



* N E 1 3 / 0 2 9 1 4 *
Reg.dd: 28/05/2013
Beh: W. den Hartigh

Abc
.....

Stichting Abc
Postbus 357
3440 AJ WOERDEN

K.v.K. Woerden
Nr. 41170098

BTW
Nr. NL806251165801

Rabobank
Nr. 10.51.67.762

Secretariaat tel: 06-42741790
email: info@abcommissie.nl

uw email van: 22 april 2013
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 13 055 nk
betreft: voorgenomen verplaatsing boerderij
aanvrager: V.O.F. van der Laan
locatie: Tiendweg polder Krimpen
adviesaanvraag ontvangen: 22 april 2013

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Nederlek

Woerden, 27 mei 2013

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek om advies inzake het prinipeverzoek d.d. 18 april 2012 van Verstoep Bouwkundigen namens de V.O.F. van der Laan, berichten wij u het volgende.


Aanvraag

De aanvraag betreft een voornemen van de V.O.F. Van der Laan het huidige bedrijf, gevestigd aan de Middellaan 38 in Krimpen aan de Lek, te verplaatsen naar een nieuwe locatie aan de Tiendweg in dezelfde gemeente.

Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben vornoemd bedrijf bezocht op 7 mei 2013 en met de heer A. van der Laan de huidige bedrijfssituatie en de plannen tot verplaatsing van het bedrijf besproken.

Bestemmingsplan / Structuurvisie / Gebiedsvisie

Uw college heeft geen stukken toegezonden betreffende vigerende (ruimtelijke) plannen. Onze commissie neemt aan dat deze plannen correct zijn weergegeven in het rapport van Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten b.v. van 2 mei 2012. Daaruit blijkt dat zowel het huidige perceel Middellaan 38 als het beoogde perceel aan de Tiendweg liggen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' van de gemeente Nederlek. Op pagina 12 van het rapport van Lagendijk staat in extenso beschreven welke bestemmingen ter plaatse gelden. Van de analyse op deze pagina, wat betreft de constatering dat het agrarisch bedrijf mogelijk is binnen zowel de bestemming Agrarisch als Agrarisch met waarden, heeft onze commissie kennisgenomen. Korthedshalve verwijzen wij u hiernaar. Verder blijken de percelen te liggen in het gebied van de Structuurvisie Nederlek 2005-2015 en de Gebiedsvisie 'Polder Krimpen aan de Lek' (pagina's 13 en volgende van genoemd rapport). Uit dit rapport citeren wij (pagina 14): 'In de structuurvisie Nederlek 2004-2015 is



het duurzaam ruimtelijke structuurbeeld van het gemeentelijk grondgebied opgenomen, wat vooral is gericht op het beschermen en waar mogelijk versterken van de waardevolle gebiedskarakteristieken door de aanwezige kwaliteiten als zodanig te benoemen en in stand te houden.

In de strategie voor de polder Krimpen aan de Lek komt naar voren dat deze polder veel minder waardevol is dan de andere polders in de gemeente. De beleving van het slagenlandschap is hier beperkt. Daarbij komt ook dat er in dit deelgebied een claim ligt voor extra waterberging in de omvang van 25 tot 40 ha die niet of nauwelijks is te bewerkstelligen in het oorspronkelijke slagenpatroon. Daarnaast is de ontsluiting van de polder matig en zorgt voor problemen in de kern Krimpen aan de Lek. In de polder Krimpen aan de Lek is het streven om het cultuurlandschap aanzienlijk te versterken of zelfs (gedeeltelijk) te transformeren. In de paragraaf 'Positionering polder in groter verband' (pagina 15) staat vermeld dat de polder met name agrarische en recreatieve functies herbergt. Voorts dat, tijdens de discussie over de positionering van de polder in groter verband, bleek dat bij een verdere ontwikkeling van recreatieve mogelijkheden onderzocht moet worden hoeveel ontwikkelingsruimte daarvoor aanwezig is, zonder de veehouderij in het gedrang te brengen. Dit laatste zou weerstand oproepen.

In de analyse (pagina 15) stelt Lagendijk dat het vanuit de gebiedsvisie wenselijk is nieuwe boerderijen niet aan de dijk te ontsluiten, wat pleit voor ontsluiting via de Tiendweg. Vernieuwing op een nieuwe locatie biedt perspectief, waarmee een deel van de huidige verrommeling langs de Lekdijk zou worden verminderd.

Huidige situatie

Het melkveehouderijbedrijf wordt geëxploiteerd als vennootschap onder firma door de heer A. van der Laan (geboortejaar 1959), zijn echtgenote en hun zoon (20 jaar) onder de naam 'V.O.F. van der Laan'.

Voor de bedrijfsvoering beschikt de firma over totaal circa 60 hectare netto grond, waarvan circa 52 hectare in eigendom is. Daarnaast worden drie percelen met een netto oppervlakte van circa 8 hectare los gehuurd van een projectontwikkelaar. Deze percelen zijn gelegen tussen de kavel waarop het bedrijfscentrum ligt en een aangrenzende woonwijk van Krimpen aan de Lek.

Van het totale areaal is 8 hectare in gebruik voor de teelt van maïs en is 52 hectare in gebruik als grasland.

Het eigendomsperceel achter het erf heeft een breedte van 40 meter en heeft via een kavelpad aan de achterzijde een uitweg op de Tiendweg.

De aanwezige veestapel bestaat uit 83 melkkoeien, 52 pinken, 31 kalveren, 2 stieren en 13 schapen. Gezien de grote hoeveelheid pinken verwacht de firma dat het aantal koeien dit jaar groeit naar verwachting groeit tot 100 stuks. De firma heeft een melkquotum in eigendom van circa 870.000 kilogram.

Aanwezige bebouwing en voorzieningen

- bedrijfswoning
- ligboxenstal, gebouwd in 1977 en voorzien van 76 ligboxen en een 2x8 melkstal; de ligboxenstal is verlengd in 1995 en uitgebreid met 40 ligboxen; in gebruik voor melkkoeien;
- een eenrijige jongveestal, gesitueerd achter de ligboxenstal, voorzien van 44 boxen; in gebruik voor jongvee;
- machineschuur; in gebruik als machineberging;
- drie sleufsilo's; in gebruik voor de opslag van ruwvoer;
- mestopslag; deze bedraagt in totaal 2.400 m³.



Nieuwe situatie / reden voor de aanvraag

Het melkveehouderijbedrijf van de firma ligt met het bedrijfscentrum in de lintbebouwing aan de Lekdijk in de polder Krimpen aan de Lek. Circa 20% van het land bevindt zich in de directe nabijheid van het bedrijfscentrum, terwijl het overige land (circa 80%) zich bevindt ten noorden van de Tiendweg.

De kavel met daarop het bedrijfscentrum (met een breedte van circa 40 meter) ligt ter plaatse van het bebouwingslint met de gebouwen ingeklemd tussen belendende bebouwing en ligt ook overigens op relatief korte afstand van woonbebouwing, waaronder de kern van Krimpen aan de Lek.

Mede door marktfactoren is vergroting van de productieomvang gewenst; de firma wenst het aantal melkkoeien te laten toenemen tot 160 stuks met daarnaast circa 80 stuks jongvee. Voorts dienen gebouwen aangepast te worden aan wettelijk voorgeschreven dierenwelzijnseisen. Aangezien de breedte van de huiskavel geen zijwaartse uitbreiding toelaat, zou uitbreiding van de bestaande ligboxenstal of nieuwbouw daarvan aan de achterzijde de enige optie zijn. Dit is om bedrijfstechnische redenen en de nabije ligging van woonbebouwing niet gewenst. De firma wenst een situatie waarin zij de bedrijfsvoering op een efficiënte manier vorm kan geven en acht daarom grote investeringen op de huidige locatie aan de Lekdijk niet rendabel. Verder is er een zoon die deelneemt in de V.O.F., wat aangeeft dat er continuïteit is voor de lange termijn. Een en ander is reden tot het plan het bedrijfscentrum te verplaatsen naar de Tiendweg.

Gegevens

De gegevens in dit advies zijn gebaseerd op het namens aanvrager ingediende principeverzoek d.d. 18 april 2012 van Verstoep Bouwkundigen, het door Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten b.v. opgestelde rapport d.d. 2 mei 2012, de Gecombineerde Opgave 2013 en de informatie verkregen tijdens het bedrijfsbezoek.

Vraagstelling / beoordeling


U vraagt onze commissie te adviseren omtrent een vijftal punten. Na deze punten (cursief) staan aansluitend onze bevindingen vermeld.

1) agrarische noodzaak van een nieuw bedrijfskavel aan de Tiendweg.

Onze commissie is van mening dat het huidige bedrijfscentrum verre van optimaal is. Dit centrum is gelegen nabij een woonwijk in de kern van Krimpen aan de Lek en aangrenzende burelen. Met name de woningen Tiendweg 27a en 27b liggen dicht bij het bedrijf. De perceelsvorm is erg smal waardoor geen ideale erfindeling is te realiseren. Uitbreiding of nieuwbouw kan de firma slechts plegen richting de Tiendweg. In het geval van nieuwbouw is het daarbij noodzakelijk het bouwvlak richting de Tiendweg uit te breiden. Dit te realiseren heeft in de praktijk tot gevolg dat verkeersbewegingen over het perceel meer tijd gaan innemen. Dit is bedrijfsmatig gezien niet doelmatig en meer dan de huidige situatie belastend voor de twee aangrenzende burgerwoningen.

Door het smalle perceel en de ligging aan de Lekdijk is verder sprake van een aanzienlijk hoogteverschil, waardoor de huidige oprit voor het steeds zwaarder wordende vrachtverkeer dat de boerderij aandoet, in toenemende mate een belemmering gaat vormen.

Met het oog op de bedrijfsopvolging, de ouderdom van gebouwen (stal uit 1977), de voortgaande schaalvergroting in de sector alsmede het einde van de melkquotering per 2015, staan investeringen in uitbreiding van het bedrijf zonder meer op stapel om de continuïteit ervan te verzekeren. Het is ondoelmatig dit op de huidige plek te doen. Ook uit een oogpunt van koeverkeer (oversteken van de Tiendweg), loopafstanden bij weidegang en de gewenste aanzienlijke vermindering van de interne transportbewegingen van voer en



mest door middel van landbouwverkeer, is een locatie aan de Tiendweg zonder meer als noodzakelijk te bestempelen voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

2) levensvatbaarheid van het agrarische bedrijf op het huidige kavel aan de Middelland 38, Krimpen aan de Lek.

Om de continuïteit van het bedrijf voor de langere termijn als zodanig en dus ook voor de zoon als bedrijfsopvolger te waarborgen, is investeren in gebouwen op een zeker moment noodzakelijk. Een nieuwe stal vergt een investering van 700 à 800.000 duizend euro. Voor de levensvatbaarheid is het zaak dat na een dergelijke investering het bedrijf kostenefficiënt geëxploiteerd kan worden. Gezien de ondoelmatige ligging op het huidige perceel is dat niet echt mogelijk. Een dergelijke investering op de huidige locatie is dan ook niet aan te raden. Zonder deze investeringen eindigt de levensvatbaarheid op de huidige locatie bij de generatiewisseling.

3) toekomstbestendigheid van het agrarische bedrijf op het eventuele nieuwe bedrijfskavel aan de Tiendweg.

Bij vestiging van het bedrijf op een nieuwe kavel aan de Tiendweg zal sprake zijn van een moderne en efficiënte opzet, een gunstige ligging ten opzichte van de bij het bedrijf behorende weidepercelen. Het gevolg hiervan is kortere en dus minder transportafstanden met voer en mest. Het staat vast dat in de toekomst melk van bedrijven die volop weidegang kunnen toepassen een meerwaarde heeft door hogere opbrengst. Weidegang van grotere koppels stelt echter wel eisen aan het koeverkeer en de ontsluiting van weidepercelen. Goede bereikbaarheid van deze percelen, zonder al te lange afstanden, speelt daarbij een grote rol. Het laten oversteken van wegen is daarbij niet efficiënt. Grote loopafstanden, zoals in de huidige situatie, vraagt ook van koeien energie, deze energie is daarmee verloren voor de melkproductie.

Een ander en niet minder belangrijk aspect is dat op een nieuwe bedrijfskavel aan de Tiendweg de bedrijfsvoering niet meer wordt gehinderd door milieuhygiënische normen in verband met omliggende gebouwen/woningen. Dit laatste is in de huidige situatie wel het geval en zal door uitbreiding of nieuwbouw aldaar niet geringer worden.

Zoals hiervoor al opgemerkt participeert de zoon van Van der Laan inmiddels in de huidige V.O.F.: de continuïteit van het bedrijf is dan ook in alle redelijkheid voor de langere termijn gewaarborgd. Zowel voor het bedrijf als deze zoon zijn de perspectieven op een nieuwe bedrijfskavel aan de Tiendweg ontegenzeggelijk het beste.

4) oordeel over de geschiktheid van de infrastructuur aan de Tiendweg (relatie verkeersbewegingen en fietsers).

De bereikbaarheid van het bedrijf wordt sterk verbeterd voor vrachtverkeer als het niet meer aan de dijk is gevestigd maar op een nieuwe bedrijfskavel aan de Tiendweg. Deze is qua constructie geschikt voor vrachtverkeer. Onze commissie heeft ter plaatse geconstateerd dat de Tiendweg niet als B-weg is gekwalificeerd en daarbij geen maximum toegestane asdruk kent.

Een ander aspect dat spreekt in het voordeel van de Tiendweg ten opzichte van een bedrijfscentrum aan de Lekdijk, is dat bij een goede mogelijkheid van weidegang er minder landbouwverkeer plaatsvindt voor de oogst van gras en het uitrijden van mest. Wanneer het nodig is, kan het grootste deel van de weidepercelen direct vanuit het bedrijfscentrum worden bewerkt.

Het bedrijfstype van de V.O.F. is te kwalificeren als een melkveehouderij: dit bedrijfstype wordt niet dagelijks bezocht door meerdere vrachtwagens. Als voorbeeld noemen wij dat het

ophalen van melk 1 keer per 3 dagen gebeurt en de levering van krachtvoer normaliter eens per 3 à 4 weken. Deze frequenties vormen naar de mening van onze commissie geen substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen op de Tiendweg.

Wat het fietsverkeer betreft is onze commissie van mening dat de breedte van de weg bij het inhalen van fietsers door landbouw- en vrachtverkeer voor beide weggebruikers voldoende ruimte laat. Wel adviseert onze commissie bij situering van het bedrijf naast de volkstuinen (links onder op de kaart Model 4, pagina 24 van het rapport van Lagendijk) het inrijverbod voor gemotoriseerd verkeer circa 200 meter te verleggen, zodat het nieuwe bedrijf bereikbaar wordt. De constructie van de weg is hier hetzelfde zodat het alleen een etikettering betreft.

5) afweging belang huidige openheid van de polder en de agrarische belangen van de ondernemer.

Naar de mening van onze commissie zijn een open en groene polder onlosmakelijk verbonden met het fenomeen 'boerderij'. Historisch maar ook actueel gezien zijn agrariërs degenen die het landschap door hun beheer vormgeven. Het agrarisch gebruik van open weidelandschappen, al dan niet met hier en daar coulissen, vormt ook de beste garantie voor weidegang, ofwel het beeld van koeien in de wei. Zonder boerderij wordt het, op zijn best, uiteindelijk land dat uitsluitend gemaaid wordt en waar nauwelijks vee wordt geweid of waar maïs wordt geteeld. Dat lijkt onze commissie landschappelijk gezien waarschijnlijk niet de bedoeling. Onze commissie stelt dan ook dat de huidige openheid van de polder juist gebaat is bij het agrarisch gebruik ervan. Zoals wij stelden heeft het bedrijf met een bedrijfscentrum aan de Lekdijk geen toekomstperspectief. Juist de vestiging van een levensvatbaar bedrijf aan de Tiendweg garandeert naar onze mening dat de huidige openheid van de polder verzekerd is in de toekomst.

Advies / conclusie

Alles overziende adviseert onze commissie positief ten aanzien van de plannen van de V.O.F. Van der Laan tot verplaatsing van het huidige bedrijfscentrum aan de Lekdijk naar de Tiendweg. Vestiging aldaar acht onze commissie noodzakelijk voor een voortgezette en, meer dan thans het geval is, doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Voorts is dit bevorderlijk voor continuering van de huidige openheid van de polder en zijn zowel de Lekdijk als de Tiendweg daarmee gebaat. Verplaatsing naar de Tiendweg zal amper tot meer verkeersbewegingen leiden, waarbij fietsers niet in een meer gevaarlijke positie komen te verkeren dan nu het geval is.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische Beoordelingscommissie
Namens deze,



A.W. Gouderjaan, secretaris