

GEMEENTE TEYLINGEN



Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Teylingen.

d.d. 06-05-2015

No. 20131241

Teylingen

Boerengolf Wasbeeklaan 31

ruimtelijke onderbouwing



Rho

**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Teylingen

Boerengolf Wasbeeklaan 31

ruimtelijke onderbouwing

identificatie

Identificatiecode:

NL.IMRO.1525.OMGVG2014TEY01034

Projectnummer:

400095.18640.00

projectleider:

drs. M.P. Kegler

planstatus

datum:

10-04-2014

14-05-2014

30-04-2015

status:

concept

definitief

vastgesteld

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Locatie	8
1.3	Planologische regeling	8
Hoofdstuk 2	Juridische toelichting	11
2.1	Procedure	11
2.2	Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan	11
Hoofdstuk 3	Projectbeschrijving	13
3.1	Huidige situatie	13
3.2	Beschrijving gewenste ontwikkeling	14
3.3	Ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit	15
Hoofdstuk 4	Ruimtelijk beleidskader	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Rijksbeleid	17
4.3	Provinciaal en regionaal beleid	18
4.4	Gemeentelijk beleid	19
4.5	Conclusie	23
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.)	25
5.3	Water	25
5.4	Ecologie	26
5.5	Bedrijven en milieuzonering	27
5.6	Verkeer	28
5.7	Geluid	28
5.8	Parkeren	29
5.9	Luchtkwaliteit	29
5.10	Externe veiligheid	31
5.11	Bodem	31
5.12	Cultuurhistorie	33
5.13	Archeologie	33
5.14	Kabels en leidingen	33

Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.2	Economische uitvoerbaarheid	35
Hoofdstuk 7	Afweging en conclusie	37
Bijlagen		39
Bijlage 1	Bedrijfsplan	
Bijlage 2	Agrarisch advies bedrijfsomvang	
Bijlage 3	Agrarisch advies toekomst bedrijf	
Bijlage 4	Verkeersonderzoek	
Bijlage 5	Agrarisch advies ondergeschiktheid	
Bijlage 6	Quick scan flora en faunawet	
Bijlage 7	Nota zienswijzen	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De agrarische percelen rondom het veehouderijbedrijf van de familie van der Geest (initiatiefnemers) aan de Wasbeeklaan 31 worden gebruikt voor boerengolf. Daarnaast willen de initiatiefnemers op het agrarische bouwvlak een ontvangstruimte ten behoeve van de boerengolf realiseren. Deze activiteiten passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Warmond. Zowel de ontvangstruimte als de boerengolf kunnen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Teylingen als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf via een afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan.

In lijn met dit nieuwe beleid wil de gemeente Teylingen meewerken aan het verzoek boerengolf toestaan via een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn alleen volwaardige of reële agrarische bedrijven toegestaan. Uit een agrarisch advies is gebleken dat sprake is van een deeltijd agrarisch bedrijf. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Teylingen vervalt het onderscheid in deeltijd, reëel en volwaardig agrarisch bedrijf en zijn alleen volwaardige agrarische bedrijven toegestaan. Middels een omgevingsvergunning kan vooruitlopend op het nieuwe beleid in het bestemmingsplan Buitengebied afgeweken worden van de regel in het vigerende bestemmingsplan, omdat met een bedrijfsplan is aangetoond dat het bedrijf op termijn weer volwaardig zal zijn.

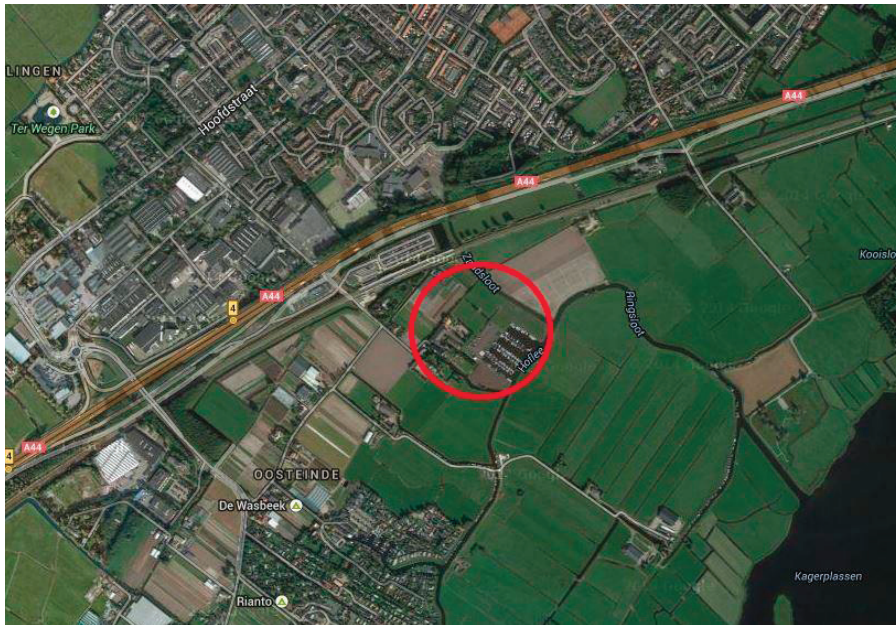
Om de aanvraag omgevingsvergunning zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij de uitgangspunten van het toekomstige planologisch beleid als het gaat om nevenfuncties bij agrarische bedrijven wordt de aanvraag zodanig ingericht dat met de aanvraag:

- a. voor een periode van 5 jaar vrijstelling wordt aangevraagd van de minimaal vereiste bedrijfsomvang (volwaardig agrarisch) tot een omvang als zijnde 'deeltijd' agrarisch bedrijf.
- b. De boerengolf wordt aangevraagd als nevenfunctie van het agrarisch bedrijf.
- c. Het gebruik van de agrarische gronden voor boerengolf wordt toegestaan
- d. Het gebruik van een bestaand gebouw in het agrarische bouwvlak als ontvangstruimte uitsluitend ten behoeve van boerengolf wordt toegestaan.

Ten behoeve van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden.

1.2 Locatie

De locatie is gelegen aan de Wasbeeklaan 31 te Warmond.



Figuur 1.1: ligging plangebied

1.3 Planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan voor het bedrijf en de bijbehorende percelen is het bestemmingsplan Buitengebied Warmond (2000). In het vigerende bestemmingsplan is het perceel voorzien van de bestemming Agrarische doeleinden, veehouderij (Av). Binnen het bouwvlak geldt Avi(b) dit staat voor: tevens voor intensieve veehouderij bij wijze van neventak.

Het bedrijf is voorzien van een bouwvlak, waarbij een bedrijfswoning is toegestaan. Ter plaatse is een grondgebonden veehouderij als volwaardig of reëel agrarisch bedrijf toegestaan.

Hoofdstuk 2 Juridische toelichting

2.1 Procedure

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied Warmond (zie hoofdstuk 1). Op grond van artikel 2.12 Wabo kan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan. Een belangrijke voorwaarde om te mogen afwijken is dat er wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met het principe van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening (zie ook hoofdstuk 7).

2.2 Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan

Bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is de uitgebreide Wabo-procedure van toepassing. Bij de uitgebreide procedure moet binnen 6 maanden op een aanvraag worden beslist. Bij afwijken van het bestemmingsplan moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven voordat het college van B&W op de aanvraag kan beslissen. Tegen een omgevingsvergunning kan door belanghebbenden in twee instanties beroep worden ingesteld, eerst bij de Rechtbank en vervolgens in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoofdstuk 3 Projectbeschrijving

3.1 Huidige situatie

Het bedrijf van de familie van der Geest is gelegen aan de Wasbeeklaan 31, te Warmond. Het bedrijf is van oudsher een melkveehouderij met daarbij al 50 jaar ligplaatsenverhuur voor pleziervaartuigen. Gedurende tien jaar wordt er op het bedrijf boerengolf gespeeld. Het bedrijf wordt gerund door Wim (veehouderij), Elly (Boerengolf) en zoon Leander van der Geest (boerenjachthaven). Op de percelen grazen in de zomermaanden dagelijks koeien. In de weekenden en af en toe in de week lopen er gedurende 1,5 uur mensen tussen de koeien met een kruiwagen en klompen aan een stok om het boerengolfparcours te volgen. Het parcours kan ook afgelegd worden zonder stok. Dan noemen we het boerenfootgolf.

Op dit moment heeft de gemeente Teylingen, tegen de aanvrager van de onderhavige omgevingsvergunning, een handhavingszaak lopen. In deze handhavingszaak is het bedrijf V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn d.m.v. een last onder dwangsom gedwongen het spelen van boerengolf te staken. De aanleiding om deze handhavingszaak te starten was het volgende: In het recente verleden is medewerking verleend aan een boerenjachthaven. Tegen dat besluit om medewerking is destijds beroep / hoger beroep aangetekend door onder andere omwonende. In de uitspraak van de rechtbank van 11 april 2012 inzake die boerenjachthaven was opgenomen dat boerengolf strijdig is met het geldende bestemmingsplan Buitengebied Warmond. Deze uitspraak is door een omwonende aangegrepen om een verzoek tot handhaving in te dienen met als doel het spelen van boerengolf te laten staken. De gemeente Teylingen kon niets anders doen dan de gerechtelijke uitspraak te respecteren en is overgegaan tot handhaving met als gevolg dat het spelen van boerengolf is gestopt op grond van last onder dwangsom. Indien de omgevingsvergunning voor boerengolf wordt verleend vervalt de handhavingszaak tegen de boerengolf van rechtswege.

Het bedrijf is in transitie. De agrarische activiteit is de afgelopen jaren omgezet van een melkveehouderij naar een Herefordfokkerij (vleesvee/zoogkoeien). Daarbij is er nog opfok van jongvee van een buurman. In 2013 is een boerenjachthaven voltooid, waarvoor de Gemeente Teylingen in december 2009 verleende. Met ingang van 1 mei 2012 is een zoon toegetreden tot de V.O.F. V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zoon wil op termijn doorgroeien naar 65 Herefords en 40 stuks jongvee. Tevens wil zij Waygu-koeien gaan fokken. Waygu-koeien zijn Japanse koeien met een hoogwaardige kwaliteit vlees. Verder wil de V.O.F. een geitenfokkerij gaan opzetten.

Maatschap Van der Geest wil op termijn doorgroeien naar de opfok van 40 stuks Waygu-koeien. Waygu-koeien zijn Japanse koeien met hoogwaardige kwaliteit vlees. Met ingang van 1 mei 2012 is een zoon toegetreden tot de maatschap. De zoon richt zich voornamelijk op de werkzaamheden die de haven met zich mee brengen en ontlast vader. Vader neemt het leeuwendeel van de agrarische werkzaamheden op zich. Duurzaam biologisch ondernemen en agrarisch natuurbeheer vormen de basisprincipes van de bedrijfsvoering (onderhouden van geriefbosjes en weidevogelbeheer). Er is 4 hectare huiskavel in de Alkemade-polder en de overige landerijen liggen van huis in de Hemmeerpolder. Dijken worden met de hand gemaaid, zodat de koeien niet de dijken vertrappen.

Het bedrijf heeft genoeg grasopbrengst voor eigen gebruik. De werkzaamheden die hiermee gepaard gaan, worden zoveel mogelijk zelf gedaan. Omdat het cultuurhistorisch landschap van grote waarde is betreft Maatschap van der Geest burgers bij het bedrijf. Boerengolf helpt mede de onkosten van de agrarische tak te financieren en in stand te houden. Zoals gezegd is het hoofddoel van het gebruik van de huiskavel de beweiding van het vee.

Het bedrijf is aangesloten bij het project “Boerenlandgids”. Dit is een project opgezet door de Provincie in samenwerking met de Europese Unie met als doel het platteland toegankelijker te maken. Op het bedrijf van maatschap van der Geest kan men kennismaken met de agrarische tak of wordt men naar de Eendenkooi gevaren, alwaar men een rondleiding krijgt.

3.2 Beschrijving gewenste ontwikkeling

Boerengolf

Het agrarisch bedrijf van initiatiefnemers is in transitie. De boerenjachthaven is in bedrijf. Er is nu sprake van 2 bedrijven te weten de boerenjachthaven en het agrarische bedrijf met in de toekomst beoogde boerengolf als nevenfunctie.

Initiatiefnemers willen het agrarisch bedrijf voortzetten en op de huidige locatie een levensvatbaar en zelfstandig veehouderijbedrijf opzetten met Herefords en Wagyu zoogkoeien. De gewenste ontwikkeling is beschreven in het bedrijfsplan zoals opgenomen in Bijlage 1. Voor het bedrijf betekent dit een groeistap. Het bedrijf gaat op basis van het bedrijfsplan weer uitgroeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf.

Initiatiefnemers willen de agrarische gronden die worden gebruikt voor de beweiding met vee van het bedrijf tevens gebruiken voor boerengolf. De hoofdfunctie van de weilanden blijft agrarisch en als nevenactiviteit wordt een klein gedeelte gebruikt voor boerengolf.



Het aantal bezoekers per boerengolf-sessie varieert van 2 personen tot max. 50 á 60 personen in de toekomstige situatie. De tijdsduur dat men aan het spelen is zal niet langer dan 1,5 uur bedragen. Vooraf wordt er uitleg gegeven. Vaak duurt het ongeveer een kwartier voordat men opgestart is (uitleg, groepsindeling, laarzen uitzoeken). Het totaal aantal verwachte bezoekers van de boerengolf is op jaarbasis ongeveer 2000 personen.

Er kan alleen boerengolf gespeeld worden op afspraak. Er wordt alleen gespeeld als het licht is. Midzomer wordt er gespeeld tot uiterlijk 23.00 uur en in mei/september tot 21.30 uur. Er wordt in het algemeen niet voor 11.00 's morgens gespeeld, waarbij voor scholen een uitzondering wordt gemaakt.

De mensen die alleen komen voor de boerengolf/boerenfootgolf zullen meestal zo'n 2 tot 2,5 uur op het bedrijf verblijven.

Ontvangstruimte

Naast het gebruik van de gronden voor boerengolf willen initiatiefnemers tevens een ontvangstruimte realiseren in de bestaande bebouwing van het agrarisch bedrijf. In deze ontvangstruimte worden boerengolvers welkom geheten en krijgen zij instructies.



Gronden in gebruik voor boerengolf
Parkeerplaats jachthaven en boerengolf
Ontvangstruimte

Figuur 3.1 Voorgenomen ontwikkeling

3.3 Ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zich laat kenmerken door het zicht de polders in en de beleving van het open landschap.

Ten behoeve van de afscherming van Wasbeeklaan 33 en 35 is het terrein landschappelijk ingepast met bomen. Vanaf de erfgrans met nr. 35 is er op 3 meter afstand van de erfgrans een beplantingstrook aangebracht van 5 meter breed (zie roodomlijnd in figuur 3.2). Het boerengolfterrein is daarmee logisch en landschappelijk goed ingepast.

Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd of een ingreep gedaan in de verkaveling van de agrarische gronden. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de omgeving is hiermee gewaarborgd. De kwaliteit van de omgeving is een belangrijk selling point om klanten naar het bedrijf te trekken en daarom ook van groot belang voor het bedrijf.



Figuur 3.2. Landschappelijke inpassing met groenstrook

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Inleiding

Deze aanvraag voor een omgevingsvergunning dient getoetst te worden aan het nu geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hieronder is het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid nader beschreven.

4.2 Rijksbeleid

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Nationale belangen

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

De beoogde ontwikkelingen vallen niet onder één van de nationale belangen.

4.3 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2010) en actualisering 2012 (2013)

In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. De visie is opgebouwd uit vijf integrale hoofddopgaven, namelijk:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Greenport Bollenstreek

Het plangebied is in de Structuurvisie onderdeel van Greenport Bollenstreek. Voor de Greenport Bollenstreek is het beleid gericht op behoud en versterking van het bollencomplex met een duurzame, ruimtelijke kwaliteit. Dit bollencomplex (teelt en handel) is niet alleen van groot economisch belang, het is ook de drager van de landschappelijke, recreatieve en toeristische functies. Binnen de Greenport ligt de toeristische trekker De Keukenhof en de Bollenstreek zelf geldt als topgebied cultureel erfgoed. Op de functiekaart is deze Greenport aangeduid als: agrarisch landschap-bollenteelt.

Om de Greenport te laten functioneren is behoud van het bollenteeltareaal van belang. Om dit behoud te kunnen combineren met andere belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen, zoals beschreven in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek, is door de regio een regeling uitgewerkt. Voor de ontwikkeling, zoals in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betekent dit dat de oppervlakte bollenareaal die verdwijnt ten behoeve van de nieuwe bebouwing gecompenseerd dient te worden.

Kwaliteitskaart

Op de kwaliteitskaart 2020 behorend bij de Structuurvisie van de provincie Zuid-Holland is een 17-tal kenmerkende landschapstypen aangegeven. Op de kwaliteitskaart ligt het plangebied in het 'Bollenlandschap in de binnenduinrand', die onderdeel uitmaakt van de overkoepelende eenheid Kustlandschap.

Als kenmerkend voor het bollenlandschap in de binnenduinrand wordt de afwisseling van bollenvelden, verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten genoemd. De kwaliteit en herkenbaarheid van dit landschap staan onder druk door toenemende bedrijfsbebouwing en verstedelijking die niet geënt is op een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur. Voor het plangebied geldt dat de openheid en afwisseling nog aanwezig is.

In de Structuurvisie is de volgende ambitie voor het Bollenlandschap in de binnenduinrand opgenomen:

1. nieuwe ontwikkelingen worden geplaatst in het ruimtelijk perspectief van de Duin- en Bollenstreek als geheel. Dit betekent dat een dergelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur, op een logische plek ligt in deze structuur en toekomstbestendig is. Opgave hierbij is om de intensivering in de landbouw en de verstedelijking te koppelen aan een versterking van de landschappelijke structuur;
2. in stand houden van de nog gave strandvlakten als contrast met de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen;
3. verbeteren van de beleefbaarheid en de aantrekkelijkheid van het unieke ontginningslandschap (bollenteelt);
4. het behouden en versterken van het zicht op de bollenvelden en het contrast tussen de open vlakten en de bestaande verdichte zones (bebouwing en beplanting).

Het plangebied is gelegen aan de rand van het bollenlandschap en vormt feitelijk het overgangsgebied naar het veenlandschap. Ter hoogte van de boerenjachthaven is de overgang naar het gebied dat is aangeduid als "droogmakerij als herkenbare eenheid".

Beoogde ontwikkeling

Met betrekking tot het bovenstaande, kan over de ontwikkelingen geconcludeerd worden dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de kwaliteiten van het landschap. Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd de herkenbare structuur van de verkaveling van de agrarische percelen blijft in stand.

Verordening Ruimte (2010) en actualisering 2012 (2013)

In samenhang met de structuurvisie is ook de Verordening Ruimte opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor wat betreft het buitengebied geldt dat de vestiging van stedelijke functies, zoals woningen, bedrijven en kantoren, beleidsmatig wordt beperkt. Voor de beoogde ontwikkeling is artikel 4 agrarische bedrijven van belang. In artikel 4 lid 11 is aangegeven dat bestemmingsplannen buiten de bebouwingscontour bestemmingen kunnen aanwijzen die het mogelijk maken om bij agrarische bedrijven nevenactiviteiten te laten plaatsvinden. Dit onder de volgende voorwaarden:

1. het oprichten van bebouwing of het aanbrengen van verharding voor de nevenactiviteit is in beperkte mate mogelijk binnen het agrarische bouwperceel
2. de agrarische functie blijft de hoofdfunctie van het bedrijf.
3. er mogen geen belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven worden veroorzaakt
4. de nevenactiviteit mag de verkeersafwikkeling niet onevenredig belasten.

Beoogde ontwikkeling

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden van het hierboven beschreven beleid:

1. De boerengolf vindt plaats op agrarische gronden. De ontvangstruimte wordt gerealiseerd in de bestaande bebouwing. Er wordt geen nieuwe bebouwing of verharding gerealiseerd.
2. De boerengolf is een nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf. Om te beoordelen of daadwerkelijk sprake is van nevenactiviteiten is een agrarisch advies gevraagd. Dit agrarisch advies is opgenomen in Bijlage 5. De boerengolf activiteiten zijn in de huidige en toekomstige situatie ondergeschikt aan de agrarische activiteiten. In de toekomstige situatie neemt het aandeel van de boerengolf nog af als de vergroting van de agrarische activiteiten gerealiseerd is.
3. Er zijn geen belemmeringen voor omliggende bedrijven. Zie paragraaf 5.5
4. Zie paragraaf 5.6

4.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie gemeente Teylingen (2008)

Nu Warmond, Voorhout en Sassenheim sinds 1 januari 2006 verder zijn gegaan als de gemeente Teylingen, is nagedacht over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De visie van de gemeente is gericht op een aantrekkelijke en vitale gemeente waar het ook in de toekomst goed wonen, werken en recreëren is. De visie steunt op twee pijlers: totstandkoming van kwaliteitskernen en een boeiend en beleefbaar buitengebied.

Op 13 maart 2008 is de Toekomstvisie Vitaal en Vernieuwend voor de gemeente Teylingen door de gemeenteraad vastgesteld (zie ook figuur 2.1).

Om de vitaliteit van Teylingen ook op lange termijn te behouden en zo mogelijk te versterken, zijn de volgende speerpunten in het beleid van belang:

Boeiend en leefbaar Buitengebied

- vernieuwde en goed functionerende Greenport, met schaalvergroting als motor voor herstructurering;
- verbetering van landschapsbeleving van het bollengebied, groene inpassing en verbetering van beeldkwaliteit van gebouwen, aanleg van uitzichtpunten en vrijliggende wandel- en fietsroutes door het gebied;
- goede bereikbaarheid voor bedrijven en recreanten;
- meer ommetjes vanuit de woonomgeving door het bollengebied en de weilanden;
- behoud van het open, weidse en groene karakter van de veenweidegebieden, duurzame landbouw als belangrijkste drager;
- stimuleren van 'verbrede landbouw';
- aanleg ontbrekende schakels in het netwerk van ecologische verbindingen;
- verbetering van de waterkwaliteit, met name in de Kagerplassen;
- versterking van de beleving van de molencomplexen;
- ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen als toeristische trekker;
- sterker verbinden van Sassenheim en Voorhout met de Kagerplassen met vaar- en fietsroutes;
- upgradering en uitbreiding van recreatieve voorzieningen;
- ontwikkeling van alternatieve inrichtingsplannen in de Roodemolenpolder en de Elstgeestpolder als de landbouw daar geen toekomst meer ziet;
- streven naar een optimale milieukwaliteit.

Ook heeft de gemeente enkele speerpunten met betrekking tot duurzaamheid geformuleerd:

- bij ruimtelijke planvorming duurzaamheid optimaal meenemen;
- als gemeente het goede voorbeeld geven bij eigen werk en externe opdrachten;
- in overleg met gevestigde bedrijven komen tot concrete milieuwinst;
- gerichte communicatie met de eigen inwoners over hun bijdragen.



Figuur 2.1 Visiekaart

bron: Toekomstvisie 'Vitaal & Vernieuwend'

Beoogde ontwikkeling

Het initiatief zorgt voor een uitbreiding van recreatieve voorzieningen en is een vorm van 'verbrede landbouw', wat door de gemeente gestimuleerd wordt. Verder draagt de ontwikkeling bij aan het behoud van het open, weidse en groene karakter van de veenweidegebieden met duurzame landbouw als belangrijkste drager. Het initiatief draagt hiermee bij aan het realiseren van de toekomstvisie van de gemeente.

Visie recreatie en toerisme (2007)

Een van de speerpunten van Teylingen is om recreatie en toerisme op een hoger niveau te brengen.

Kagerplassen

In de visie groeit het Kagerplassengebied de komende tien jaar uit tot een kwalitatief hoogwaardig en veelzijdig watersportgebied met eigentijdse voorzieningen. Vooral wordt ingezet op het verbeteren van de watersportvoorzieningen met voldoende ligplaatsen en het uitbreiden en verbeteren van passantenplaatsen. Belangrijk is dat de passant de kernen goed kan bereiken en van het landschap kan genieten. Ook fietsers en wandelaars moeten vanuit iedere kern de plassen goed kunnen bereiken.

Dagtrips en meerdaagse verblijven

Er zijn goede mogelijkheden om binnen Teylingen een dagtrip te maken. Daarnaast is het gebied waar Teylingen in ligt zeer geschikt voor meerdaagse vakanties, aangezien het Groene Hart, het bollengebied, de kust en de omliggende steden veel te bieden hebben. In dit kader ligt het stimuleren van gecombineerde arrangementen voor de hand.

Eigen inwoners versus toeristen

In de visie gaat het uitbreiden van recreatieve voorzieningen voor de eigen inwoners hand in hand met het ontwikkelen van toeristische functies. Het aantrekkelijker maken van de kernen en het verbeteren van de recreatieve mogelijkheden is voor de eigen inwoners interessant, maar zal ook toeristen en recreanten uit omliggende gemeenten aantrekken.

Economische effecten

De economische effecten van een groeiende recreatieve/toeristische sector zorgen ervoor dat allerlei voorzieningen en activiteiten er verder op vooruit kunnen gaan. Hiermee wordt de beoogde kwaliteitsslag verder vorm gegeven.

Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling is een nieuwe recreatieve voorziening die bijdraagt aan de toeristisch recreatieve aantrekkelijkheid van de Kagerplassen. Boerengolf kan in een arrangement gecombineerd worden met andere activiteiten in de omgeving.

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het op een hoger niveau brengen van recreatie en toersime en daarmee aan de verwezenlijking van de visie van de gemeente.

Bestemmingsplan Buitengebied Warmond (2000) en ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Teylingen (2014)

Volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied Warmond is ter plaatse een grondgebonden veehouderij als volwaardig of reëel agrarisch bedrijf toegestaan en binnen het bouwvlak intensieve veehouderij als neventak. Op basis van de agrarisch adviezen zoals opgenomen in Bijlage 2 en Bijlage 3 blijkt dat het agrarisch bedrijf is gewaardeerd op 'deeltijd' maar in de toekomst gaat uitgroeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf.

Volgens het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Teylingen wordt het agrarisch bedrijf in dit nieuwe bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch – grondgebonden veehouderij – bollenzone 1'.

Volgens de nieuwe bestemming (artikel 1.10 en artikel 11) is het straks mogelijk om op de gronden bestemd als 'Agrarisch – grondgebonden veehouderij – bollenzone 1' een agrarisch bedrijf te voeren als zijnde deeltijd, reëel of volwaardig. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan wordt dit aangepast en vervalt de mogelijkheid om een deeltijd agrarisch bedrijf uit te oefenen binnen de agrarische bestemming. Het bedrijf heeft via een bedrijfsplan aangetoond te kunnen uitgroeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf en daarmee op termijn weer binnen de bestemming te kunnen passen. Op basis van het bedrijfsplan kan tijdelijk vrijstelling worden verleend van het bestemmingsplan. De vrijstelling geldt voor de duur van 5 jaar zodat aan de hand van de uitvoering van het bedrijfsplan de bedrijfsomvang geïntensiveerd kan worden.

Bij elke bedrijfsomvang is het binnen het toekomstig vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied mogelijk om middels een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid – als voldaan wordt aan de voorwaarden - medewerking te verlenen aan boerengolf als nevenfunctie.

Bij een omgevingsvergunning kunnen volgens het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied nevenfuncties worden toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor nevenfuncties die in tabel 11.2 voorzien zijn van de aanduiding * dat (het gedeelte van) de nevenfunctie waarvoor geen bebouwing nodig is tevens is toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, met dien verstande dat kleinschalig kamperen in dat geval uitsluitend aangrenzend aan het bouwvlak is toegestaan;
- c. nevenfuncties dienen milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- d. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- e. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- g. parkeren dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- h. uitoefening van de nevenfunctie dient door een medewerker van het betreffende agrarische bedrijf te worden uitgevoerd;
- i. de nevenfunctie dient als onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering uitgeoefend te worden;
- j. detailhandel is uitsluitend toegestaan als onderschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
- k. horeca is uitsluitend toegestaan als onderschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
- l. bij een combinatie van nevenfuncties mag het totale bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 500 m²;
- m. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- n. in afwijking van het gestelde onder a. kan het gebruik van agrarische gronden ten behoeve van boerengolf worden toegestaan aansluitend aan het bouwvlak, waarbij de voor boerengolf gebruikte percelen binnen 250 meter van het agrarische bouwvlak gelegen moeten zijn.
- o. nevenfuncties dient ten alle tijde ondergeschikt te zijn aan de bedrijfsvoering met dien verstande dat bij deeltijd agrarische bedrijven nevenfuncties uitsluitend zijn toegestaan nadat door initiatiefnemer doormiddel van een agrarisch rapport is aangetoond dat de betreffende nevenfunctie daadwerkelijk ondergeschikt is aan het deeltijd agrarisch bedrijf;

Beoogde ontwikkeling

Het initiatief voldoet aan bovenstaande voorwaarden:

- a. De ontvangstruimte wordt gerealiseerd in de bestaande bebouwing van het agrarische bedrijf en uitsluitend ten dienste van de boerengolf. De boerengolf vindt plaats op percelen aansluitend aan het bedrijf (zie voorwaarde n).
- b. Deze voorwaarde is niet van toepassing voor de boerengolfactiviteiten
- c. In Hoofdstuk 5 wordt aangetoond dat de activiteiten milieuhygiënisch inpasbaar zijn.
- d. In paragraaf 5.5 wordt aangetoond dat het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.
- e. Er is geen sprake van buitenopslag. De voor boerengolf benodigde spullen worden in de bestaande bebouwing opgeslagen.
- f. In paragraaf 5.6 wordt aangetoond dat geen sprake is van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.
- g. Op basis van de beoordeling in paragraaf 5.8 blijkt dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- h. De nevenactiviteit wordt uitgevoerd door de eigenaren (die tevens medewerkers zijn) van het agrarische bedrijf.
- i. De activiteiten worden door de eigenaren van het agrarische bedrijf als onderdeel van de bedrijfsvoering uitgevoerd. Uit het agrarisch advies zoals opgenomen in Bijlage 5 blijkt dat de boerengolf ondergeschikt is aan de agrarische hoofdactiviteit.

- j. Er is geen sprake van detailhandel.
- k. Zoals beschreven in paragraaf 3.2 is geen sprake van horeca.
- l. Het gebruik van bebouwing ten behoeve van nevenactiviteiten is kleiner dan 500 m2.
- m. Van genoemde activiteiten is geen sprake.
- n. De agrarische gronden direct grenzend aan het bouwperceel worden gebruikt ten behoeve van boerengolf. Het uiterste punt van het perceel dat het verst van het bouwvlak is gelegen ligt op ongeveer 245 meter van het bouwvlak. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- o. Om te beoordelen of de boerengolf ondergeschikt is aan de agrarische activiteiten is een agrarisch advies gevraagd. Dit agrarisch advies is opgenomen in Bijlage 5. Hierin wordt geconcludeerd dat de nevenactiviteiten ondergeschikt zijn aan het deeltijd agrarisch bedrijf.

4.5 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het beleid van provincie en gemeente.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

De Omgevingsdienst West-Holland heeft op verzoek van de gemeente beoordeeld of er vanuit milieuplanologische aspecten belemmeringen zijn die de functie boerengolf als nevenactiviteit in de weg staan. Uit het advies bleek voor een aantal aspecten geen belemmeringen zijn. De omgevingsdienst concludeerde dat voor een aantal aspecten nog nadere informatie noodzakelijk was.

In deze paragraaf zullen alle relevante omgevingsaspecten onderzocht worden. Deze hebben betrekking op milieu, verkeer, water, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, cultuurhistorie en bodem. Bij elk aspect worden de gevolgen van de ontwikkeling hierop onderzocht. De toetsing van de omgevingsdienst is aangevuld daar waar nog nadere informatie noodzakelijk was.

5.2 Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.)

In het Besluit m.e.r. is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een projectactiviteit nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Dergelijke projectactiviteiten zijn genoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. De beschreven activiteit wordt niet genoemd in de D-lijst. Een milieueffectbeoordeling is daarom niet nodig.

5.3 Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit plan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. Voor de beoogde ontwikkeling is een watertoets uitgevoerd.

Resultaat watertoets

Er vinden echter geen fysieke ingrepen plaats. Daarom heeft de waterbeheerder geen waterbelang bij het plan. Het betreft uitsluitend een functiewijziging die niet van invloed is op de waterhuishouding.

Conclusie

Het aspect 'water' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.4 Ecologie

Beleid en normstelling

Gebiedsbescherming

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt en beschermd. In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 zijn Natura 2000-gebieden (Habitat- en/of Vogelrichtlijngebieden), natuurmonumenten en landschapsgezichten beschermd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en plannen moet worden onderzocht of dit effect heeft op de beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied en dergelijke gebieden liggen ook niet in de omgeving. Het perceel is ook niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Er is geen strijdigheid met de Natuurbeschermingswet.

Soortenbescherming

Deze activiteiten zouden kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten. Op grond hiervan is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen en eventuele effecten op deze soorten. Het onderzoek is opgenomen in Bijlage 6.

Er is vastgesteld dat effecten op beschermde soorten zijn uitgesloten. Vogels in de oever en de watergangen kunnen er blijven leven en vleermuizen kunnen blijven vliegen boven de watergangen. Tevens kunnen de amfibieën gewoon blijven leven in de watergangen en op de oever. Verder worden effecten op algemene zoogdieren zoals haas uitgesloten.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde soorten uitgesloten; de realisatie en uitvoering van het plan van de boerengolf is niet in strijd is met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

Conclusie

Het aspect 'ecologie' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Toetsing

Boerengolf

Een volwaardige golfbaan (SBI code 931) heeft een richtafstand van 10 meter tot een rustig buitengebied vanwege geluid. Boerengolf is een nevenactiviteit, die in het weiland wordt gespeeld dat ook voor veehouderij wordt gebruikt. Het zal dus minder intensief worden gebruikt dan een golfbaan. Daarom is die richtafstand meer dan voldoende.

Richtafstanden worden gemeten vanaf de rand van het weiland tot aan de rand van het bouwvlak waar een woning kan komen.

De afstand tot het bouwvlak Wasbeeklaan 25/27/29 is waarschijnlijk kleiner dan 10 meter, er zit alleen een sloot tussen. Tenopzichte van deze bouwvlakken dient een afstand van minimaal 10 meter aangehouden te worden.

Er bevinden zich twee ligplaatsen van recreatie-arken in de Alkemade-polder, waar de boerengolf beoogt is. Er dient 10 meter afstand in acht genomen moet worden van de twee overige woonschepen die tegen het land aan liggen waar de boerengolf beoogt is. In de omgevingsvergunning wordt als voorschrift opgenomen dat bij het uitzetten van het parcours deze afstand in acht genomen wordt.

De afstand tot andere bouwvlakken is groter dan 10 meter. Het boerengolf is, in tegenstelling tot een golfbaan, ook geen milieuactiviteit zoals gesteld onder het Activiteitenbesluit. Een melding op grond van dit besluit is daarom niet nodig.

Ontvangstruimte

De aangevraagde ontvangstruimte is gekoppeld aan het spelen van boerengolf en valt daardoor te scharen onder SBI code 5629, 'kantines'. Deze heeft een richtafstand van 10 meter tot een rustig buitengebied. Richtafstanden worden gemeten vanaf het bouwvlak waarin de ontvangstruimte gelegen kan zijn, tot aan de rand van het bouwvlak waar een woning kan komen. De afstand van het gebouw waarin de ontvangstruimte wordt gerealiseerd tot het dichtstzijnde bestemmingsvlak wonen bedraagt 40 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden.

De Omgevingsdienst adviseert om in de vergunning geen boerengolf toe te staan binnen 10 meter van het bouwvlak Wasbeeklaan 25/27/29 en van de ligplaatsen achter de boerderij en aan de punt van het weiland langs de jachthaven op de kruising met de Zandsloot. In de omgevingsvergunning wordt als voorschrift opgenomen dat bij het uitzetten van het parcours deze afstand in acht genomen wordt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuhinder vormt met het opnemen van voorschriften in de omgevingsvergunning geen belemmering voor de ontwikkeling. Ter plaatse van de woning is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en de omliggende bedrijven worden niet belemmerd in haar functioneren.

5.6 Verkeer

Het initiatief heeft extra verkeersgeneratie tot gevolg. Om de effecten van deze verkeersgeneratie te beoordelen is een verkeerskundige onderbouwing opgesteld. Deze verkeerskundige onderbouwing is opgenomen in Bijlage 4.

Uit de verkeerskundige onderbouwing blijkt dat geen negatieve verkeerskundige problemen verwacht worden voor auto- en/of fietsverkeer op de Wasbeeklaan. Het spelen van boerengolf levert volgens de verkeerskundige onderbouwing geen verkeerskundige belemmeringen op.

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.7 Geluid

Wegverkeerslawai

Toetsingskader

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven- bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen of buiten stedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Onderzoek en conclusie

Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Tevens worden geen nieuwe wegen / aanpassingen aan wegen mogelijk gemaakt waar binnen bestaande geluidsgevoelige functies zijn gelegen. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawai kan hierdoor achterwege blijven.

Spoorweglawai

Toetsingskader

Langs spoorwegen bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder moet worden getoetst. De zonebreedte van spoorwegen is afhankelijk van de hoogte van het vastgestelde Geluidproductieplafond (GPP) en wordt gemeten uit de kant van de buitenste spoorstaaf.

Onderzoek en conclusie

Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Akoestisch onderzoek naar spoorweglawai kan hierdoor achterwege blijven.

5.8 Parkeren

Voor de onlangs gerealiseerde Boerenjachthaven op het terrein van Van der Geest, is een parkeerterrein voor 180 parkeerplaatsen gerealiseerd. Bureau StAB heeft in het kader van de beroepsprocedure tegen de ontwikkeling van de Boerenjachthaven met inachtnaam van zowel de jachthaven met 200 ligplaatsen als de Boerengolf geconstateerd dat het parkeerterrein -destijds nog met 152 parkeerplaatsen- ruim voldoende zou zijn met een overschot van 12 parkeerplaatsen. Uitgangspunt hierbij was dat er al elders op eigen terrein ook geparkeerd werd voor de Boerengolf, namelijk op de grasstroken naast de kuilvoerplaat en jongveestal (voor ca. 50 auto's). Op een drukke dag waren namelijk maximaal 60 auto's in totaal aanwezig.

Benodigde parkeerruimte

Voor de Boerenjachthaven met 200 ligplaatsen zijn 140 parkeerplaatsen nodig en zijn er 180 aangelegd. Dit betekent een overschot van 40 parkeerplaatsen in de nieuwe situatie die op dit terrein beschikbaar blijft voor de Boerengolf.

Voor de boerengolf zijn geen parkeerkencijfers beschikbaar. Daarom wordt uitgegaan van de functie golf zoals opgenomen in de Parkeernota. Voor deze functie geldt 7 parkeerplaatsen per hole. In de oude situatie waren er 15 holes aanwezig en daarmee 105 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie worden dit maximaal 10 holes en daarmee 70 parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie bedraagt de parkeerbehoefte daarom 140 (jachthaven) + 70 (golf) = 210 parkeerplaatsen.

Op het verharde terrein zijn 180 parkeerplaatsen aanwezig, terwijl de parkeerbehoefte 210 bedraagt.

Er is echter meer (onverharde) ruimte beschikbaar voor parkeren op eigen terrein:

- op de grasstroken naast de kuilvoerplaat en jongveestal (ca. 50 auto's); dit werd in de oude situatie al gebruikt voor parkeren.
- het weiland ten noorden van de jongveestal en ten westen van het nieuwe parkeerterrein (veel parkeerruimte; meer dan 50 auto's).

StAB concludeert bovendien dat er ruimschoots voldoende parkeerplaatsen voor een jachthaven met 200 ligplaatsen met de Boerengolf zullen zijn. In de praktijk is er dus sprake van overcapaciteit. Zelfs op uitzonderlijk drukke dagen met auto's zal er daarom voor de jachthaven en de Boerengolf geparkeerd kunnen worden op eigen terrein. De Boerengolf voorziet daarom in de bijbehorende parkeerbehoefte. Dit sluit aan bij de conclusie van StAB.

Conclusie

Er zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.9 Luchtkwaliteit

Beleid en Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ²⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

De toetsing van de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO₂ is niet relevant aangezien er pas meer overschrijdingsuren dan het toegestane aantal van 18 per jaar zullen optreden als de jaargemiddelde concentratie NO₂ de waarde van 82 µg/m³ overschrijdt. Dit is nergens in Nederland het geval.

Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden, die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan), uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd in of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

NIBM

In het Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Toetsing

Het initiatief genereert extra verkeer. Dit is echter zo weinig dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

5.10 Externe veiligheid

Beleid en Normstelling

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Toetsing

De locatie ligt voor een deel binnen het effectgebied van de A44 (vanwege het transport van LPG over de A44), en in het effectgebied van Wesseling Transport.

- Rijksweg A44

Een klein deel van de locatie ligt binnen het effectgebied (1% letaliteit afstand) van een calamiteit met LPG op de A44. Dit effectgebied reikt tot 355 meter vanaf de A44.

Voor de A44 zijn diverse risicoberekeningen beschikbaar. De meest recente is opgesteld ten behoeve van de McDonaldsvestiging aan de Wasbeekerlaan te Sassenheim (Grontmij, 28 juli 2013). Het groepsrisico is maximaal 0,44 maal de oriëntatiewaarde.

De toename in personendichtheid t.g.v. boerengolf is naar verwachting zeer gering en heeft geen effect op de hoogte van het groepsrisico.

- Wesseling Transport

Transportbedrijf Wesseling heeft een groot effectgebied, straal van circa 1 km, maar veroorzaakt geen groepsrisico (EV rapportage BP bedrijventerreinen, adviesbureau Cauberg-Huygen, 28 mei 2010). De locatie aan de Wasbeeklaan ligt op ca. 900 meter van Wesseling. De plannen voor boerengolf aan de Wasbeeklaan hebben geen effect op de hoogte van het groepsrisico.

Conclusie

Externe veiligheid is geen belemmering voor de planontwikkeling

5.11 Bodem

Normstelling en beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Toetsing en conclusie

Er wordt niet in de bodem geroerd. Zodoende staat het aspect 'bodem' de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.12 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie.

Toetsing en conclusie

Er zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig binnen het projectgebied. Verder worden geen werken uitgevoerd die van invloed zijn op de verkaveling van de agrarische percelen. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op eventuele cultuurhistorische waarden.

5.13 Archeologie

Beleid en normstelling

Het archeologiebeleid van Teylingen is verwoord in de nota 'Onder de grond - Beleid voor archeologie in Teylingen' van 1 maart 2010. Als uitgangspunt voor deze nota dienden de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart uit 2009. Deze kaarten zijn in 2012 geactualiseerd. Het beleid is gebaseerd op wetgeving en de archeologische verwachtings- en beleidskaart van Teylingen en heeft tot doel om het archeologisch erfgoed te behouden en te beschermen. Voor het nemen van beslissingen is een archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld. Deze geeft inzicht in de archeologische waarden en verwachtingen in Teylingen. Op basis van deze kaart kunnen initiatiefnemers zo goed mogelijk worden geïnformeerd over eventuele archeologische consequenties van ruimtelijke ingrepen. Op de archeologische beleidskaart zijn de archeologisch waardevolle gebieden aangegeven. De gebieden zijn onderverdeeld in Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden AWV 1 t/m 6 en Archeologische Waardevolle Gebieden AWG 1 t/m 2. Per gebied is een voorschrift aangegeven.

Het plangebied is deels aangeduid als AWV 1 en heeft dus een archeologische verwachtingswaarde.

Conclusie

Aangezien er geen bodemverstorende werkzaamheden worden uitgevoerd zullen de relevante archeologische lagen niet worden verstoord. Zodoende staat het aspect 'archeologie' de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.14 Kabels en leidingen

Afwegingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

1. gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
2. aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
3. defensiebrandstoffen;
4. warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Onderzoek en conclusie

In het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Van 4 september tot en met 15 oktober 2014 heeft het ontwerpbesluit van de aanvraag omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen, nadat de gemeenteraad heeft verklaard (in ontwerp) geen bedenkingen te hebben. De ontwerpomgevingsvergunning is toegezonden aan een aantal vaste overleg- en adviespartners. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven over de inhoud van het ontwerpbesluit. Er zijn in totaal zijn er 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn door de gemeente in de Nota zienswijzen samengevat en beantwoord. De Nota zienswijzen is opgenomen in Bijlage 7. Per zienswijze is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbesluit.

De ingebrachte zienswijzen geven aanleiding het (ontwerp)besluit aan te passen. De aanpassingen in het uiteindelijk te nemen besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit zijn:

- Er wordt niet permanent afgeweken van de minimaal vereiste bedrijfsomvang maar er wordt tijdelijk afgeweken van de minimaal vereiste bedrijfsomvang (vijf jaar);
- Het speelveld van de boerengolf wordt verkleind;
- Het onderdeel horeca als ondergeschikt onderdeel van de boerengolf maakt geen deel uit van het besluit.
- Er worden voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

De aanpassingen zijn besproken met de aanvrager. De aanvrager heeft de omgevingsaanvraag aangepast (waaronder de ruimtelijke onderbouwing), zodanig dat de aanvraag overeenkomt met het te nemen besluit. Ten gevolge van de aanpassing van de aanvraag is het niet noodzakelijk onderdelen van de oorspronkelijke aanvraag te weigeren.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen over de grondexploitatie. Wanneer een gemeente kosten maakt voor het bouwrijp maken van gronden en het aanleggen van infrastructuur, kan zij die door het opstellen van een exploitatieplan verhalen bij partijen die hier gebruik van maken. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig, wanneer het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd is.

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond is reeds in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt de kosten en de gemeente heeft een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Hoofdstuk 7 Afweging en conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. In Hoofdstuk 3 is aangetoond dat er geen sprake is van negatieve ruimtelijke consequenties. In Hoofdstuk 4 is aangetoond dat de ontwikkeling niet in strijd is met de geldende beleidskaders op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Uit de verschillende paragrafen van Hoofdstuk 5 kan afgeleid worden dat de beoogde ontwikkeling niet gehinderd wordt door de milieuaspecten. Ten slotte is in Hoofdstuk 6 aangetoond dat de beoogde ontwikkeling zowel financieel als maatschappelijk uitvoerbaar is.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlagen

Bijlage 1 Bedrijfsplan



Strategisch Bedrijfsplan

VOF W.J.P. van der Geest en Zn.

Wasbeeklaan 31

2361 HG WARMOND

Adviseur

Ing. J.C.A.M. Dortmans

06 – 53 70 07 81

Datum: 27 september 2013

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en doelstelling	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Doelstelling	3
1.3. Kernvraag	3
1.4. Randvoorwaarden ondernemer	3
1.5. Visie ondernemers	3
2. De ondernemers en het bedrijf	4
2.1. Omschrijving ondernemers	4
3. Bedrijf.....	5
3.1. Hereford	5
3.2. Wagyu	6
3.3. Samenwerking	6
3.4. Saldoberekening Hereford	7
4. Omschrijving van het geitenbedrijf.....	8
4.1. Saldoberekening van het geitenbedrijf.....	8
4.2. Investeringsplan.....	9
5. Conclusies en advies	10

1. Aanleiding en doelstelling

1.1. Aanleiding

U heeft een agrarisch bedrijf waarbij u Hereford zoogkoeien heeft en jongvee opfokt en u wilt uitbreiden en vraagt zich af welke consequenties dit heeft voor uw gezin en bedrijf. Daarnaast heeft u een jachthaven en verzorgt u boerengolf activiteiten.

1.2. Doelstelling

U wilt graag op de huidige locatie een levensvatbaar en zelfstandig vleesveebedrijf opzetten met Herefords en Wagyu zoogkoeien. Met de nakomelingen wilt u verder gaan fokken om op deze manier de veestapel uit te breiden. U wilt hierbij inzetten op kwaliteits vlees en niet op kwantiteit en zo zich onderscheiden van het gemiddelde. Tevens wilt u een tweede bedrijfstak opzetten, betreft een melkgeitenbedrijf. Ten aanzien van de ontwikkelingen in de geitensector ziet u kans om deze bedrijfstak op te gaan zetten. Voor uw bedrijf betekent dit een groeistap naar volwaardigheid.

1.3. Kernvraag

Hoe kan ik mijn plannen realiseren, wat zijn de gevolgen en welke stappen moet ik ondernemen?

1.4. Randvoorwaarden ondernemer

- Een gezinsinkomen genereren van minimaal € 30.000,- per jaar. Momenteel ervaart u de afgelopen jaren uw inkomen als voldoende.
- U wilt het bedrijf dusdanig vormgeven dat het op termijn overdraagbaar is aan de kinderen. Gezien de interesse voor dieren wilt u de kinderen de ruimte geven om zich te kunnen ontwikkelen op het bedrijf. Ook de jachthaven en de boerengolf is een belangrijk onderdeel van de onderneming.
- U wilt in de komende jaren het agrarisch bedrijf tot volwaardigheid laten groeien. Het areaal zal gelijk blijven, maar de groei van de veestapel zal fors toenemen. Tevens start u een neventak geiten.
- Qua arbeid wilt u de arbeidsdruk verhogen. Momenteel ervaart u de arbeidsdruk als goed, zoon Leander is per 1 mei 2012 in de vennootschap gekomen om mee te werken in de jachthaven en op het vleesveebedrijf. Uw oudste zoon Lukas, wil graag een geitenbedrijf starten.

1.5. Visie ondernemers

- U wilt groeien in omvang met herefords zoogkoeien. Doordat grond de beperkte factor is wilt u op termijn 65 koeien en 40 stuks jongvee gaan houden.
- Binnen 5 jaar wilt u een 2^e ras namelijk Wagyu zoogkoeien hebben. Dit ras zal een meerwaarde opleveren bij afzet naar horeca gelegenheden.
- U verwacht dat de prijsontwikkeling van het vlees fors hoger ligt ten opzichte van de reguliere vleesvee sector.
- Het opzetten van een tweede agrarische bedrijfstak geitenmelkerij biedt een nieuwe kans. De vraag naar geitenmelk blijft de komende jaren groeien in Europa.
- Op de lange termijn verwacht u dat de melkprijs in de geitensector € 0,47 per kg bedraagt.
- De mestafzetkosten zullen over 3 jaar volgens u € 8,- per m³ zijn.
- Voor de komende 5 jaar verwacht u dat de rentevoet 5,0 % zal bedragen.

2. De ondernemers en het bedrijf

2.1. Omschrijving ondernemers

De heer en mevrouw van der Geest runnen een veehouderij, boerengolf en een jachthaven. Zoon Leander is in het bedrijf gekomen per 1 mei 2012. Hij is echt een kind van de boerderij, pakt alles aan, heeft liefde voor dieren en is bovendien zeer technisch. Doet het onderhoud van de boten in de haven. En is bovendien ook erg handig met tractor en landbouwmachines (doet al het onderhoud zelf). Hij zal zich hoofdzakelijk richten op de jachthaven en gedeeltelijk het vleesvee.

De oudste zoon Lukas geeft aan dat ook hij in het bedrijf zou willen. Uw plannen voor een Hereford- en Wagyu-fokkerij op termijn trekken hem aan en het vermarkten van het vlees aan de horeca. Maar hij realiseert zich dat er meer uit het bedrijf gehaald moet worden als hij ook op het bedrijf wil komen werken. Door zijn voorliefde voor geiten, (hij heeft al jaren hobbymatig geiten) is hij zich gaan verdiepen in de geitenfokkerij. Doordat melkgeiten grondgebonden zijn is het realiseren van een vergunning mogelijk. U wilt een stal bouwen voor circa 300 melkgeiten met bijbehorend opfok van lammeren. De geiten worden gemolken in een zij aan zij melkstal. Omdat u ervaring heeft in de recreatie (oa. boerengolf) wilt u bezoekers de mogelijkheid bieden om via een skybox een kijkje te laten nemen in de geitenstal.

3. Bedrijf

Het bedrijf heeft circa 14 hectare in totaal, waarvan 10 hectare grasland. 2 hectare is hiervan huiskavel en 8 hectare ligt in de Hemmeerpolder. De overige grond is bouwkaavel, haven plus parkeerplaats en erf.

U kunt 65 koeien en 40 stuks jongvee huisvesten. Momenteel heeft u 30 stuks jongvee en 10 Herefords koeien. U heeft inmiddels 20 Herefords drachtige pinken aangekocht, deze komen in de herfst dit jaar op het bedrijf.

3.1. Hereford

Waarom Hereford? Een groot voordeel van Hereford koe is dat het ras bijzonder hard en taai is. Het kan winter en zomer probleemloos buiten verblijven. Op het bedrijf worden de dieren gehuisvest zodat ruwvoer kan worden bijgevoerd. In de natte periode in Nederland is het aan te raden om alle dieren binnen te huisvesten. Een groot gedeelte van het jaar is er een uitloop naar de wei. Gezondheidsproblemen komen bij dit sterke ras praktisch niet voor, de veearts is een sporadische gast op Herefordbedrijven.

De Herefords kalven probleemloos af. De kalveren hebben bij hun geboorte een laag geboortegewicht, in het algemeen tussen de 30 en 40 kilogram. In combinatie met een fijne botstructuur leidt dit tot geboorten, waarbij menselijke hulp volledig achterwege kan blijven. De Hereford-moeders zijn er op geselecteerd, dat zij zeven maanden lang een goede melkgift garanderen, zodat zij hun kalveren een goede groeistart meegeven. Doorgaans worden bij het afspenen op een leeftijd van 200 dagen een gewicht bereikt van zo'n 270 kg voor stierkalveren en zo'n 245 kg voor vaarskalveren.

Daarna groeit de Hereford goed door, op een rantsoen van bij voorkeur gras en graskuil, liefst van een harde kwaliteit. Bijvoeren van krachtvoer is beslist niet nodig. Daarbij verlaten alle extra's het lichaam via het darmkanaal. Vaarzen, die bijgevoerd worden, kunnen hun goede melkeigenschappen verliezen. Bijvoeren is niet gewenst, omdat het in het algemeen de kwaliteit van Herefords niet ten goede komt. Kortom, een hoog percentage levend geboren kalveren per jaar, lage management- en investeringskosten en een goedkoop voederrantsoen leiden tot veel en kwalitatief goed en smakelijk vlees.



3.2. Wagyu

Waarom Wagyu? Runderen hadden in Japan een rol als trekdier bij het verbouwen van rijst. Niet verwonderlijk dus, dat de Japanners hun Wagyu runderen fokten op trekkracht. Daarmee selecteerden zij hun dieren op de eigenschap om snel voedsel te kunnen omzetten in energie. Zo kreeg het Wagyu rund een bijzonder fraaie marmering van onverzadigde, dus gezonde, vetten die het vlees mals maken en voor de bijzondere smaak zorgen. Dit is dan ook de reden dat u met dit ras wil gaan fokken om een hoogwaardig kwaliteitsvlees te produceren. In 2014 wilt u de eerste Wagyu kalveren aankopen.

3.3. Samenwerking

Voor de afzet van uw vlees heeft u een samenwerking met Weiderij de Horison te Maasland (zie www.weiderijhorison.nl). Weiderij de Horison heeft een pannekoekenboerderij en is bezig met het opzetten van een restaurant. Tevens worden er vleespakketten zowel in de winkel als online verkocht.

U heeft in het afgelopen jaar de stierkalveren van de Herefords geruild tegen vaarskalveren / jaarlingen. Deze kalveren wilt u gaan gebruiken voor de fokkerij. Zodat u de veestapel kunt laten groeien de komende jaren. Voor in het najaar heeft u 20 drachtige pinken gekocht. Er is een tekort aan zowel Hereford- als Wagyu vlees bij Weiderij de Horison, u bent gegarandeerd van uw afzet. U verwacht dat de afzetmarkt verder toeneemt de komende jaren. Op termijn wilt u het kwaliteitsvlees af gaan zetten aan de horeca.

3.4. Saldoberekening Hereford

Het saldo voor de hereford fokkerij wordt berekend per zoogkoe (100% zuiver vleesras).

Bij de voerbepoefte is uitgegaan van netto bepooefte voor gras, voor graskuil is de netto bepooefte verhoogd met 5% vervoederingsverliezen.

Opbrengsten	Hoeveelheid	Prijs	Bedrag
verkoen koe/jaar (geslacht gewicht)			
Zoogkoeien	75,6 kg	11 / kg	832
jongvee	4 kg	11 / kg	44
zorgslachting	10 kg	1,15 / kg	12
verkoen hereford (levend gewicht)			
Stierkalf á 295 kg (0,46 kalf)	122,4 kg	8 / kg	979
Vaarskalf á 265 kg (0,22 kalf)	52,2 kg	8 / kg	418
Totaal opbrengsten			€ 2.284
Toegerekende kosten			
gras	2270 kVEM	0,14 / kVEM	318
graskuil	2851 kVEM	0,18 / kVEM	513
krachtvoer zoogkoeien	20 kg	0,25 / kg	5
mineralen			
Gezondheidszorg	365 dagen	0,25 / dag	91
Strooisel	900 kg	0,12 / kg	108
Dekgeld			32
Energie e.d..	365 dagen	0,07 / dag	26
Rente			200
Schade door uitval			210
Totaal toegerekende kosten			€ 1.503
Saldo per zoogkoe per jaar			€ 782

In 2014 heeft u 30 zoogkoeien. De eerste 4 jaar zal het saldo lager zijn, doordat u de vaarskalveren volledig voor de uitbreiding van de veestapel aanhoudt. Het saldo bedraagt dan € 418,- lager per zoogkoe. Het jaarsaldo in 2014 bedraagt € 10.920,-. In 2019 bedraagt het jaar saldo bij 65 zoogkoeien € 50.830,-. In 2014 koopt u de eerste Waygu kalveren aan, waardoor u op termijn 2 rassen gaat fokken.

Qua arbeidsbesteding heeft u (in 2019) voor het voeren en verzorgen van het vee, de administratie, het regelen van afzet via horeca kanalen bijna een volledige weektaak om alles goed uit te voeren.

4. Omschrijving van het geitenbedrijf

De afgelopen jaren is de vraag van geitenmelk fors gestegen, vooral uit Frankrijk. De verwachtingen zijn dat dit blijft, doordat de bevolking in Zuidoost Europa en Azië sneller groeit dan het aanbod van geitenmelk. Doordat geiten grondgebonden zijn, zijn er mogelijkheden om Lukas wens in vervulling te laten gaan door de opstart van een geitenbedrijf. Ten aanzien van de ontwikkelingen in de geitensector verwacht u kans om deze bedrijfstak op te zetten. Met de omvang van 300 geiten heeft Lukas ruim een halve dagtaak voor het verzorgen van het vee, het melken en de administratie. Voor uw bedrijf betekent dit perspectief voor de toekomst op weg naar volwaardigheid.

4.1. Saldoberekening van het geitenbedrijf

In de onderstaande tabel is saldo per geit weergegeven. Doordat het vleesvee grotendeels buitenloopt, wordt krachtvoer en ruwvoer volledig aangekocht.

gangbaar bij volledig voer aankoop ex BTW		2014		
Uitgangspunten				
Oppervlakte grasland (ha)	0			
Opbrengst kg ds per ha	9000			
Oppervlakte snijmais (ha)	0			
Opbrengst kg ds per ha	12000			
Melkgeiten (gemiddeld aanwezig)	300			
Gemiddelde melkproduktie in kg	1000			
Melkprijs (€ per kg)	0,40			
Krachtvoerprijs (€ per kg)	0,20			
Ruwvoerprijs (€ per kg ds.)	0,12			
	Hoeveelheid	prijs	Totaal	<i>per kg melk</i>
			ex BTW	
Opbrengst				
Melk	300000	0,47	141000	0,47
Omzet/aanwas	40	30	1200	0,00
Kosten afzet bokjes	240	-6	-1440	0,00
Totaal			140760	0,47
Variabele kosten				
Krachtvoer melkgeiten	210000	0,22	46200	0,15
Ruwvoer (325 ronde balen gras) kg ds	100110	0,13	13014	0,04
Opfokkosten (150 lam kunstmelk/krachtvoer)			9750	0,03
Kunstmest			0	0,00
Loonwerk (uitmesten stal)			2000	0,01
Strooisel (0,6 kg/dier/dag)	75525	100	7553	0,03
Mestafzetkosten	412	8	3296	0,01
Veearts/GD/I&R/Q koorts enting			4500	0,02
Energie (water/gas/electr.)			6500	0,02
Totaal			92813	0,29
Saldo			47947	0,16
Saldo per geit			160	

4.2. Investeringsplan

In dit investeringsplan is gekozen voor een potstal met stro in het kader van dierenwelzijn.

Tevens een zij aan zij melkstal, waarin 2 keer per dag wordt gemolken.

Een 2^e hands melktank en een minishovel.

	Hoeveelheid	prijs (€ per stuk)	Totaal (€)
Geitenstal potstal	300	600	180000
Zij aan zij melkstal 2*24			65000
melktank	5300		10000
shovel			25000
Aankoop drachtige lammeren	300	300	90000
Voorraad krachtvoer (2 maanden)			11000
Voorraad stro (2 maanden)			1500
Voorraad ruwvoer (6 maanden)			5500
Voorraad kunstmelk			4500
Verwacht liquiditeitstekort 2014/2015			26000
Totaal investeringen			418500

Financiering		rente	aflossing
Bank diverse leningen	418500	5,0%	20925
Eigen middelen	-125000	5,0%	-6250
Totaal	293500		14675
Financiële kengetallen	€		
Totaal vreemd vermogen per kg melk	0,98		
Rente en aflossing per kg melk	0,12		
Reserveringscapaciteit per kg melk	0,05		

Voor de opstart van dit melkgeiten bedrijf is circa € 125.000,- eigen middelen nodig. Het overige wordt gefinancierd vanuit de bank. De reserveringscapaciteit is voor het eerste jaar voldoende. In het 2^e jaar stijgt de productie per geit met gemiddeld 10% waardoor de reserveringscapaciteit zal stijgen naar 0,07 per kg melk.

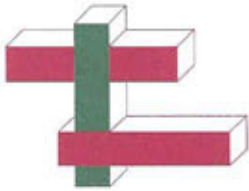
5. Conclusies en advies

De conclusie is dat er voldoende perspectief is in de komende jaren gezien de uitbreiding van het vleesveebedrijf en de neventak melkgeiten. Beide bedrijfstakken bieden continuïteit en samen is het meer dan een volwaardig agrarisch bedrijf.

Door de combinatie van boerengolf, met uitzicht op de Herford en Waygu zoogkoeien en de kalveren en de mogelijkheid tot bezichtiging op het geitenbedrijf, ontstaat een perfecte combinatie van agrarisch ondernemen in een toeristisch landbouwgebied.

Advies is om het agrarisch bedrijf uit te breiden in beide bedrijfstakken.

Bijlage 2 Agrarisch advies bedrijfsomvang



Adviesbureau **CLEVIN**

AGRARISCHE BOUWPLANNEN EN AANLEGVERGUNNINGEN

Anthony Fokkerlaan 2
2171 RA Sassenheim

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

Rabobank 35.72.04.069
BTW nr.: NL.8048.53.423.B.01
KvK nr.: 27335919

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

GEMEENTE TEYLINGEN



Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Teylingen.

d.d. 19-7-2013

No. 20111351

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Teylingen
Postbus 149
2215 ZJ Voorhout

GEMEENTE TEYLINGEN



Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Teylingen.

d.d. 06-05-2015

No. 20131241

Uw verzoek ontvangen:
3 juni 2013

Ons kenmerk:
13.06.008

Onderwerp:
**Slopen en vernieuwen machineberging
(aanvullend) advies 2013**
V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn
Wasbeeklaan 31
2361 HG Warmond

Datum:
9 juli 2013

Op grond van de verstrekte gegevens en het bedrijfsbezoek, waarbij met de vergunningaanvrager en zijn adviseur het (bouw-)plan is besproken, kunnen wij uw college met betrekking tot bovengenoemde adviesaanvraag het volgende berichten.

Aanvraag

Maatschap van der Geest, inmiddels V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn, heeft bij de gemeente Teylingen in 2011 een aanvraag ingediend voor het gedeeltelijk vernieuwen en vergroten van de machineloods en het verwijderen van asbestplaten van de houtopslag aan de Wasbeeklaan 31 te Warmond.

De gemeente Teylingen verzoekt in haar brief van 3 juni 2013 hierover een aanvullend advies op te stellen, mede op basis van nieuwe bedrijfsgegevens, waarbij wordt verzocht in te gaan op de volgende vraag: *"Met name de vraag of de agrarische activiteiten voldoende zijn om te voldoen aan de definitie in het bestemmingsplan van een reëel agrarisch bedrijf is van belang. Bij de beoordeling van wat als hoofdactiviteit moet worden gezien kan de jachthaven als een aparte activiteit worden gezien die los staat van het agrarisch bedrijf. De jachthaven hoeft dus geen ondergeschikte nevenactiviteit te zijn van het agrarische bedrijf."*

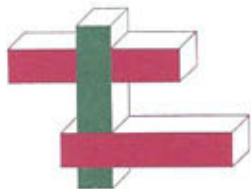
Uitgangspunten

Het te bebouwen perceel is gelegen in het vigerende bestemmingplan "Buitengebied Warmond". Ter plaatse is een bouwvlak met een agrarische bestemming met voldoende afmetingen opgenomen behorend bij Wasbeeklaan 31".

Uit de door uw gemeente eerder verstrekte gegevens blijkt dat alleen vergunning kan worden verleend ten behoeve van een grondgebonden veehouderij als volwaardig of reëel agrarisch bedrijf.

De gemeente Teylingen heeft advies gevraagd met betrekking tot een reëel agrarisch bedrijf zoals dat in het vigerende bestemmingsplan is aangegeven, namelijk:

Een reëel agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf dat gelet op het aantal dieren, hoeveelheid grond en/of inrichting past bij ten minste een halve tot een volledige arbeidskracht, met perspectief op volwaardigheid (art. 1 lid 14)



In artikel 1 lid 13 is een volwaardig agrarisch bedrijf omschreven als een agrarisch bedrijf waarin – gelet op aantal dieren, hoeveelheid grond en/of inrichting- een volwaardige arbeidskracht gedurende het gehele jaar een volledige dagtaak vindt en dat voldoende bestaansmogelijkheden biedt om duurzaam bij wijze van hoofdberoep te worden geëxploiteerd.

Bedrijfssituatie anno juni 2013- algemeen

V.O.F. W.J.P. van der Geest (voorheen maatschap van der Geest) is gevestigd aan de Wasbeeklaan 31 te Warmond. In de V.O.F. nemen deel dhr. W.J.P. van der Geest, 53 jaar, zijn vrouw E.C.M. van der Geest- Wijsman, 51 jaar en per 1 mei 2012 hun zoon L.C. van der Geest. Dhr. L.C. van der Geest is 21 jaar en heeft een opleiding instrumentmaker gevolgd en werkt momenteel volledig mee op het bedrijf, met name in de jachthaven. In zijn avonden is hij metaalbewerker (circa 20 uren per week).

Het bedrijf, gericht op veehouderij, boerengolf, ligplaatsenverhuur voor boten en kanoverhuur, beschikt anno juni 2013 over circa 13,5 ha grond in eigendom (kadastrale maat), met circa 4 ha als huis-kavel, waarvan een groot deel erf is incl. parkeerterrein en 1,3 ha water voor de jachthaven. In de Hemmeerpolder ligt een veldkavel van circa 9,5 ha. Totaal is van de 13,5 ha circa 10 ha grasland beschikbaar.

In vergelijking met ons vorig advies van 21 januari 2012 is er circa 9,5 ha grasland minder: er is circa 7,5 ha grond verkocht om de aanleg van de jachthaven te financieren en de jachthaven met bijbehorende parkeerplaats is aangelegd. Voor de overblijvende veldkavel is met DLG een beheerovereenkomst afgesloten, waarbij de kavel pas na 1 juni en vervolgens na 8 juli gemaaid mag worden.

Tot voor enkele jaren (bijna 5 jaar geleden) molk de heer van der Geest nog circa 35- 40 koeien, met een melkquotum van 375.000 kg en een gemiddelde productie van 11.000 liter per koe. Volgens dhr. van der Geest valt hier uit af te leiden dat "er meer op kwaliteit werd ingezet dan op veel koeien met lage productie." Het melkquotum is enige jaren geleden verkocht, mede omdat de opbrengsten uit de verhuur van ligplaatsen aantrekkelijker was.

In het vorige gesprek in januari 2012 heeft de heer van der Geest gezegd dat zijn bedrijf zich in een overgangssituatie bevindt.

De boerenjachthaven met ca. 200 ligplaatsen en een ruime geasfalteerde parkeerplaats zijn intussen gerealiseerd, zie ook website. <http://www.jachthavenwarmond.nl/>.

Nieuwe boerenjachthaven in Warmond 'parel voor Teylingen'

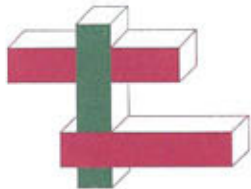
WARMOND - Boeren, burgers en botenbezitters kwamen zaterdag massaal af op de feestelijke opening van de nieuwe boerenjachthaven van de familie Van der Geest aan de Wasbeeklaan in Warmond. De eigenaren van de 200 ligplaatsen pakten groots uit om de nieuwe recreatieve voorziening in te wijden.

„Een pareltje voor Teylingen”, noemde wethouder Kees van Velzen het. „Daar mogen we trots op zijn.” Veel bezoekers keken hun ogen uit. Niet alleen is achter de boerderij een grote haven uitgegraven, daarnaast is ook een groot parkeerterrein aangelegd en een nieuwe weg. De eigenaars van sloepen en zeiljachten kunnen in de zomer bovendien gebruikmaken van diverse terrasjes die op het terrein zijn ingericht.

Eigenaresse Eily van der Geest kampte de afgelopen jaren met diverse problemen bij de uitvoering van haar project. „Maar onze droom is nu toch werkelijkheid.”

Bron: Leidsch Dagblad 15 april 2013

Voor de aanleg van deze jachthaven is een Europese en een Zuid-Hollandse subsidie ontvangen van circa € 200.000,-. Met de komst van de boerenjachthaven is ook de zoon L.C. van der Geest in het bedrijf komen werken.



In het vorige gesprek in januari 2012 heeft dhr. van der Geest ook gezegd dat wanneer de boeren-jachthaven is gerealiseerd, hij zich wil gaan toeleggen op het fokken van koeien, zoals de Herefords en later mogelijk de Japanse wayu.

Agrarisch bedrijf: huidige situatie, ontwikkelingen & plannen

Het bedrijf beschikt, op basis van de schriftelijke bedrijfsgegevens, momenteel over 30 stuks jongvee en 5 Herefords met 5 stuks jongvee.

Het onderhoud van machines en al het landwerk gebeurt door de heer van der Geest zelf, uitgezonderd het sloten schonen en het balen persen, dat door een loonwerker wordt uitgevoerd.

Op het erf is o.a. een ligboxenstal uit 1981 (540 m²) met circa 65 ligboxen en een oude jongveestal met een oppervlakte van 350 m², welke voor een deel in gebruik is (was) als ontvangstruimte voor de boerengolf en een deel voor botenopslag (winteropslag), maar waarvan de helft als ruimte gebruikt kan worden voor het stallen van jongvee. Deze stallen zullen worden aangepast en gerenoveerd.

De heer van der Geest beschikt verder over een groot aantal machines, namelijk 2 tractoren, een voerwagen, een veewagen, een opraapwagen, een acrobaat, een landrol, een cultivator, een eg, een beregeningsinstallatie, 2 platte wagens, een meststrooier en een achter- en voormaaier. Door het huidige gebrek aan efficiënte berging staat een deel in de openlucht.

In het gesprek op 14 juni 2013 met mevr. van der Geest en haar adviseur werd ons medegedeeld dat in juni 2013 nog eens 20 Herefords zijn aangekocht waarmee gefokt gaat worden.

De Hereford is een [koeienras](#) dat oorspronkelijk afkomstig is uit het zuidwestelijke deel van [Engeland](#).

Rond de marktplaats [Hereford](#) ontwikkelde zich in de tweede helft van de [achttiende eeuw](#) dit karakteristieke harde en duurzame [vleesrund](#), dat dusdanig populair werd dat het is uitgegroeid tot het meest voorkomende vleesveeras ter wereld. Er zijn zowel gehoornde als ongehoornde (polled) Herefords.

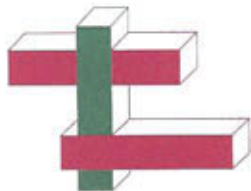
In Nederland wordt de Hereford voornamelijk gehouden als hobbydier of voor [extensieve veeteelt](#) (c.q. de [be-grazing](#) van [natuurerreinen](#)). De Hereford is een krachtig gebouwd dier, met een op de heup gemeten hoogte van ongeveer 135 tot 150 centimeter. Herefords worden gekenmerkt door een witte kop, de witte [aalstreep](#) op de nek en [schoft](#). Voor de rest is de Hereford rood gekleurd. Het dier heeft een natuurlijke zware bespiering en een vriendelijke en rustig karakter. Herefords kalven probleemloos af. De kalveren hebben bij hun geboorte een laag geboortegewicht, in het algemeen tussen de 30 en 40 kilogram. De Hereford produceert uit goedkoop ruwvoer een hoogwaardige vleeskwiteit in een goede hoeveelheid

Bron: wikipedia, juni 2013

Het doel is om in enkele jaren door middel van zgn. eigen fok door te groeien naar ca. 40-50 volwassen Herefords met circa 20 stuks kalveren en ca. 20 stuks pinken. Op de middellange termijn is het plan om eventueel ook Japanse Waygu – koeien te gaan fokken. Beide soorten gaan gefokt worden voor de eigen vleesverkoop. Hiervoor zijn al contacten gelegd met Weiderij De Horison in Maasland.

Advies/ conclusie

In aanvulling op het vorige advies van januari 2012 verzoekt de gemeente Teylingen in haar brief van 3 juni 2013 "Met name de vraag of de agrarische activiteiten voldoende zijn om te voldoen aan de



definitie in het bestemmingsplan van een reëel agrarische bedrijf is van belang. Bij de beoordeling van wat als hoofdactiviteit moet worden gezien kan de jachthaven als een aparte activiteit worden gezien die los staat van het agrarisch bedrijf. De jachthaven hoeft dus geen ondergeschikte nevenactiviteit te zijn van het agrarische bedrijf."

Dit betekent dat wij geen rekening dienen te houden met de inkomsten uit de boerenjachthaven en andere niet- agrarische activiteiten, maar ons dienen te beperken tot de agrarische deel van het bedrijf met de vraag of hier sprake is van een zgn. reëel agrarisch bedrijf. Uitgangspunt bij de advisering is de volgende definitie:

Een reëel agrarisch bedrijf is een bedrijf dat -gelet op aantal dieren, hoeveelheid grond en/of inrichting - past bij ten minste een halve tot een volledige arbeidskracht, met perspectief op volwaardigheid.

Wanneer we de situatie beoordelen op grond van het begrip reëel agrarisch bedrijf constateren we dat er sprake is van een al jarenlang bestaand agrarisch bedrijf, dat voorheen volwaardig was, maar daarna is geëxtensiveerd (afstoten van het melkvee) en momenteel, sec gelet op de huidige agrarische activiteiten, niet is aan te merken als een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf.

Het bedrijf wordt nu als verbreed bedrijf geëxploiteerd met een onderdeel agrarische activiteiten. Het inkomen wordt vooral behaald met ligplaatsenverhuur en tot voor kort boerengolf. In die zin is het onderhavige bedrijf ook in de huidige situatie als een volwaardig bedrijf aan te merken met, in samenhang met deze activiteiten, een goed toekomstperspectief.

Door de extensivering van het agrarische bedrijf ongeveer 5 jaar geleden is de aanwezige ligboxenstal en de jongvee- stal de afgelopen jaren nog maar beperkt agrarisch gebruikt voor het opfokken van jongvee voor derden.

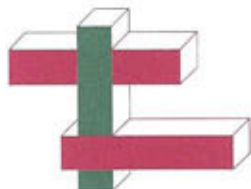
In potentie is er op het bedrijf op dit moment voldoende stalruimte aanwezig voor het beoogde aantal te houden runderen met daarnaast ca. 10 ha zgn. beteelbaar oppervlak grasland. Op korte termijn wordt de huidige veestapel (10 Herefords) al uitgebreid met de aanschaf van 20 Herefords en door eigen aanwas kan binnen enkele jaren de stalruimte volledig zijn benut. Daarvoor zullen de bestaande stallen worden gerenoveerd en aangepast. Voor de winteropslag van boten zijn er plannen om op termijn een (grote) winterstalling te bouwen, zodat de oude jongveestal weer vrij komt voor het houden van vee.

Dhr. van der Geest laat met de aanschaf van de Herefords en de beoogde aanpassings- en renovatieplannen van de bestaande stallen zien dat de agrarische tak van zijn bedrijf ook voor de komende jaren van wezenlijk belang blijft en dat men plannen heeft om dit nog verder te gaan uitbreiden.

Verder is al gestart met het verkennen van de vleesverkoop door contact te zoeken met een soortgelijk bedrijf in Maasland. De verwachting is dat door eigen verkoop van het vlees er hogere inkomsten uit de agrarische tak van het bedrijf mogelijk zijn. Voor een deel gaan wij hier in mee, maar merken wel op dat de huidige economische situatie niet gunstig is voor duurder vlees en dat het enige jaren duurt voor er een vaste klantenkring is. Wij merken hierbij wel op dat er weinig bedrijfseconomische gegevens van dergelijke bedrijven voorhanden zijn.

Hoewel in de huidige situatie er geen sprake van een reëel agrarisch bedrijf, is er wel sprake van een groei van de agrarische tak van dit bedrijf. Daar staat overigens tegenover dat enige tijd geleden circa 7,5 ha grond is verkocht, wat niet logisch is en juist wijst op een afbouw van het bedrijf.

Mevr. Van der Geest gaf daarvan aan dat deze verkoop noodzakelijk was om tijdig financiering te vinden voor de aanleg van de jachthaven.



Bij een doorgroei naar circa 40-50 volwassen koeien met circa 40 stuks jongvee is de huidige 10 ha grasland beperkt. Dit geeft een gemiddelde bezetting van circa 6-7 volwassen runderen per ha, wat relatief hoog is.

Het agrarische bedrijf heeft met de beoogde plannen potentie om tot een reëel agrarisch bedrijf uit te groeien tot ten minste een halve arbeidskracht, maar voor een doorgroei binnen enige jaren naar volwaardigheid zijn naar onze mening binnen de huidige uitgangspunten geen mogelijkheden aanwezig. Daarvoor is overigens ook geen noodzaak, omdat het hier een verbreed bedrijf betreft dat inclusief de verbreedde activiteiten, waaronder de boerenjachthaven, al volwaardig is.

Los van dit advies merken wij nog op dat:

- De huidige situatie is dat de boerenjachthaven is gerealiseerd. In de naamgeving wordt een directe relatie gelegd met een boerenbedrijf: deze relatie is bovendien al gedurende enige decennia aanwezig. Hoewel er momenteel geen sprake is van een volwaardig of reëel agrarisch bedrijf geeft het beeld van de aanwezigheid van ca. 20 - 30 koeien bij recreanten al het idee dat er sprake is van een agrarisch bedrijf. In die zin is het agrarische deel ondergeschikt en staat het ten dienste van de recreatieve hoofdactiviteiten, namelijk de boerenjachthaven en de boerengolf.
- Wij herhalen hierbij ook de opmerking uit ons vorige advies dat, hoewel het zeker geen reëel of volwaardig agrarisch bedrijf is, er nog wel agrarische werkzaamheden plaatsvinden, namelijk de opfok van melkvee en het onderhoud van het weiland en het weidevogelbeheer. Voor het onderhoud hiervan zijn machines noodzakelijk welke de heer van der Geest ook ter beschikking staan en waarvoor ook onderdak aanwezig behoort te zijn, omdat deze machines anders in de openlucht staan en daardoor snel zullen verouderen. De huidige machineberging is aan vervanging toe omdat deze niet meer functioneel, namelijk te laag, is en bovendien ook asbest bevat.

Samenvatting

De gemeente Teylingen verzoekt in haar brief van 3 juni 2013 een aanvullend advies op te stellen met betrekking tot de agrarische tak van het bedrijf van dhr. van der Geest, mede op basis van nieuwe bedrijfsgegevens, waarbij wordt verzocht in te gaan op de volgende vraag: *"Met name de vraag of de agrarische activiteiten voldoende zijn om te voldoen aan de definitie in het bestemmingsplan van een reëel agrarisch bedrijf is van belang. Bij de beoordeling van wat als hoofdactiviteit moet worden gezien kan de jachthaven als een aparte activiteit worden gezien die los staat van het agrarisch bedrijf. De jachthaven hoeft dus geen ondergeschikte nevenactiviteit te zijn van het agrarische bedrijf."*

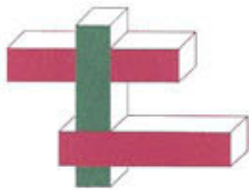
Het agrarische bedrijf heeft met de beoogde plannen potentie om tot een reëel agrarisch bedrijf uit te groeien tot ten minste een halve arbeidskracht, maar voor een doorgroei binnen enige jaren naar volwaardigheid zijn naar onze mening binnen de huidige uitgangspunten geen mogelijkheden aanwezig. Daarvoor is ook geen noodzaak, omdat het hier een verbreed bedrijf betreft dat inclusief de verbreedde activiteiten, waaronder de boerenjachthaven, al volwaardig is.

De huidige machineberging is aan vervanging toe omdat deze niet meer functioneel, namelijk te laag, is en bovendien ook asbest bevat.

Hoogachtend,

Ing. C.L.M. Clemens.

Bijlage 3 Agrarisch advies toekomst bedrijf



Adviesbureau **CLEVIN**

AGRARISCHE BOUWPLANNEN EN AANLEGVERGUNNINGEN

Anthony Fokkerlaan 2
2171 RA Sassenheim

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

Rabobank 35.72.04.069
BTW nr.: NL.8048.53.423.B.01

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

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Teylingen
Postbus 149
2215 ZJ Voorhout

Uw verzoek ontvangen:
20 september 2013

Ons kenmerk:
13.06.008a

Onderwerp:
Slopen en vernieuwen machineberging
V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn
Wasbeeklaan 31
2361 HG Warmond

Datum:
3 oktober 2013

Op grond van de verstrekte gegevens en het bedrijfsbezoek op 30 september 2013, waarbij met de vergunningaanvrager en zijn adviseur het (bouw-)plan is besproken, kunnen wij uw college met betrekking tot bovengenoemde adviesaanvraag het volgende berichten.

Aanvraag

Maatschap van der Geest, inmiddels V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn, heeft bij de gemeente Teylingen in 2011 een aanvraag ingediend voor het gedeeltelijk vernieuwen en vergroten van de machineloods en het verwijderen van asbestplaten van de houtopslag aan de Wasbeeklaan 31 te Warmond. CLEVIN heeft hier op 21 januari 2012 (adviesnummer 12.01.001) en op 9 juli 2013 (adviesnummer 13.06.008) advies over uitgebracht.

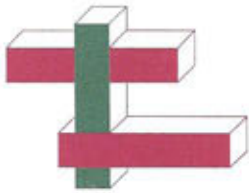
Aanvrager heeft inmiddels van de gemeente Teylingen een vergunning ontvangen, maar tegen de vergunning heeft een derde bezwaar ingediend. De vergunning is door de Rechter geschorst tot de beslissing op het bezwaar.

De gemeente Teylingen verzoekt CLEVIN een aanvullend advies op te stellen, mede op basis van een nieuw bedrijfsplan dat is opgesteld door DLV, namelijk: "Strategisch bedrijfsplan", VOF W.J.P. van der Geest en Zn., Wasbeeklaan 31 te Warmond, 27 september 2013.

U vraagt of met de aanvullende bedrijfsinformatie, binnen het huidige bouwvlak, de bestemming Avi (met intensieve veehouderij als neventak) en met de huidige oppervlakte aan weiland het bedrijf in de toekomst alsnog uit kan groeien naar een volwaardig agrarisch bedrijf.

Uitgangspunten

Uit door uw gemeente verstrekte bestemmingsplangegevens blijkt dat het te bebouwen perceel is gelegen in het vigerende bestemmingplan "Buitengebied Warmond". Ter plaatse is een bouwvlak met voldoende afmetingen opgenomen behorend bij Wasbeeklaan 31 met de bestemming "Agrarische doeleinden Avi(b)".



Enkele relevante artikelen zijn:

artikel 1-13 Een volwaardig agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf waarin – gelet op aantal dieren, hoeveelheid grond en/of inrichting- een volwaardige arbeidskracht gedurende het gehele jaar een volledige dagtaak vindt en dat voldoende bestaansmogelijkheden biedt om duurzaam bij wijze van hoofdberoep te worden geëxploiteerd.

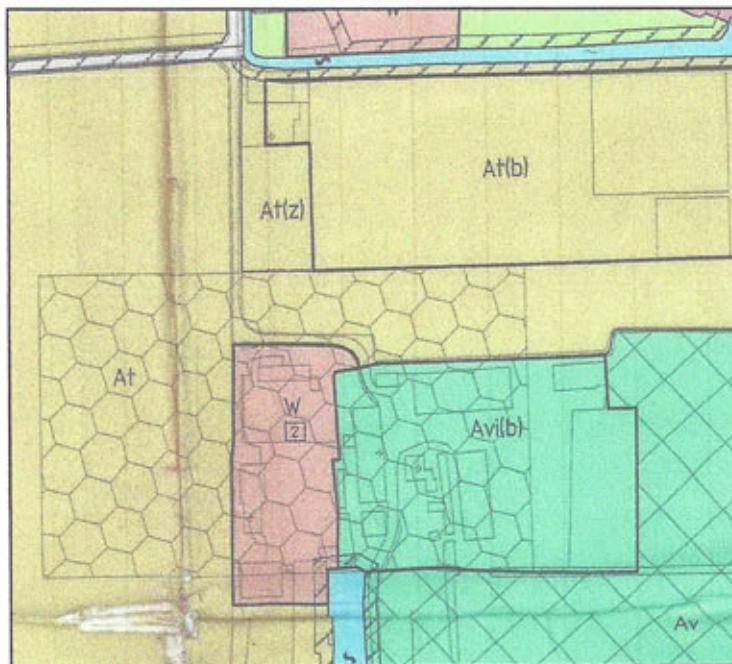
artikel 2 Agrarische doeleinden, veehouderij (Av)

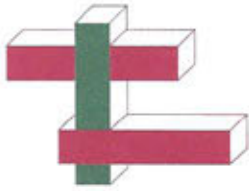
Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Agrarische doeleinden, veehouderij (Av) zijn bestemd voor:
 - a. Grondgebondenveehouderij als volwaardig of reëel agrarisch bedrijf;
 - d. ter plaatse van de sub bestemming Avi: tevens voor intensieve veehouderij bij wijze van neventak

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen
 - b. Zomerwoningen
 - c. Gebouwtjes en botenbergingen ten behoeve van een nabij gelegen jachthaven
 - d. Bouwwerken geen gebouwen zijnde
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. De bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en zomerwoningen, als mede gebouwtjes en botenbergingen ten behoeve van een nabij gelegen jachthaven met de subbestemming dRj dienen ter plaatse van de nadere aanwijzing (b) bouwvlak te worden gebouwd.





Bedrijfssituatie anno oktober 2013

In ons advies van 9 juli 2013 met ons kenmerk 13.06.008 hebben we de bedrijfssituatie beschreven. De afgelopen maanden zijn hier geen veranderingen in geweest.

Tijdens ons bedrijfsbezoek d.d. juni 2013 heeft mevr. van der Geest ons medegedeeld dat in juni 2013 nog eens 20 Herefords zijn aangekocht waarmee gefokt gaat worden. In het gesprek dat wij op 29 september 2013 hadden met dhr. en mevr. van der Geest en hun adviseur, werd ons verteld dat deze koeien binnen enkele weken zullen worden afgeleverd.

Dhr. van der Geest laat, nogmaals, met de komst van de Herefords zien dat de agrarische tak van zijn bedrijf ook voor de komende jaren van wezenlijk belang blijft en dat men plannen heeft om dit nog verder te gaan uitbreiden.

DLV heeft recent in opdracht van dhr. van der Geest een Strategisch Bedrijfsplan opgesteld. Een belangrijk nieuw element om tot een volwaardig agrarisch bedrijf te komen is dat de mogelijkheid welke het bestemmingsplan biedt, namelijk een intensieve veehouderijtak, dat als neventak ontwikkeld kan worden, benut gaat worden.

Relevant in dit bedrijfsplan is dat er een tweede bedrijfstak wordt opgezet, namelijk een melkgeitenbedrijf. Vooral zoon Lukas (23 jaar), die nu nog een studie bedrijfskunde volgt aan de Erasmus Universiteit in Rotterdam (laatste jaar), heeft interesse hierin en wil volgens zijn ouders na zijn studie eveneens in het bedrijf komen werken. De conclusie en het advies van DLV is dat:

Er voldoende perspectief is in de komende jaren gezien de uitbreiding van het vleesveebedrijf en de neventak melkgeiten. Beide bedrijfstakken bieden continuïteit en samen is het meer dan een volwaardig agrarisch bedrijf.

Door de combinatie van boerengolf, met uitzicht op de Hereford en Waygu zoogkoeien en de kalveren en de mogelijkheid tot bezichtiging op het geitenbedrijf, ontstaat een perfecte combinatie van agrarisch ondernemen in een toeristisch landbouwgebied.

Advies is om het agrarisch bedrijf uit te breiden in beide bedrijfstakken.

Advies/ conclusie

In aanvulling op het vorige advies van 9 juli 2013 verzoekt de gemeente op basis van aanvullende bedrijfsinformatie opnieuw te beoordelen of het bedrijf van V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn in de toekomst alsnog uit kan groeien naar een volwaardig agrarisch bedrijf.

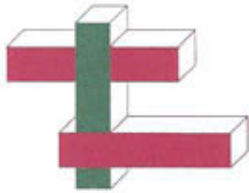
In ons vorige advies concludeerden wij, aan de hand van de toen naar voren gebrachte plannen, dat:

Het agrarische bedrijf met de beoogde plannen potentie heeft om tot een reëel agrarisch bedrijf uit te groeien tot tenminste een halve arbeidskracht, maar voor een doorgroei binnen enige jaren naar volwaardigheid naar onze mening binnen de huidige uitgangspunten geen mogelijkheden aanwezig zijn.

Deze conclusie was enkel gebaseerd op de komst van de vleeskoeien.

In het Strategisch Bedrijfsplan van DLV wordt nu voorgesteld om ook een melkgeitenhouderij met ca. 300 geiten als neventak op te gaan zetten. Met het opzetten van deze neventak zal het bedrijf, volgens DLV, in potentie kunnen uitgroeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf. De plannen voor de melkgeitenhouderij zijn overigens nog in een pril stadium en zullen nog verder worden uitgewerkt c.q. geconcretiseerd.

De conclusie en het advies van DLV kunnen wij onderschrijven. De melkgeitenhouderij is kansrijk, zoals onlangs ook door de ABN- AMRO is aangegeven, zie onderstaand.



Gunstige vooruitzichten voor Nederlandse melkgeitenhouderijen

Kansen in productontwikkeling en nieuwe markten

Consumenten zijn de afgelopen jaren meer geitenkaas gaan eten. Ongeveer 87 procent van de geitenmelk wordt verwerkt tot geitenkaas of halffabricaten voor de productie van kaas. De afzetmogelijkheden van Nederlandse geitenkaas zijn gunstig. ABN AMRO benadrukt dat de marktpositie van geitenkaas kan worden versterkt door te investeren in productontwikkeling en het ontsluiten van nieuwe afzetmarkten. Meer samenwerking tussen geitenhouders onderling en in de afzetketen kan de efficiency verbeteren en de afzet van zuivel versterken. Dit biedt kansen om de internationale marktpositie van de branche te versterken. Ook ziet ABN AMRO veel mogelijkheden voor groei, onder meer door de verwerking van geitenmelk tot andere producten, zoals hoogwaardige geitenmelkpoeders. De voedingsmiddelenindustrie heeft hiervoor veel belangstelling door de positieve producteigenschappen. Zo zijn deze producten een goed alternatief voor mensen met koemelkallergie.

Gunstig en duurzaam toekomstperspectief

De Nederlandse geitenzuivelindustrie heeft de potentie zich in het bovenste segment van de zuivelmarkt te positioneren. Zo zijn de afzetperspectieven voor Nederlandse geitenkaas volgens ABN AMRO uitermate gunstig. Onder de noemer 'Zorgvuldige Geitenhouderij' werkt de geitenhouderij onder andere aan een verbetering van de afzet van overvloedige lammeren, het vergroten van het dierenwelzijn en versterking van het economisch perspectief van de sector.

- Bron: <https://insights.abnamro.nl/gunstige-vooruitzichten-nederlandse-melkgeitenhouderijen/> - 12 sept 2013.

Een voordeel in deze bedrijfssituatie is ook dat de grondgebondenheid van de geitenhouderij gering is, zie ook onderstaand. Wel zal er voer moeten worden bijgekocht of grasland moeten worden gehuurd/ gepacht.

Veehouderij in stallen is niet grondgebonden

mr. F.R. (Frank) Veeke - 8 augustus 2013

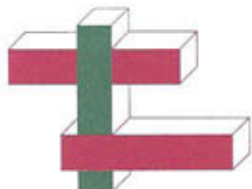
Onlangs deed de Raad van State uitspraak over een geitenbedrijf en bestempelde dat bedrijf als niet grondgebonden. Het geitenbedrijf hield de geiten jaarrond binnen en gebruikte haar landbouwgrond voor ruwvoerwinning en mestafzet. Omdat dit geitenbedrijf de geiten niet liet weiden bestempelde de Raad van State dit bedrijf als een vorm van intensieve veehouderij, waarop bepalingen uit de plannen voor intensieve bedrijven van toepassing zijn.....

Bron: <http://www.hlb-van-daal.nl/nl/nieuws/1053-veehouderij-in-stallen-is-niet-grondgebonden.html>

De conclusie van DLV dat een melkgeitenhouderij goed is voor ongeveer een halve arbeidskracht komt overeen de gegevens uit het KWIN (Kwantitatieve Informatie Veehouderij) 2013-2014 van Livestock Research Wageningen UR. KWIN gaat uit van 500 melkgeiten per volwaardige arbeidskracht (v.a.k.).

Gevoegd bij de halve arbeidskracht voor de tak vleeskoeien ontstaat er in potentie een volwaardig agrarisch bedrijf met een arbeidsbehoefte van (meer dan) één arbeidskracht.

Ons advies is nu, op basis van het strategisch bedrijfsplan, dat, hoewel er op dit moment nog geen sprake is van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en de plannen voor de melkgeitenhouderij nog



verder dienen te worden uitgewerkt c.q. geconcretiseerd, er in potentie binnen enige jaren de mogelijkheid is dat er een volwaardig agrarisch bedrijf zal ontstaan.

Samenvatting

V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn heeft van de gemeente Teylingen een vergunning ontvangen voor het vervangen en vergroten van een machineberging en tevens het verwijderen van de asbestplaten. Met de herbouw van de machineberging is een aanvang gemaakt, maar de rechter heeft de vergunning geschorst totdat over een bezwaar van een derde tegen de afgegeven vergunning is beslist.

De gemeente Teylingen verzoekt CLEVIN een aanvullend advies op te stellen, mede op basis van een nieuw bedrijfsplan dat is opgesteld door DLV, namelijk: "Strategisch bedrijfsplan", VOF W.J.P. van der Geest en Zn., Wasbeeklaan 31 te Warmond, 27 september 2013.

U vraagt nu of het bedrijf in de toekomst alsnog uit kan groeien naar een volwaardig agrarisch bedrijf.

Op basis van de aanvullend verstrekte bedrijfsinformatie, is onze advies/conclusie dat in potentie de mogelijkheid aanwezig is dat er binnen enige jaren een volwaardig agrarisch bedrijf zal ontstaan, zoals bedoeld in artikel 1 lid 13 van de voorschriften van het bestemmingsplan.

Hoogachtend,

Ing. C.L.M. Clemens.

Bijlage 4 Verkeersonderzoek

Memo

nummer	267610-03	
datum	10 maart 2014	
aan	VOF W.J.P. van der Geest en Zn	
van	Anton van Osta	Antea Group
autorisator	Robert Coffeng	
project	Omgevingsvergunning boerengolf jachthaven Van der Geest	
projectnummer	267610	
betreft	Verkeerskundige onderbouwing, definitieve versie	

Inleiding

VOF W.J.P. van der Geest en Zn, gevestigd aan de Wasbeeklaan in Warmond, exploiteert een boerenjachthaven en biedt de mogelijkheid om op het perceel onder andere boerengolf te spelen. Als gevolg van bezwaren uit de omgeving zijn de boerengolfactiviteiten in november 2012 stilgelegd. Om deze activiteiten in de toekomst weer mogelijk te maken heeft het bedrijf een omgevingsvergunning aangevraagd. Ten behoeve van deze omgevingsvergunning dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld, met een beschouwing van de verkeerssituatie rond de jachthaven en de effecten van de beoogde boerengolfactiviteiten op de verkeerssituatie.

In deze memo wordt eerst een korte situatieschets gegeven inclusief tussentijdse veranderingen in het gebied (o.a. Mc Donalds vestiging). Vervolgens wordt ingegaan op de verkeerssituatie en de invloed van de nieuwe McDonalds vestiging op de fietsintensiteiten. Vervolgens wordt inzicht gegeven in de verkeersgeneratie van de boerengolfactiviteiten, met onderscheid in fiets- en autoverkeer en de effecten hiervan op de verkeerssituatie in de Wasbeeklaan.

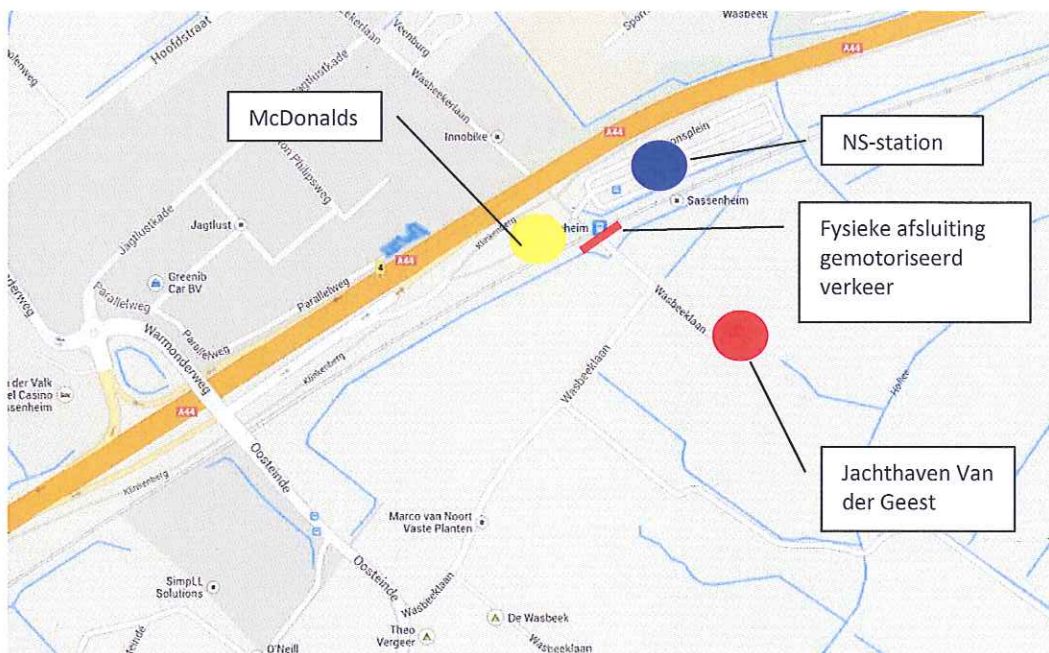
Situatieschets

In 2012 is de boerenjachthaven van Van der Geest uitgebreid en is de toegangsweg naar de Wasbeeklaan verbreed. Ook is een parkeerterrein met een capaciteit van 182 parkeerplaatsen aanwezig. Het perceel ligt op korte afstand van het in december 2011 geopende NS-station Sassenheim. In 2013 is nabij het station een filiaal van restaurantketen McDonalds geopend.

De uitgangssituatie voor het gebied is:

- Gemotoriseerd verkeer op de Wasbeeklaan betreft alleen bestemmingsverkeer naar de percelen in de omgeving. Doorgaand verkeer en bestemmingsverkeer naar NS-station en Mc Donalds rijdt over andere wegen;
- Fietsverkeer op de Wasbeeklaan kan zowel bestemmingsverkeer als doorgaand fietsverkeer zijn.

Deze situatie is als zodanig ontstaan door een fysieke afsluiting voor gemotoriseerd verkeer tussen het spoorviaduct en de Wasbeeklaan.



Afbeelding 1: Ligging en ontsluiting jachthaven Van der Geest

Verkeerstellingen 2012

Begin 2012 heeft de gemeente Teylingen verkeerstellingen op de Wasbeeklaan uitgevoerd. Deze tellingen hadden als doel een realistisch beeld te krijgen van het verkeer op de Wasbeeklaan na de opening van het NS-station Sassenheim eind 2011.

Er is destijds op twee locaties geteld, te weten:

- ter hoogte van Wasbeeklaan 3-5 (nabij de aansluiting van de Wasbeeklaan op het Oosteinde);
- tussen de percelen Wasbeeklaan 2a en 35.

De intensiteit van het gemotoriseerd verkeer bedraagt 250 mvt/etmaal ter hoogte van Wasbeeklaan 3-5 en 90 mvt/etmaal tussen Wasbeeklaan 2a en 35.

In de rapportage van StAB (september 2011) is inzicht gegeven in de te verwachten intensiteiten en is de relatie gelegd met de capaciteit van de Wasbeeklaan. Daaruit blijkt dat de capaciteit in hoogtijdagen voor circa 20% wordt benut; in gemiddelde periode ligt het percentage op ongeveer 10%. Slechts een klein deel daarvan is verkeer dat door boerengolfactiviteiten wordt gegenereerd.

Verder kwam uit de tellingen van 2012 naar voren dat het aantal fietsers op de Wasbeeklaan (bij benadering) ongeveer is verdubbeld ten opzichte van 2007. Dit is een direct gevolg van de komst van het NS-station Sassenheim. De huidige infrastructurele situatie is niet veranderd ten opzichte van het moment van de genoemde tellingen.

Verkeersaantrekkende werking McDonalds

In 2013 is nabij station Sassenheim een filiaal van McDonalds geopend, die dagelijks auto- en fietsverkeer genereert.

Verkeersgeneratie autoverkeer

Volgens richtlijnen van het CROW (publicatie 317) bedraagt de verkeersgeneratie van een fastfoodrestaurant circa 2.285 motorvoertuigbewegingen per gemiddelde vestiging per weekdag. Dit aantal kan in de praktijk sterk variëren, afhankelijk van grootte van het filiaal, de ligging ten opzichte van het hoofdwegennet, bebouwde omgeving etc. Voor deze situatie geldt dat alle autoverkeer via andere wegen rijdt dan de Wasbeeklaan. De komst van McDonalds heeft daarmee geen effect op het aantal auto's op de Wasbeeklaan.

Verkeersgeneratie fietsverkeer

Er zijn geen richtlijnen beschikbaar met betrekking tot de productie en attractie van fietsverkeer bij fastfoodrestaurants. Er zijn wel (globale) kencijfers voor fietsparkeerplaatsen bij fastfoodrestaurants beschikbaar; op basis van deze cijfers, aanwezigheidspercentages (bezetting per periode van de dag) en de gemiddelde verblijfsduur van bezoekers zou een inschatting van het aantal fietsbewegingen gemaakt kunnen worden. Aangezien dit "aannee op aanname" zou betekenen, levert dit te veel onzekerheden op voor een betrouwbare schatting.

McDonalds heeft op basis van eigen onderzoek meer nauwkeurige gegevens beschikbaar. Uit telefonisch overleg met de bedrijfsleider van het McDonalds filiaal blijkt dat bij deze vestiging 900-1.000 transacties per dag plaatsvinden, waarvan 57% in het restaurant en 43% via de McDrive (automobilisten). Van de transacties in het restaurant wordt volgens de bedrijfsleider 40% uitgevoerd door bezoekers die met de fiets zijn gekomen. Dit zijn maximaal 230 transacties per dag door fietsers. Het werkelijke aantal fietsers kan iets hoger liggen, als één transactie voor meerdere personen wordt gedaan. Aangezien 230 is gebaseerd op het maximaal aantal transacties (1.000), gaan we uit van ongeveer 230 fietsbezoekers per dag, die 460 fietsbewegingen (aankomst en vertrek) per dag betekenen.

Gelet op de geografische ligging van de McDonaldsvestiging ten opzichte van de omliggende kernen mag worden verwacht dat de meeste bezoekers afkomstig zijn uit Sassenheim, Voorhout en het NS-station komen. Ingeschat wordt dat maximaal 10% van de fietsers via de Wasbeeklaan rijdt (bezoekers vanuit Warmond). Dit betekent een toename van maximaal 46 fietsers per dag op de Wasbeeklaan.

Verkeersaantrekkende werking Boerengolf

Er zijn geen kencijfers bekend met betrekking tot verkeersgeneratie van en parkeren ten behoeve van boerengolf. Er is daarom gebruik gemaakt van informatie van de exploitant om de effecten van het boerengolf op het verkeer in de Wasbeeklaan te bepalen.

Parkeren

In 2013 is de jachthaven uitgebreid en is een parkeerterrein met 182 parkeerplaatsen aangelegd. De parkeerbehoefte van de jachthaven bedraagt maximaal 140 parkeerplaatsen. De resterende parkeerplaatsen kunnen worden benut door bezoekers van het boerengolf. De StAB (Stichting Advisering Bestuursrechtspraak) heeft in het kader van de beroepsprocedure tegen de ontwikkeling van de jachthaven geconcludeerd dat er met de aanleg van dit parkeerterrein ruimschoots voldoende parkeerplaatsen voor de jachthaven met de boerengolf beschikbaar zullen zijn. Zelfs op uitzonderlijk drukke dagen met auto's voor de jachthaven en de boerengolf zal er volgens de StAB op eigen terrein kunnen worden geparkeerd.

Verkeersgeneratie

Uit een opgave van VOF W.J.P. van der Geest en Zn blijkt dat in de periode 2002 tot november 2012 boerengolf op het perceel werd gespeeld. Gemiddeld trok het bedrijf ongeveer 2.000 bezoekers per jaar, globaal onder te verdelen in de volgende groepen:

- Scholen: ongeveer 200 leerlingen per jaar, die op doordeweekse dagen op de fiets komen;
- Vrijgezellenfeesten: ongeveer 200 bezoekers per jaar, die meestal in het weekend komen met verschillende vervoerswijzen;
- Familiefeesten: ongeveer 500 bezoekers per jaar, die in het weekend komen met verschillende vervoerswijzen;
- Kinderfeesten: ongeveer 200 kinderen per jaar, die veelal op woensdagmiddag op de fiets of met auto's komen;
- Verenigingen: ongeveer 300 bezoekers per jaar, die in het weekend komen met verschillende vervoerswijzen;
- Bedrijfsuitjes: ongeveer 600 bezoekers per jaar, die op doordeweekse dagen komen met verschillende vervoerswijzen.

Het spelen van boerengolf is sterk seizoensgebonden. De meeste bezoekers komen in de maanden mei, juni en september (bron: VOF W.J.P. van der Geest en Zn).

Behalve de bezoekers vanuit de scholen komen de meeste bezoekers met verschillende vervoerwijzen, waaronder per auto, met de fiets, het openbaar vervoer of met de boot. De verdeling van de bezoekers over de verschillende vervoerwijzen is niet bekend.

Gemotoriseerd verkeer (worst case scenario)

Als wordt uitgegaan van een worst case scenario, waarbij alle bezoekers aan de boerengolf, met uitzondering van de scholieren, met de auto komen dan wordt de verkeersgeneratie van de boerengolf als volgt berekend.

- 1.800 bezoekers op jaarbasis, alle in de maanden mei, juni, september;
- 1.000 bezoekers per jaar in het weekend, 800 per jaar op werkdagen;
- de bezetting van de auto's is 3,3 personen per auto (CROW publicatie 272);
- op jaarbasis circa 540 auto's van bezoekers, waarvan circa 300 per jaar in het weekend (te verdelen over zaterdag en zondag) en circa 240 per jaar op werkdagen (te verdelen over 5 werkdagen);
- per maand (mei, juni, september) circa 100 auto's in het weekend en ongeveer 80 op werkdagen;
- uitgaande van 4,5 weken per maand: circa 22 auto's per week op weekenddagen en circa 18 auto's per week op werkdagen;
- dit zijn circa 44 autoverplaatsingen van bezoekers per week op weekenddagen (te verdelen over zaterdag en zondag) en ongeveer 36 autoverplaatsingen van bezoekers op werkdagen (te verdelen over 5 werkdagen).

Tot 2012 konden er ongeveer 100 personen tegelijk op de baan aanwezig zijn. Indien deze allemaal met de auto zouden zijn gekomen, uitgaande van een bezetting van 3,3 personen per auto, dan zouden er maximaal 30 auto's op het terrein zijn, die 60 motorvoertuigbewegingen veroorzaken.

In de toekomstige situatie wordt eveneens rekening gehouden met 2.000 bezoekers per jaar. Aangezien de baan als gevolg van de jachthavenontwikkeling kleiner is geworden, kunnen er nog 60 personen tegelijkertijd op de baan spelen. Bij 100% autogebruik van deze 60 personen zijn er maximaal ongeveer 18 auto's op het terrein aanwezig die circa 36 motorvoertuigbewegingen veroorzaken.

Uitgaande van een worst case scenario waarbij alle bezoekers aan de boerengolf, met uitzondering van de scholieren, met de auto komen, zijn er op jaarbasis 200 bezoekers op de fiets. De overige 1.800 bezoekers komen met de auto. Als de bezoeken per fiets gelijkmatig over de maanden mei, juni en september worden verdeeld, gaat het om circa 70 fietsers per maand en ongeveer 15 à 20 per week.

In de toekomstige situatie kunnen 60 personen (scholieren) tegelijkertijd op de baan spelen. Bij bezoeken van scholen zijn er dan 120 fietsbewegingen van en naar de boerengolfactiviteiten. Het grootste deel van deze fietsbewegingen is op Sassenheim gericht. De meeste fietsbezoekers maken dus gebruik van de Wasbeekerlaan om van en naar het boerengolfterrein te rijden.

Fietsverkeer (worst case scenario)

Indien een extreme situatie wordt beschouwd, waarin alle bezoekers aan de boerengolfactiviteiten op de fiets zouden komen, dan gaat het op jaarbasis om 2.000 fietsers en 4.000 fietsbewegingen op de Wasbeeklaan. In de maanden mei, juni en september gaat het dan om circa 1.330 fietsbewegingen per maand en circa 300 per week.

Op weekenddagen in deze maanden zouden dan circa 150 fietsbewegingen per dag van en naar de boerengolf worden gemaakt. Op werkdagen in deze maanden zijn dat circa 60 fietsbewegingen per dag. Gelet op de geografische ligging van het boerengolfterrein ten opzichte van de omliggende kernen mag worden verwacht dat de meeste fietsbezoekers vanuit de richting Sassenheim komen. De meeste fietsbezoekers maken dus gebruik van de Wasbeekerlaan om van en naar het boerengolfterrein te rijden.

Conclusie verkeersgeneratie boerengolf

In een worst case scenario waarin behalve de bezoeken door scholieren alle bezoeken aan de boerengolf met de auto worden afgelegd, zouden de boerengolfactiviteiten in het verleden maximaal ongeveer 60 motorvoertuigbewegingen

en maximaal 200 fietsbewegingen per dag hebben gegenereerd. In de toekomstige situatie (met een kleiner boerengolfterrein) bedraagt de verkeersgeneratie in dit scenario gemiddeld 36 motorvoertuigbewegingen en circa 120 fietsbewegingen. De bezoekenmomenten van boerengolf liggen in het algemeen op andere tijdstippen dan de reguliere ochtend- en avondspits. De verkeersgeneratie van beide vervoerwijzen treedt niet tegelijkertijd op.

Effecten boerengolf op de verkeerssituatie in de Wasbeeklaan

Uit tellingen uit januari 2012 blijkt dat de intensiteit van het gemotoriseerde verkeer varieert van 250 mvt/etmaal ter hoogte van Wasbeeklaan 3-5 tot 90 mvt/etmaal tussen Wasbeeklaan 2a en 35. De fietsintensiteit in de Wasbeeklaan ligt op circa 960 (brom)fietsers per etmaal. Dit is inclusief de fietsers van en naar het station, maar exclusief fietsers van en naar de vestiging van McDonalds. Indien de invloed van McDonalds op de fietsintensiteit in de Wasbeeklaan wordt meegenomen, resulteert dit in een toename van 50 (brom)fietsers per etmaal.

Als gevolg van de fysieke afsluiting van de Wasbeeklaan ter hoogte van het spoorviaduct betreft het gemotoriseerde verkeer op de Wasbeeklaan uitsluitend bestemmingsverkeer. Doorgaand fietsverkeer over de Wasbeeklaan is wel mogelijk. Tot november 2012 was het mogelijk om op het terrein van de jachthaven boerengolf te spelen en waren de intensiteiten van het gemotoriseerde verkeer en het fietsverkeer inclusief de (hiervoor berekende) verkeersgeneratie van de boerengolf. Er is in het verkeersbeeld op de Wasbeeklaan nadrukkelijk sprake van een spreiding van verkeersstromen in de tijd tussen 'regulier' gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer (woon-werk en woon-school) en bezoekers van de boerengolfactiviteiten. De bezoeken aan de boerengolf vinden vooral gedurende drie maanden per jaar plaats, in de weekeinden en op werkdagen buiten de reguliere spitsperiodes. In deze perioden liggen de fietsintensiteiten naar het NS-station aanzienlijk lager.

Doordat het terrein waarop boerengolf kan worden gespeeld in de toekomst ongeveer 40% kleiner wordt, kunnen er minder mensen tegelijkertijd boerengolf spelen. Hierdoor zijn de pieken in het verkeersaanbod van en naar de boerengolf minder hoog dan in het verleden.

Gelet op:

- de toekomstige omvang van het boerengolfterrein;
- de eerdere onderzoeken, uitgevoerd in de periode dat het boerengolfterrein groter was;
- de onderzoeksresultaten en conclusies in de rapportage van StAB van september 2011;
- de in deze memo beschreven scenario's en maximale intensiteiten

worden geen negatieve verkeerskundige problemen verwacht voor auto- en/of fietsverkeer op de Wasbeeklaan. Het spelen van boerengolf in genoemde aantallen levert ons inziens geen verkeerskundige belemmeringen op, uitgaande van de beschreven situatie.

10 maart 2014,
Antea Group



Anton van Osta
Senior Adviseur Mobiliteit

Bijlage 1: Situatie oprit A44



Situatie oprit A44 in 2013 (bron: Cyclomedia Globespotter)



Situatie oprit A44 in 2011 (bron: Cyclomedia Globespotter)

Bijlage 5 Agrarisch advies ondergeschiktheid



Adviesbureau **CLEVIN**

AGRARISCHE BOUWPLANNEN EN AANLEGVERGUNNINGEN

GEMEENTE TEYLINGEN



Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Teylingen.

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

d.d. 06-05-2015 No. 20131241

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Teylingen
Postbus 149
2215 ZJ Voorhout

Uw verzoek ontvangen:
20 februari 2015

Ons kenmerk:
14.04.006b

Onderwerp:
Update agrarisch advies 14.04.006a
Boerengolf als nevenactiviteit
V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn
Wasbeeklaan 31
2361 HG Warmond

Datum:
24 februari 2015

Op 3 februari 2015 heeft Clevin onder nummer 14.04.006a een agrarisch advies uitgebracht over boerengolf als nevenactiviteit aan de Wasbeeklaan 31 in Warmond. Dit advies betreft een update daarvan met een aantal redactionele verbeteringen. De strekking van het advies blijft ongewijzigd.

Aanvraag/uitgangspunten

De gemeente is voornemens, vooruitlopend op een (toekomstige) intensivering en groei-ontwikkeling van het agrarische bedrijf, waardoor sprake kan zijn van een toename van de bedrijfsomvang naar een niveau van reëel/volwaardig, binnen bepaalde randvoorwaarden (tijdelijk) vrijstelling te verlenen van de minimaal vereiste bedrijfsomvang voor het toestaan van boerengolf als nevenactiviteit bij het bedrijf van V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn aan de Wasbeeklaan 31 in Warmond.

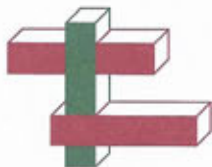
De gemeente Teylingen wil nu weten of de activiteit boerengolf in de huidige situatie kan worden gezien als een nevenfunctie ondergeschikt aan de agrarische hoofdfunctie. Aanleiding hiervoor zijn de verschillende ingediende zienswijzen met betrekking tot de vergunningverlening.

De gemeente Teylingen vraagt nu opnieuw een advies en vraagt dit naar de actuele situatie te objectiveren m.b.t. omzet, bezoekers en uren aan de hand van gecorrigeerde/aangepaste cijfers.

In 2014 heeft Clevin de gemeente Teylingen advies uitgebracht met als uitgangspunt het vigerende bestemmingsplan, waarbij sprake dient te zijn van een volwaardig of reëel agrarisch bedrijf en de voorwaarde is dat de activiteit boerengolf kan worden gezien als nevenfunctie, met andere woorden ondergeschikt is aan de agrarische hoofdfunctie van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf.

Samenvattend was ons advies in 2014 het volgende:

"De uren, welke besteed zullen worden aan het boerengolf zullen ondergeschikt zijn aan de uren welke aan de huidige agrarische activiteiten worden besteed, namelijk 360 uren - Boerengolf tegen 440 uren voor de Herefords (0,2 volwaardige arbeidskracht). Bij een toekomstige situatie van 65 zoogkoeien zal de arbeidsbehoefte van de agrarische activiteiten toenemen tot ca. 1.430 uren (0,65 volwaardige arbeidskracht) en na de bouw van een geitenstal annex geitenmelkerij voor ca. 300 melkgeiten tot ca. 2.530 uren (meer dan een volwaardig agrarisch bedrijf).



Op basis van ons vorige advies en het Strategisch Bedrijfsplan van DLV constateren wij dat er op dit moment nog geen sprake is van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf.

Bij dezen herhalen wij op hoofdlijnen ons vorige advies van oktober 2013, namelijk:

“dat, hoewel er op dit moment nog geen sprake is van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en de plannen voor de melkgeitenhouderij nog dienen te worden gerealiseerd, er in potentie binnen enige jaren de mogelijkheid is dat er een volwaardig agrarisch bedrijf zal ontstaan. Op basis van ons vorige advies en het Strategisch Bedrijfsplan van DLV moeten wij echter constateren dat er op dit moment nog geen sprake is van een volwaardig of reëel agrarisch bedrijf”.

Omdat een advies gebonden is aan plaats, tijd en omstandigheden wil Clevin niet vooruitlopen op de toekomstige groei-ontwikkeling van het bedrijf van V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn. In dit onderhavige advies wordt dus niet ingegaan op de vraag of er in de toekomst daadwerkelijk een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf zal ontstaan, maar staat de vraag centraal of de boerengolf in de huidige situatie ondergeschikt is aan de agrarische activiteiten.

Actuele bedrijfssituatie v.d. Geest d.d. januari 2015

In de Nota zienswijzen Omgevingsvergunning boerengolf Wasbeeklaan 31, Warmond, zijn de zienswijzen samengevat. Alvorens op diverse voor het advies relevante punten te reageren wordt eerst de bedrijfssituatie van het bedrijf V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn aan Wasbeeklaan 31 te 2361 HG Warmond geactualiseerd en becommentarieerd.

In dit advies beperken wij ons, zoals hiervoor al aangegeven tot de vraag of de boerengolf op dit moment ondergeschikt zal zijn aan de agrarische activiteiten. Bij deze vergelijking zullen wij in gaan op een viertal aspecten, namelijk

- inzet van menskracht (uren)/ arbeidsbehoefte
- omzet,
- ruimtebeslag
- ontwikkeling bedrijfstak naar de toekomst

Op de horeca- activiteiten zullen wij ook nog apart nader ingaan. Eerst worden de gegevens met betrekking tot de agrarische activiteiten vermeld en vervolgens komt het boerengolf aan bod.

1. Agrarische activiteiten

Wij hebben de volgende gegevens ontvangen van mevr. van der Geest:

Op het moment (januari 2015) zijn 15 moederdieren.

En 4 stieren van 20 maanden en 1 vrouwelijk stuks vee van die leeftijd. Verder hebben wij nog 15 stuks opfok van melkvee van 16 maanden tot 25 maanden in de stal staan. 15 Kalfjes tot een jaar plus 15 stuks van een tot 2 jaar. In april/mei 2015 worden er weer 15 nieuwe kalfjes geboren.

Dus:

15 zoogkoeien

5 volwassen overig

30 jongvee: 15 stuks jongvee zijn van derden.

Totaal 50 stuks

Afgelopen jaar zijn er 12 Herefordstieren verkocht eind april.

We hebben de beschikking over 13,5 hectare eigen grond en 2 hectare in huur. Verder kunnen we door arbeid in te zetten gratis balen gras verkrijgen van een gepensioneerd boer die rond de 40 hectare bezit. Dit wordt naar huis gevaren. Afgelopen jaar hebben we 10 keer gevaren met 12 balen.

In de zomer lopen de koeien overdag op de huiskavel. De huiskavel is gering van oppervlakte en derhalve meer een uitloop. 's Avonds worden ze naar stal gehaald en op stal bijgevoerd.

Na de tweede maaibeurt gaan de zoogkoeien met kalveren en stier naar de polder. Deze worden daar ook 's ochtends en 's avonds bijgevoerd. Bron: gegevens mevr. van der Geest, januari 2015



- arbeidsbehoefte

De arbeidsbehoefte van het agrarisch bedrijf hebben wij in ons vorig advies aangegeven, namelijk voor de ca. 20 aanwezige Herefords zoogkoeien en 15 stuks jongvee, wordt een arbeidsbehoefte van ca. 0,2 volwaardige arbeidskracht geschat = ca. 440 uren per jaar (berekend op basis van gegevens KWIN- 2013-2014, waarin is aangegeven dat per volwaardige arbeidskracht ca. 100 zoogkoeien incl. jongvee en afmesten van het mannelijk jongvee per volwaardige arbeidskracht realiseerbaar is). Wij merken hierbij dat de uren voor het houden en verzorgen van extra jongvee en 15 stuks jongvee van derden hier niet in zijn meegenomen. Wij ramen deze arbeidsbehoefte globaal op ca. 100 uren per jaar.

De totale arbeidsbehoefte voor het agrarisch deel komt hiermee actueel op ca. 540 uren per jaar.

- omzet

Met behulp van het zgn. rekenmodel van LEI hebben wij de bedrijfsomvang en – type berekend op basis van kengetallen.



Bedrijfsomvang en -type volgens NSO-typering

In statistiek en onderzoek worden bedrijven vaak ingedeeld naar bedrijfstype en bedrijfsomvang. Sinds 2010 wordt daarvoor de NSO-typering en de Standaardopbrengst (SO) gebruikt. Ook voor beleid wordt gebruik gemaakt van deze kengetallen.

Het LEI berekent en beheert de normen en biedt op internet een rekenmodule aan, waar bedrijfsgegevens kunnen worden ingevuld en waar deze rapportage wordt samengesteld.

Dit rapport is via die rekenmodule samengesteld op 2-2-2015

De gegevens en de gebruikte normen horen bij de Landbouwtelling van 2014

De ingevoerde gegevens leiden tot de volgende informatie:

Bedrijfstype volgens NSO-typering

Hoofdtype	4 - Graasdierbedrijven
Subtype	4612 - Overige rundveebedrijven

Omschrijving	Resultaat	Eenheid
Totale oppervlakte cultuurgrond	13	ha
Standaardopbrengst (SO)	31.060	euro
Standaardverdien capaciteit (SVC)	4.230	euro
Grootteklasse o.b.v. SVC	Klasse 1: < 25.000 euro: zeer kleine bedrijven	

Specificatie van ingevoerde gegevens, normen en SO per product

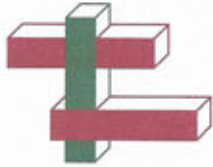
Categorie	Aantal	Eenheid	SO per eenheid	Standaardopbrengst
Grasland en weiden				
Natuurlijk grasland	2	ha, gemeten maat	360	720
Grasland, blijvend	11	ha, gemeten maat	1.190	13.090
Rundvee, vlees- of melkvee				
Jongvee vleesprod., < 1 jaar, vrouwelijk	15	aantal dieren	490	0
Jongvee vleesprod., 1-2 jaar, vrouwelijk	15	aantal dieren	470	7.050
Overige koeien (zoog, vlees- en melkvee)	20	aantal dieren	510	10.200

*) Aan de kalveren jonger dan 1 jaar wordt geen norm toegekend, omdat de opbrengst van die dieren is meegenomen in de norm van de koeien.

U kunt resultaten van groepen bedrijven bekijken in [Aardmatie](#)

LEI is niet aansprakelijk voor eventuele schade ontstaan door het gebruik van de Rekenmodule, door het beëindigen van het beschikbaar stellen ervan of door conclusies en besluiten van gebruikers op basis van de uitkomsten ervan.

Uit deze berekening blijkt dat de jaarlijkse standaard opbrengst € 31.060,= bedraagt.



- Ruimtebeslag

Er wordt gebruik gemaakt van ca. 13 ha grasland, waarvan ca. 11 ha in eigendom. Er zullen in totaal 65 koeien en 40 stuks jongvee worden gehuisvest in de stallen.

- ontwikkeling agrarische bedrijfstak

Door V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn is ook een planning gegeven voor de agrarische bedrijfsontwikkeling voor de komende jaren:

2014 voorjaar:	bouw machineloods
2014 zomer:	opknappen/verbeteren land (opnieuw inzaaien), opknappen gevel bedrijfsgebouw (nieuwe kozijnen oude huisstal)
2014 najaar:	renovatie van de ligboxenstal. De inrichting van de ligboxenstal is aangepast voor het houden van vleesvee.
2014/2015 winter:	aanvragen vergunning geitenstal/stro/hooiopslag
2015 voorjaar/zomer:	verwijderen asbest dak jongveeststal, plaatsen nieuwe dakplaten met zonnepanelen
2016-2017	bouw geitenstal
2017-2020	opbouw geitenhouderij

In ons vorig advies hebben hierover opgemerkt:

"hoewel er op dit moment nog geen sprake is van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en de plannen voor de melkgeitenhouderij nog dienen te worden gerealiseerd, is er in potentie binnen enige jaren de mogelijkheid dat er een volwaardig agrarisch bedrijf zal ontstaan".

2. Boerengolf

Voorheen werd er al boerengolf gespeeld op een weiland van V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn, zie ook de website www.boerengolfvandergeest.nl.

V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn wil nu de boerengolf vanaf het seizoen 2015 in verkleinde vorm (ca. 10 meer "spannende" holes op ca. 1,8 ha grasland) opnieuw opstarten. Deze boerengolfbaan is daarmee een van de kleinste van Nederland (zie ook de website www.boerengolf.nl en de daarbij aangesloten ondernemers met een boerengolfbaan). Verder is ook het zgn. boerenfootgolf mogelijk.

Voor het opstellen van het advies ontvingen wij van mevr. van der Geest de volgende informatie:



Boerengolf v.d. Geest

- Boerengolf wordt gespeeld op het weiland, waar 7 maanden per jaar koeien worden geweid. De koeien lopen overdag buiten, 's nachts staan ze binnen.
- Boerengolf wordt vooral gespeeld in de maanden mei, juni en september. De werkzaamheden die hieruit voortvloeien zijn:
 - verwerken van boekingen/administratie
 - welkom heten van gasten en uitleg geven over het spel
 - schoonhouden van toiletvoorziening
- In de maanden mei, juni en september gaven de werkzaamheden in het verleden de volgende tijdsdruk:
 - Op zaterdag, zondag gemiddeld van 12.00 tot 16.00 uur = 8 uur
 - Op woensdagmiddag van 14.00 - 18.00 uur = 4 uur
 - Enkele door-de-weekse groepen: = 4 uur
 - Verwerken boekingen/administratie = 4 uur
- Drie maanden per jaar 20 uur per week en nog drie maanden per jaar 10 uur per week.
- De jaaromzet wordt geschat op ca. € 15.000, =.

Bron: v.d. Geest, januari 2015

- arbeidsbehoefte

Wanneer wordt uitgegaan van 6 maanden boerengolf ontstaat het volgende beeld van het gemiddeld aantal uren per maand:

mei	85
juni	85
juli	45
augustus	45
september	85
oktober	45
totaal	390 uren per jaar gemiddeld

Benadrukt wordt dat het hier om gemiddelden gaat, welke afhankelijk zijn van bijvoorbeeld het weer. Als het bijvoorbeeld regent of als het zeer warm weer is zal het gebruik beduidend lager liggen. Verder merken wij op dat er een onderscheid gemaakt moet worden tussen de tijd dat de bezoekers aan het golfen zijn en de tijd welke benodigd is voor de ondernemer. Als de bezoekers aan het golfen zijn is het niet noodzakelijk dat de ondernemer daar continu bij aanwezig is, wel wordt er eerst een korte instructie gegeven van ca. 15 minuten, maar daarna zijn de bezoekers zelfstandig ca. 1,5 uur aan het golfen.

Er is dus een verschil tussen het aantal uren dat de gasten aan het boerengolfen zijn en het aantal uren dat mev. v.d. Geest aan het boerengolf feitelijk besteedt.

Verder verwachten wij dat, omdat het boerengolf enige tijd heeft stilgelegen en dat er een nieuwe kleinere baan wordt aangelegd, er eerst een gestage groei zal plaatsvinden.

Op grond van het voorgaande vinden wij het aannemelijk dat de totale jaarlijkse arbeidsbehoefte, zeker in het eerste jaar, ca. 390 uren of minder bedraagt.

- omzet

Door V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn zijn voor 4 jaren omzetcijfers geleverd, namelijk:



Omzetten/opbrengsten boerengolf

2004/2005	€ 14.052
2005/2006	€ 26.302
2009/2010	€ 22.922
2010/2011	€ 25.759

Over 2014 zijn er geen financiële gegevens verstrekt m.b.t. het boerengolf omdat dat toen niet was toegestaan.

De verwachting is dat bij de herstart van de boerengolf er minder bezoekers en dus minder opbrengsten zullen zijn vanwege de kleinere oppervlakte en de mindere ambiance.

Een omzet in de eerste 2 jaren van tussen de € 15.000 en € 20.000 zou dan reëel kunnen zijn, maar dit is ook in belangrijke mate, zoals eerder vermeld, afhankelijk van het weer en de aantrekkelijkheid van de golfbaan.

- Ruimtebeslag

Voor het boerengolf zal ca. 1,8 ha weiland worden benut, welke ook voor de beweiding van het vee wordt gebruikt.

- ontwikkeling bedrijfstak boerengolf

Er zijn ons geen plannen bekend dat V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn van plan is om de boerengolf zowel qua oppervlakte als qua intensiteit verder uit te breiden de komende jaren.

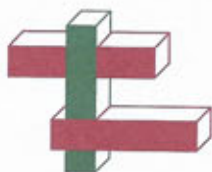
3. Horeca

De aanvraag omgevingsvergunning voor de boerengolf zoals ingediend houdt tevens in dat wordt voorzien in horeca als ondergeschikt onderdeel van de boerengolf. De horeca is daarmee onlosmakelijk verbonden met de boerengolf. De horeca is dus geen zelfstandig onderdeel van het bedrijf. Alleen mensen die gebruik maken van de boerengolf kunnen gebruik maken van de horecamogelijkheid.

Het aanbieden van de hapjes en drankjes vanuit de horeca wordt uitbesteed aan een cateraar, zie ook bijlage bij dit advies van dhr. Wim van Vliet. Wij hebben geen financiële gegevens van de cateraar Wim van Vliet. Wel hebben wij van de heer van Vliet ervaringscijfers vanuit het verleden ontvangen. Indien de omzet e.d. voor wat betreft de horeca direct aan de boerengolf worden gekoppeld verwachten wij dat de totale omzet boerengolf (dus boerengolf + horeca t.b.v. de boerengolf) met circa 50% zal toenemen tot ca. € 25.000,- - € 30.000,- per jaar. In dat geval komen de omzetten van de boerengolf en de omzet vanuit het agrarische deel dicht bij elkaar te liggen.

4. Samenvattend overzicht & advies

	agrarische tak	boerengolf
arbeidsbehoefte in uren	540 uren	390 uren
omzet in €€	€ 31.000,=	€ 15.000,= - € 20.000,=
ruimtebeslag in ha's	13 ha	1,8 ha
ontwikkeling	doorgroei bedrijf tot mogelijk een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf	geen plannen
Horeca in €€		Naar schatting ca. € 10.000,=



Indien de werkzaamheden van de agrarische activiteiten en van het boerengolf naast elkaar worden gelegd zijn wij van oordeel dat de meeste tijd, ruimtebeslag en omzet binnen de agrarische tak plaatsvinden.

Daar komt nog bij dat voor de komende jaren de V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn de agrarische tak nog verder wil gaan uitbreiden en er voor het boerengolf vooralsnog geen uitbreidingsplannen op tafel liggen. Dit betekent dat de opbrengsten uit de veehouderij sterker zullen gaan toenemen dan die van het boerengolf.

Indien de gemeente Teylingen van mening is dat de horeca onlosmakelijk met het boerengolf is verbonden is het mogelijk dat de inkomsten uit het boerengolf en uit de agrarische tak in de huidige situatie in evenwicht zullen gaan komen en de agrarische tak daarmee geen hoofdactiviteit meer is.

In die situatie adviseren wij de gemeente Teylingen te overwegen om bijvoorbeeld de periode van het seizoen dat er boerengolf gespeeld kan worden te beperken. Voordeel is dan ook dat, hoewel de boerengolf niet optimaal wordt benut, de klantenkring en de bekendheid ontwikkeld kunnen gaan worden. Helemaal geen boerengolf vinden wij een te groot negatief effect hebben op de verdere ontwikkeling van dit bedrijf.

Wanneer de VOF vd Geest de agrarische tak verder uitbreidt kan deze periode van het seizoen navenant toenemen.

Reactie op de zienswijzen

In de nota Zienswijzen Omgevingsvergunning boerengolf Wasbeeklaan 31, Warmond, zijn de zienswijzen opgenomen.

Wij zullen nu een reactie geven op deze zienswijzen op basis van het voorgaande.

- ***de uren die aan de boerengolf en ondersteunende horeca worden besteed (360 uur) zijn te laag ingeschat; er wordt ten onrechte uitsluitend uitgegaan van de verstrekte informatie van de initiatiefnemers.***

Reactie:

uitgangspunt is dat de horeca wordt uitbesteed en verzorgd wordt door derden. Ten aanzien van de uren boerengolf dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de uren welke door VOF vd Geest worden besteed aan de organisatie e.d. van het boerengolf en de uren die de bezoekers aan het boerengolf besteden. Als de bezoekers komen wordt in ca. 15 minuten aan hen door Mevr. V.d. Geest de spelregels uitgelegd, waarna zij ca. 1,5 uur gaan boerengolfen.

- ***de opgevoerde uren besteed aan boerengolf komen niet overeen met de ervaringen van de indier met de boerengolf zoals deze in het verleden op de locatie werd geëxploiteerd (grotere groepen, langere periode waarin werd gegolfd);***

Reactie:

zie vorige reactie.

- ***de omvang van de ondergeschikte horeca wordt in twijfel getrokken gelet op ervaringen in het verleden (grotere groepen gedurende langere tijd na het golfen aanwezig).***

Reactie:

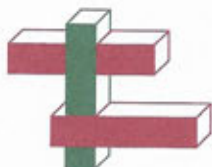
de horeca wordt grotendeels aan een derde uitbesteed, zie ook bijlage.

- ***op pagina 15 van de ruimtelijke onderbouwing erkent Clevin dat boerengolf tot zonsondergang gespeeld wordt, waarmee te meer duidelijk is dat Clevin de intensiteit van het gebruik voor boerengolf onderschat;***

Reactie:

zie ook eerste reactie. Het gaat hierbij, nogmaals, niet om het aantal uren dat er golf wordt gespeeld maar om het aantal uren dat door de ondernemer wordt gemaakt om het boerengolf mogelijk te maken

- ***de inschatting van het aantal personen die op jaarbasis de boerengolf bezoeken en gebruik maken van de horecafaciliteiten is te laag en daarmee ook de inschatting van de jaaromzet. Het voorgaande betekent dat er veel meer bezoekers komen, dat die veel langer ter plaatse verblijven***



en dat er dus ook veel meer uren werk zitten in de boerengolf en ondersteunende horeca dan waar Clevin mee rekent.

Reactie:

Wij hebben aangegeven dat dit inderdaad het geval kan zijn indien de gemeente van oordeel is dat de horeca een onlosmakelijk onderdeel vormt van het boerengolf. Als oplossing stellen wij voor om in die situatie het aantal speelmaanden te beperken.

Voordeel is ook dat, hoewel de boerengolf niet optimaal wordt benut, de klantenkring en de bekendheid wel weer ontwikkeld kunnen gaan worden. Helemaal geen boerengolf wij vinden een te grote negatief effect hebben op de verdere ontwikkeling van dit bedrijf.

- **Het onderzoek van Clevin gaat uit van een schatting van de jaaromzet. De jaaromzet die de boerengolf in het verleden genereerde moet ook uit de boekhouding en belastingaangiften van de initiatiefnemers blijken. Het is niet zorgvuldig dat deze bronnen onbesproken blijven in het advies van Clevin.**

Reactie:

gegevens zijn alsnog door de VOF vd Geest aangeleverd, maar er was toen wel sprake van een andere situatie c.q. opzet van het boerengolf. De boerengolfbaan is nu kleiner van opzet: het is nog niet bekend of dit een succes zal worden. Ca 10 jaar geleden was het eerste jaar ook beduidend minder.

Samenvatting

Dit advies betreft een update met een aantal redactionele verbeteringen van het op 3 februari 2015 onder nummer 14.04.006a gegeven advies. De strekking van het advies blijft ongewijzigd.

De gemeente is voornemens, vooruitlopend op een (toekomstige) intensivering en groei-ontwikkeling van het agrarische bedrijf, waardoor sprake kan zijn van een toename van de bedrijfsomvang naar een niveau van reëel/volwaardig, binnen bepaalde randvoorwaarden (tijdelijk) vrijstelling te verlenen van de minimaal vereiste bedrijfsomvang voor het toestaan van boerengolf als nevenactiviteit bij het bedrijf van V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn aan de Wasbeeklaan 31 in Warmond.

De gemeente Teylingen wil nu weten of de activiteit boerengolf in de huidige situatie kan worden gezien als een nevenfunctie ondergeschikt aan de agrarische hoofdfunctie, dit los van de vraag of er sprake is van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf. Aanleiding hiervoor zijn de verschillende ingediende zienswijzen met betrekking tot de vergunningverlening.

In dit advies hebben wij ons beperkt tot de vraag of de boerengolf op dit moment ondergeschikt is aan de agrarische activiteiten. Bij deze vergelijking zijn wij ingegaan op een viertal aspecten, namelijk de inzet van menskracht (uren)/ arbeidsbehoefte, de omzet, het ruimtebeslag en de ontwikkeling bedrijfstermijn naar de toekomst. Op de horeca- activiteiten zijn wij apart ingegaan.

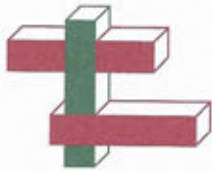
Indien de activiteiten van het agrarische en van het boerengolf naast elkaar worden gelegd zijn wij van oordeel dat de meeste tijd, ruimtebeslag en geld binnen de agrarische tak plaatsvinden en dus dat de boerengolf ondergeschikt is.

Daar komt nog bij dat V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn de agrarische tak in de komende jaren verder zal gaan uitbreiden. Dit betekent dat de opbrengsten uit de veehouderij sterker zullen gaan toenemen dan die van het boerengolf. Hierdoor is de ondergeschiktheid van de boerengolf gewaarborgd.

Indien de gemeente Teylingen van mening is dat de horeca onlosmakelijk met het boerengolf is verbonden is het mogelijk dat de inkomsten uit het boerengolf en uit de agrarische tak in de huidige situatie in evenwicht zullen gaan komen en de agrarische tak daarmee geen hoofdactiviteit meer is. In die situatie adviseren wij de gemeente Teylingen te overwegen om bijvoorbeeld de periode van het seizoen dat er boerengolf gespeeld kan worden te beperken.

Hoogachtend,

Ing. C.L.M. Clemens.



Bijlage Cateraar Wim van Vliet – inhoud email

Aan de fracties van de gemeente Teylingen.

Mijn naam is Wim van Vliet, ik ben de vaste cateraar van de boerengolf geweest. De reden dat ik inspreek is dat ik pleit voor het verlenen van de verklaring van geen bezwaar voor de boerengolf. Het huidige bestemmingsplan is 14 jaar oud en agrarisch ondernemers kunnen hiermee niet meer uit de voeten. De gemeente heeft twee jaar geleden handhavend opgetreden bij de boerengolf omdat men vond dat er geen sprake meer was van een reëel/volwaardig agrarisch bedrijf. Niet alleen het bedrijf van Van der Geest loopt omzet mis door deze handhaving. Als cateraar verzorgde ik 1 a 2 partijen in de week in de zomermaanden variërend van 10 tot 50 personen. De handhaving heeft mij veel omzet gekost.

Ik betreur het feit als ik lees in de krant dat raadsleden twijfelen over de verkeersveiligheid en de horecavergunning. De horeca is een ondergeschikte functie, alleen bestemd voor de mensen die boerengolf spelen en al op het bedrijf zijn. De horeca brengt geen uitbreiding van het verkeer met zich mee.

De indruk word gewekt dat de boerengolf en de horeca zeer belangrijk zijn voor het bedrijf van Van der Geest. Daar wij de enige en vaste cateraar zijn van de boerengolf kunnen wij u enkele cijfers geven. Ons seizoen loopt daar van half april tot eind oktober. In 2010 hadden wij daar 32 partijtjes, waarvan 15 met eten en 17 met eten en drinken. In 2011 hadden wij 48 partijtjes waarvan 28 alleen eten en 20 met eten en drinken. In 2012 hadden wij 28 keer partijtje waarvan 14 alleen met eten en 14 met eten en drinken.

Ook in afspraak met Van der Geest word verhuur van de stal alleen toegestaan in combinatie met de boerengolf. Wat grootschalige horeca verhindert. er zijn geen faciliteiten aanwezig die bijzondere horeca mogelijk maken, daarom is horeca uitbreiding geen optie en worden de partijtjes daardoor ook zelden laat.

Ik lees in het verkiezingsprogramma van de VVD dat zij voorstander zijn van bestemmingsplannen die agrarische ontwikkelingen niet hinderen en mogelijkheden bekijken voor dubbel ruimtegebruik. Het CDA stelt dat zij zich inzet voor sterke gezins- en familiebedrijven. Het is binnen Teylingen een prachtig bedrijf en u als raadslid zou blij moeten zijn met ondernemers die hun nek uitsteken en bezoekers willen ontvangen. Boerengolf geeft veel plezier en er is behoefte aan boerderijbezoek dicht bij huis. Het is voor kinderen een mooie kans spelenderwijs te ontdekken wat het platteland te bieden heeft en is een aanwinst voor de gemeente Teylingen als toeristische gemeente.

Geef de ondernemer ruimte binnen de regels, het is hun eigen risico. Ik denk dat het onterecht is dat de indruk word gewekt dat er veel horeca gebeurt, terwijl er heel veel veehouderij plaats vind.

Mijn inziens is er met meer communicatie en samenwerking en een bedrijfsbezoek vanuit de gemeente veel meer te bereiken.

Dank u voor de aandacht.

Wim van Vliet.

Bijlage 6 Quick scan flora en faunawet

QUICK SCAN FLORA- EN FAUNAWET BOERENGOLF AAN DE WASBEEKLAAN 31 WARMOND

GEMEENTE TEYLINGEN



Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Teylingen.

d.d. 06-05-2015

No. 20131241

Adviesbureau

Mertens

Eindrapport

QUICK SCAN FLORA- EN FAUNAWET BOERENGOLF AAN DE WASBEEKLAAN 31 WARMOND

rapportnr. 2014.1725

mei 2014

In opdracht van:
Rho adviseurs voor leefruimte
Postbus 150
3000 AD ROTTERDAM

Adviesbureau Mertens B.V.
Bureau voor natuur, ruimtelijke
ordening en ecotoxicologie

Bezoekadres: Dr. Willem Dreeslaan 1 te Bennekom
Postadres: Postbus 367, 6700 AJ te Wageningen

T: 0317-428694
M: 06-29458456

E: info@adviesbureau-mertens.nl
I: www.adviesbureau-mertens.nl

© Adviesbureau Mertens BV, Wageningen, 2014.

Deze rapportage mag zonder schriftelijke toestemming vrij worden vermenigvuldigd. De verzamelde data zijn alleen te gebruiken voor het hier geschetste onderzoek en mogen niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	2
1.1 INLEIDING.....	2
1.2 HET PLANGEBIED	2
1.3 DE PLANNEN	4
1.4 DOELSTELLING VAN HET ONDERZOEK.....	4
1.5 OPBOUW RAPPORT	4
2. FLORA- EN FAUNAWET	5
2.1 FLORA- EN FAUNAWET	5
2.2 RODE LIJST	5
3. METHODE.....	7
4. RESULTAAT INVENTARISATIE EN BEOORDELING	8
4.1 FLORA.....	8
4.2 VLEERMUIZEN.....	8
4.3 OVERIGE ZOOGDIEREN	8
4.4 BROEDVOGELS	8
4.5 AMFIBIEËN	9
4.6 VISSSEN	9
4.7 REPTIELEN.....	9
4.8 OVERIGE.....	9
5. SAMENVATTENDE CONCLUSIE	10
GERAADPLEEGDE LITERATUUR	11
BIJLAGEN.....	12
1. EXACTE LIGGING PLANGEBIED	13
2. BEGRIPPEN	14
3. WAARNEMING.NL	16

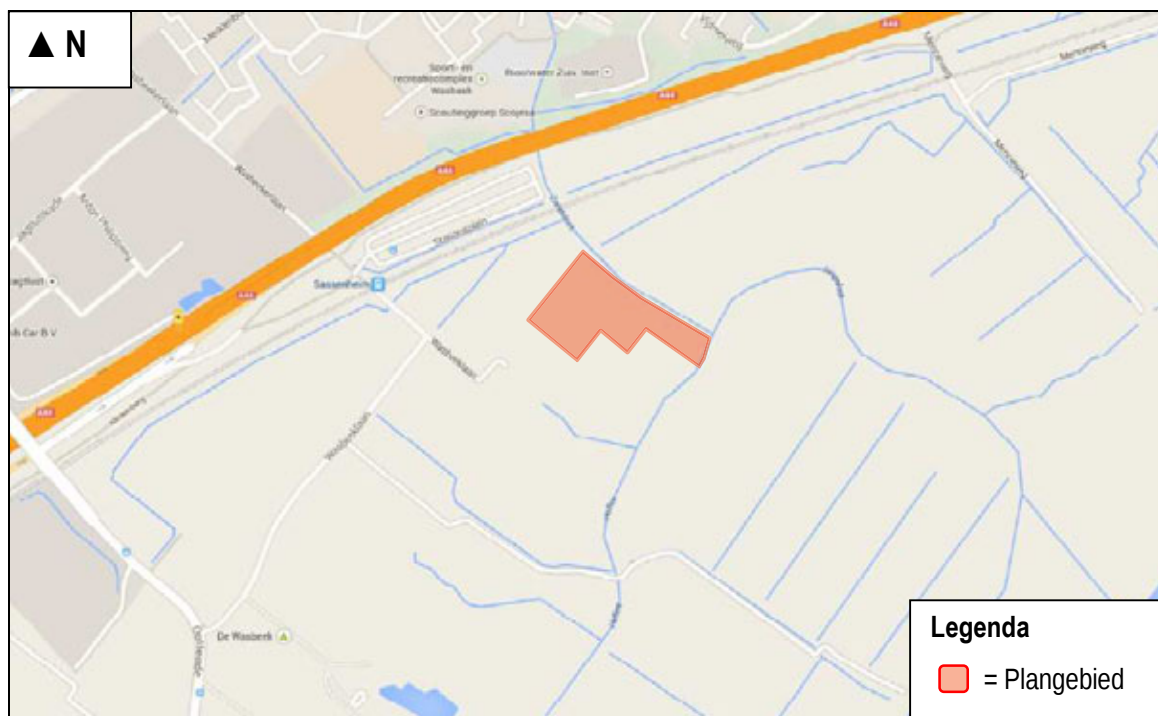
1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Er is het voornemen voor de realisatie van Boerengolf op de weilanden aan de Wasbeeklaan 31 te Warmond. Het voorkomen van beschermde soorten vormt een te onderzoeken aspect omdat met de boerengolf effecten kunnen gaan ontstaan op planten- en diersoorten die beschermd zijn via de Flora- en faunawet. Op grond hiervan heeft Rho adviseurs voor leefruimte te Rotterdam aan Adviesbureau Mertens B.V. uit Wageningen gevraagd om een verkennend veldonderzoek uit te voeren naar het voorkomen van wettelijk beschermde soorten en om bij het eventueel voorkomen hiervan, aan te geven hoe hiermee dient te worden omgegaan. In dit rapport worden de resultaten van deze verkenning gepresenteerd.

1.2 Het plangebied

Het plangebied van de boerengolf aan de Wasbeeklaan 31 te Warmond bestaat uit weilanden met enkele sloten. In de directe omgeving is (voormalige) agrarische bebouwing gelegen en recent is een haven en parkeerplaats gerealiseerd grenzend aan het plangebied van de boerengolf. Aan de noord en oostzijde van het plangebied van de boerengolf grenst het plangebied aan de doorgaande watergangen Zandsloot en Hoflee. De weilanden waar boerengolf is voorzien worden in het voorjaar en de zomer begraasd door koeien. In figuur 2 wordt een foto-impressie gegeven van de situatie in maart 2014.



Figuur 1. Globale ligging van het plangebied van de boerengolf aan de Wasbeeklaan 31 te Warmond.



Figuur 2. Aanzicht van het plangebied van de boerengolf (bovenste vier foto's) watergangen grenzend aan het plangebied (tweede en derde foto van onder) en recent gerealiseerde haven en parkeerplaats grenzend aan het plangebied van de boerengolf (onderste twee foto's).

1.3 De plannen

Het plan is om een boerengolfbaan uit te zetten met tien holes in de weilanden rondom de boerderij. Direct daarna kan gestart worden met het spel. De bedoeling is om in zo weinig mogelijk slagen de bal in de holes te putten. Met een club, een klomp aan een houten steel, en een fel gekleurde Boerengolfbal, mogen bezoekers proberen te putten in de holes die gelegen zijn in de weilanden. De putten zijn gemarkeerd met genummerde vlaggen. Koeien en sloten vormen de obstakels die blijven behouden.

1.4 Doelstelling van het onderzoek

De doelstelling van het onderzoek is tweeledig. Enerzijds wordt inzichtelijk gemaakt welke wettelijk beschermde natuurwaarden in het kader van de Flora- en faunawet te verwachten zijn. Anderzijds worden de consequenties van deze aanwezigheid voor de planontwikkeling weergegeven.

Gelet op de opdracht genoemd in de inleiding en de doelstelling, is het van belang dat de volgende vragen worden beantwoord:

1. Welke wettelijk beschermde planten- en diersoorten komen mogelijk voor ter plaatse van en in de directe omgeving van het plangebied van de Boerengolf?
2. Welke verwachte wettelijk beschermde planten- en diersoorten ondervinden nadelen van de plansituatie?
3. Hoe dient te worden omgegaan met eventuele negatieve effecten van de plansituatie op wettelijk beschermde planten- en diersoorten?

1.5 Opbouw rapport

Na een korte uitleg over de Flora- en faunawet (hoofdstuk 2) komen achtereenvolgens aan de orde:

- De onderzoeksmethode (hoofdstuk 3).
- Een beschrijving van de aanwezigheid van beschermde soorten (hoofdstuk 4).
- Een beoordeling van de effecten op beschermde soorten (hoofdstuk 5).

In bijlage 2 wordt een overzicht gegeven van de gebruikte definities en afkortingen.

2. FLORA- EN FAUNAWET

2.1 Flora- en faunawet

In de Flora- en faunawet zijn regels gegeven over de bescherming van de in het wild levende planten- en diersoorten, mede ter uitvoering van de soortbescherming in de Europese Richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn). Deze soortenbescherming van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn geïntegreerd in de Flora- en faunawet. Deze soortenbescherming houdt in dat handelingen zoals het doden, opzettelijk verontrusten, verstoren of vernietigen van vaste rust- en verblijfplaatsen, holen, nesten, eieren van dieren en het uitgraven, plukken en vernietigen van groeiplaatsen van planten verboden zijn.

Een ruimtelijke ingreep kan gepaard gaan met negatieve effecten op planten en dieren. Om een ruimtelijk plan tot uitvoering te kunnen brengen die negatieve effecten heeft op beschermde soorten, is in een aantal gevallen een ontheffing van het Ministerie van Economische Zaken noodzakelijk. Om een dergelijke ontheffing te kunnen verkrijgen, moet aangetoond worden dat de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen afbreuk zal doen aan de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten. Qua mate van bescherming kan onderscheid worden gemaakt in de volgende drie beschermingsregimes.

Algemeen voorkomende soorten (categorie 1: lichte bescherming)

Voor algemeen voorkomende soorten zoals haas, egel, veldmuis, bruine kikker of gewone pad geldt sinds begin 2005 een algemene vrijstelling. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als zij worden geschaad op voorwaarde dat met deze soorten goed omgegaan wordt: zij mogen niet onnodig gedood of gewond worden en activiteiten dienen buiten de kritieke periode plaats te vinden.

Minder algemeen voorkomende soorten (categorie 2: matige bescherming)

Voor soorten die minder algemeen voorkomen als eekhoorn, steenmarter, levendbarende hagedis en diverse soorten orchideeën geldt dat een ontheffing vereist blijft bij ruimtelijke ingrepen die negatieve effecten voor deze soorten hebben. Een uitzondering hierop kan gemaakt worden als wordt gewerkt volgens een door de Minister van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode. In zo'n gedragscode geeft een sector of initiatiefnemer zelf aan welke gedragslijnen men volgt om het schaden van beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen. Bij het hebben van een gedragscode voor de minder algemeen voorkomende soorten is alleen nog een ontheffing nodig voor werkzaamheden die niet conform de gedragscode worden uitgevoerd.

Strikt beschermde soorten (categorie 3: strikte bescherming)

Voor soorten die in bijlage IV van de Habitatrichtlijn staan, vanwege de Vogelrichtlijn te beschermen vogelsoorten en soorten die zijn opgenomen bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (o.a. ringslang, hazelworm, boommarter, das en waterspitsmuis) geldt dat een ontheffing alleen wordt verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat en er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang.

2.2 Rode lijst

De Rode lijst met bedreigde soorten is eind 2004 gepubliceerd in de Staatscourant en voor een deel in 2009 herzien. Aan de op deze lijst genoemde soorten komt bescherming toe voor zover zij vallen onder het beschermingsregime van de Flora- en faunawet.

Tussen de Flora- en faunawet en de Rode lijsten bestaat geen formele relatie. Alleen op basis van 'gunstige staat van instandhouding' kunnen bij beschermde Rode lijstsoorten "zwaardere" randvoorwaarden gelden ten aanzien van mitigerende en compenserende maatregelen dan voor algemene soorten. Zo zal het bij zeer algemeen voorkomende soorten die niet afnemen in aantal (geen Rode lijstsoort) relatief eenvoudig zijn om aan te tonen dat de "gunstige staat van instandhouding" niet in het geding komt. Voor soorten met een beperkt verspreidingsbeeld en die afnemen in aantal (soorten die wél op de Rode lijst staan) is een uitgebreide effectenstudie wenselijk. Voor deze soorten geldt namelijk de zorgplicht (artikel 2 van de Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten.

3. METHODE

Op dinsdag 18 maart 2014 is een bezoek gebracht aan het plangebied van de boerengolf aan de Wasbeeklaan 31 te Warmond en directe omgeving. Gedurende dit bezoek is het plangebied en de directe omgeving beoordeeld op het mogelijk voorkomen van beschermde planten- en diersoorten. Dit vond plaats aan de hand van aanwezige ecotopen en sporen. Er is daarnaast beperkt gebruik gemaakt van bestaande verspreidingsgegevens om het (potentieel) voorkomen van beschermde soorten te bepalen omdat deze via o.a. Waarneming.nl worden beheerd voor een veel groter gebied. Overige waarnemingen worden van bewaard op kilometerniveau zoals weergegeven door Telmee.nl. en in op een nog groter schaalniveau in verspreidingsatlassen.

4. RESULTAAT INVENTARISATIE EN BEOORDELING

4.1 Flora

De weilanden en slootoevers in het plangebied van de boerengolf zijn het pioniersstadium niet ontgroeid. Het voorkomen van beschermde planten in dit ecotoop wordt uitgesloten. Gedurende het verkennend veldonderzoek op dinsdag 18 maart 2014 zijn ook geen beschermde plantensoorten vastgesteld zoals dotterbloem. Op grond hiervan wordt het voorkomen van beschermde plantensoorten uitgesloten.

4.2 Vleermuizen

Het voorkomen van verblijfplaatsen (zomer- en winterverblijfplaatsen) van vleermuizen kan worden uitgesloten. In het plangebied ontbreekt het aan bomen en gebouwen waarin vleermuizen kunnen verblijven.

Mogelijk vormen de doorgaande waterelementen die grenzen aan het plangebied voor vleermuizen een kenmerkend lijnvormig landschapselement. Het is mogelijk dat deze historische watergangen een vliegroute vormt voor vleermuizen zoals voor de meervleermuis. Effecten van de plannen van de boerengolf op een eventuele vliegroute van vleermuizen worden echter uitgesloten. Er wordt namelijk geen verlichting gebruikt en de watergangen blijven in de huidige vorm behouden.

Het voorkomen van migratieroutes wordt uitgesloten omdat grootschalige landschapselementen zoals dijken en rivieren niet aansluiten of grenzen aan het plangebied van de boerengolf.

Met de realisatie van de plannen zal het gebied niet van vorm veranderen. Effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen worden derhalve uitgesloten. Door de openheid van het plangebied is het gebied ook geen belangrijk foerageergebied.

4.3 Overige zoogdieren

Het voorkomen van licht beschermde soorten is aannemelijk. Zo werden sporen van mol en haas vastgesteld gedurende het verkennend veldonderzoek op dinsdag 18 maart 2014. Er is daarnaast, gelet op aanwezige ecotopen, een kans op veldmuis. Al deze soorten zijn licht beschermd en niet bedreigd volgens de Rode lijst. Effecten op zoogdieren worden echter niet voorzien omdat deze algemene soorten gewoon kunnen blijven leven in het plangebied van de boerengolf. Voor deze licht beschermde soorten bestaat een vrijstelling van de Flora- en faunawet. Het voorkomen van matig of zwaar beschermde soorten wordt, gelet op de aanwezige ecotopen, uitgesloten.

4.4 Broedvogels

Het voorkomen van broedvogels langs de watergangen is aannemelijk. Op de oevers en in de watergangen zouden meerkoet, waterhoen en wilde eend tot broeden kunnen komen. Effecten op deze soorten worden echter uitgesloten als gevolg van het plan om boerengolf te spelen. Het spel is niet voorzien in het water en de oevers en deze vogelsoorten zijn niet verstoringgevoelig. In de weilanden waar boerengolf is voorzien is het voorkomen van weidevogels, zoals Kievit, uitgesloten. De weilanden worden daartoe te intensief gebruikt en het oppervlakte weiland is te gering voor weidevogels.

Gelet op de aanwezige ecotopen wordt het voorkomen van vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen uitgesloten in het plangebied van de boerengolf. In de boerderij komt wel veelvuldig de huismus voor. Gedurende het verkennend veldonderzoek op dinsdag 11 maart 2014 werden vele huismussen waargenomen. Effecten van de plannen op vogels bij de boerderij, waaronder huismus, worden echter uitgesloten.

4.5 Amfibieën

De sloot en haar oevers binnen en grenzend aan de het plangebied van de boerengolf zijn leefgebied voor de licht beschermde kleine watersalamander, bruine kikker, gewone pad en bastaard groene kikker / grote groene kikker. Deze soorten zijn licht beschermd en niet bedreigd. Voor deze licht beschermde soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet.

Gelet op de regionale verspreiding (Cremers & Delft, 1999) en aanwezige ecotopen is er daarnaast een kans op de zwaar beschermde rugstreeppad. Rugstreeppad is tevens opgenomen op de Rode lijst van bedreigde diersoorten met het criterium gevoelig (eerste categorie). Deze soort zou kunnen leven langs de watergangen waar een pionierecotoop aanwezig is. Effecten op deze soort en de overige amfibieën wordt echter uitgesloten omdat met de plannen geen effecten worden voorzien op de watergangen en oevers.

4.6 Vissen

Deze sloten en watergangen zouden een functie kunnen hebben voor de matig beschermde kleine modderkruiper en de zwaar beschermde bittervoorn (Telmee.nl en Ravon.nl en Nie, 1996). Bittervoorn is tevens opgenomen op de Rode lijst van bedreigde diersoorten met het criterium kwetsbaar (tweede categorie). Het voorkomen van overige beschermde vissen wordt uitgesloten. Uiteraard kunnen er nog wel andere vissoorten voorkomen zoals blankvoorn en driedoornige stekelbaars.

Effecten op deze vissoorten worden echter uitgesloten omdat met de plannen geen effecten worden voorzien op de watergangen en oevers.

4.7 Reptielen

Gezien de huidige inrichting van het plangebied van de boerengolf ten opzichte van de verspreiding van reptielen (Cremers & Delft, 1999), de ligging en de aanwezige ecotopen, kan de aanwezigheid van reptielen worden uitgesloten.

4.8 Overige

Gezien de huidige aanwezige ecotopen kan de aanwezigheid van beschermde geleedpotigen en mollusken (o.a. brede geelgerande waterroofkever en zeggekorfslak) worden uitgesloten.

5. SAMENVATTENDE CONCLUSIE

Er zijn plannen voor het spelen van boerengolf op weilanden aan de Wasbeeklaan 31 Warmond. Deze activiteiten zouden kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten. Op grond hiervan is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen en eventuele effecten op deze soorten.

Er is vastgesteld dat effecten op beschermde soorten zijn uitgesloten. Vogels in de oever en de watergangen kunnen er blijven leven en vleermuizen kunnen blijven vliegen boven de watergangen. Tevens kunnen de amfibieën gewoon blijven leven in de watergangen en op de oever. Verder worden effecten op algemene zoogdieren zoals haas uitgesloten.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde soorten uitgesloten; de realisatie en uitvoering van het plan van de boerengolf is niet in strijd is met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

GERAADPLEEGDE LITERATUUR

Literatuur

- Bergmans, W., Zuiderwijk, A., 1986. Atlas van de Nederlandse Amfibieën en Reptielen en hun bedreiging. KNNV 1-177
- Bink, F.A., 1992. Ecologische Atlas van de dagvlinders van Noordwest-Europa. Schuyt en Co Uitgevers en Importeurs BV, Haarlem.
- Broekhuizen, S., Hoekstra, B., Laar. V. van, Smeenk, C., Thissen, J.B.M., 1992. Atlas van de Nederlandse Zoogdieren. KNNV 1-336.
- Cremers, R., Delft, J., 1999. De amfibieën en reptielen van Nederland. KNNV-Uitgeverij.
- EEG, 1979. Richtlijn 79/43/EEG inzake het behoud van de Vogelstand. Publicatieblad Europese Gemeenschap, nummer L. 103.
- EEG, 1992. Richtlijn 92/43/EEG inzake de instandhouding van wilde flora en fauna. Publicatieblad van de Europese Gemeenschap, nummer L. 206/7.
- Gerstmeier, R., Romig, T., 1997. Zoetwatervissen van Europa, Tirion, Baarn, 1-368.
- Hustings, F., Vergeer, J.W., Eekelder, P., 2002. Atlas van de Nederlandse broedvogels 1998-2000. Nationaal Natuurhistorisch Museum Leiden, SOVON, Beek-Upbergen, 1-584.
- Limpens, H., Mostert, K., Bongers, W., 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen. KNNV, Utrecht, 1-260.
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, Dienst Regelingen, 2009a. Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep. Ministerie van ELI (Dienst Regelingen), Den Haag.
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, Dienst Regelingen, 2009b. Uitleg aangepaste beoordeling ontheffing ruimtelijke ingrepen Flora- en faunawet. Ministerie van ELI (Dienst Regelingen), Den Haag.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 2004. Rode lijsten diverse soortgroepen.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 2009. Rode lijsten diverse soortgroepen.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 1998. Wet van 25 mei 1998, houdende regels ter bescherming van in het wild levende planten en diersoorten (Flora en Faunawet). Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 402, 1-37.
- SOVON, 1987. Atlas van de Nederlandse broedvogels.
- Nie, H.W. de, 1996. Atlas van de Nederlandse Zoetwatervissen. Media Publishing, Doetinchem, 1-151.
- Spikmans, F, Jong, T. de, 2006. Het waarnemen van zoetwatervissen, Nijmegen, 1-55.

Website

- www.ravon.nl
- www.waarneming.nl
- www.sovon.nl
- www.telmee.nl
- www.zoogdiervereniging.nl

BIJLAGEN

1. EXACTE LIGGING PLANGEBIED



Groen = Boerengolf

Rood = Recent gerealiseerde parkeerplaats

Blauw = Recent gerealiseerde haven

2. BEGRIPPEN

Baltsplaats	Plaats waar een vleermuis al roepend rondvliegt in de herfst en die doorgaans wordt verdedigd tegen andere mannetjes.
Foerageergebied	Een gebied waar een vleermuis of een groep van vleermuizen foerageert. Dat gebied wordt regelmatig bezocht door vleermuizen om in te foerageren en dat doorgaans meerdere foerageerplaatsen kent die langere tijd worden gebruikt.
Foerageerplaats	Plek (jachtplek) waar wordt gejaagd door vleermuizen. De plek kan in de directe omgeving van de kolonieplaats liggen maar ook kilometers verderop.
Kolonie	Groep vleermuizen (kleine groep mannetjes of meestal grotere groep vrouwtjes, soms gemengd (soorten, geslacht)) die in het voorjaar tot de herfst bijeen blijven. De groep kan zich vestigen in gebouwen (in spouwmuren of onder daklijsten e.d.) of bomen (spechtengaten, scheuren). Een groep vrouwelijke vleermuizen wordt ook wel aangeduid als een kraamkolonie. In zo'n groep worden jongen geboren en grootgebracht. Een kolonie maakt vaak gebruik van meerdere verblijfplaatsen die soms gelijktijdig worden gebruikt.
Migratieroute	Een vaste route van zomerverblijfplaats naar winterverblijfplaats en visa versa (zie ook vliegroute) of een route in een andere tijd; bijvoorbeeld tussen foerageerplaatsen.
Paarplaats	Territorium van territoriale mannetjes. Voor de ruige dwergvleermuis en de rosse vleermuis is dit doorgaans te vinden in boomholten. Voor de laatvlieger en de dwergvleermuis is dit te vinden in gebouwen. Voor de watervleermuis is dit te vinden in bomen en later, tegen de winter, zijn ze te vinden in overwinteringverblijven. Het mannetje vormt een harem met meerdere vrouwtjes. De paartijd valt in de herfst (uitgezonderd de grootoorvleermuis waarbij het in april valt (vroeg voorjaar)). De hier geschetste situatie van de paring wordt in dit rapport omschreven als "herfst situatie".
Verblijfplaats	Een object (huis, boom, bunker, grot, kast en dergelijke) waarin een of meerdere vleermuizen verblijven (overdag of 's winters permanent).
Vliegroute	Route die door vleermuizen elke avond wordt gebruikt om van de kolonieplaats naar foerageergebied te vliegen en visa versa (zie ook migratieroute). Vrouwtjes met jongen keren soms midden in de nacht terug om de jongen te zogen en gebruiken dan de route. Vliegroutes liggen over het algemeen langs lijnvormige (landschaps)elementen als bomenlanen, huizenrijen e.d. De functies zijn beschutting bij windiger en koud weer, oriëntatie in verband met de echolotatie-geluiden en het vinden van voedsel.
Voorbijvliegend	Vleermuizen die voorbijvliegen, niet via een vaste route. Het betreft meestal zwervers of trekkers.
Zwermen	Direct na het uitvliegen, naar vooral voor het invliegen bij een kolonie zwemt een deel van de kolonie rond de kolonieplaats. Zwermgedrag is derhalve een indicatie voor een eventuele kolonieplaats.
Winterverblijfplaats	Een verblijfplaats waar in de winter een of meerdere vleermuizen in winterslaap (hybernation) gaan. Deze ruimte is doorgaans donker, heeft een hoge luchtvochtigheid en

temperatuurwisselingen zijn nihil.

Zomerverblijfplaats Een verblijfplaats die gebruikt wordt door vleermuizen die niet in winterslaap zijn waarvan niet aangetoond is dat het een kraamverblijfplaats dan wel een paarverblijfplaats is. In sommige gevallen vormen bijvoorbeeld mannetjes kleine groepjes.

3. WAARNEMING.NL

Ligging Warmond - Warmonderdam en Alkemaderpolder (blauw) t.o.v. plangebied (rood)



Zoogdieren

Warmond - Warmonderdam en Alkemaderpolder

Type: Gebied Status: Actief

Waarnemingen

Vernieuwd op: 14-03-2014 10:06 Volgende vernieuwing om: 14-03-2014 10:16

soortgroep Zoogdieren >= Algemeen

begindatum 2009-03-14

einddatum 2014-03-14

20

rijen

☐ Alleen eigen waarnemingen

OK

Datum	Aantal	stadium (kleed)	Gedrag	Soort	Waarnemer	Subgebied
25-03-2010	1	onbekend	verkeersslachtoffer	Haas - <i>Lepus europaeus</i>	Pim Julsing	

Amfibieën en reptielen

-geen-

Vissen

-geen-

Vogels

Warmond - Warmonderdam en Alkemaderpolder

Type: Gebied Status: Actief

Waarnemingen

Vernieuwd op: 14-03-2014 10:07 Volgende vernieuwing om: 14-03-2014 10:17

soortgroep >= Algemeen
 beginndatum
 einddatum 20 rijen ☐ Alleen eigen waarnemingen OK

Datum	Aantal	stadium (kleed)	Gedrag	Soort	Waarnemer	Subgebied
23-02-2014	3	onbekend	ter plaatse	Ooievaar - <i>Ciconia ciconia</i>	Sarah Humphrey	
04-02-2014	1	onbekend	ter plaatse	Blauwe Reiger - <i>Ardea cinerea</i>	Wouter Teunissen	
03-02-2014	2	onbekend	roepend	Merel - <i>Turdus merula</i>	Wouter Teunissen	
02-02-2014	3	onbekend	ter plaatse	Ooievaar - <i>Ciconia ciconia</i>	Sarah Humphrey	
30-01-2014	2	onbekend	ter plaatse	Pimpelmees - <i>Cyanistes caeruleus</i>	Jort vd Star	
26-01-2014	2	onbekend	ter plaatse	Meerkoet - <i>Fulca atra</i>	Marieke en Dolf	
12-01-2014	3	onbekend	ter plaatse	Ooievaar - <i>Ciconia ciconia</i>	Sarah Humphrey	
01-01-2014	1	adult	foeragerend	Waterhoen - <i>Gallinula chloropus</i>	Sarah Humphrey	
07-11-2013	6	onbekend	ter plaatse	Ooievaar - <i>Ciconia ciconia</i>	Sarah Humphrey	
15-10-2013	1	onbekend	ter plaatse	Blauwe Reiger - <i>Ardea cinerea</i>	André Nagelhout	
28-08-2013	2	onbekend	ter plaatse	Ooievaar - <i>Ciconia ciconia</i>	Sarah Humphrey	
14-06-2013	3	onbekend	ter plaatse	Ooievaar - <i>Ciconia ciconia</i>	Sarah Humphrey	
31-05-2013	1	onbekend	ter plaatse	Ekster - <i>Pica pica</i>	Pim Julsing	
25-05-2013	1	onbekend	ter plaatse	Kauw - <i>Coloeus monedula</i>	Co Dooms	
25-05-2013	1	onbekend	ter plaatse	Ekster - <i>Pica pica</i>	Co Dooms	
28-04-2013	1	onbekend	baltzend / zingend	Braamsluiper - <i>Sylvia curruca</i>	Hans van Stijn	
28-04-2013	1	onbekend	baltzend / zingend	Grasmus - <i>Sylvia communis</i>	Hans van Stijn	
21-04-2013	1	onbekend	baltzend / zingend	Grasmus - <i>Sylvia communis</i>	Jan Wierda	
27-01-2013	1	onbekend	ter plaatse	Buizerd - <i>Buteo buteo</i>	Sarah Humphrey	
06-01-2013	10	onbekend	ter plaatse	Watersnip - <i>Gallinago gallinago</i>	Jan Wierda	
29-12-2012	120	onbekend	overvliegend west	Kolgans - <i>Anser albifrons</i>	Sarah Humphrey	
27-12-2012	1	onbekend	ter plaatse	Krakeend - <i>Anas strepera</i>	Edwin De Weerd	
15-12-2012	1	onbekend	overvliegend oost	Grote Zilverreiger - <i>Ardea alba</i>	Jan Wierda	
03-12-2011	1	onbekend	ter plaatse	Ooievaar - <i>Ciconia ciconia</i>	Sarah Humphrey	
23-10-2011	30	onbekend	ter plaatse	Ringmus - <i>Passer montanus</i>	Jan Wierda	
14-09-2011	1	onbekend	ter plaatse	Ekster - <i>Pica pica</i>	Pim Julsing	
02-09-2011	1	onbekend	overvliegend	Roze Pelikaan - <i>Pelecanus onocrotalus</i>	Esc Berend van Dooren	
01-09-2011	1	onbekend	overvliegend	Roze Pelikaan - <i>Pelecanus onocrotalus</i>	Esc Wim Langbroek	
12-08-2011	5	onbekend	ter plaatse	Ooievaar - <i>Ciconia ciconia</i>	Hans van Stijn	
19-06-2011	1	onbekend	ter plaatse	Kleine Mantelmeeuw - <i>Larus fuscus</i>	Pim Julsing	
10-04-2011	6	pullus	ter plaatse	Wilde Eend - <i>Anas platyrhynchos</i>	Sarah Humphrey	
13-11-2010	2	onbekend	ter plaatse	Patrijs - <i>Perdix perdix</i>	John Stigters	
13-11-2010	4	onbekend	ter plaatse	Ooievaar - <i>Ciconia ciconia</i>	John Stigters	
13-11-2010	2	onbekend	jagend	Sperwer - <i>Accipiter nisus</i>	John Stigters	
13-11-2010	2	onbekend	ter plaatse	Buizerd - <i>Buteo buteo</i>	John Stigters	
13-11-2010	1	onbekend	roepend	Watteral - <i>Rallus aquaticus</i>	John Stigters	
13-11-2010	1	onbekend	roepend	Grote Bonte Specht - <i>Dendrocopos major</i>	John Stigters	
10-08-2010	1	onbekend	overvliegend	Oeverloper - <i>Actitis hypoleucos</i>	Hans van Stijn	
19-05-2010	1	adult	baltzend / zingend	Grasmus - <i>Sylvia communis</i>	Hans van Stijn	
26-04-2010	1	onbekend	overvliegend	Sperwer - <i>Accipiter nisus</i>	Hans van Stijn	
26-04-2010	1	onbekend	ter plaatse	Gele Kwikstaart - <i>Motacilla flava</i>	Hans van Stijn	
01-01-2010	1	onbekend	ter plaatse	Ekster - <i>Pica pica</i>	Luuk Punt	
20-12-2009	2	onbekend	ter plaatse	Watersnip - <i>Gallinago gallinago</i>	Hans van Stijn	
27-10-2009	2	onbekend	ter plaatse	Patrijs - <i>Perdix perdix</i>	Hans van Stijn	
04-08-2009	1	onbekend	roepend	Groene Specht - <i>Picus viridis</i>	Hans van Stijn	

Postbus 367
6700 AJ Wageningen
Tel: 0317-428694
Fax: 0317-450601

Bijlage 7 Nota zienswijzen

GEMEENTE TEYLINGEN



Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Teylingen.

d.d. 06-05-2015

No. 20131241



Nota zienswijzen

Omgevingsvergunning boerengolf Wasbeeklaan 31, Warmond

Versie 25 februari 2015





Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Zienswijzen	4
3	Conclusie	12



1 Inleiding

De gemeente Teylingen is voornemens medewerking te verlenen aan een aanvraag omgevingsvergunning van V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn. t.b.v. de locatie Wasbeeklaan 31 in Warmond. De aanvraag zoals deze is ingediend en in ontwerp ter inzage heeft gelegen, nadat de gemeenteraad heeft verklaard (in ontwerp) geen bedenkingen te hebben, voorziet in:

- het verminderen van de minimaal vereiste bedrijfsomvang (reëel) tot aan de omvang 'deeltijd';
- het spelen van boerengolf als ondergeschikte nevenfunctie van de aanwezige agrarische bedrijfsvoering;
- de mogelijkheid van horeca als ondergeschikt onderdeel van het spel boerengolf.

Van 4 september tot en met 15 oktober 2014 heeft het ontwerpbesluit van de aanvraag omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven over de inhoud van het ontwerpbesluit. Er zijn in totaal 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat en beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft het uiteindelijke besluit t.b.v. de omgevingsvergunning aan te passen t.o.v. het ontwerpbesluit welke ter inzage heeft gelegen.



2 Zienswijzen

1. SRK Rechtsbijstandverzekering, namens J.M. van Winsen, Wasbeeklaan 35 te Warmond

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing
a.	In de ruimtelijke onderbouwing en in de overwegingen bij het ontwerpbesluit wordt er van uit gegaan dat de vergunning past binnen het ontwerpbestemmingsplan dat onlangs ter inzage heeft gelegen. Eén van de overwegingen om deze omgevingsvergunning te gaan verlenen is dat het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Teylingen" via een omgevingsvergunning voor afwijking voorziet in de mogelijkheid van boerengolf als nevenfunctie, ondergeschikt aan agrarische bedrijfsvoering. Indien er heeft tegen dit ontwerpbestemmingsplan ook een zienswijze ingediend. Daarin is aangegeven dat het toelaten van een deeltijd agrarisch bedrijf ongewenste ruimtelijke gevolgen heeft en dat dit bovendien in strijd is met de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Derhalve kan ook deze omgevingsvergunning voor boerengolf niet worden verleend vanwege de ongewenste ruimtelijke gevolgen daarvan en ook wegens strijd met de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.	In de ruimtelijke onderbouwing zoals deze in ontwerp ter inzage heeft gelegen wordt er inderdaad van uit gegaan dat het ontwerpbesluit past binnen het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Teylingen. Ten gevolge van de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Teylingen is het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Teylingen aangepast, zodanig dat de mogelijkheid van deeltijd agrarische bedrijven niet langer deel zal uit maken van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Teylingen. Dit heeft ook gevolgen voor de omgevingsaanvraag voor boerengolf. Het ontwerpbesluit met betrekking tot de aangevraagde omgevingsvergunning gaat uit van het afwijken van het geldende bestemmingsplan voor verminderen van de minimaal vereiste bedrijfsomvang tot aan de omvang 'deeltijd agrarisch bedrijf'. Dit uitgangspunt wordt ten gevolge van de zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Teylingen en op het ontwerpbesluit van deze omgevingsaanvraag niet langer gevolgd. Het (ontwerp)besluit van de omgevingsaanvraag wordt zodanig aangepast dat nog wel afgeweken wordt van de minimaal vereiste bedrijfsomvang (reëel) echter zal deze afwijking van tijdelijke aard zijn. Aan de omgevingsvergunning zal het voorschrift worden verbonden dat het verminderen van de minimaal vereiste bedrijfsomvang (tot aan het niveau zoals gewaardeerd door agrarisch advies bureau Clevin van 24 februari 2015) zal gelden voor een maximale tijdsduur van 5 jaar. De aanvrager heeft met een bedrijfsplan aangetoond welke stappen er ondernomen gaan worden om de bedrijfsomvang te intensiveren. Het toestaan van het tijdelijk verminderen van de minimaal vereiste bedrijfsomvang tot aan het niveau zoals gewaardeerd door agrarisch adviesbureau Clevin (24 februari 2015) en het spelen van boerengolf als ondergeschikt onderdeel daarvan is naar ons oordeel niet in strijd met het provinciaal beleid.	Het besluit van de te verlenen omgevingsvergunning wordt aangepast, zodanig dat aan het besluit van de uiteindelijke omgevingsvergunning het voorschrift wordt verbonden inhoudende dat vrijstelling wordt verleend van de minimaal vereiste bedrijfsomvang voor de duur van vijf jaar.



	Reactie	Beantwoording	Aanpassing
b.	In de planregels bij het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat de initiatiefnemer een rapport van een agrarische deskundige dient te overleggen, waaruit blijkt dat de nevenfunctie (in dit geval boerengolf) ondergeschikt is aan de agrarische bedrijfsvoering. Ook ter ondersteuning van de ruimtelijke onderbouwing van het ontwerpbesluit tot verlening van deze omgevingsvergunning is zo'n rapport overlegt. Het rapport van Clevin van 5 mei 2014 dat dient als advies inzake de agrarische ondergeschiktheid van de boerengolf op Wasbeeklaan 31 toont niet aan dat de boerengolf in dit geval ondergeschikt is aan de agrarische activiteiten om de volgende redenen: • de uren die aan de boerengolf en ondersteunende horeca worden besteed (360 uur) zijn te laag ingeschat; er wordt ten onrechte uitsluitend uitgegaan van de verstrekte informatie van de initiatiefnemers; • de opgevoerde uren besteed aan boerengolf komen niet overeen met de ervaringen van de indiener met de boerengolf zoals deze in het verleden op de locatie werd geëxploiteerd (grotere groepen, langere periode waarin werd gegolfd); • de omvang van de ondergeschikte horeca wordt in twijfel getrokken gelet op ervaringen in het verleden (grotere groepen gedurende langere tijd na het golfen aanwezig). • op pagina 15 van de ruimtelijke onderbouwing erkent Clevin dat boerengolf tot zons- ondergang gespeeld wordt, waarmee te meer duidelijk is dat Clevin de intensiteit van het gebruik voor boerengolf onderschat; • de inschatting van het aantal personen die op jaarbasis de boerengolf bezoeken en gebruik maken van de horecafaciliteiten is te laag en daarmee ook de inschatting van de jaaromzet. Het voorgaande betekent dat er veel	Naar aanleiding van deze zienswijze is de ondergeschiktheid van de boerengolf en horeca ten opzichte van de huidige agrarische bedrijfsomvang nogmaals onderzocht. Volgens het rapport van agrarisch adviesbureau Clevin is de ondergeschiktheid van de boerengolf aan de agrarische activiteiten gebaseerd op: - Inzet van menskracht (uren)/arbeidsbehoefte; - Omzet; - Ruimtebeslag; - Ontwikkeling bedrijfstak naar de toekomst. Uit het rapport van Clevin van 24 februari 2015 blijkt dat de voorgenomen boerengolf ondergeschikt is aan de huidige agrarische bedrijfsomvang. Hierbij geldt tevens dat de omvang van het speelveld ten behoeve van de boerengolf zoals aangegeven in het ontwerpbesluit is verkleind tot een omvang van circa 1,8 ha. Deze aanpassing van het speelveld is overigens niet noodzakelijk omdat de tijdsbesteding aan de boerengolf in ruime mate ondergeschikt is aan de tijdsbesteding van de agrarische tak. De aanpassing volgt uit praktische overwegingen vanuit de aanvrager. Overigens heeft dit wel tot gevolg dat de tijdsbesteding voor de boerengolf nog meer wordt ingeperkt. Het uitzetten van het parcours op het vervallen deel van het speelveld is namelijk niet meer aan de orde. Op de linker luchtfoto hieronder is het speelgebied aangegeven zoals opgenomen in het ontwerpbesluit. In de rechter luchtfoto is het speelgebied aangegeven zoals zal worden vergund indien de gemeenteraad definitief verklaart over de omgevingsaanvraag geen bedenkingen te hebben. Rode kader= speelgebied. Uit het rapport van Clevin blijkt dat indien de inkomsten uit de horeca direct aan de boerengolf (en dus aan de totale bedrijfsinkomsten) wordt gekoppeld dat in dat geval de inkomsten van de boerengolf en het agrarische deel in evenwicht komen. Om te	Het besluit van de te verlenen omgevingsvergunning zal zodanig worden aangepast dat het horecadeel geen deel uitmaakt van het besluit. Aan het besluit van de te verlenen omgevingsvergunning wordt een (aangepaste) luchtfoto toegevoegd met een duidelijke afbakening van het gebied waarbinnen het spelen van boerengolf is toegestaan op basis van de omgevingsvergunning.



	meer bezoekers komen, dat die veel langer ter plaatse verblijven en dat er dus ook veel meer uren werk zitten in de boerengolf en ondersteunende horeca dan waar Clevin mee rekent.	waarborgen dat de boerengolf ondergeschikt is aan de huidige bedrijfsomvang is in overleg met de aanvrager besloten om de aanvraag omgevingsvergunning aan te passen, zodanig dat het horecadeel geen deel uit maakt van het uiteindelijke besluit omtrent de omgevingsvergunning. Volledigheidshalve wordt verwezen naar het rapport van Clevin van 24 februari 2015 welke als bijlage aan deze nota is toegevoegd.	
	Reactie	Beantwoording	Aanpassing
c.	Bij het voorgaande is verder van belang dat de voorschriften bij de vergunning op geen enkele wijze een beperking opleggen aan de omvang en duur van de boerengolf. De vergunning laat daarmee planologisch/juridisch toe dat er van 's-ochtends vroeg tot 's-avonds laat boerengolf wordt gespeeld en van de ondersteunende horeca gebruik wordt gemaakt, waartegen bij gebrek aan voorschriften ook niet handhavend kan worden opgetreden.	Ten aanzien van de omvang en duur van de boerengolf wordt een onderscheid gemaakt tussen de openingstijden van de boerengolf c.q. de uren die de bezoekers aan de boerengolf besteden en de tijd die door VOF vd Geest wordt besteed aan de organisatie e.d. van de boerengolf. Gezien de verwijzing in de zienswijze naar 'het voorgaande' (ondergeschiktheid van de boerengolf) houdt deze beantwoording samengevat in dat de openingstijden van de boerengolf niet leidend zijn als het gaat om het bepalen of er sprake is van ondergeschiktheid in het kader van inzet van menskracht (uren) / arbeidsbehoefte. Wat hierin wel leidend is zijn de uren die besteed worden aan de organisatie e.d. Volledigheidshalve wordt verwezen naar het rapport van Clevin van 24 februari 2015 welke als bijlage aan deze nota is toegevoegd.	Het besluit van de te verlenen omgevingsvergunning wordt niet aangepast.
d.	Het onderzoek van Clevin gaat uit van een schatting van de jaaromzet. De jaaromzet die de boerengolf in het verleden genereerde moet ook uit de boekhouding en belastingaangiften van de initiatiefnemers blijken. Het is niet zorgvuldig dat deze bronnen onbesproken blijven in het advies van Clevin.	Naar aanleiding van de zienswijze heeft Clevin de ondergeschiktheid van de boerengolf nader gemotiveerd. Ten behoeve van deze nadere motivatie (rapport Clevin van 24 februari 2015) zijn gegevens door VOF van der Geest aan Clevin beschikbaar gesteld. Clevin heeft de gegevens echter niet 1 op 1 in het rapport van 3 februari verwerkt. Dit is o.i. ook niet noodzakelijk. Clevin is een objectief onafhankelijk agrarisch adviesbureau. Het is o.i. niet noodzakelijk en niet zorgvuldig om deze privé gegevens openbaar te maken.	Het besluit van de te verlenen omgevingsvergunning wordt niet aangepast.
e.	Het ontwerpbestemmingsplan biedt mogelijkheden om in de toekomst ook op gronden buiten de rode contour die bij deze ontwerpomgevingsvergunning hoort boerengolf te spelen (artikel 11.5.1, onder m, en 13.5.1, onder m, van de regels van het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied). De boerenhof kan dan veel omvangrijker worden dan de rode contour op de kaart bij de ontwerpvergunning nu laat zien.	In deze procedure gaat het om de boerengolf die de gemeente Teylingen wenst mogelijk te maken gebaseerd op een aanvraag omgevingsvergunning. In deze aanvraag omgevingsvergunning is het speelgebied waarbinnen boerengolf wordt toegestaan weergegeven met een luchtfoto met een afgebakend gebied. Het gebied waar op grond van de omgevingsvergunning boerengolf gespeeld mag worden zal als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden worden.	Aan het besluit van de te verlenen omgevingsvergunning wordt een (aangepaste) luchtfoto toegevoegd met een duidelijke afbakening van het gebied waarbinnen het spelen van boerengolf is toegestaan op basis van de omgevingsvergunning.



	Reactie	Beantwoording	Aanpassing
f.	Nu niet is aangetoond dat de agrarische functie de hoofdfunctie blijft is het ontwerpbesluit tot verlening van deze omgevingsvergunning voor de boerengolf ook in strijd met artikel 4, lid 11 van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.	Gezien het rapport van Clevin van 24 februari, het vervallen van het horeca deel en het verkleinen van het speelveld zijn wij van oordeel dat de boerengolf wel ondergeschikt is aan de agrarische tak van het bedrijf. Naar ons oordeel is er geen strijdigheid met de Verordening Ruimte. Overigens kent de Verordening Ruimte 2014 geen artikel 4, evenmin een lid 11.	Het besluit van de te verlenen omgevingsvergunning zal zodanig worden aangepast dat het horecadeel geen deel uitmaakt van het besluit.
g.	Door het ontbreken van voorschriften aan de omgevingsvergunning als het gaat om o.a. de openingstijden van de horeca neemt het risico van ongevallen op de zeer smalle Wasbeeklaan aanmerkelijk toe.	Zie tevens de beantwoording onder b. Het horecadeel zal geen deel uitmaken van uiteindelijk te nemen besluit. Overigens zou er o.i. geen relatie zijn tussen het ontbreken van eventuele voorschriften over de openingstijden van de horeca en het vermeende risico dat daardoor zou toenemen op de Wasbeeklaan.	Het besluit van de te verlenen omgevingsvergunning zal zodanig worden aangepast dat het horecadeel geen deel uitmaakt van het besluit.
h.	Indiener ziet als grootste probleem de verkeers- onveiligheid en de hinder die het verkeer op de smalle Wasbeeklaan met zich meebrengt. Dit probleem wordt onvoldoende onderkent. Er wordt een positief verhaal van een verkeersdeskundige aan het besluit ten grondslag gelegd waardoor het toelaten van de boerengolf op papier aanvaardbaar gemaakt wordt. Het rapport van de Antea Group van 10 maart 2014 doet het voorkomen of gerekend is met een worst case scenario. Toch wordt de verkeerssituatie op belangrijke onderdelen onderschat: • ingeschat wordt dat maximaal 10% van de fietsers dat de Mc Donalds bezoekt via de Wasbeeklaan rijdt en dat dit bezoekers uit Warmond zijn; onderbouwing van het percentage ontbreekt maar lijkt te laag (er zullen veel fietsers bij de Mc Donalds langs gaan en de Wasbeeklaan afrijden, zonder dat zij uit Warmond komen; • de boerengolf zal veel meer bezoekers trekken waardoor de 36 autoverplaatsingen waarmee Antea Group rekent een te lage inschatting is; er zou gerekend moeten worden met 360 spelers per dag (1 groep van 60 mensen op de baan, 1.5 uur per groep, vanaf 10.00 uur tot 20.00 uur).	Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze heeft Oranjewoud (tegenwoordig Antea Group) de aanname dat maximaal 10% van de fietsers die de Mc Donalds bezoeken via de Wasbeeklaan rijdt, gemotiveerd in de memo van 27 januari 2015. Samengevat houdt de motivering in dat bezoekers uit Voorhout en Sassenheim die met een fiets de Mc Donalds bezoeken geen gebruik maken van de Wasbeeklaan als fietsroute naar de Mc Donalds omdat de Wasbeeklaan vanuit Voorhout en Sassenheim nu eenmaal niet op de fietsroute ligt. Het aantal fietsers komt dus uit de richting van Warmond, Oegstgeest en Leiden. Het is aannemelijk dat mensen die vanuit Oegstgeest, Leiden en mogelijk het zuidelijk deel van Warmond een andere vestiging van Mc Donalds bezoeken omdat die dichterbij is. Volledigheidshalve verwijzen wij naar de memo van Antea Group van 27 januari 2015 die als bijlage aan de nota is gevoegd. Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze heeft Antea Group de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de berekening van de verkeersgeneratie nader gemotiveerd. Samengevat houdt de motivatie in dat reguliere, maatgevende situaties worden gehanteerd (bezoekersaantallen) en niet de maximale (piek)situaties die incidenteel voor kunnen komen. Volledigheidshalve verwijzen wij naar de memo van Antea Group van 27 januari 2015 die als bijlage aan deze nota is toegevoegd.	Het besluit van de te verlenen omgevingsvergunning wordt niet aangepast.



	Reactie	Beantwoording	Aanpassing
i.	De Antea Group verwijst naar verkeerstellingen van de gemeente Teylingen van eind januari 2012. Dit is niet de meest drukke periode van het jaar. De agrarische activiteiten zijn dan minder en het aantal personen dat gebruik maakt van de fiets is ook veel minder dan in voorjaar, zomer en najaar. Uit de tellingen die Goudappel Coffeng heeft verricht in de veel meer maatgevende periode van 24 mei tot en met 7 juni 2014 blijkt dat op een gemiddelde weekenddag 2000 fietsers en bromfietzers over de Wasbeeklaan reden (op piekdagen 3000 fietsers en bromfietzers). Zie hiervoor het rapport van Goudappel Coffeng van 3 juli 2012 dat is ingediend bij de Raad van State in het kader van het hoger beroep tegen de uitspraak van de rechtbank over het toelaten van de boerenjachthaven. Ten onrechte maakt de Antea Group geen melding van het onderzoek van Goudappel Coffeng, waar dit gezien het tijdstip waarop de tellingen zijn verricht veel meer representatief is. Dit gebrek klemmt te meer nu de tellingen van Goudappel Coffeng dateren van vóór de ingebruikneming van de McDonalds.	Ten tijde van de behandeling van het beroep met betrekking tot de boerenjachthaven is inderdaad een rapport van Goudappel Coffeng voorgelegd ten behoeve van die beroepszaak. Middels de memo van Oranjewoud (tegenwoordig Antea Group) van 13 augustus 2012 is inhoudelijk gereageerd op de tellingen van Goudappel Coffeng. Samengevat is de reactie dat de tellingen van Goudappel Coffeng niet gerechtvaardigd gehanteerd kunnen worden als telresultaten t.b.v. gemiddelde week- en weekenddagen. Dit omdat o.a. de verkeerstellingen van Goudappel Coffeng is gehouden tijdens de periode van Pinksteren. Volledigheidshalve verwijzen wij naar de memo van Oranjewoud van 13 augustus 2012 die als bijlage aan deze nota is gevoegd.	Het besluit van de te verlenen omgevingsvergunning wordt niet aangepast.
j.	Het is duidelijk dat de nevenactiviteit boerengolf de verkeersafwikkeling onevenredig belast. Om die reden is het ontwerpbesluit tot verlening van deze omgevingsvergunning voor de boerengolf ook in strijd met artikel 4, lid 11 van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.	Wij zijn van mening dat, gezien het verkeersonderzoek van Antea Group van 10 maart 2014 en aanvullende memo's, het spelen van boerengolf geen verkeerskundige belemmeringen te weeg brengt. Daarnaast zijn wij van mening dat dat het spelen van boerengolf als ondergeschikte nevenfunctie bij de huidige agrarische bedrijfsomvang niet in strijd is met het provinciaal belang.	Het besluit van de te verlenen omgevingsvergunning wordt niet aangepast.



2. René Vergeer, Oosteinde 11 te Warmond

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing
a.	In het voor ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Teylingen" onder punt 13.5.1 m. afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van nevenfuncties staat: 'in afwijking van het gestelde onder a. (a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing) kan het gebruik van agrarische gronden ten behoeven van boerengolf worden toegestaan aansluitend aan het bouwvlak, waarbij de voor boerengolf gebruikte percelen binnen 250 meter van het agrarische bouwvlak gelegen moet zijn. Dit zou betekenen dat men buiten de nu voorgestelde percelen rond de jachthaven en dus ook in de Hemmeerpolder boerengolf zou mogen spelen. Dit zou strijdig zijn met de gedane aanvraag.	In de omgevingsvergunning staat met een rode contour aangegeven binnen welk gebied boerengolf gespeeld mag worden. De Hemmeerpolder ligt niet binnen het speelgebied waarvoor de aanvraag is ingediend voor het spelen van boerengolf. Overigens geldt dat het speelgebied voor de boerengolf zoals aangegeven in de stukken die in ontwerp ter inzage hebben gelegen wordt verkleind. Op de linker luchtfoto hieronder is het speelgebied aangegeven zoals opgenomen in het ontwerpbesluit. In de rechter luchtfoto is het speelgebied aangegeven zoals zal worden vergund indien de gemeenteraad definitief verklaart tegen de omgevingsaanvraag geen bedenkingen te hebben.  Rode kader= speelveld boerengolf.	Aan het besluit van de te verlenen omgevingsvergunning wordt een (aangepaste) luchtfoto toegevoegd met een duidelijke afbakening van het gebied waarbinnen het spelen van boerengolf is toegestaan op basis van de omgevingsvergunning.
b.	Verzocht wordt een regel op te nemen in de omgevingsvergunning 'dat er géén boerengolf gespeeld mag worden in de Hemmeerpolder'. Zo blijft de Hemmeerpolder, welke gelegen is in het Groene Hart, de rustige karakteristieke polder die het nu is.	De omgevingsvergunning geeft met het rode kader op de luchtfoto aan waar boerengolf gespeeld mag worden. Dit houdt in dat het spelen van boerengolf buiten het rood omkaderde gebied niet is toegestaan.	Zie genoemde aanpassing behorende bij reactie a.



3. LTO Noord, Postbus 649 2003 RP Haarlem

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing
a.	Gewezen wordt op het gemeentelijke beleid inzake nevenfuncties, zoals onder meer uiteengezet in - paragraaf 5.2.8 van de toelichting op - het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied. De gemeente hanteert, terecht, het uitgangspunt dat nevenfuncties ondergeschikt aan en verbonden met de (agrarische) hoofdactiviteit moeten zijn. In onderhavige situatie is geen sprake van ondergeschiktheid. Deels wordt dit 'gecamouflleerd' dooreen onjuiste, (veel) te lage, inschatting van het aantal bezoekers van de boerengolf, de duur van de bezoeken en de uitgaven die tijdens deze bezoeken gedaan worden. Anderzijds wordt deze inschatting niet vertaald in de voorwaarden waaronder de vergunning verleend wordt.	Ten gevolge van deze zienswijze is de ondergeschiktheid van de boerengolf ten opzichte van de huidige agrarische bedrijfsomvang nogmaals onderzocht. Volgens het rapport van agrarisch adviesbureau Clevin is de ondergeschiktheid van de boerengolf aan de agrarisch activiteiten gebaseerd op: - Inzet van menskracht (uren)/arbeidsbehoefte; - Omzet; - Ruimtebeslag, - Ontwikkeling bedrijfstak naar de toekomst. Uit het rapport van Clevin van 24 februari 2015 blijkt dat de voorgenomen boerengolf ondergeschikt is aan de huidige agrarische bedrijfsomvang. Hierbij geldt tevens dat het horecadeel geen deel meer zal uitmaken van het uiteindelijk te nemen besluit en de omvang van het speelveld ten behoeve van de boerengolf zoals aangegeven in het ontwerpbesluit is verkleind tot een omvang van circa 1,8 ha. Deze wijziging zijn doorgevoerd om de ondergeschiktheid van de boerengolf te waarborgen.	Het besluit van de te verlenen omgevingsvergunning zal zodanig worden aangepast dat het horecadeel geen deel uitmaakt van het besluit. Aan het besluit van de te verlenen omgevingsvergunning wordt een (aangepaste) luchtfoto toegevoegd met een duidelijke afbakening van het gebied waarbinnen het spelen van boerengolf is toegestaan op basis van de omgevingsvergunning.
b.	Verzocht wordt het ontwerpbesluit aan te passen door de nevenactiviteiten daadwerkelijk ondergeschikt te 'maken' en te houden aan de hoofdactiviteit en deze voorwaarde(n) op een goede, eenduidig toetsbare wijze in de vast te stellen vergunning op te nemen.	Het ontwerpbesluit wordt aangepast. In overleg met de aanvrager is besloten om de aanvraag omgevingsvergunning aan te passen, zodanig dat het horecadeel geen deel uitmaakt van het uiteindelijke besluit omtrent de omgevingsvergunning. Hiermee is de ondergeschiktheid van de boerengolf gewaarborgd. Daarnaast wordt het uiteindelijk te nemen besluit zodanig aangepast dat niet permanent wordt afgeweken van het bestemmingsplan als het gaat om de minimaal vereiste bedrijfsomvang maar dat tijdelijk wordt afgeweken van de minimaal vereiste bedrijfsomvang. De tijdelijkheid bedraagt een duur van 5 jaar. Daarnaast is in overleg met de aanvrager de aanvraag omgevingsvergunning aangepast als het gaat om de omvang van het speelfeld. Deze is verkleind. Op de linker luchtfoto hieronder is het speelfeld aangegeven zoals opgenomen in het ontwerpbesluit. In de rechter luchtfoto is het speelfeld aangegeven zoals zal worden vergund indien de gemeenteraad definitief verklaart tegen de omgevingsaanvraag geen bedenkingen te hebben.   Rode kader= speelveld boerengolf.	Zie genoemde aanpassing behorende bij reactie a.



4. Provincie Zuid Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing
a.	In de Verordening ruimte 2014 is in de begripsbepalingen omschreven wat onder een volwaardig agrarisch bedrijf wordt verstaan. Daar valt ook een bedrijf onder waarvan redelijkerwijs verwacht kan worden dat er continuïteit in de activiteiten zit. Er bestaan onder 2.3.1 lid c (bedoeld is lid 3) de mogelijkheden tot verbreding van de activiteiten. In het geval de hoofdactiviteit niet meer agrarisch is, zou de bestemming van het bouwvlak ook geen agrarische meer moeten zijn. De mogelijkheid om onder een agrarische bestemming ook een ondergeschikte agrarische activiteit te vatten is in strijd met de Verordening ruimte 2014. Wij vragen u het plan hierop aan te passen.	Het ontwerpbesluit zoals dat ter inzage heeft gelegen gaat uit van het afwijken van het bestemmingsplan voor het spelen van boerengolf (met horeca als ondergeschikt onderdeel daarvan) en voor het afwijken van de minimaal vereiste bedrijfsomvang. Dit uitgangspunt wordt ten gevolge van de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Teylingen en op het ontwerpbesluit van deze omgevingsaanvraag niet langer gevolgd. Het (ontwerp)besluit van de omgevingsaanvraag wordt zodanig aangepast dat nog wel afgeweken wordt van de minimaal vereiste bedrijfsomvang (reëel), echter zal deze afwijking van tijdelijke aard zijn. Aan de omgevingsvergunning wordt het voorschrift verbonden dat het verminderen van de minimaal vereiste bedrijfsomvang (tot aan het niveau zoals gewaardeerd door agrarisch advies bureau Clevin van 24 februari 2015) zal gelden voor een maximale tijdsduur van 5 jaar. De aanvrager heeft met een bedrijfsplan aangetoond welke stappen er ondernomen gaan worden om de bedrijfsomvang te laten groeien tot de status volwaardig agrarisch bedrijf. Door met de omgevingsvergunning niet langer de mogelijkheid te creëren dat permanent afgeweken wordt van de minimaal vereiste bedrijfsomvang (reëel) maar door dit te wijzigen naar het afwijken van de minimaal vereiste bedrijfsomvang voor een duur van 5 jaar zijn wij van oordeel dat de omgevingsaanvraag past binnen het provinciaal beleid.	Het besluit van de te verlenen omgevingsvergunning wordt aangepast. Er wordt geen vrijstelling verleend voor het permanent afwijken van de minimaal vereiste bedrijfsomvang tot aan het niveau 'deeltijd'. Aan het besluit van de uiteindelijke omgevingsvergunning wordt een voorschrift verbonden inhoudende dat vrijstelling wordt verleend van de minimaal vereiste bedrijfsomvang voor de duur van vijf jaar, gebaseerd op de uitvoering van een bedrijfsplan.



3 Conclusie

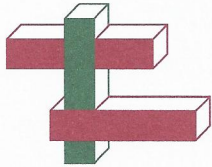
De ingebrachte zienswijzen geven aanleiding het (ontwerp)besluit aan te passen. De aanpassingen in het uiteindelijk te nemen besluit voor het verlenen van de omgevingsvergunning, ten opzichte van het ontwerpbesluit, zijn:

- Er wordt niet permanent afgeweken van de minimaal vereiste bedrijfsomvang maar er wordt tijdelijk afgeweken van de minimaal vereiste bedrijfsomvang (vijf jaar);
- Het speelveld van de boerengolf wordt verkleind;
- Het onderdeel horeca als ondergeschikt onderdeel van de boerengolf maakt geen deel uit van het besluit.
- Er worden voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

De aanpassingen zijn besproken met de aanvrager. De aanvrager heeft de omgevingsaanvraag aangepast, zodanig dat de aanvraag overeenkomt met het te nemen besluit. Ten gevolge van de aanpassing van de aanvraag is het niet noodzakelijk onderdelen van de oorspronkelijke aanvraag te weigeren.

Met inachtneming van het doorvoeren van aanpassingen ten gevolge van de zienswijzen is daarnaast geen aanleiding de procedure om te komen tot een verleende omgevingsvergunning te staken.

Door: Ron van der Geest
Afdeling Ruimte , Gemeente Teylingen
Tel. 140252 / r.vandergeest@teylingen.nl



Adviesbureau **CLEVIN**

AGRARISCHE BOUWPLANNEN EN AANLEGVERGUNNINGEN

GEMEENTE TEYLINGEN



Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Teylingen.

d.d. 06-05-2015

No. 20131241

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

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Teylingen
Postbus 149
2215 ZJ Voorhout

Uw verzoek ontvangen:
20 februari 2015

Ons kenmerk:
14.04.006b

Onderwerp:
Update agrarisch advies 14.04.006a
Boerengolf als nevenactiviteit
V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn
Wasbeeklaan 31
2361 HG Warmond

Datum:
24 februari 2015

Op 3 februari 2015 heeft Clevin onder nummer 14.04.006a een agrarisch advies uitgebracht over boerengolf als nevenactiviteit aan de Wasbeeklaan 31 in Warmond. Dit advies betreft een update daarvan met een aantal redactionele verbeteringen. De strekking van het advies blijft ongewijzigd.

Aanvraag/uitgangspunten

De gemeente is voornemens, vooruitlopend op een (toekomstige) intensivering en groei-ontwikkeling van het agrarische bedrijf, waardoor sprake kan zijn van een toename van de bedrijfsomvang naar een niveau van reëel/volwaardig, binnen bepaalde randvoorwaarden (tijdelijk) vrijstelling te verlenen van de minimaal vereiste bedrijfsomvang voor het toestaan van boerengolf als nevenactiviteit bij het bedrijf van V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn aan de Wasbeeklaan 31 in Warmond.

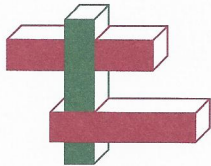
De gemeente Teylingen wil nu weten of de activiteit boerengolf in de huidige situatie kan worden gezien als een nevenfunctie ondergeschikt aan de agrarische hoofdfunctie. Aanleiding hiervoor zijn de verschillende ingediende zienswijzen met betrekking tot de vergunningverlening.

De gemeente Teylingen vraagt nu opnieuw een advies en vraagt dit naar de actuele situatie te objectiveren m.b.t. omzet, bezoekers en uren aan de hand van gecorrigeerde/aangepaste cijfers.

In 2014 heeft Clevin de gemeente Teylingen advies uitgebracht met als uitgangspunt het vigerende bestemmingsplan, waarbij sprake dient te zijn van een volwaardig of reëel agrarisch bedrijf en de voorwaarde is dat de activiteit boerengolf kan worden gezien als nevenfunctie, met andere woorden ondergeschikt is aan de agrarische hoofdfunctie van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf.

Samenvattend was ons advies in 2014 het volgende:

"De uren, welke besteed zullen worden aan het boerengolf zullen ondergeschikt zijn aan de uren welke aan de huidige agrarische activiteiten worden besteed, namelijk 360 uren - Boerengolf tegen 440 uren voor de Herefords (0,2 volwaardige arbeidskracht). Bij een toekomstige situatie van 65 zoogkoeien zal de arbeidsbehoefte van de agrarische activiteiten toenemen tot ca. 1.430 uren (0,65 volwaardige arbeidskracht) en na de bouw van een geitenstal annex geitenmelkerij voor ca. 300 melkgeiten tot ca. 2.530 uren (meer dan een volwaardig agrarisch bedrijf).



Op basis van ons vorige advies en het Strategisch Bedrijfsplan van DLV constateren wij dat er op dit moment nog geen sprake is van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf.

Bij dezen herhalen wij op hoofdlijnen ons vorige advies van oktober 2013, namelijk:

“dat, hoewel er op dit moment nog geen sprake is van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en de plannen voor de melkgeitenhouderij nog dienen te worden gerealiseerd, er in potentie binnen enige jaren de mogelijkheid is dat er een volwaardig agrarisch bedrijf zal ontstaan. Op basis van ons vorige advies en het Strategisch Bedrijfsplan van DLV moeten wij echter constateren dat er op dit moment nog geen sprake is van een volwaardig of reëel agrarisch bedrijf”.

Omdat een advies gebonden is aan plaats, tijd en omstandigheden wil Clevin niet vooruitlopen op de toekomstige groeiontwikkeling van het bedrijf van V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn. In dit onderhavige advies wordt dus niet ingegaan op de vraag of er in de toekomst daadwerkelijk een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf zal ontstaan, maar staat de vraag centraal of de boerengolf in de huidige situatie ondergeschikt is aan de agrarische activiteiten.

Actuele bedrijfssituatie v.d. Geest d.d. januari 2015

In de Nota zienswijzen Omgevingsvergunning boerengolf Wasbeeklaan 31, Warmond, zijn de zienswijzen samengevat. Alvorens op diverse voor het advies relevante punten te reageren wordt eerst de bedrijfssituatie van het bedrijf V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn aan Wasbeeklaan 31 te 2361 HG Warmond geactualiseerd en becommentarieerd.

In dit advies beperken wij ons, zoals hiervoor al aangegeven tot de vraag of de boerengolf op dit moment ondergeschikt zal zijn aan de agrarische activiteiten. Bij deze vergelijking zullen wij in gaan op een viertal aspecten, namelijk

- inzet van menskracht (uren)/ arbeidsbehoefte
- omzet,
- ruimtebeslag
- ontwikkeling bedrijfstak naar de toekomst

Op de horeca- activiteiten zullen wij ook nog apart nader ingaan. Eerst worden de gegevens met betrekking tot de agrarische activiteiten vermeld en vervolgens komt het boerengolf aan bod.

1. Agrarische activiteiten

Wij hebben de volgende gegevens ontvangen van mevr. van der Geest:

*Op het moment (januari 2015) zijn 15 moederdieren.
En 4 stieren van 20 maanden en 1 vrouwelijk stuks vee van die leeftijd. Verder hebben wij nog 15 stuks opfok van melkvee van 16 maanden tot 25 maanden in de stal staan. 15 Kalfjes tot een jaar plus 15 stuks van een tot 2 jaar. In april/mei 2015 worden er weer 15 nieuwe kalfjes geboren.*

Dus:

15 zoogkoeien

5 volwassen overig

30 jongvee: 15 stuks jongvee zijn van derden.

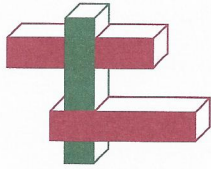
Totaal 50 stuks

Afgelopen jaar zijn er 12 Herefordstieren verkocht eind april.

We hebben de beschikking over 13,5 hectare eigen grond en 2 hectare in huur. Verder kunnen we door arbeid in te zetten gratis balen gras verkrijgen van een gepensioneerd boer die rond de 40 hectare bezit. Dit wordt naar huis gevaren. Afgelopen jaar hebben we 10 keer gevaren met 12 balen.

In de zomer lopen de koeien overdag op de huiskavel. De huiskavel is gering van oppervlakte en derhalve meer een uitloop. 's Avonds worden ze naar stal gehaald en op stal bijgevoerd.

Na de tweede maaibeurt gaan de zoogkoeien met kalveren en stier naar de polder. Deze worden daar ook 's ochtends en 's avonds bijgevoerd. Bron: gegevens mevr. van der Geest, januari 2015



- arbeidsbehoefte

De arbeidsbehoefte van het agrarisch bedrijf hebben wij in ons vorig advies aangegeven, namelijk voor de ca. 20 aanwezige Herefords zoogkoeien en 15 stuks jongvee, wordt een arbeidsbehoefte van ca. 0,2 volwaardige arbeidskracht geschat = ca. 440 uren per jaar (berekend op basis van gegevens KWIN- 2013-2014, waarin is aangegeven dat per volwaardige arbeidskracht ca. 100 zoogkoeien incl. jongvee en afmesten van het mannelijk jongvee per volwaardige arbeidskracht realiseerbaar is). Wij merken hierbij dat de uren voor het houden en verzorgen van extra jongvee en 15 stuks jongvee van derden hier niet in zijn meegenomen. Wij ramen deze arbeidsbehoefte globaal op ca. 100 uren per jaar.

De totale arbeidsbehoefte voor het agrarisch deel komt hiermee actueel op ca. 540 uren per jaar.

- omzet

Met behulp van het zgn. rekenmodel van LEI hebben wij de bedrijfsomvang en – type berekend op basis van kengetallen.



Bedrijfsomvang en -type volgens NSO-typering

In statistiek en onderzoek worden bedrijven vaak ingedeeld naar bedrijfstype en bedrijfsomvang. Sinds 2010 wordt daarvoor de NSO-typering en de Standaardopbrengst (SO) gebruikt. Ook voor beleid wordt gebruik gemaakt van deze kengetallen.

Het LEI berekent en beheert de normen en biedt op internet een rekenmodule aan, waar bedrijfsgegevens kunnen worden ingevuld en waar deze rapportage wordt samengesteld.

Dit rapport is via die rekenmodule samengesteld op 2-2-2015

De gegevens en de gebruikte normen horen bij de Landbouwtelling van 2014

De ingevoerde gegevens leiden tot de volgende informatie:

Bedrijfstype volgens NSO-typering

Hoofdtype	4 - Graasdierbedrijven
Subtype	4612 - Overige rundveebedrijven

Omschrijving	Resultaat	Eenheid
Totale oppervlakte cultuurground	13	ha
Standaardopbrengst (SO)	31.060	euro
Standaardverdien capaciteit (SVC)	4.230	euro
Grootteklasse o.b.v. SVC	Klasse 1: < 25.000 euro: zeer kleine bedrijven	

Specificatie van ingevoerde gegevens, normen en SO per product

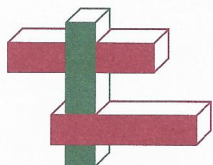
Categorie	Aantal	Eenheid	SO per eenheid	Standaard-opbrengst
Grasland en weiden				
Natuurlijk grasland	2	ha, gemeten maat	360	720
Grasland, blijvend	11	ha, gemeten maat	1.190	13.090
Rundvee, vlees- of weidevee				
Jongvee vleesprod., < 1 jaar, vrouwelijk	15	aantal dieren	490	0
Jongvee vleesprod., 1-2 jaar, vrouwelijk	15	aantal dieren	470	7.050
Overige koeien (zoog, vlees- en weidekoeien)	20	aantal dieren	510	10.200

*) Aan de kalveren jonger dan 1 jaar wordt geen norm toegekend, omdat de opbrengst van die dieren is meegenomen in de norm van de koeien.

U kunt resultaten van groepen bedrijven bekijken in [Agrimatie](#)

LEI is niet aansprakelijk voor eventuele schade ontstaan door het gebruik van de Rekenmodule, door het beëindigen van het beschikbaar stellen ervan of door conclusies en besluiten van gebruikers op basis van de uitkomsten ervan.

Uit deze berekening blijkt dat de jaarlijkse standaard opbrengst € 31.060,= bedraagt.



- Ruimtebeslag

Er wordt gebruik gemaakt van ca. 13 ha grasland, waarvan ca. 11 ha in eigendom. Er zullen in totaal 65 koeien en 40 stuks jongvee worden gehuisvest in de stallen.

- ontwikkeling agrarische bedrijfstak

Door V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn is ook een planning gegeven voor de agrarische bedrijfsontwikkeling voor de komende jaren:

2014 voorjaar:	bouw machineloods
2014 zomer:	opknappen/verbeteren land (opnieuw inzaaien), opknappen gevel bedrijfsgebouw (nieuwe kozijnen oude huisstal)
2014 najaar:	renovatie van de ligboxenstal. De inrichting van de ligboxenstal is aangepast voor het houden van vleesvee.
2014/2015 winter:	aanvragen vergunning geitenstal/stro/hooiopslag
2015 voorjaar/zomer:	verwijderen asbest dak jongveeststal, plaatsen nieuwe dakplaten met zonnepanelen
2016-2017	bouw geitenstal
2017-2020	opbouw geitenhouderij

In ons vorig advies hebben hierover opgemerkt:

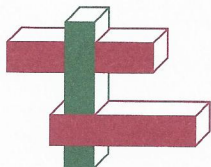
"hoewel er op dit moment nog geen sprake is van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en de plannen voor de melkgeitenhouderij nog dienen te worden gerealiseerd, is er in potentie binnen enige jaren de mogelijkheid dat er een volwaardig agrarisch bedrijf zal ontstaan".

2. Boerengolf

Voorheen werd er al boerengolf gespeeld op een weiland van V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn, zie ook de website www.boerengolfvandergeest.nl.

V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn wil nu de boerengolf vanaf het seizoen 2015 in verkleinde vorm (ca. 10 meer "spannende" holes op ca. 1,8 ha grasland) opnieuw opstarten. Deze boerengolfbaan is daarmee een van de kleinste van Nederland (zie ook de website www.boerengolf.nl en de daarbij aangesloten ondernemers met een boerengolfbaan). Verder is ook het zgn. boerenfootgolf mogelijk.

Voor het opstellen van het advies ontvingen wij van mevr. van der Geest de volgende informatie:



Boerengolf v.d. Geest

- Boerengolf wordt gespeeld op het weiland, waar 7 maanden per jaar koeien worden geweid. De koeien lopen overdag buiten, 's nachts staan ze binnen.
- Boerengolf wordt vooral gespeeld in de maanden mei, juni en september. De werkzaamheden die hieruit voortvloeien zijn:
 - verwerken van boekingen/administratie
 - welkom heten van gasten en uitleg geven over het spel
 - schoonhouden van toiletvoorziening
- In de maanden mei, juni en september gaven de werkzaamheden in het verleden de volgende tijdsdruk:
 - Op zaterdag, zondag gemiddeld van 12.00 tot 16.00 uur = 8 uur
 - Op woensdagmiddag van 14.00 - 18.00 uur = 4 uur
 - Enkele door-de-weekse groepen: = 4 uur
 - Verwerken boekingen/administratie = 4 uur
- Drie maanden per jaar 20 uur per week en nog drie maanden per jaar 10 uur per week.
- De jaaromzet wordt geschat op ca. € 15.000, =.

Bron: v.d. Geest, januari 2015

- arbeidsbehoefte

Wanneer wordt uitgegaan van 6 maanden boerengolf ontstaat het volgende beeld van het gemiddeld aantal uren per maand:

mei	85
juni	85
juli	45
augustus	45
september	85
oktober	45
totaal	390 uren per jaar gemiddeld

Benadrukt wordt dat het hier om gemiddelden gaat, welke afhankelijk zijn van bijvoorbeeld het weer. Als het bijvoorbeeld regent of als het zeer warm weer is zal het gebruik beduidend lager liggen. Verder merken wij op dat er een onderscheid gemaakt moet worden tussen de tijd dat de bezoekers aan het golfen zijn en de tijd welke benodigd is voor de ondernemer. Als de bezoekers aan het golfen zijn is het niet noodzakelijk dat de ondernemer daar continu bij aanwezig is, wel wordt er eerst een korte instructie gegeven van ca. 15 minuten, maar daarna zijn de bezoekers zelfstandig ca. 1,5 uur aan het golfen.

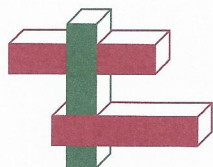
Er is dus een verschil tussen het aantal uren dat de gasten aan het boerengolfen zijn en het aantal uren dat mev. v.d. Geest aan het boerengolf feitelijk besteedt.

Verder verwachten wij dat, omdat het boerengolf enige tijd heeft stilgelegen en dat er een nieuwe kleinere baan wordt aangelegd, er eerst een gestage groei zal plaatsvinden.

Op grond van het voorgaande vinden wij het aannemelijk dat de totale jaarlijkse arbeidsbehoefte, zeker in het eerste jaar, ca. 390 uren of minder bedraagt.

- omzet

Door V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn zijn voor 4 jaren omzetcijfers geleverd, namelijk:



Omzetten/opbrengsten boerengolf

2004/2005	€ 14.052
2005/2006	€ 26.302
2009/2010	€ 22.922
2010/2011	€ 25.759

Over 2014 zijn er geen financiële gegevens verstrekt m.b.t. het boerengolf omdat dat toen niet was toegestaan.

De verwachting is dat bij de herstart van de boerengolf er minder bezoekers en dus minder opbrengsten zullen zijn vanwege de kleinere oppervlakte en de mindere ambiance.

Een omzet in de eerste 2 jaren van tussen de € 15.000 en € 20.000 zou dan reëel kunnen zijn, maar dit is ook in belangrijke mate, zoals eerder vermeld, afhankelijk van het weer en de aantrekkelijkheid van de golfbaan.

- Ruimtebeslag

Voor het boerengolf zal ca. 1,8 ha weiland worden benut, welke ook voor de beweiding van het vee wordt gebruikt.

- ontwikkeling bedrijfstak boerengolf

Er zijn ons geen plannen bekend dat V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn van plan is om de boerengolf zowel qua oppervlakte als qua intensiteit verder uit te breiden de komende jaren.

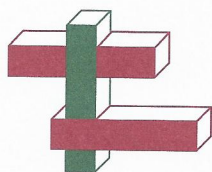
3. Horeca

De aanvraag omgevingsvergunning voor de boerengolf zoals ingediend houdt tevens in dat wordt voorzien in horeca als ondergeschikt onderdeel van de boerengolf. De horeca is daarmee onlosmakelijk verbonden met de boerengolf. De horeca is dus geen zelfstandig onderdeel van het bedrijf. Alleen mensen die gebruik maken van de boerengolf kunnen gebruik maken van de horecamogelijkheid.

Het aanbieden van de hapjes en drankjes vanuit de horeca wordt uitbesteed aan een cateraar, zie ook bijlage bij dit advies van dhr. Wim van Vliet. Wij hebben geen financiële gegevens van de cateraar Wim van Vliet. Wel hebben wij van de heer van Vliet ervaringscijfers vanuit het verleden ontvangen. Indien de omzet e.d. voor wat betreft de horeca direct aan de boerengolf worden gekoppeld verwachten wij dat de totale omzet boerengolf (dus boerengolf + horeca t.b.v. de boerengolf) met circa 50% zal toenemen tot ca. € 25.000,-- - € 30.000,-- per jaar. In dat geval komen de omzetten van de boerengolf en de omzet vanuit het agrarische deel dicht bij elkaar te liggen.

4. Samenvattend overzicht & advies

	agrarische tak	boerengolf
arbeidsbehoefte in uren	540 uren	390 uren
omzet in €€	€ 31.000,=	€ 15.000,= - € 20.000,=
ruimtebeslag in ha's	13 ha	1,8 ha
ontwikkeling	doorgroei bedrijf tot mogelijk een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf	geen plannen
Horeca in €€		Naar schatting ca. € 10.000,=



Indien de werkzaamheden van de agrarische activiteiten en van het boerengolf naast elkaar worden gelegd zijn wij van oordeel dat de meeste tijd, ruimtebeslag en omzet binnen de agrarische tak plaatsvinden.

Daar komt nog bij dat voor de komende jaren de V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn de agrarische tak nog verder wil gaan uitbreiden en er voor het boerengolf vooralsnog geen uitbreidingsplannen op tafel liggen. Dit betekent dat de opbrengsten uit de veehouderij sterker zullen gaan toenemen dan die van het boerengolf.

Indien de gemeente Teylingen van mening is dat de horeca onlosmakelijk met het boerengolf is verbonden is het mogelijk dat de inkomsten uit het boerengolf en uit de agrarische tak in de huidige situatie in evenwicht zullen gaan komen en de agrarische tak daarmee geen hoofdactiviteit meer is.

In die situatie adviseren wij de gemeente Teylingen te overwegen om bijvoorbeeld de periode van het seizoen dat er boerengolf gespeeld kan worden te beperken. Voordeel is dan ook dat, hoewel de boerengolf niet optimaal wordt benut, de klantenkring en de bekendheid ontwikkeld kunnen gaan worden. Helemaal geen boerengolf vinden wij een te groot negatief effect hebben op de verdere ontwikkeling van dit bedrijf.

Wanneer de VOF vd Geest de agrarische tak verder uitbreidt kan deze periode van het seizoen navenant toenemen.

Reactie op de zienswijzen

In de nota Zienswijzen Omgevingsvergunning boerengolf Wasbeeklaan 31, Warmond, zijn de zienswijzen opgenomen.

Wij zullen nu een reactie geven op deze zienswijzen op basis van het voorgaande.

- ***de uren die aan de boerengolf en ondersteunende horeca worden besteed (360 uur) zijn te laag ingeschat; er wordt ten onrechte uitsluitend uitgegaan van de verstrekte informatie van de initiatiefnemers.***

Reactie:

uitgangspunt is dat de horeca wordt uitbesteed en verzorgd wordt door derden. Ten aanzien van de uren boerengolf dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de uren welke door VOF vd Geest worden besteed aan de organisatie e.d. van het boerengolf en de uren die de bezoekers aan het boerengolf besteden. Als de bezoekers komen wordt in ca. 15 minuten aan hen door Mevr. V.d. Geest de spelregels uitgelegd, waarna zij ca. 1,5 uur gaan boerengolfen.

- ***de opgevoerde uren besteed aan boerengolf komen niet overeen met de ervaringen van de indier met de boerengolf zoals deze in het verleden op de locatie werd geëxploiteerd (grotere groepen, langere periode waarin werd golfed);***

Reactie:

zie vorige reactie.

- ***de omvang van de ondergeschikte horeca wordt in twijfel getrokken gelet op ervaringen in het verleden (grotere groepen gedurende langere tijd na het golfen aanwezig).***

Reactie:

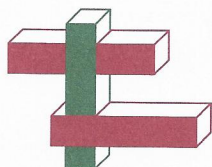
de horeca wordt grotendeels aan een derde uitbesteed, zie ook bijlage.

- ***op pagina 15 van de ruimtelijke onderbouwing erkent Clevin dat boerengolf tot zonsondergang gespeeld wordt, waarmee te meer duidelijk is dat Clevin de intensiteit van het gebruik voor boerengolf onderschat;***

Reactie:

zie ook eerste reactie. Het gaat hierbij, nogmaals, niet om het aantal uren dat er golf wordt gespeeld maar om het aantal uren dat door de ondernemer wordt gemaakt om het boerengolf mogelijk te maken

- ***de inschatting van het aantal personen die op jaarbasis de boerengolf bezoeken en gebruik maken van de horecafaciliteiten is te laag en daarmee ook de inschatting van de jaaromzet. Het voorgaande betekent dat er veel meer bezoekers komen, dat die veel langer ter plaatse verblijven***



en dat er dus ook veel meer uren werk zitten in de boerengolf en ondersteunende horeca dan waar Clevin mee rekent.

Reactie:

Wij hebben aangegeven dat dit inderdaad het geval kan zijn indien de gemeente van oordeel is dat de horeca een onlosmakelijk onderdeel vormt van het boerengolf. Als oplossing stellen wij voor om in die situatie het aantal speelmaanden te beperken.

Voordeel is ook dat, hoewel de boerengolf niet optimaal wordt benut, de klantenkring en de bekendheid wel weer ontwikkeld kunnen gaan worden. Helemaal geen boerengolf wij vinden een te grote negatief effect hebben op de verdere ontwikkeling van dit bedrijf.

- **Het onderzoek van Clevin gaat uit van een schatting van de jaaromzet. De jaaromzet die de boerengolf in het verleden genereerde moet ook uit de boekhouding en belastingaangiften van de initiatiefnemers blijken. Het is niet zorgvuldig dat deze bronnen onbesproken blijven in het advies van Clevin.**

Reactie:

gegevens zijn alsnog door de VOF vd Geest aangeleverd, maar er was toen wel sprake van een andere situatie c.q. opzet van het boerengolf. De boerengolffbaan is nu kleiner van opzet: het is nog niet bekend of dit een succes zal worden. Ca 10 jaar geleden was het eerste jaar ook beduidend minder.

Samenvatting

Dit advies betreft een update met een aantal redactionele verbeteringen van het op 3 februari 2015 onder nummer 14.04.006a gegeven advies. De strekking van het advies blijft ongewijzigd.

De gemeente is voornemens, vooruitlopend op een (toekomstige) intensivering en groei-ontwikkeling van het agrarische bedrijf, waardoor sprake kan zijn van een toename van de bedrijfsomvang naar een niveau van reëel/volwaardig, binnen bepaalde randvoorwaarden (tijdelijk) vrijstelling te verlenen van de minimaal vereiste bedrijfsomvang voor het toestaan van boerengolf als nevenactiviteit bij het bedrijf van V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn aan de Wasbeeklaan 31 in Warmond.

De gemeente Teylingen wil nu weten of de activiteit boerengolf in de huidige situatie kan worden gezien als een nevenfunctie ondergeschikt aan de agrarische hoofdfunctie, dit los van de vraag of er sprake is van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf. Aanleiding hiervoor zijn de verschillende ingediende zienswijzen met betrekking tot de vergunningverlening.

In dit advies hebben wij ons beperkt tot de vraag of de boerengolf op dit moment ondergeschikt is aan de agrarische activiteiten. Bij deze vergelijking zijn wij ingegaan op een viertal aspecten, namelijk de inzet van menskracht (uren)/ arbeidsbehoefte, de omzet, het ruimtebeslag en de ontwikkeling bedrijfstermijn naar de toekomst. Op de horeca- activiteiten zijn wij apart ingegaan.

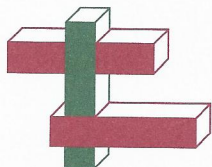
Indien de activiteiten van het agrarische en van het boerengolf naast elkaar worden gelegd zijn wij van oordeel dat de meeste tijd, ruimtebeslag en geld binnen de agrarische tak plaatsvinden en dus dat de boerengolf ondergeschikt is.

Daar komt nog bij dat V.O.F. W.J.P. van der Geest en Zn de agrarische tak in de komende jaren verder zal gaan uitbreiden. Dit betekent dat de opbrengsten uit de veehouderij sterker zullen gaan toenemen dan die van het boerengolf. Hierdoor is de ondergeschiktheid van de boerengolf gewaarborgd.

Indien de gemeente Teylingen van mening is dat de horeca onlosmakelijk met het boerengolf is verbonden is het mogelijk dat de inkomsten uit het boerengolf en uit de agrarische tak in de huidige situatie in evenwicht zullen gaan komen en de agrarische tak daarmee geen hoofdactiviteit meer is. In die situatie adviseren wij de gemeente Teylingen te overwegen om bijvoorbeeld de periode van het seizoen dat er boerengolf gespeeld kan worden te beperken.

Hoogachtend,

Ing. C.L.M. Clemens.



Bijlage Cateraar Wim van Vliet – inhoud email

Aan de fracties van de gemeente Teylingen.

Mijn naam is Wim van Vliet, ik ben de vaste cateraar van de boerengolf geweest. De reden dat ik inspreek is dat ik pleit voor het verlenen van de verklaring van geen bezwaar voor de boerengolf. Het huidige bestemmingsplan is 14 jaar oud en agrarisch ondernemers kunnen hiermee niet meer uit de voeten. De gemeente heeft twee jaar geleden handhavend opgetreden bij de boerengolf omdat men vond dat er geen sprake meer was van een reëel/volwaardig agrarisch bedrijf. Niet alleen het bedrijf van Van der Geest loopt omzet mis door deze handhaving. Als cateraar verzorgde ik 1 a 2 partijen in de week in de zomermaanden variërend van 10 tot 50 personen. De handhaving heeft mij veel omzet gekost.

Ik betreur het feit als ik lees in de krant dat raadsleden twijfelen over de verkeersveiligheid en de horecavergunning. De horeca is een ondergeschikte functie, alleen bestemd voor de mensen die boerengolf spelen en al op het bedrijf zijn. De horeca brengt geen uitbreiding van het verkeer met zich mee.

De indruk word gewekt dat de boerengolf en de horeca zeer belangrijk zijn voor het bedrijf van Van der Geest. Daar wij de enige en vaste cateraar zijn van de boerengolf kunnen wij u enkele cijfers geven. Ons seizoen loopt daar van half april tot eind oktober. In 2010 hadden wij daar 32 partijtjes, waarvan 15 met eten en 17 met eten en drinken. In 2011 hadden wij 48 partijtjes waarvan 28 alleen eten en 20 met eten en drinken. In 2012 hadden wij 28 keer partijtje waarvan 14 alleen met eten en 14 met eten en drinken.

Ook in afspraak met Van der Geest word verhuur van de stal alleen toegestaan in combinatie met de boerengolf. Wat grootschalige horeca verhindert. er zijn geen faciliteiten aanwezig die bijzondere horeca mogelijk maken, daarom is horeca uitbreiding geen optie en worden de partijtjes daardoor ook zelden laat.

Ik lees in het verkiezingsprogramma van de VVD dat zij voorstander zijn van bestemmingsplannen die agrarische ontwikkelingen niet hinderen en mogelijkheden bekijken voor dubbel ruimtegebruik. Het CDA stelt dat zij zich inzet voor sterke gezins- en familiebedrijven. Het is binnen Teylingen een prachtig bedrijf en u als raadslid zou blij moeten zijn met ondernemers die hun nek uitsteken en bezoekers willen ontvangen. Boerengolf geeft veel plezier en er is behoefte aan boerderijbezoek dicht bij huis. Het is voor kinderen een mooie kans spelenderwijs te ontdekken wat het platteland te bieden heeft en is een aanwinst voor de gemeente Teylingen als toeristische gemeente.

Geef de ondernemer ruimte binnen de regels, het is hun eigen risico. Ik denk dat het onterecht is dat de indruk word gewekt dat er veel horeca gebeurt, terwijl er heel veel veehouderij plaats vind.

Mijn inziens is er met meer communicatie en samenwerking en een bedrijfsbezoek vanuit de gemeente veel meer te bereiken.

Dank u voor de aandacht.

Wim van Vliet.

Memo

GEMEENTE TEYLINGEN



Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Teylingen.

d.d. 06-05-2015

No. 20131241

memonummer 267610-04
datum 27 januari 2015
aan Mevrouw E. van der Geest VOF W.J.P. van der Geest en Zn
De heer R. van der Geest Gemeente Teylingen
van Anton van Osta Antea Group
kopie Robert Coffeng Antea Group
project Omgevingsvergunning boerengolf jachthaven Van der Geest
projectnr. 267610
betreft Beantwoording zienswijzen omgevingsvergunning boerengolf nav verkeersonderzoek Wasbeeklaan
(definitief)

Aanleiding

In de periode van 4 september tot en met 15 oktober 2014 heeft het ontwerpbesluit van de aanvraag omgevingsvergunning boerengolf ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven over de inhoud van het ontwerpbesluit. In deze memo wordt ingegaan op de verkeerskundige zienswijzen die zijn ingediend naar aanleiding van eerder verkeerskundig onderzoek door Antea Group.

Verkeersgeneratie

De indiener van de zienswijze stelt dat de verkeersonveiligheid en de hinder die het verkeer op de Wasbeeklaan met zich meebrengt, onvoldoende wordt onderkend. Hierbij worden twee argumenten aangevoerd:

- De inschatting dat 10% van de fietsers die de McDonalds bezoeken via de Wasbeeklaan fietsen is te laag;
- Het boerengolf trekt meer bezoekers, waardoor het aantal autoverplaatsingen te laag wordt ingeschat.

Inschatting aantal fietsers

In ons verkeersonderzoek (verwoord in de memo van 10 maart 2014, kenmerk 267610-03) is het uitgangspunt geformuleerd dat gezien de geografische ligging van de McDonalds vestiging ten opzichte van de omliggende kernen verwacht mag worden dat de meeste bezoekers afkomstig zijn uit Sassenheim, Voorhout en het NS-station. De inschatting is dat maximaal 10% van de fietsers via de Wasbeeklaan rijdt (bezoekers vanuit Warmond).

De indiener vermoedt dat dit percentage te laag is, maar geeft hiervoor geen onderbouwing of een gemotiveerd percentage voor de gegeven situatie. De indiener stelt dat er veel bezoekers aan de McDonalds via de Wasbeeklaan fietsen, zonder dat zij uit Warmond komen. Fietsers vanuit Sassenheim/Voorhout gebruiken dit deel van de Wasbeeklaan niet en blijven dus buiten beschouwing. De door de indiener bedoelde bezoekers zouden dus vooral uit de omgeving van Oegstgeest of Leiden moeten komen. Echter, voor het merendeel van deze mensen zijn de vestigingen van McDonalds aan de Plesmanlaan in Leiden of in de binnenstad van Leiden dichterbij. Hiermee wordt niet beweerd dat fietsende bezoekers van een McDonalds altijd de dichtstbijzijnde vestiging kiezen. Het is echter wel aannemelijk dat mensen die ten zuidwesten van Warmond wonen, eerder geneigd zullen zijn een McDonalds vestiging in de omgeving van Leiden te bezoeken. Verder zijn ons geen aanvullende gegevens bekend, anders dan genoemd in ons onderzoek van 10 maart 2014, die zouden leiden tot andere aannames of percentages.

Inschatting autoverplaatsingen

De indiener is van mening dat het boerengolf meer bezoekers (en dus meer autoverkeer) zal trekken dan waar in het onderzoek van 10 maart 2014 rekening mee is gehouden. De indiener stelt dat er met 360 bezoekers per dag gerekend zou moeten worden.

In algemene zin geldt dat in dergelijke vraagstukken reguliere, maatgevende situaties worden gehanteerd en niet een maximale (piek)situatie die incidenteel voorkomt. Juist omdat pieksituaties incidenteel voorkomen, is het niet realistisch om daarop de structurele vormgeving van wegen te baseren.

Het genoemde voorbeeld van 360 bezoekers per dag is ons inziens zo'n piekmoment, mede gelet op informatie van bezoekersaantallen vanuit de exploitant (zie onder). Het kan zeker voorkomen dat op speciale dagen (vb. Hemelvaart, Pinksteren) met mooi weer, het aantal boerengolfbezoekers hoger uitvalt. Op basis van werkelijke bezoekersaantallen zijn de verwachte verkeerscijfers berekend.

In de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de berekening van Antea Group zit een aantal factoren die ervoor zorgen dat de berekende verkeersgeneratie in de meeste gevallen hoger uitvalt dan in werkelijkheid gaat voorkomen.

- Het aantal bezoekers is gesteld op 2.000 per jaar op basis van bezoekersaantallen van afgelopen jaren. De boerengolf locatie is door de uitbreiding van de jachthaven kleiner geworden. Mogelijk dat dit tot minder bezoekers (en dus minder autoverkeer) leidt dan aangenomen;
- De bezoekers zijn geconcentreerd in slechts 3 maanden van het jaar (mei, juni, september). In werkelijkheid zijn er ook nog bezoekers in andere maanden van het jaar (april, juli, augustus). Dit betekent een grotere spreiding van het aantal bezoekers;
- Alle bezoekers worden verondersteld met de auto te komen (behalve scholieren). Voor de praktijk mag verondersteld worden dat er ook bezoekers met fiets, boot of openbaar vervoer komen.

Kortom, Antea Group gaat uit van het aantal autoverplaatsingen dat het overgrote deel van de gevallen voldoende beschrijft. Hoewel er incidentele pieksituaties te bedenken zijn waar dit niet het geval is, is dit in onze optiek geen reden om het verkeersonderzoek op andere uitgangspunten te baseren.

Verkeerstellingen

De indiener stelt dat de uitgevoerde verkeerstellingen in 2012 onvoldoende representatief zijn en is van mening dat het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng in de periode van 24 mei t/m 7 juni 2012 een betere weergave is van de maatgevende periode.

In de memo van 13 augustus 2012 (kenmerk 256442-01) heeft Antea Group al een inhoudelijke reactie gegeven op het onderzoek van Goudappel Coffeng (zie bijlage). Er is bij ons geen nadere informatie bekend die onze bevindingen en advies doen wijzigen.

27 januari 2015,
Antea Group,



Anton van Osta
Senior adviseur Mobiliteit

Memo

GEMEENTE TEYLINGEN



Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Teylingen.

nummer	256442-01	d.d. 06-05-2015	No. 20131241
datum	13 augustus 2012		
aan	Maatschap van der Geest Gemeente Teylingen		
van	Anton van Osta		
kopie			
project	Ontwikkeling boerenjachthaven Warmond, verkeersonderzoek		
projectnummer	256442		
betreft	Reactie op hoger beroepschriften en rapport Verkeerskundig onderzoek Goudappel Coffeng (3 juli 2012)		

In het kader van de ontwikkelingen van de boerenjachthaven in Warmond en eerdere onderzoeken is door een aantal partijen hoger beroep ingesteld. Tevens heeft bureau Goudappel Coffeng in opdracht van SRK Rechtsbijstand een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. In deze memo wordt ingegaan op de verkeerskundige items die aan de orde komen in:

- de beroepschriften van Maatschap van der Geest en de heer J.M. van Winsen;
- genoemde rapportage van bureau Goudappel Coffeng.

1. Verkeerstellingen

Mechanische tellingen: algemeen

Bureau Goudappel Coffeng heeft in de periode van donderdag 24 mei t/m donderdag 7 juni 2012 mechanische tellingen uitgevoerd, met onderverdeling naar motorvoertuigen en tweewielers. Het 1^e deel van de telperiode betreft het Pinksterweekend; als algemene opmerking wordt vastgesteld dat dit geen representatieve periode is om een betrouwbaar, regulier beeld te krijgen van een verkeerssituatie. Om een gedegen uitspraak te kunnen doen over de kwaliteit van de verkeersafwikkeling in een reguliere situatie en om belangen in brede zin af te kunnen wegen, is een telperiode van 2 weken (met daarin het Pinksterweekend en de daarop volgende week) ons inziens onvoldoende basis.

In de rapportage van Goudappel Coffeng wordt gesproken over gemiddelde week- en weekenddagen. Het betreft hier een periode van 2 weken, met genoemde bijzondere periode waarover gemiddelden worden genomen. Uit informatie van de opdrachtgever blijkt dat het Pinksterweekend in algemene zin veel toeristisch verkeer trekt naar het gebied. Het Pinksterweekend van 2012 kende daarbij extreem goed weer en langs de kuststrook was sprake van zeedamp. Dit leverde extra veel toeristen op in het gebied rond de Kaag. Dit is terug te zien in de telresultaten met vooral veel fietsers. De benaming van de telresultaten "gemiddelde week- en weekenddagen" is vanuit het krijgen van een algemeen, betrouwbaar verkeersbeeld dan ook niet terecht te noemen (de combinatie van deze weeromstandigheden in deze perioden komt in Nederland hooguit enkele keren per jaar voor).

Mechanische tellingen: specifiek

In de rapportage van Goudappel Coffeng blijkt dat het aantal motorvoertuigen in mei 2012 niet/nauwelijks verschilt met de telling van februari 2012: circa 250 mvt/etmaal. De piek die Goudappel Coffeng benoemt (261 voertuigen) past daarin. Een extreem hoger verkeersbeeld wordt op dit gebied dus niet geconstateerd; onderdeel van dit verkeer is het huidige gebruik van de jachthaven met 170 ligplaatsen en boerengolfactiviteiten. Het aantal fietsers is hoger dan in de telling van februari 2012. De verwachting is dat de Pinksterperiode en extreem goed weer hierop direct van invloed is (zie boven). Dit wordt overigens ook terecht geconstateerd in het rapport.

De verkeerstellingen laten tot slot ook zien dat bij meer fietsers ook minder autoverkeer over de Wasbeeklaan rijdt en andersom. Uit eerdere tellingen van de gemeente Teylingen blijkt eveneens dat de verdeling van voertuigen over de dag gunstig is. De conclusie van Goudappel Coffeng over de piekdagen (blz. 5) kan hierdoor een verkeerd en onterecht beeld schetsen.

Tot slot valt op dat de locaties van de tellingen van autoverkeer en fietsverkeer verschillen. Wel wordt gesteld dat 'het getelde fietsverkeer op tellocatie 2 voor een groot deel gebruik maakt van de Wasbeeklaan, waarop tellocatie 1 was geïnstalleerd.' Hoe groot dit deel is, wordt niet benoemd, evenals de achterliggende reden voor het kiezen van 2 verschillende locaties. Om de verhouding tussen auto- en fietsverkeer op (juist) de Wasbeeklaan in beeld te kunnen krijgen, had ons inziens gekozen moeten worden voor tellocaties op hetzelfde wegvak.

Conclusies tellingen:

- de mechanische tellingen uit het rapport van Goudappel Coffeng geven een beeld van een bijzondere periode (Pinksteren) met extreem goede weersomstandigheden. Dit is een niet algemeen, representatief beeld; de gehanteerde benaming "gemiddelde week- en weekenddagen" is vanuit dit oogpunt niet terecht te noemen;
- het aantal getelde motorvoertuigen wijkt niet af van de door de gemeente uitgevoerde tellingen in begin 2012;
- het aantal fietsers is zeker hoger; de bijzondere meetperiode en weersomstandigheden zijn hierop sterk van invloed. De getelde aantallen fietsers zijn daarmee zeker niet als representatief voor de reguliere situatie te beschouwen;
- Het exacte aantal fietsers op de Wasbeeklaan is door de tellocatie nabij het NS-station niet in beeld gebracht.

2. Bereikbaarheid hulpdiensten

Zoals bekend biedt het spoorviaduct toegang voor hulpdiensten bij calamiteiten. Gezien de gelimiteerde doorrijhoogte kunnen vrachtwagens (brandweer) hiervan geen gebruik maken; die rijden aan vanuit de brandweerpost Warmond en bereiken het gebied via de Wasbeeklaan. Uit gemeentelijke informatie blijkt dat de hulpdiensten tijdig betrokken zijn geweest bij de plannen voor ontwikkeling van de jachthaven en hierbij geen problemen ten aanzien van de bereikbaarheid verwachten.

Gezien bovenstaande en de extreem lage kans dat brandweervoertuigen de doorgang belemmerd wordt door ander verkeer (zie ook onderdeel 'Verkeersafwikkeling, Kansberekening tegenliggers' verderop in deze memo) voorzien wij geen problemen voor de bereikbaarheid van hulpdiensten ten opzichte van de huidige situatie (lees: de uitbreiding van de jachthaven met 30 ligplaatsen).

3. Verkeersafwikkeling, passeermogelijkheden Wasbeeklaan en verkeersveiligheid

Videoregistratie

Om een indruk te krijgen van de verkeersmanoeuvres op de Wasbeeklaan is voorafgaand en tijdens het Pinksterweekend gedurende een aantal uren het verkeer op de video vastgelegd. Daarbij is gekozen voor de drukste uren van de dag op de drukste dagen van de totale meetperiode. Gesteld kan worden dat de geconstateerde 'opvallende zaken' betrekking hebben op een 'worst case scenario' en niet op een gemiddelde verkeerssituatie.

Uit informatie van de opdrachtgever blijkt dat periodieke bedrijfsactiviteiten van een ondernemer (verkoop van bloemen aan met parkeren op de openbare weg) leiden tot enige hinder op de Wasbeeklaan. Verder constateert bureau Goudappel Coffeng dat gedurende 15 uur in 3 gevallen voertuigen even op elkaar moeten wachten/anticiperen. Dit mag extreem laag worden genoemd en betekent zeker niet dat er sprake is van ernstige doorstromingsproblemen of gevaarlijke situaties. Daarbij beseffende dat:

- dit plaats vindt tijdens de drukste uren
- op de drukste dagen en
- de verkoop op/aan de weg geen structurele activiteit is
- de 'eigen weg' nog niet verbreed was ten tijde van het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng (zie verderop in deze memo)

concluderen wij dat er geen sprake is van noemenswaardige problemen op gebied van verkeersafwikkeling op de Wasbeeklaan.

Passeermogelijkheden en zichtbaarheid

In onze memo van 11 oktober 2011 (kenmerk 239700-05) is ingegaan op de (deels toekomstige) aanwezigheid van passeerplaatsen en uitwijkmogelijkheden voor autoverkeer. Uit informatie van de opdrachtgever blijkt dat dit nog steeds actueel is en deze ook daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. De constatering dat hiermee op voldoende onderlinge afstand passeermogelijkheden worden geboden (gezien de richtlijnen van het CROW), blijft daarmee van kracht. Ook is het merendeel van alle verkeersdeelnemers goed bekend met de gegeven verkeerssituatie.

Aanvullend daarop zijn de heggen ter hoogte van Wasbeeklaan 25 recent ingekort en is de zijlaan (eigen weg) over een lengte van 130 m. verbreed tot 5.10 m. Deze weg zal in de toekomst nog worden voorzien van 3 snelheidsremmers. Dit alles verbetert de onderlinge zichtbaarheid van tegenliggers tot op grotere afstand, de praktische passeermogelijkheden van voertuigen en in totaliteit de verkeersveiligheid voor auto's en fietsers.

Kansberekening tegenliggers

In paragraaf 3.3 van het rapport van bureau Goudappel Coffeng is de kans berekend dat twee voertuigen elkaar tegenkomen. De uitkomst hiervan is 17%, hetgeen terecht als beperkt wordt beschouwd. Tezamen met de genoemde passeermogelijkheden en de reeds genomen maatregelen achten wij deze verkeerssituatie acceptabel. Het is daarbij geen eis dat een auto twee naast elkaar rijdende fietsers moet kunnen passeren; in veel vergelijkbare situaties gaan fietsers dan tijdelijk achter elkaar rijden.

De constatering dat in de beperkte gevallen van elkaar tegenkomen er achteruit gereden moet worden, achten wij niet juist. Verkeer zal naar verwachting door de geboden passeermogelijkheden en genomen maatregelen tijdig kunnen anticiperen en op elkaar wachten.

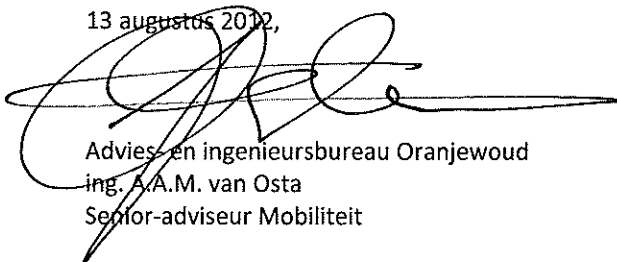
4. Overige punten en conclusies

Samenvattend maken wij de nog de volgende constatering naar aanleiding van het rapport van bureau Goudappel Coffeng:

1. bureau Goudappel Coffeng stelt terecht dat de intensiteit van de Wasbeeklaan ook na uitbreiding van de boerenjachthaven met 30 ligplaatsen onder de kritische grenswaarde voor erftoegangswegen blijft;
2. bureau Goudappel Coffeng stelt onterecht dat achteruit gereden moet worden als twee voertuigen elkaar tegenkomen. Verkeer zal naar verwachting door de geboden passeermogelijkheden en genomen maatregelen tijdig kunnen anticiperen en op elkaar wachten;
3. bureau Goudappel Coffeng stelt terecht dat als gevolg van de komst van het NS-station de fietsintensiteit is toegenomen. De conclusie dat hierdoor de verkeersveiligheid niet zal zijn verbeterd is suggestief en niet onderbouwd met feiten;
4. bureau Goudappel Coffeng stelt onterecht dat de Wasbeeklaan niet geschikt is om de uitbreiding van de jachthaven met 30 ligplaatsen te kunnen realiseren. De onder punt 1 benoemde conclusie wordt hiermee tegengesproken; daarnaast zijn in deze en eerdere memo's en onderzoeken argumenten naar voren gebracht die deze conclusie weerleggen.

Tot slot geeft de opdrachtgever aan dat het NS-station Sassenheim een nadrukkelijke verbetering is voor de bereikbaarheid van het gebied: de jachthaven ligt op beperkte loopafstand van het station. Uit eigen gegevens blijkt dat bezoekers van de jachthaven hiervan gebruik maken. Dit zal in de toekomst naar verwachting ook blijven gebeuren.

13 augustus 2012,



Advies- en ingenieursbureau Oranjewoud
ing. A.A.M. van Osta
Senior-adviseur Mobiliteit