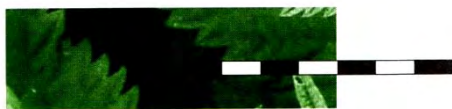


Bijlage II Advies Agrarische beoordelingscommissie



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 email van: 18 augustus 2015
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 15 085 md
betreft: uitbreiding bouwvlak/vervangen bedrijfsgebouwen
aanvrager: de heer C.W. van Buuren
locatie: Oostgaag 27 te Maasland
adviesaanvraag ontvangen: 18 augustus 2015

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Midden-Delfland

Woerden, 2 oktober 2015

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek om advies inzake de aanvraag van de heer C.W. van Buuren, berichten wij u het volgende.

Aanvraag

De aanvraag betreft uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van de bouw van een stal, loods en (voer)opslag op het perceel waar het bedrijf is gevestigd, gelegen aan Oostgaag 27 te Maasland.

Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben voornoemde locatie bezocht op 3 september 2015 en met de heer C.W. van Buuren de bedrijfssituatie en bouwaanvraag besproken.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' (gemeente Midden-Delfland). Op het perceel, voorzien van een bouwvlak, rust de bestemming 'Agrarisch met waarden', met dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3, bestemd voor waarde.

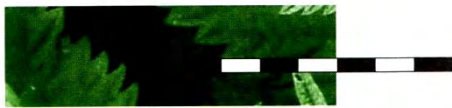
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1, lid 1.10 onder b met dien verstande dat bestaande paardenfokkerijen zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder c tevens zijn toegestaan.



3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Vergroten bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het agrarische bouwvlak te vergroten tot ten hoogste 2 ha, met inachtneming van het volgende;

- a. uitbreiding is alleen toegestaan indien het een volwaardig agrarisch grondgebonden veehouderijbedrijf betreft;
- b. vergroting van bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is niet toegestaan;
- c. de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding dient door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies van een agrarische deskundige aangetoond te worden;
- d. de uitbreiding van het agrarische bedrijf dient milieu hygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. er mogen geen beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- f. het aantal woningen mag niet toenemen;
- g. er dient te worden voorzien in voldoende watercompensatie;
- h. voor ontwikkelingen ter plaatse van de bestemming Leiding - Gas wordt, voordat tot wijziging wordt overgegaan, schriftelijke advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- i. het vergroten van het bouwvlak dient getoetst te worden aan het Landschapsontwikkelingsplan waarbij:
 - o 1. de vergroting van het bouwvlak geen afbreuk mag doen aan de ruimtelijke kwaliteit in de betreffende polder;
 - o 2. de vergroting van het bouwvlak niet in strijd is met de ontwikkelingsrichting van de betreffende polder;
 - o 3. voor landschappelijke inpassing dient uitgegaan te worden van de ontwikkelingsprincipes van de betreffende polder.

Artikel 1 Begrippen

1.10 agrarisch bedrijf

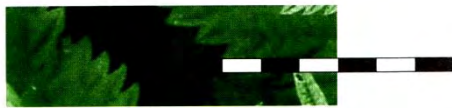
een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, onder meer, nader te onderscheiden in:

b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond niet zijnde een paardenfokkerij zoals bedoeld onder c.

Huidige situatie / nieuwe situatie / reden voor de aanvraag

Het agrarisch bedrijf aan de Oostgaag 27 wordt sinds 1962 geëxploiteerd als eenmanszaak door de heer C. Doelman (79 jaar). Het melkveehouderijbedrijf is in 2001 omgeschakeld naar vleesveehouderij met Belgische wit-blauw rundvee en Texelaar schapen. Het melkquotum is toentertijd verkocht omdat er geen opvolger was. Nu wenst de heer C.W. van Buuren (23 jaar), kleinzoon van de heer Doelman, de bedrijfsvoering op deze locatie voort te zetten met de opstart van een nieuw biologisch melkveebedrijf.

Ter plaatse van de locatie Oostgaag 27 heeft de heer Doelman (volgens opgave Formulier Bedrijfsgegevens) circa 29 hectare grond in eigendom, die op het erf na, geheel in gebruik is als grasland.



De aanwezige veestapel bestaat momenteel uit 14 zoogkoeien met 8 stuks bijbehorend jongvee, 10 stuks jongvee (melkvee) en 40 fokschapen met 55 lammeren.

Aanwezige bebouwing

- o bedrijfswoning, gebouwd in de periode 1850-1900, gemeentelijk monument, erg gedateerd en slecht tot niet geïsoleerd; wordt bewoond door de heer C. Doelman;
- o grupstal, gesitueerd achter de bedrijfswoning, eveneens in de periode 1850-1900 gebouwd, bouwvorm is lage bebouwing met kleine deuren en niet toegankelijk voor huidig landbouwmateriaal; ingericht voor 46 koeplaatsen, niet meer in gebruik voor de huisvesting van rundvee;
- o grupstal/wagenberging, eveneens in de periode 1850-1900 gebouwd, bouwvorm is eveneens lage bebouwing met kleine deuren en niet toegankelijk voor huidig landbouwmateriaal; ingericht voor 8 koe- en 8 kalverplaatsen, niet meer in gebruik voor de huisvesting van rundvee;
- o hooiberg (circa 100 m²), in gebruik voor privéopslag (waaronder een caravan);
- o grupstal, gesitueerd achter de scheisluit op het tweede deel van het bouwvlak, deze is ooit gebouwd als zomermelkstal, thans geheel versleten en afgeschreven, regenwater loopt overal naar binnen en de maatvoering is zelfs voor Jerseys nog te klein; ingericht voor 25 koe- en 28 jongveeplaatsen, in gebruik voor de huisvesting van rundvee; wordt gesloopt bij nieuwbouw.

De bouwstede bestaat volgens uw informatie uit twee bouwvlakken die worden gescheiden door een watergang. Het voorste bouwvlak betreft de historische boerderij. Deze gebouwen hebben de status van gemeentelijk monument. De nieuwe bedrijfsvoering gaat uit van het vervangen van de bebouwing op het achterste bouwvlak. Dit bouwvlak moet worden gewijzigd om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Daarnaast heeft de heer Van Buuren de wens om een nieuwe bedrijfswoning te realiseren op het achterste bouwvlak.

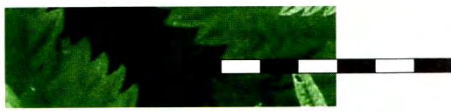
Plan

De heer C.W. van Buuren heeft het plan opgevat om 50 Jerseys koeien te gaan melken op biologische wijze. Hier horen 25 stuks jongvee bij alsmede circa 10 aan te houden stierkalven voor de huisverkoop van vleespakketten. Dit is van toepassing omdat voor Jersey stierkalven geen bestaand afzetkanaal voorhanden is. Daarnaast is het de bedoeling een deel van de melk voor een goede prijs middels huisverkoop afzetten. Door een bepaald type gen in Jersey koeien kan extra gezonde melk worden geproduceerd. Deze melk kan ook worden gedronken door mensen met een koemelkallergie. Dit is de zogeheten A2 melk.

Het ligt in de bedoeling een geheel nieuw bedrijf te bouwen, voorzien van een eigen inrit, onafhankelijk van de bestaande bebouwing. De locatie is het achterste deel van het bouwvlak, aan de overzijde en ten noorden van de scheisluit (molensluit). Het is voorts de bedoeling de ondergrond van deze locatie in eigendom te verwerven. Het zich daar bevindende gebouw nr. 5 (aangegeven op de toegezonden bestaande situatie) wordt daartoe gesloopt.

Het plan is verder zo vormgegeven dat in de oude gebouwen geheel geen bedrijfsactiviteiten gaan plaatsvinden, deze blijven ook in eigendom van de grootvader van de heer Van Buuren. Aanvrager kan en wil deze monumentale gebouwen niet overnemen, omdat deze te duur zijn en veel onderhoud vragen, hetgeen financieel een te zware belasting vormt voor een startende ondernemer. Het land wordt gepacht van de grootvader.

Qua gebouwen wordt op het nieuwe bedrijf voorzien in een vrijloopstal met een oppervlakte van 1200m², een machineberging/hooidrogerij/voeropslag van 800m² en een woning. Aanvrager is voornemens om het ruwvoer kunstmatig te drogen tot hooi door middel van een kleinschalige grasdrooginstallatie.



Grootvader Doelman heeft circa 29 hectare in eigendom. Deze grond zal door de heer Van Buuren worden gepacht. Volgens aanvrager is er consensus met de familie, in die zin dat, indien zijn grootvader komt te overlijden, de heer Van Buuren het land kan blijven pachten. Op middellange termijn is de verwachting dat er meer grond in de nabije omgeving beschikbaar komt.

Vraagstelling / beoordeling

In uw adviesverzoek aan onze commissie stelt uw college een viertal vragen. Alvorens daar op in te gaan geven wij eerst, in hoofdlijnen, een beoordeling van de exploitatiebegroting, zoals deze is opgenomen in het ondernemersplan KOEmunity, en later (10-09-2015) door de heer Van Buuren is aangevuld:

- Voor de verwachte opbrengst huisverkoop melk zijn geen kosten toegerekend terwijl hier 6 extra koeien voor nodig zijn. Voor de opfok van de stierkalven voor de vleespakketten zijn geen kosten gerekend.
- De berekening van de melkopbrengst is niet geheel consequent: bij eenzelfde opbrengstprijs per kilo melk als in 2016 ligt de opbrengst in 2017 € 20.000,00 en in 2018 € 40.000,00 hoger dan begroot.
- De verwachte huisverkoopopbrengsten voor melk lijken hoog geraamd. Hier is circa 32.000 kg melk voor nodig. De ondernemer verwacht dan dat deze hoeveelheid door particulieren wordt afgenomen, hetgeen ons optimistisch, maar niet onmogelijk voorkomt.
- Er zijn geen kosten berekend voor loonwerk. De KWIN hanteert per hectare € 125,00 voor mestuitrijden, € 245,00 voor inkuilen en € 25,00 voor slootreinigen, totaal € 395,00 per hectare. In totaal: 30 hectare x (afgerond) € 400,00 = € 12.000,00.
- Er zijn geen kosten berekend voor onderhoud, verzekering en brandstof voor eigen machines.
- Er zijn geen kosten berekend voor onderhoud en verzekering van onroerend goed.
- De algemene kosten zijn te laag geraamd.
- Er is geen rekening gehouden met de verwerving van de ondergrond van de bedrijfsgebouwen, terwijl verwerving daarvan volgens zeggen van de heer Van Buuren wel de bedoeling is.

Wanneer alle plussen en minnen worden doorgevoerd, zal het resultaat naar verwachting enigszins hoger uitvallen. Daarbij komt het er op neer dat de neveninkomsten voor het resultaat zorgen.

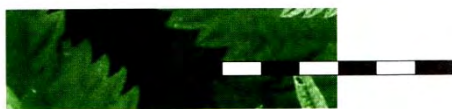
De privé onttrekkingen zijn in het kasstroomoverzicht (liquiditeitsbegroting) meegenomen. Na de correcties in de exploitatiebegroting zal het saldo van de liquiditeitsbegroting licht positief zijn. Onze commissie merkt hierbij op dat de hoog ingeschatte neveninkomsten voor dit saldo essentieel blijken. Deze zorgen voor het grootste deel voor het positieve resultaat. Al met al vormt dat naar onze mening niet een stabiele financiële situatie.

Indien de investeringsbegroting zou worden aangepast, hetgeen naar onze mening inhoudt dat voorlopig wordt afgezien van de bouw van een woning en een loods/grasdrooginstallatie, kan er een gezonde kasstroom ontstaan.

Adviesvragen

Uw college verzoekt onze commissie te adviseren inzake de volgende vragen (in cursief weergegeven met daarna onze reactie):

1. *Is het mogelijk om op basis van het bedrijfsplan met 50 stuks vee een rendabel bedrijf te exploiteren dat voldoet aan de eisen van een biologische melkveehouderij?*



Ondanks dat de exploitatiebegroting diverse hiaten bevat, is onze commissie van mening dat dat mogelijk is, mits de plannen worden bijgesteld. Zoals hiervoor is geschetst dient dan wel de exploitatiebegroting te worden aangepast. Daarnaast drukken de investeringen op het resultaat. Het zou in de eerste jaren na de start financieel beter zijn indien de heer Van Buuren afziet van een woning en de loods voor de grasdrogerij/hooiopslag en daarvoor alternatieve oplossingen zoekt. Met geringere investeringen en daaruit voortvloeiende lasten/kosten zal dit in de eerste jaren na de start de slagingskans van zijn nieuwe bedrijf aanzienlijk verhogen. Na verloop van een aantal jaren kan alsdan worden gezien of het noodzakelijk en financieel dragelijk is voor het bedrijf een loods voor een eigen grasdrogerij c.q. opslag en een woning te realiseren.

2. *Is het waarschijnlijk dat het bedrijf binnen 10 jaar (planperiode bestemmingsplan) kan uitbreiden van 50 naar 100 stuks vee en daarbij te voldoen aan de eisen die worden gesteld aan een biologische melkveehouderij?*

Onze commissie acht dit niet waarschijnlijk. Door de financiële druk op de exploitatie van het startende bedrijf op de voorgestelde wijze, zullen de financiën het naar verwachting niet toelaten deze groei binnen die termijn te realiseren.

3. *Welke delen van de bedrijfsvoering kunnen nog redelijkerwijs worden gehuisvest in de monumentale bedrijfsgebouwen?*

Vanwege de staat en uitvoering van de monumentale bedrijfsgebouwen is het niet mogelijk delen van de nieuwe bedrijfsvoering daarin onder te brengen. Temeer daar in de biologische veehouderij het gebruik van aanbindstallen niet is toegestaan. Het verbouwen van deze stallen zou onevenredig veel kosten met zich meebrengen en een alsnog niet optimale huisvesting. Gelet op wat hiervoor al is opgemerkt ten aanzien van de bouw van een nieuwe bedrijfswoning, zou het een oplossing kunnen zijn deze te realiseren in een van de monumentale bouwdelen.

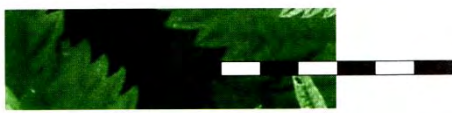
4. *Is de gevraagde omvang van het beoogde bouwvlak nodig om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren? Dit gelet op de antwoorden van de commissie op vragen 1 t/m 3.*

De omvang van het gevraagde bouwvlak is afgestemd op de uiteindelijk gewenste situatie. Hoewel deze waarschijnlijk niet binnen tien jaar gerealiseerd zal zijn, is het wel passend voor een bedrijf met dergelijke omvang.

Tenslotte merkt onze commissie nog het volgende op.

Naast de als twijfelachtig te duiden financiële haalbaarheid, heeft onze commissie moeite met de juridische eigendomsverhoudingen. Momenteel is alles in eigendom van de heer Doelman. Met de familie is wel mondeling overleg geweest, maar daarvan is niets schriftelijk vastgelegd. Zo moet bijvoorbeeld de ondergrond van de nieuwe gebouwen voor aanvang van de bouw in eigendom of in erfpacht overgedragen worden aan de heer Van Buuren. Daarnaast dient de landbouwgrond ook duurzaam aan het bedrijf gebonden te zijn. Dit is mogelijk door de grond in reguliere pacht of erfpacht te verkrijgen. Momenteel is met het oog hierop nog niets geregeld. Deze onzekerheden vormen in aanvang al een ernstige bedreiging voor de continuïteit.

Daarnaast wijst de commissie nog op het volgende: De staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie heeft op 2 juli 2015 aangekondigd dat er een stelsel van



fosfaatrechten zal komen voor de melkveehouderij. Dit om de groei van de melkveestapel te begrenzen. Het aantal fosfaatrechten wordt gebaseerd op het aantal gehouden stuks melkvee in het referentiejaar 2014. De exacte uitwerking hiervan moet nog plaatsvinden. Het is in deze fase onduidelijk of het nog op te zetten bedrijf van de heer van Buuren fosfaatrechten krijgt toegewezen (b.v. vanwege zijn voorgenomen biologische bedrijfsvoering) of dat hij de nodige fosfaatrechten door aankoop van derden kan verwerven en welke kosten hiermee gepaard gaan.

Zo lang over de juridische status van de gronden en over het verkrijgen van fosfaatrechten geen duidelijkheid bestaat acht de commissie de opzet van het nieuwe bedrijf niet realistisch.

Conclusie

Het slagen van dit bedrijf is in grote mate afhankelijk van het succes van de huisverkoop van melk. Aangezien er voorbeelden van zijn dat dit erg goed kan uitpakken, sluit onze commissie niet uit dat het kan slagen.

Om de slagingskans van de start van dit biologische melkveebedrijf de eerste jaren zo groot mogelijk te laten zijn, adviseren wij u om in eerste instantie alleen medewerking te verlenen aan de bouw van de vrijloopstal en deze eventueel vergroot (met circa 400 m²) uit te voeren om de machines te kunnen bergen. Op deze wijze krijgt de initiatiefnemer een betere kans zich te bewijzen en mogelijk kan hij dan in de toekomst de overige bebouwing plaatsen. Dit betekent dat in eerste instantie met een kleiner bouwvlak dan noodzakelijk is voor de eindsituatie van het bedrijf (met 110 stuks koeien) kan worden volstaan.

Het vorenstaand geldt wat onze commissie betreft onder de voorwaarde dat de grond duurzaam gebonden dient te zijn aan het nieuwe bedrijf, te weten in de vorm van eigendom, reguliere pacht of erfpacht. Dit geldt temeer bij een biologische bedrijfsvoering, waar de productie des te meer afhankelijk is van de oppervlakte grond. Tenslotte dient duidelijkheid te worden verkregen over de fosfaatrechten.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische beoordelingscommissie,
Namens deze,

L.O. 

ing. T.J.M. Broers, secretaris