inmiddels in gebruik als erfpacht door C. van Vlastuin beheer B.V. In afbeelding 1 is een luchtfoto van het bedrijf en de directe omgeving weergegeven.

Afbeelding 1 Luchtfoto huidige bedrijfssituatie (bron: Atlas leefomgeving Gelderland)

Het bedrijf aan de Haarwal 3 te Wageningen is gelegen in het buitengebied van de gemeente Wageningen. In de directe omgeving van het bedrijf zijn drie burgerwoningen en een agrarisch bedrijf gelegen. De bebouwde kom van Wageningen is op ongeveer 800 meter gelegen.

De raad van de gemeente Wageningen heeft op 30 september 2013 het bestemmingsplan "Buitengebied" vastgesteld waarna dit bestemmingsplan op 11 juni 2014 onherroepelijk is geworden. Conform het bestemmingsplan heeft het bedrijf aan de Haarwal 3 te Wageningen de enkelbestemming "Agrarisch – Onderzoek en onderwijs". De functieaanduiding bij dit bedrijf betreft "grondgebonden veehouderij".

De voor "Agrarisch – Onderzoek en onderwijs" aangewezen gronden zijn bestemd voor het bieden van ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor het landbouwonderzoek en het landbouwonderwijs, waarbij een grondgebonden veehouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij'. Door deze toegevoegde functieaanduiding is op dit bedrijf het uitvoeren van een grondgebonden veehouderij mogelijk.

Expliciet is in de regels behorende bij het bestemmingsplan vermeld dat een bedrijfswoning op de voor "Agrarisch – Onderzoek en onderwijs" aangewezen gronden niet is toegestaan.

Op het bedrijf zijn meerdere bedrijfsgebouwen aanwezig welke in gebruik zijn geweest voor onderzoek- en onderwijsdoeleinden. In afbeelding 2 is een gedetailleerde luchtfoto van het bedrijf weergegeven waarop de aanwezige bedrijfsgebouwen zijn weergegeven. Deze bedrijfsgebouwen verkeren in een goede staat van onderhoud en kunnen een lange periode in gebruik blijven.



Afbeelding 2 Gedetailleerde luchtfoto (bron: Atlas leefomgeving Gelderland)

Voor het bedrijf is op 20 juni 2012 een acceptatiebesluit genomen op de Melding Besluit Landbouwbedrijven milieubeheer die ziet op het houden van 150 melkkoeien, 100 stuks bijbehorend jongvee, 56 schapen, 85 (melk)geiten, 20 paarden. Zie hiervoor de diertabel in afbeelding 3. Deze dieren, met uitzondering van de melkgeiten hebben de beschikking tot de weidegrond om het bedrijf.

Diercategorie	RAV code	Huisvestingssysteem	BWL/GL-nummer	Aantal dieren	Kg NH ₃ p.pl.p.j.	kg NH ₃ totaal
Melkkoeien	A 1.100.1	overige huisvestingssystemen, bew eiden	traditioneel	150	9,5	1425,00
Jongvee tot 2 jaar	A 3	Overige huisvesting	n.v.t.	100	3,9	390,00
Schapen	B 1	Overige huisvesting	traditioneel	55	0,7	38,50
Geiten > 1 jr	C 1	Overige huisvesting	traditioneel	25	1,9	47,50
Opfokgeiten 61 dagen t/m 1 jr.	C 2	Overige huisvesting	traditioneel	10	0,8	8,00
Opfokgeiten t/m 60 dagen	C 3	Overige huisvesting	traditioneel	50	0,2	10,00
Paarden > 3 jaar	K 1	overige huisvesting	n.v.t.	10	5	50,00
Paarden tot 3 jaar	K 2	overige huisvesting	n.v.t.	10	2,1	21,00
TOTAAL						1990,00

Afbeelding 3 Diertabel huidige bedrijfssituatie

2 Gewenste situatie

Door de omschakeling naar een regulier agrarisch bedrijf zal er feitelijk niets veranderen, anders dan dat de huidige verblijfsruimte, grenzend aan de Haarwal zal worden ingericht en in gebruik wordt genomen als agrarisch bedrijfswoning. Hiervoor zijn geen bouwactiviteiten nodig waarvoor een vergunning verleend hoeft te worden, de ruimte is nagenoeg direct bruikbaar als bedrijfswoning.

Op het bedrijf wordt in de gewenste situatie melkvee gehouden, bestaande uit 150 melkkoeien en 100 stuks bijbehorend jongvee. De melkgeiten zullen door C. van Vlastuin beheer B.V. niet meer worden gehouden. Tevens worden er 20 paarden en 55 schapen gehouden. Zie hiervoor de dierentabel in afbeelding 4. Deze dieren hebben de beschikking tot de weidegrond om het bedrijf.

Diercategorie	RAV code	Huisvestingssysteem	BWL/GL-nummer	Aantal dieren	Kg NH ₃ p.pl.p.j.	kg NH ₃ totaal
Melkkoeien	A 1.100.1	overige huisvestingssystemen, bew eiden	traditioneel	150	9,5	1425,00
Jongvee tot 2 jaar	A 3	Overige huisvesting	n.v.t.	100	3,9	390,00
Schapen	B 1	Overige huisvesting	traditioneel	55	0,7	38,50
Paarden > 3 jaar	K 1	overige huisvesting	n.v.t.	10	5	50,00
Paarden tot 3 jaar	K 2	overige huisvesting	n.v.t.	10	2,1	21,00
TOTAAL						1924,50

Afbeelding 4 Dierentabel gewenste bedrijfssituatie

De bedrijfsomvang van een bedrijf wordt gemeten in Standaardopbrengst (SO). Voor elk gewas- en diersoort uit de Landbouwtelling is een SO-norm vastgesteld, die de opbrengsten per eenheid weergeeft die onder normale omstandigheden op jaarbasis behaald worden. De bedrijfsomvang wordt berekend als een sommatie van alle eenheden van de producten maal hun SO-norm. De opbrengsten van toeslagen, subsidies en verbredingsactiviteiten zijn niet meegenomen in de normen en dus ook niet in de totale SO van het bedrijf. Zie de tabel in afbeelding 5 voor de standaardopbrengst voor het bedrijf in de gewenste situatie.

Bedrijfstype volgens NSO-typing		
Hoofdtype	4 - Graasdierbedrijven	
Subtype	4500 - Melkveebedrijven	
Omschrijving	Resultaat	Eenheid
Totale oppervlakte cultuurgrond	106	ha
Standaardopbrengst (SO)	591.220	euro

Afbeelding 5 Standaardopbrengst Haarwal 3 te Wageningen (Bron: Rekenmodule LEI)

De bedrijfsomvang bedraagt een SO van € 591.220,- per jaar. In de berekening zijn zowel de dieren, zoals weergegeven in afbeelding 4, betrokken als de gronden welke tot het bedrijf behoren. Deze gronden omvatten 50 hectare nabij het bedrijf en 56 hectare binnen een afstand van ongeveer 10 kilometer vanaf het bedrijf. In afbeelding 6 zijn de invoergegevens van de berekening en de SO per categorie specifiek weergegeven.

Categorie	Aantal	Eenheid	SO per eenheid	Standaard-opbrengst
Akkerbouwgewassen				
Granen, overig	25	ha, gemeten maat	1.370	34.250
Triticale	25	ha, gemeten maat	850	21.250
Grasland en weiden				
Grasland, blijvend	56	ha, gemeten maat	1.190	66.640
Paarden, pony's en ezels				
Overige paarden 3 jaar of ouder	10	aantal dieren	300	3.000
Overige paarden jonger dan 3 jaar	10	aantal dieren	200	2.000
Rundvee: melk- en fokvee (geen vleesvee)				
Jongvee, < 1 jaar, vrouwelijk	50	aantal dieren	300	0
Jongvee, 1-2 jaar, vrouwelijk	50	aantal dieren	470	23.500
Melk- en kalfkoeien	150	aantal dieren	2.880	432.000
Schapen en geiten				
Overige schapen, mannelijk	2	aantal dieren	50	100
Overige schapen, vrouwelijk	53	aantal dieren	160	8.480

Afbeelding 6 Specificatie van ingevoerde gegevens

De bedrijfsomvang bedraagt een standaardopbrengst van € 591.220,- per jaar. Uit de tabel in afbeelding 7 blijkt dat per mensenjaar een standaardopbrengst van ongeveer (maximale van de laatste jaren) € 168.000,- wordt gegenereerd. Dit komt voor het bedrijf neer op ruim drie mensenjaren. Dit betekent dat het bedrijf kan worden getypeerd als grotere melkveebedrijf.

	2006D	2007D	2008D	2009D	2010D	2011D	2012D
Melkveebedrijven	98	100	104	106	115	114	117
<150.000 euro SO	68	68	71	68	68	70	71
150-250.000 euro SO	93	92	92	91	93	95	97
250-500.000 euro SO	116	121	124	126	133	127	128
> 500.000 euro SO	149	148	136	154	164	166	168

Afbeelding 7 Hoeveelheid SO per mensenjaar (Bron: Bedrijven-Informatienet van het LEI)

Niet meegenomen in de SO zijn de nevenactiviteiten welke op het bedrijf op kleine schaal worden uitgevoerd. Er is een ruimte op het bedrijf waar streekproducten worden aangeboden om de relatie tussen de agrarische sector en burgers te vergroten. Er worden producten als (schapen)kaas, advocaat, wijn en ijs aangeboden. Daarnaast is er voor passanten een terrasje aanwezig om uit te rusten onder het genot van de streekproducten.

Bij een veehouderijbedrijf is het noodzakelijk dat het bedrijfshoofd of een medewerker op het bedrijf aanwezig is, omdat zich altijd onverwachte situaties kunnen voordoen waarbij dieren en/of mensen in gevaar kunnen komen. Daarnaast komen er met enige regelmaat bezoekers op het bedrijf, zoals veevoederspecialist en dierenarts, tevens worden er producten aan- of afgeleverd. Uiteraard vinden de dagelijkse werkzaamheden grotendeels in de dagperiode plaats, maar zijn er ook werkzaamheden die buiten de dagperiode plaats vinden. In verband met visuele controle, dierenwelzijn en mogelijke calamiteiten is het noodzakelijk dat er iemand op het bedrijf aanwezig is.

C. van Vlastuin beheer B.V. heeft een bedrijfsleider in dienst genomen welke verantwoordelijk is voor het bedrijf aan de Haarwal 3 te Wageningen en bijbehorende gronden. De bedrijfsleider rapporteert direct aan de directie van C. van Vlastuin beheer B.V.. Voor de verzorging van de dieren wordt een diervorzorger aangenomen die op het bedrijf komt te wonen en de volledige verzorging van de dieren op zich zal nemen. Op piekmomenten zal de bedrijfsleider ondersteuning bieden bij de verzorging van de dieren. Door de dierenverzorger op het bedrijf te laten wonen, kan deze zoveel als mogelijk bij de dieren op het bedrijf aanwezig zijn.

2.1 Visuele controles

In de gewenste situatie zijn 150 melkkoeien en 100 stuks jongvee aanwezig, evenals 55 schapen en 20 paarden. Bij levende dieren is visuele controle van belang, niet alleen overdag maar zeker ook tijdens de avond- en nachtperiode. Wanneer de dierenverzorger niet op het bedrijf zou wonen dan moeten er grote afstanden worden overbrugt om de visuele controles uit te voeren wat onwenselijk en nagenoeg onwerkbaar is voor een bedrijf met een dergelijke omvang.

2.2 Dierenwelzijn

Het dierenwelzijn mag niet uit het oog worden verloren. Hiervoor is het wenselijk dat er te allen tijde iemand aanwezig is op het bedrijf. De melkkoeien dienen elke 12 uur te worden gemolken, dus twee keer per dag. Aangezien er bij dit aantal dieren altijd wel extra aandacht nodig is voor zaken die het dierenwelzijn in het gedrang brengen is het nodig dat er altijd iemand aanwezig is. Extra aandacht is nodig voor het gedrag van de dieren. Hierdoor zijn meerdere malen per dag controles noodzakelijk.

Voorkomen moet worden dat de dieren uit de wei uitbreken. Snel handelen kan daarvoor nodig zijn om schade aan eigendommen van derden en ongelukken te voorkomen. Tevens dient elke dag diverse malen op tochtigheid te worden gecontroleerd.

2.3 Calamiteiten

Doordat er dieren op het bedrijf aanwezig zijn, is het noodzakelijk dat de dierenverzorger bij eventuele calamiteiten direct bij de dieren aanwezig kan zijn. Wanneer de dierenverzorger op grotere afstand en dus niet op het bedrijf zelf woont is het onmogelijk om bij een calamiteit tijdig aanwezig te zijn. Dit is een ongewenste situatie, omdat het te laat kunnen ingrijpen grote risico's met zich meebrengt en kan leiden tot schade aan de dieren en aan het bedrijf.

Met het aantal melkkoeien dat op het bedrijf gehouden worden zullen ongeveer één tot twee melkkoeien per dag afkalveren. Het afkalveren is niet in te plannen en zal ook zeker niet altijd in de dagperiode plaatsvinden, maar ook geregeld 's avonds en 's nachts. Bij het kalven is toezicht van de dierenverzorger sterk aan te raden, omdat de natuur zich nu eenmaal niet altijd zelf weet te redden. In sommige gevallen is de hulp van de dierenverzorger en mogelijk ook die van de dierenarts nodig om het kalf en de moeder te kunnen helpen. Omdat er van de dierenverzorger verwacht mag worden dat deze alert is en adequaat optreedt kan de dierenverzorger het vaak af zonder dierenarts wanneer hij tijdig ter plaatse is. Mocht een dierenarts nodig zijn, dan kan de dierenverzorger met telefonische ondersteuning de dieren verzorgen tot de dierenarts ter plaatse is.

3 Conclusie

Het bedrijf aan de Haarwal 3 te Wageningen betreft een agrarisch bedrijf ten behoeve van onderzoek en onderwijs. Het bedrijf is in gebruik geweest door Wageningen UR en is inmiddels in erfpacht bij C. van Vlastuin beheer B.V. Doordat het bedrijf de bestemming "Agrarisch – Onderzoek en onderwijs" heeft en C. van Vlastuin beheer B.V. het bedrijf wil omschakelen naar een regulier agrarisch bedrijf is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Wageningen. Het college van B&W heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan het gevraagde initiatief, het omzetten van de huidige agrarische bestemming voor onderzoek te wijzigen in een reguliere agrarische bestemming met een bedrijfswoning.

Op het bedrijf wordt in de gewenste situatie melkvee gehouden, bestaande uit 150 melkkoeien en 100 stuks bijbehorend jongvee. Tevens worden er 20 paarden en 55 schapen gehouden. Deze dieren hebben de beschikking tot de weidegrond om het bedrijf.

Doordat het een bedrijf betreft waar levende dieren worden gehouden is het noodzakelijk om zowel overdag als ook 's avonds en 's nachts toezicht te hebben op de dieren. Dit toezicht bestaat uit dagelijkse visuele controles, het toezicht houden op de dieren in de stal en in de weide en het tijdig kunnen ingrijpen bij calamiteiten.

Er zijn tal van situaties te bedenken die zich voor kunnen doen op een veehouderijbedrijf met een omvang als deze, enkele situaties zijn in het voorgaande hoofdstuk toegelicht. Wanneer deze situaties worden afgewogen aan het al dan niet wonen op het bedrijf, is te concluderen dat het op afstand wonen van een veehouderijbedrijf met deze omvang een ongewenste situatie is waarbij een goede bedrijfsvoering en een goede verzorging van de dieren niet mogelijk is. Dit is tevens in lijn met het bestemmingsplan waar bij agrarische (familie)bedrijven minimaal één bedrijfswoning is toegestaan.

C. van Vlastuin beheer B.V. heeft een bedrijfsleider in dienst genomen welke verantwoordelijk is voor het bedrijf aan de Haarwal 3 te Wageningen en bijbehorende gronden. Voor de verzorging van de dieren wordt een diervorzorger aangenomen die op het bedrijf komt te wonen en de volledige verzorging van de dieren op zich zal nemen. Door de dierenverzorger op het bedrijf te laten wonen, kan deze zoveel als mogelijk bij de dieren op het bedrijf aanwezig zijn.

De hoofd- en nevenactiviteiten binnen de inrichting zijn van een omvang dat meerdere volwaardige arbeidskrachten nodig zijn zodat van een volwaardig agrarisch gesproken kan worden.

Er zijn bedrijfsgebouwen, dieren en 106 ha. aan gewaspercelen op en nabij het bedrijf aanwezig waardoor het agrarische bedrijf door de ondernemer en de medewerkers duurzaam gerund kan worden. Hierdoor is de continuïteit van de agrarische activiteiten gewaarborgd.

Tevens hoeft er op het bedrijf aan de Haarwal 3 te Wageningen geen bouwactiviteit plaats te vinden om de bedrijfswoning te realiseren. Er is reeds een gebouw aanwezig welke zal fungeren als bedrijfswoning.

Om de genoemde redenen wordt een bedrijfswoning op het bedrijf aan de Haarwal 3 te Wageningen noodzakelijk geacht.