

Anthony Fokkerlaan 2  
2171 RA Sassenheim

Tel.: 0252 216388 (C.L.M. Clemens)  
Tel.: 071 3647723 (J.A.G. Vink)

Rabobank: NL56 RABO 035.72.04.069  
BTW nr.: NL.8048.53.423.B.01  
KvK nr.: 27335919

E-mail: clemens@planet.nl  
E-mail: vink.clevin@hetnet.nl  
Internet: www.clevin.nl

Omgevingsdienst West-Holland  
T.a.v. de heer H. Beijerbergen  
Schipholweg 128  
2316 XD LEIDEN

*Uw verzoek ontvangen:*  
14 april 2015

*Ons kenmerk:*  
15.03.006

*Onderwerp:*  
**Agrarische advisering samenvatting  
vier bedrijven  
aan de Vlietweg te Leiden**

*Datum:*  
29 juni 2015

## SAMENVATTING

Omgevingsdienst West-Holland heeft namens gemeente Leiden aan het agrarisch adviesbureau CLEVIN gevraagd of een drietal veehouderijbedrijven en één tuinbouwbedrijf aan de Vlietweg te Leiden nog als volwaardige agrarische activiteit dan wel als deeltijdbedrijven te benoemen zijn: zijn ze nog rendabel. Het betreft de advisering in het kader van een nieuw bestemmingsplan Oostvlietpolder 2015.

De betreffende locaties zijn door ons bureau bezocht en er zijn gesprekken gevoerd met de betreffende ondernemers/eigenaren om de huidige (bedrijfs-)situatie en de toekomstplannen door te nemen.

Het betreft volgens opgave Omgevingsdienst West-Holland de volgende bedrijven:

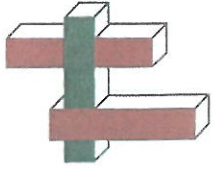
- Vlietweg 7
- Vlietweg 28
- achter Vlietweg 40-42
- Vlietweg 46-58

Op basis van de door de Omgevingsdienst West-Holland beschikbaar gestelde gegevens en de gevoerde gesprekken is voor elk bedrijf apart een agrarisch advies opgesteld.

Bij onze adviezen hebben wij een onderscheid gemaakt in volwaardige, reële en deeltijdbedrijven zoals vermeld op [regelgeving@overheid.nl](mailto:regelgeving@overheid.nl) en ter bepaling van de omvang van het bedrijf de rekenmodule van het LEI/WUR.

### Onderscheid volwaardige en deeltijdbedrijven

Voor de bepaling van de volwaardigheid van agrarische bedrijven kan worden gekeken naar de economische omvang (inkomens-capaciteit) en de arbeidsbehoefte vanuit het bedrijf. In het algemeen kunnen met betrekking tot de mate van volwaardigheid agrarische bedrijven worden onderverdeeld in de volgende categorieën:



#### Deeltijdbedrijf

Er is sprake van een agrarisch deeltijdbedrijf als minder dan helft van een 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en tevens minder dan de helft van de arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteedt wordt.

#### Reëel bedrijf

Er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteedt wordt. Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf.

#### Volwaardig bedrijf

Er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf als een nagenoeg 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en (of) nagenoeg de gehele arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteedt wordt.

#### Vlietweg 28- 30 -

Datum bedrijfsbezoek: 22 mei 2015

verhuurt op het voormalige melkveehouderijbedrijfscentrum aan de Vlietweg 28 – 30 paardenboxen voor de stalling van paarden en pony's  
De huurders moeten daarbij hun eigen paard volledig zelf verzorgen, verricht in  
het bedrijf geen werkzaamheden.

#### Op het erf staan:

- Een oud deel van een historisch gebouw (nr.28), aangemerkt als monument, met daaraan vast een deel van een boerderij met stalling; hier woont
- Een oude boerderijwoning (nr. 30) met aangebouwde stalling (deels ingestort), voorheen bewoond door de schoonouders, nu in onbewoonbare staat.
- Een rijbak van 20m x 60 m met verlichting
- Een aantal aan elkaar geschakelde zeecontainers voor de stalling van 7 paarden
- Een oude koeienstal ingericht als stalling voor 8 paarden en 5 shetlanders
- diverse oude stallen/ bedrijfsgebouwen

Tot voor een jaar waren maximaal 15 boxen gedurende het hele jaar verhuurd. Er werd voer/ hooi beschikbaar gesteld dat van het weiland kwam (ca. 10 ha).

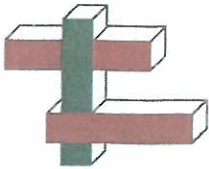
Sinds een jaar heeft , door omstandigheden geen grasland meer voor de paarden; het aanliggende land is sinds dit jaar door de eigenaren aan een boer uit Zoeterwoude verpacht. Het gevolg is nu dat veel huurders hun paard in ieder geval gedurende de zomermaanden elders hebben gestald. Het is ook niet zeker of alle "oude" huurders gedurende de wintermaanden hun paard weer komen stallen en verzorgen bij . Consequentie is wel dat er beduidend minder inkomsten zullen zijn voor dit bedrijf. Ook kan er geen voer meer beschikbaar worden gesteld.

#### Toekomstverwachting/ plannen

Er zijn geen concrete plannen. beraadt zich momenteel over de toekomst van haar bedrijf. Diverse gebouwen aan de Vlietweg 28 -30 zijn in slechte tot zeer slechte staat

#### Conclusie:

had de afgelopen jaren enige inkomsten uit haar paardenpension maar omdat er geen weiland meer beschikbaar is verminderen deze.



Het is een kleinschalig, verouderd paardenpension met gering perspectief, ook omdat er geen aanliggende gronden meer beschikbaar zijn. Bovendien zijn alle bedrijfsgebouwen verouderd en niet meer functioneel. Het vergt een aanzienlijke investering om er een volwaardig bedrijf c.q. paardenhouderij van te maken. Ook de bedrijfswoningen dienen te worden gerenoveerd c.q. herbouwd.  
Kwalificatie: klein deeltijdbedrijf met gering perspectief.

Daar staat tegenover dat de gemeente Leiden in de Oostvlietpolder ruiterspaden wil gaan aanleggen wat aantrekkelijk kan zijn voor een paardenhouderij, maar dit vergt in de huidige situatie zeer hoge investeringen.

De voorgestelde bestemming Wonen- 2 is naar ons oordeel gewenst.

## Vlietweg 40- 42 –

Datum bedrijfsbezoek: 22 mei 2015

is tuinder/ bloemenkweker en heeft een drietal locaties waar hij bloemen kweekt. woont aan de waar de hoofdvestiging van het bedrijf is met ca. 2 ha land o.a. voor de teelt van zgn. zomerbloeiers, siergrassen en andere snijbloemen. In Noordwijkerhout aan het Westeinde is nog ca. 250 roe = ca. 3.000 m<sup>2</sup> voor de voorjaarspluk van tulpen. Ook laat pioenplanten op contract telen in Andijk.

De grond aan de Vlietweg heeft hij in 1996 aangekocht en de aanwezige met heaters licht verwarmde kassen (ca. 3.000 m<sup>2</sup>) toen gerenoveerd/vervangen. Hij kweekt op deze locatie hoofdzakelijk pioenrozen, namelijk op 2.000 m<sup>2</sup>. Op de overige 1.000 m<sup>2</sup> worden vroeg in het jaar (Franse) tulpen gebroeid en in de (na-)zomer distels geteeld. heeft geen opvolger en er is geen bedrijfswoning aanwezig op dit adres.

Het bedrijfssonderdeel aan de Vlietweg kan worden gekwalificeerd als een klein reëel agrarisch bedrijf(-sonderdeel).

### Toekomstverwachting/ plannen

- verwacht zelf hier ook nog maar 10 jaren te kunnen blijven zitten. Momenteel zijn er nog inkomsten, maar de verwachting is dat deze locatie over een termijn van ca. 10 jaren onrendabel is. Er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden aanwezig en een renovatie/ vernieuwing is op termijn niet rendabel, omdat hiervoor de oppervlakte te gering is.

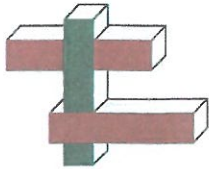
**Conclusie:** Het betreft hier een reëel agrarisch tuinbouwbedrijf(-sonderdeel) dat als zodanig ook is bestemd.

## Vlietweg 46 -58 -

Datum bedrijfsbezoek: 1 mei 2015

heeft 16 ha grond in eigendom. De komende 2 jaren worden 7-9 ha verhuurd voor baggerdepot van HHR Rijnland.

Op het bedrijf zijn 32 - 35 melkkoeien, 3 stieren en een paar kalveren. 20 Stuks jongvee zijn dit jaar uitbesteed bij een boer in Oud-Ade in verband met de aanleg van het baggerdepot. Het melkvee wordt traditioneel gestald in oude stallen op standen. In 2 stallen zijn 56 plaatsen beschikbaar. Het zijn verouderde gebouwen en er is verouderde melkinrichting aanwezig. Verder zijn er nog enkele oude bedrijfsgebouwen waarvan ons niet duidelijk is waarvoor ze worden gebruikt.



Daarnaast verhuurt kamers/ caravans en opslagruimte om zo neveninkomsten te verdienen.

woont in de woning Vlietweg 58, zijn moeder en een broer wonen in de oorspronkelijke boerderijwoning Vlietweg 46-48.

In 2006 heeft het melkveebedrijf beëindigd. Een adviseur hem destijds geadviseerd het bedrijf te staken. De reden was dat hij dan later bij de verkoop van zijn gronden de verwachte meerwaarde fiscaal niet hoefde af te rekenen. Hij was er namelijk vanuit gegaan dat de plannen, onder andere de bypass van het Lammenschansplein, door zouden gaan. In 2013 is dit plan echter afgeblazen.

Gevolg is volgens nu dat hij in privé over zijn bezit jaarlijks veel inkomstenbelasting moet betalen (vermogensrendementheffing) en weer koeien moest gaan melken en neveninkomsten moest verdienen om het hoofd financieel boven water te houden.

heeft geen geregistreerd melkveehouderijbedrijf. Hij voert de melk op aan het jongvee en heeft privé verkoop.

Wij zijn van mening dat hier sprake is van een klein reëel agrarisch melkveehouderijbedrijf.

### Plannen

wil een soort educatiecentrum genaamd "museum van levende have" starten met oud-Hollandse rundveerassen. Hij heeft dit idee volgens eigen zeggen al voorgelegd aan de gemeente. Hij verwacht dan (flinke) subsidie van de gemeente. Er kan dan sprake zijn van een kinderboerderij. Wij hebben echter geen concrete plannen gezien. Bovendien brengt dit investeringen met zich. is wel actief op dit terrein, maar dit is slechts enkele dagen per jaar.

### Conclusie

Dit agrarisch bedrijf is in het voorontwerp bestemmingsplan Oostvlietpolder bestemd als Wonen-2, wat inhoudt dat sprake dient te zijn van het "hobbymatig houden van dieren".

Het bedrijf beschikt echter over ca. 35 melkkoeien en ca. 16 ha grasland bij huis. Wij zijn van mening dat dit bedrijf bestemd zou kunnen worden als een "grondgebonden melkveehouderijbedrijf".

Het agrarisch perspectief is zeer gering zowel voor wat betreft de investeringen als de verwerving van extra ha's. Een volwaardig melkveehouderijbedrijf dient minimaal te beschikken over 100 melkkoeien en ca. 40-50 ha weiland.

Bovendien is onlangs door zowel de 1<sup>e</sup> Kamer als de 2<sup>e</sup> Kamer de Melkveewet vastgesteld. Kern van deze wet is:

***"Boeren die meer koeien willen houden, moeten grond aankopen of huren. En als het even kan, moeten koeien ook vaker de wei in. Het beschikken over voldoende grond is daarbij ook een basisvoorwaarde voor de weidegang."***

De amvb waarmee de grondgebonden groei wordt geregeld, treedt op 1 januari 2016 in werking.

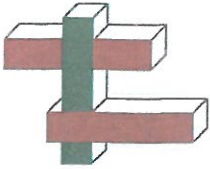
Een toekomstperspectief is voor dit bedrijf nauwelijks voorhanden.

In de reactie op het ontwerpbestemmingsplan Oostvlietpolder 2015, d.d. 10 september 2014, heeft aangegeven ook naar een oplossing te willen zoeken. Wellicht dat daar een opening ligt voor alle partijen c.q. gemeente Leiden en

### Vlietweg 7 -

Datum bedrijfsbezoek: 1 mei 2015

, woonachtig aan , heeft samen met , die in , woont, de boerderij Vlietweg 7 in bezit. De gronden behorende bij de boerderij zijn in 2000 verkocht aan de gemeente. Haar broer is met haar vader verhuisd naar en is daar een mo-



derm nieuw melkveehouderijbedrijf gestart met 100 melkkoeien. Tot die tijd had het bedrijf hier ca. 50- 60 melkkoeien met ca. 20 ha land.

Het hoofdgebouw aan de Vlietweg dateert uit 16<sup>e</sup> eeuw, het zgn. dwarsgebouw uit 1850. De jongveestal is in 1985 gebouwd.

heeft nu ca. 10 ha land met beperkingen gepacht van het Zuid-Hollands Landschap op basis van 3- jarige pacht. Zij heeft nu ca. 20 stuks jongvee van haar broer en ca. 35 fokschapen. werkt 3 dagen per week bij een hovenier in de groenverzorging.

Het agrarisch bedrijf van kan worden gekwalificeerd als een klein deeltijd agrarisch bedrijf.

### Plannen

- In 2011 werd een aanvraag bij de gemeente Leiden ingediend voor een theeschenkerij aan de Vlietweg 7. Hiervoor is toen vergunning gekregen. De aanvraag ging vergezeld van een gedegen projectplan "schetsplan van de theetuin" en "Buytenplaats Oostvliet", opgesteld door , waar een visie in was beschreven.

Het project is nooit ten uitvoer gekomen en de vergunning is intussen in tijd verlopen.

wil wel in de toekomst een volledig inkomen uit haar bedrijf halen, maar concrete plannen zijn er niet.

### Conclusie

Feitelijk is het volwaardige agrarische bedrijf aan de Vlietweg 7 enige jaren geleden gestopt/verplaatst. Het inkomen dat nog uit haar beperkte agrarische activiteiten haalt is gering. Er zijn nauwelijks doorgroeimogelijkheden, de hoeveelheid beschikbare grond in de Oostvlietpolder is beperkt en onzeker, maar ook vragen de verouderde gebouwen om aanzienlijke (onderhouds-)investeringen zonder reëel rendement in de agrarische sector. Meer kansen liggen er o.i. in de combinatie met door te ontwikkelen of laten ontwikkelen neveninkomsten, zoals uit horeca, om meer inkomen te verwerven uit het bedrijf.

### Algemene conclusie

De hier behandelde agrarische bedrijven hebben alle nauwelijks reële toekomstplannen, men boert door. Door de planologische onzekerheid hebben ontwikkelingen en investeringen de afgelopen 10-15 jaar niet plaatsgevonden. De agrarische bedrijfswoningen en agrarische bedrijfsgebouwen hebben veel achterstallig onderhoud of zijn zelfs onbewoonbaar of niet meer bruikbaar.

Het agrarisch perspectief in deze polder is door de beperkte oppervlakte, de versnippering en de matige externe ontsluiting van de bedrijven gering. Op de wat langere termijn verwachten wij dat de grond in de Oostvlietpolder, bij handhaving van agrarisch gebruik, door volwaardige agrarische bedrijven uit de wijdere omgeving vanaf afstand geëxploiteerd gaan worden. Die tendens is nu al waarneembaar bij de exploitatie van de gronden van de familie

De voorgestelde bestemmingen voor drie bedrijven achten wij reëel.

Een probleem vormt de bestemming voor het bedrijf van . Wij adviseren de gemeente Leiden om met in overleg te treden om gezamenlijk naar een oplossing te zoeken.

Hoogachtend,

Ing. C.L.M. Clemens.

