

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 Teylingen

Uw verzoek ontvangen:
26 november 2021

Ons kenmerk:
21.11.014

Onderwerp:
Vergroting agrarisch bouwvlak
Maatschap van Schie
Zwanburgerpolder 6
2361 PC Warmond

Datum:
16 december 2021

Op grond van de verstrekte gegevens en het bedrijfsbezoek, waarbij met de vergunningaanvrager het bouwplan is besproken, kunnen wij uw college met betrekking tot bovengenoemde adviesaanvraag het volgende berichten.

Aanvraag

Het agrarisch bedrijf van de maatschap van Schie, gevestigd aan de Zwanburgerpolder 6 in Warmond, heeft een aanvraag ingediend om het agrarisch bouwvlak te vergroten voor de bouw van een nieuwe melkveestal. De bestaande stallen zijn – als het gaat om de staat van onderhoud – ronduit slecht en verouderd. Joost van Schie, de initiatiefnemer en opvolger, heeft een bedrijfsplan opgesteld voor een toekomstbestendige bedrijfsopzet.

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot bouwvlakvergroting maar hieraan zijn voorwaarden verbonden, zie artikel 14.7.4 sub a en b van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied Teylingen". In lijn met de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen voor uitbreiding buiten het bestemmingsvlak en bouwvlak, vraagt de gemeente Teylingen een agrarisch advies of een doelmatige bedrijfsvoering deze aanpassing noodzakelijk maakt.

Uitgangspunten

Het te bebouwen perceel is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Teylingen" en de daarop betrekking hebbende eerste herziening van de gemeente Teylingen en heeft daarin de bestemming "agrarisch-grondgebonden veehouderij – waardevolle graslanden".

Relevante artikelen uit dit bestemmingsplan zijn:

Artikel 14 Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder h;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein': tevens voor een kampeerterrein;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': tevens voor een recreatiewoning; max 5 recreatiewoningen
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoerplaat'; uitsluitend voor kuilvoerplaten;

met daaraan ondergeschikt:

- i. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- j. extensief recreatief medegebruik
- k. kleinschalige natuurontwikkeling
- l. fietspaden

14.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

14.7.4 Bouwvlakvergroting grondgebonden veehouderijbedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden', voor zover gelegen binnen de 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1.2', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. uit advies van een agrarisch deskundige blijkt dat voorzien wordt in het bepaalde onder a;
- c. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- d. de omvang van het bouwvlak bedraagt na vergroting ten hoogste 2 ha;
- e. de vergroting van het bouwvlak dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- f. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in de betreffende bestemming niet onevenredig worden aangetast;
- h. wijziging wordt niet toegepast alvorens, mits noodzakelijk, een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- i. bij de uitbreiding van het verhard oppervlak en/of de bebouwing dient de hemelwaterafvoer van de toename van verharding en/of bebouwing te worden vastgehouden door deze toe te voegen aan het grondwater; indien dit niet mogelijk is, dient ter compensatie open water te worden gerealiseerd ter grootte van 15% van de toegevoegde oppervlakte aan verharding en/of bebouwing tenzij:
 - 1. de (gezamenlijke) uitbreiding van verharding en/of bebouwing minder bedraagt dan 400 m², of;
 - 2. na overleg met Hoogheemraadschap Rijnland is gebleken dat er geen noodzaak tot watercompensatie aanwezig is.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Teylingen" locatie Zwanburgerpolder 6 Warmond
Agrarisch bouwvlak **rood** omlijnd; het agrarisch bouwvlak heeft een oppervlakte van ca. 8.500m².

Bedrijfssituatie

Maatschap van Schie, waarin deelnemen dhr. Jan van Schie (61 jaar), mevr. Roos van Schie (62 jaar) en hun zoon Joost van Schie (35 jaar), beoogd opvolger, hebben een biologische melkveehouderij en kaasmakerij in de Zwanburgerpolder te Warmond en hebben dit bedrijf al sinds 1843 in de familie Van Schie. Het bedrijf is gevestigd op een eiland (Zwanburgerpolder) en betreft een echte "vaarboerderij".

Onderstaand wordt een korte beschrijving gegeven van de huidige situatie. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar het bedrijfsplan "Erfontwikkeling Boerderij "de Eenzaamheid" te Warmond.

De afgelopen jaren staat de zgn. regeneratieve landbouw centraal, zie onderstaand:

een innovatieve, regeneratieve boerderij

De hoofdpijlers nog even in het kort:

1. Herstel van de bodem met al zijn micro-organismen die aarde behoort te bevatten.
2. Genereren van enorme biodiversiteit in planten en dieren.
3. Lokale afzet van het meest voedingsrijke en uitgebalanceerde voedsel wat je kan vinden.
4. Een financieel florerend bedrijf neerzetten zodat het een inspiratie is voor de huidige landbouw én volgende generaties.

Bron: [De Regeneratieve Boerderij - Groen Kapitaal](#)



Luchtfoto locatie Zwanburgerpolder 6 te Warmond. Bron: Google earth d.d. 15-9-2020

De boer en boerderij

Op een eiland in de Kagerplassen staat de biologische boerderij van boer Joost en zijn vader; De Eenzaamheid. Zeilbootjes en sloepen varen af en aan over de plassen. Eenzaam? De naam van de boerderij matcht niet met zomerse omstandigheden, maar de winters zijn erg stil, verzekert Joost ons. Al sinds 1843 is de boerderij in de familie van Schie, wat Joost de zesde generatie maakt.

In 2005 gooide de familie van Schie het roer om naar biologisch met als doel een duurzame toekomst te creëren voor de boerderij. Sindsdien is het balletje gaan rollen en werkt de boerderij steeds meer natuurinclusief. Van uitgesteld maaien om weidevogels aan te trekken tot mest scheiden om uitstoot tegen te gaan, Joost zit vol ideeën om zijn boerderij nog duurzamer te maken. Het uiteindelijke doel? Een zelfvoorzienende boerderij die perfect aansluit op het landschap!

Bron: [Boer Joost van Schie | Warmond | Grutto](#)

Het bedrijf beschikt over in totaal ca. 52,5 ha overwegend grasland, waarvan 40 ha in eigendom is en ca. 1,5 ha in reguliere pacht. Deze gronden liggen in sluiting aan het erf in de Zwanburgerpolder. Daarnaast ligt ca 6 ha pachtland in de Lakerpolder (eigendom Staatsbosbeheer) en ca 5 ha land dat los wordt gehuurd in de Zweilandpolder. De maatschap is op verzoek van Staatsbosbeheer in overleg met deze organisatie om de gehele Lakerpolder (25 ha) als weidevogelgebied te gaan beheren tegen een vergoeding (natuurinclusieve landbouw).

De melkveehouderij beschikt over 58 stuks melkvee en 35 stuks jongvee. De jaarlijkse productie van de melk is ca. 300.000 liter. Er wordt nu jaarlijks ca. 22 ton Goudse kaas gemaakt van ca. 70% van de eigen melk. Momenteel wordt het grootste deel van de kaas verkocht aan de tussenhandel, een klein deel wordt direct verkocht aan klanten uit de omgeving.

	Bestaande opstallen soort en type	(stal)capaciteit of oppervlakte (m ²)	feitelijk gebruik	voorgenomen gebruik
01a	Melkveeststal	58 koeien	Huisvesting melkvee	Stro / hooi opslag
01b	Jongveeststal	35 pinken en kalven	Huisvesting jongvee	Kaasmakerij + kaasopslag
2	Mestsilo	600m ³	Mestopslag	Mestopslag
3	Machine loods	200m ²	Machine loods	Machine loods
4	Hooiberg	64m ²	Hooi opslag	Hooi opslag
5	Woning	200m ²	Woning	Woning
6	Kaasmakerij	40m ²	Kaasmakerij	Kaasmakerij
7	Recreatiewoningen Woning	80m ²	Recreatiewoningen Woning Joost	Recreatiewoningen Woning Joost
8	Kaasopslag Ontvangstruimte	100m ² 100m ²	Kaasopslag Ontvangstruimte	Kaasopslag Ontvangstruimte
9	Schuur	80m ²	Opslag	Opslag
10	Schuur	50m ²	Opslag	Opslag

Overzicht huidig gebruik en toekomstige gebruik van de huidige gebouwen

Aan de zuidkant van het erf bevindt zich de aanlegplaats voor de veerpont waarmee agrarisch materieel en vee vervoerd wordt

De koeienstal is in 1975 gebouwd als dichte ligboxenstal en verbouwd tot openfrontstal in 1992. De boven- grondse constructie en melkinstallatie voldoen niet meer voor een efficiënte bedrijfsvoering. De wand is vanwege schade aan vervanging toe en het dak bestaat uit asbestplaten. Het drijfmest systeem (kelder met roostervloer) voldoet in de nabije toekomst ook niet meer aan emissie-regelgeving en past niet in een regeneratieve bedrijfsvoering vanwege de suboptimale impact op het bodemleven. Deze gebouwen zijn dusdanig afgeschreven dat investeringen in een aanpassing en herstel onrendabel zijn.

Naast de agrarische activiteiten vinden er op deze boerderij nog een groot aantal andere activiteiten plaats, zoals:

- rondleidingen gericht op natuur en landschap.
- trainingen waarbij de landbouw centraal staat, maar ook soms bedrijfstrainingen.
- eigen onderzoek naar regeneratieve landbouwmethoden, waarbij de focus ligt op planten, welke een bijdrage aan het voedsel voor het melkvee, maar ook aan eetbare planten voor de mens.

Eerste theehaag van Nederland

Alle partijen waren enthousiast over de 'geboorte' van een theehaag. Joost van Schie wil graag meer biodiversiteit in zijn biologische kaasbedrijf toepassen en houdt ervan innovatief bezig te zijn. Daar zijn de mannen van Wilder Land ook niet vies van, want door de toevoeging van diverse planten, zoals een berk of vlier, kunnen er weer hele andere soorten thee gemaakt worden. Het Landschapsfonds geeft graag subsidie aan dit innovatieve plan zodat de eeuwenoude boerenhagen weer terugkomen in het oud-Hollandse landschap. Zelfs drie buur-boeren van Joost van Schie hebben dit plan omarmd en doen mee.

Bron: [Eerste theehaag van Nederland - Landschapsfonds Holland Rijnland](#)

- o vergroten biodiversiteit

Kippen helpen mee aan verbeteren biodiversiteit: crowdfunding voor kippencamper - 10 augustus 2021

Honderdvijftig kippen als hulp om de weilanden kruidenrijker te krijgen. De Warmondse boer Joost van Schie begon een week geleden een crowdfundingactie om deze 150 hulpjes onder dak te brengen. Inmiddels hebben ruim tweehonderd mensen gedoneerd voor de kippencamper in ruil voor onder meer een rondleiding of een boerenbootcamp. „De kippencamper en de bewoners komen hopelijk al in september”, aldus Van Schie.

Bron: [Kippen helpen mee aan verbeteren biodiversiteit: crowdfunding... - Leidsch Dagblad](#)

- o verhuur van 5 vakantiebungalows.

Plan

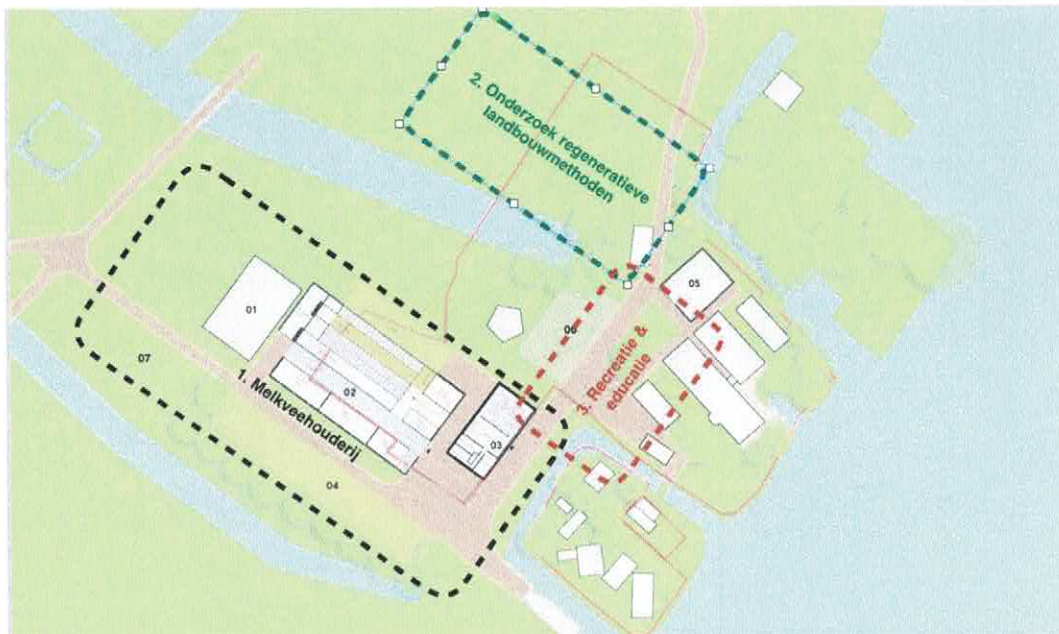
Voor de aanvraag van de vergunning om het agrarisch bouwvlak te vergroten voor de bouw van een nieuwe melkveestall is door de Maatschap van Schie een bedrijfsplan opgesteld, namelijk Erfontwikkeling Boerderij "de Eenzaamheid" Warmond.

In algemene zin is er sprake van een goed bedrijfsplan mede dankzij het interdisciplinaire begeleidings-team. Uit dit bedrijfsplan worden enkele relevante passage overgenomen.

- o De eerstvolgende ontwikkeling betreft de bouw van een kringloopstal en kaasmakerij, ter vervanging van verouderde gebouwen. Deze ontwikkeling reduceert emissies, verbetert bodemleven en biodiversiteit en maakt het landschap mooier. Het vervolg van dit document beschrijft de huidige situatie en voorgenomen ontwikkelingen.
- o De huidige koeienstal, jongveestall en kaasmakerij voldoen in de nabije toekomst niet aan regelgeving op het gebied van emissies en dierenwelzijn. Deze gebouwen zijn dusdanig afgeschreven dat investeringen onrendabel zijn.
- o *Melkveehouderij en kaasmakerij:* aan de zuidkant van het erf ontstaan een nieuwe duurzame koeien- en jongveestall met kaasmakerij en -opslag. Deze worden waar mogelijk gerealiseerd op bestaande verharding en funderingen. Op onderstaand tekening is de gewenste uitbreiding aangegeven.



1. Vaste mest opslag
 2. Koestal
 3. Kaasmakerij
 4. Ruwvoerplaat
 5. Werkplaats en opslag
 6. Optioneel: EAZ windmolen
 7. Landschapselementen
- Er is gekozen voor een rationele indeling van de stal met een voergang in het midden. De stal wordt gebouwd voor maximaal 75 melk- en kalfkoeien, 30 stuks van 6 tot 24 maanden en 15 kalveren. De stal wordt gebouwd volgens de laatste inzichten op het gebied van dierenwelzijn en circulariteit. Er worden zo duurzaam mogelijke materialen gebruikt, die worden vastgelegd in een materialen paspoort, zodat deze later hergebruikt kunnen worden en de waarde van de materialen voor een deel behouden blijft.
 - Gekozen wordt voor een meststelsel waarbij urine en vaste mest bij de bron gescheiden worden via de innovatieve stalvloer. Onderzoek toont aan dat bronscheiding de aanmaak en uitstoot van ammoniak beperkt en de resulterende vaste (gecomposteerde) mest de bodem verbetert en daarmee zorgt voor een betere weerbaarheid in extreem natte en droge perioden en een grotere koofstofopslag capaciteit in de bodem.
 - De nieuwe gebouwen worden zoveel mogelijk gebouwd op bestaande verhardingen/ funderingen. De kaasmakerij wordt geprojecteerd op de fundering van de bestaande jongveestal met daarachter de nieuwe veestal. De huidige koeienstal wordt omgebouwd tot opslag en werkplaats.
 - Gegeven de agro-ecologische condities zijn er 60 – 70 (Montbeliarde) koeien en ongeveer 35 stuks jongvee nodig om de polder te onderhouden. Een levensvatbare agrarische melkveehouderij met behoud van bestaande kwaliteiten is daarmee haalbaar indien deze gecombineerd wordt met (bestaande) nevenactiviteiten op het gebied van weidevogelbeheer, recreatie en educatie.



- Om tegemoet te komen aan bestaande regelgeving op gebied van dierenwelzijn en emissies en ruimte te houden om in de komende decennia in te spelen op ontwikkelingen is hiervoor we een stal met een oppervlakte van ongeveer 1500 m² nodig.
- Met de voorgenomen ontwikkeling is een beperkte uitbreiding van het bouwvlak voldoende. De totale omvang wordt ongeveer 1,6 hectare (inclusief woongedeelte en recreatie), waarmee ruim binnen de maximaal toegestane erfomvang van 2 hectare wordt gewerkt.
- In deze situatie ontstaat een extensieve bedrijfsvoering met 1,65 grootvee-eenheden per hectare.

Het interdisciplinaire ontwerpteam bestond uit:

- RAU architecten: Architectuur en bouw
- H+N+S Landschapsarchitecten: Landschappelijke inpassing
- Deltares: Waterhuishouding en emissies uit veen
- Hoogheemraadschap van Rijnland: Waterbalans en kwaliteit
- DLV advies: Landbouwkundig en bouwkundig advies
- Wij.land: regeneratieve landbouw advies
- United Designers: Ecologisch advies
- Roos, Jan & Joost van Schie: Planning en realisatie

Advies/conclusie

❖ Inleiding

Het bedrijf van de maatschap van Schie wil een transitie doorvoeren op hun melkveehouderijbedrijf. Het huidige bedrijf voldoet niet meer door een aantal verouderde gebouwen en ook de logistieke indeling is niet optimaal.

De hoofdaanleiding voor de uitbreiding is de omslag naar regeneratieve landbouw. Centraal staat het herstellen van de bodem. Een gezonde bodem zorgt voor plantengroei, regulatie van koolstof en een goede waterhuishouding. Daarnaast bevatten gewassen die op een gezonde bodem groeien ook voldoende voedingsstoffen, waardoor ze weer een positief effect hebben op de mens.

Voor dit doel is een bedrijfsplan opgesteld, namelijk "Erfontwikkeling Boerderij "de Eenzaamheid" Warmond". In algemene zin zijn wij van mening dat in dit bedrijfsplan een heldere visie is neergelegd. Het speelt in op de huidige problemen in de melkveehouderij en gaat op zoek naar een innovatief, maar ook rendabel alternatief.

❖ Ontwikkelingen binnen de melkveehouderij

De melkveehouderij ligt de laatste jaren onder het vergrootglas voor wat betreft het milieu, met name de stikstofbelasting. Vanuit de overheid en door de boeren zelf worden verschillende alternatieven aangedragen en uitgevoerd.

Visie en onderscheid maakt in melkvee het verschil – BB 3 December 2020

Volgens branchespecialist melkveehouderij Jaap Gielen zijn er grote verschillen tussen melkveehouders die een heldere visie op de toekomst hebben en bedrijven die nog zoekende zijn. Over het algemeen behalen bedrijven die overzicht hebben over hun bedrijf en de omgeving zowel betere technische als financiële resultaten. Verduurzaming, grondgebondenheid en stikstofreductie zijn onderdelen van de route naar 2030.

Het werken aan minder voer van ver over zee en meer voer van dichtbij is daar een voorbeeld van. Meer binding met grond is daarvoor essentieel. En je ziet dat dit overlapt met beleidsvisies zoals kringlooplandbouw.

Bron: [Visie en onderscheid maakt in melkvee het verschil - Nieuws Melk | Boerenbusiness.nl](#)

De Raad voor de Leefomgeving heeft onlangs het advies uitgebracht "Geef boer vrijheid om aan regels te voldoen". Het overheidsbeleid zou zich volgens de Raad meer moeten richten op degenen die doorgaan in plaats van alleen zich te richten op onteigeningen. Kern van het advies:

"Duidelijkheid over de eisen is nodig om agrarisch ondernemers in staat te stellen tijdig passende investeringen te kunnen doen of hun verdienmodel aan te passen, aldus de Raad. De regels en voorschriften moeten zo veel mogelijk vrijheid geven in hoe ondernemers daaraan gaan voldoen. Dan kunnen zij zelf bepalen hoe zij dit het beste kunnen inpassen binnen hun individuele bedrijfsvoering."

❖ Verschil traditioneel versus natuurlijk

De maatschap van Schie ziet voor haar agrarische bedrijf een toekomst in de regeneratieve landbouw. Dit houdt in dat de productie gerichte melkveehouderij wordt verlaten en er een melkveehouderij komt waarbij er een directe relatie en balans ontstaat tussen grond, vegetatie/ natuur, melkvee en mens.

Gelet op de locatie waar dit bedrijf is gelegen, namelijk in een gebied met de bestemming "Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden" en veel natuur, is dat een "natuurlijke" keuze. Centraal staat de melkveehouderij in combinatie met de kaasmakerij.

Kenmerkend voor de biologische melkveehouderij in het algemeen is dat de melkopbrengst per koe in de regel lager is in vergelijking met de huidige traditionele melkveehouderij. Bij deze laatste staat de productie van melk centraal: deze koeien geven gemiddeld 10.000 l/jr; de koeien van van Schie geven gemiddeld ca. 6.000 l/jr. Een belangrijke oorzaak van dit verschil is dat de koeien van van Schie geen of nauwelijks krachtvoer krijgen en het moeten doen met het beschikbare gras.

Daarnaast is ook de gemiddelde veebezetting per ha bij de traditionele melkveehouderij beduidend hoger, namelijk minimaal 2 tot 3 melkkoeien per ha tegenover de veebezetting bij van Schie gemiddeld 1,5 melk-koe per ha.

Ook de gemiddelde bedrijfsomvang verschilt per type veehouderijbedrijf, zie onderstaand.

Gemiddeld 105 melkkoeien per bedrijf - 12/17/2020

Het gemiddelde aantal melkkoeien per melkveebedrijf is, op basis van het Bedrijveninformatienet, tussen 2000 en 2020 toegenomen van 57 tot ruim 105 stuks. Uit de CBS landbouwtelling blijkt dat er in 2020 per saldo 346 melkveebedrijven zijn gestopt (2,3%). Mede hierdoor is de overblijvende groep met ruim 3% in omvang toegenomen in 2020 en zijn met zijn allen 1% meer koeien gaan houden. Dit blijkt ook uit de ontwikkeling van het aantal dieren uit de CBS-landbouwtelling.

Biologische melkveehouderij

Het aantal biologische melkveebedrijven nam in 2020 met ruim 3% toe. Daarnaast steeg de hoeveelheid geproduceerde biologische melk per bedrijf doordat het aantal melkkoeien per bedrijf van bijna 85 melkkoeien in 2019 toenam naar ruim 86,5 stuks in 2020. De melkproductie per koe zal naar verwachting niet toenemen.

Bron: <https://www.agrimatie.nl/ThemaResultaat.aspx?subpubID=2232&themaID=2272&indicatorID=2100§orID=2245>

Niet alleen het verschil in omvang en aantal koeien verschilt, ook het inkomen verschilt aanmerkelijk.

Op het bedrijf van de maatschap van Schie werken momenteel 2 mensen fulltime, die ieder een volwaardig inkomen verdienen.

Als het toekomstige aantal melkvee, ca. 60- 70 stuks, en de beschikbare oppervlakte grond op basis van de gegevens van van Schie worden gebruikt voor het zgn. Rekenmodel van de WUR blijkt dat de omzet onvoldoende is voor een volwaardig inkomen voor 2 personen, zie bijlage 1. Bij deze berekening is uitgegaan van een traditioneel melkveehouderijbedrijf, exclusief de opbrengst van kaas e.d.! Het bedrijf wordt, indien er alleen gemolken wordt, dan aangemerkt als een klein agrarisch bedrijf voor 0,75 tot 1,5 arbeidsplaats.

De gegevens zijn niet meer dan een globale indicatie!

In onderstaand overzicht wordt een vergelijking gemaakt tussen een melkveehouderijbedrijf met natuur beperkingen en een traditioneel melkveehouderijbedrijf. Dit overzicht laat zien dat de verschillen groot zijn.

<i>Rekenmodel WUR indicatief</i>	<i>met beperkingen na- tuur</i>	<i>traditioneel geen beperkingen</i>
tot opp. in ha's	75	75
aantal koeien	65	150
SO in €€	261.000	600.000
SVC in €€	53.000	125.000
grootteklasse	klein bedrijf	groot bedrijf

Om nu tot een volwaardig inkomen voor 2 personen te komen en toekomstbestendig te zijn bij opvolging, is het voor een biologisch melkveehouderijbedrijf, in dit geval een regeneratief melkveehouderijbedrijf, van groot belang dat er sprake is van een toegevoegde waarde en van neveninkomsten.

❖ Toegevoegde waarde en nevenactiviteiten essentieel

Om toch tot een volwaardig agrarisch inkomen te komen vindt er op "de Eenzaamheid" door het kaasmaken en door deze zelf te verkopen een zgn. toegevoegde waarde plaats. De inschatting is dat de toegevoegde waarde minimaal 30% is. Dit levert beduidend meer op dan wanneer de melk rechtstreeks naar de fabriek gaat, zie ook onderstaand.

Zelfverzuiveling in de Nederlandse melkveehouderij, utopie of kans? – 2018

In het theoretisch kader van afstudeerwerkstuk is de gemiddelde melkprijs van de afgelopen vijf jaar berekend op 33,7 eurocent per liter. De prijs van de kaasnotering was in de afgelopen vijf jaar €4,80 per kg kaas. Met de aanname van de meerkosten van kaasmaken met dertien eurocent, een 23 melkprijs van 33,7 eurocent en dat er negen liter melk in één kg kaas gaat, komt er een kritieke opbrengstprijs van kaas uit van €4,20. Hierdoor blijkt uit de berekening van de afgelopen vijf jaar dat het zelfverzuivelen rendabel is met een marge van zestig eurocent per kg, omdat de kaasnotering gemiddeld de afgelopen vijf jaar €4,80 was.

Dit resultaat zal versterkt worden met de mogelijkheid van huisverkoop. Door rechtstreeks aan de consument zuivel te verkopen, kunnen ketens ertussenuit worden gehaald en er blijft meer marge over. Dat is dan weer het punt toepasbaarheid. Zelfverzuiveling zal zeer zeker toepasbaar zijn in Nederland. De vraag naar duurzaam lokaal voedsel stijgt al zeven jaar op rij enorm met in 2016 een stijging van 26% en naar verwachting blijft deze stijgende lijn aanhouden.

Bron: [file_2.144526_001.pdf](#)

Verder draagt de verkoop van vlees van de eigen koeien ook bij aan het inkomen en worden er zgn. neveninkomsten gegenereerd, zoals vergoedingen voor natuur- en landschapsbeheer, het geven van trainingen rond de regeneratieve landbouw en bedrijfstrainingen en het geven van rondleidingen rond het thema natuur. Tenslotte worden er nog enkele vakantiebungalows verhuurd, maar dat is nog geen 10% van de omzet.

❖ Verbreding- vermenging

Meer in het algemeen kan voor dit agrarische bedrijf "de Eenzaamheid" worden geconstateerd dat er sprake is van een zgn. verbreding met de focus op de regeneratieve landbouw, waarbij er globaal een onderscheid kan worden gemaakt tussen de agrarische melkveehouderij in combinatie met de kaasmakerij en een deel van de werkzaamheden en inkomsten zich richt op de activiteiten van mensen/ bezoekers, zoals voor de verkoop van kaas, informatie/ delen van kennis en verblijfsrecreatie.

Probleem is dat mens en koe, melkveehouderij en consument niet altijd "door elkaar kunnen lopen". De agrarische logistiek verdraagt zich daar ook niet goed mee, zoals

- mensen kunnen dierziektes overbrengen
- koeien kunnen paden en wegen door mest bevuild voor de recreant
- dieren kunnen mensen aanvallen
- honden kunnen koeien en schapen opjagen
- agrarische werktuigen en mestopslag zijn gevaarlijk voor mensen, zeker voor kinderen

Voor een efficiënte agrarische bedrijfsvoering is een scheiding een noodzaak: eventueel kan onder begeleiding af en toe een vermenging plaatsvinden. Een scheiding maakt het voor de boer makkelijker om ongestoord te kunnen werken. Dit geldt trouwens voor veel sectoren, denk bijvoorbeeld aan een bezoek van de Hoogovens waar strenge veiligheidseisen op van toepassing zijn bij een excursie.

Met andere woorden: verbreding is noodzakelijk, vermenging is niet altijd gewenst.

❖ Noodzaak

Door de maatschap van Schie is een aanvraag ingediend om het huidige agrarische bouwvlak te vergroten voor de bouw van een moderne duurzame melkveestal. Doel is om het aantal melkoeien enigszins uit te breiden, ook om de productie van kaas te vergroten, en de agrarische activiteiten incl. de kaasmakerij efficiënter in te richten en beter te scheiden van niet-agrarische activiteiten.

Het vigerende bestemmingsplan biedt in artikel 14.7.4 Bouwvlakvergroting grondgebonden veehouderijbedrijven daartoe de mogelijkheid onder de volgende voorwaarden de volgende voorwaarden:

- a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. uit advies van een agrarisch deskundige blijkt dat voorzien wordt in het bepaalde onder a;
- c. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- d. de omvang van het bouwvlak bedraagt na vergroting ten hoogste 2 ha;

Er wordt nu ingegaan op de gestelde voorwaarden en of hieraan voldaan wordt.

- a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;

Het bedrijf wordt klaargemaakt voor opvolging waarbij Joost van Schie na verloop van tijd in staat moet zijn om het bedrijf alleen te kunnen runnen en er een redelijk inkomen uit haalt. In het voorgaande is aangegeven dat door de kaasmakerij in combinatie met nevenactiviteiten een volwaardig inkomen reëel is.

De vernieuwing van de huidige agrarisch bedrijfsruimten, namelijk de melkveestal en de jongveestal, is naar ons oordeel noodzakelijk: deze zijn verouderd en voldoen niet meer. Verder is het ook noodzakelijk dat voor een verhoging van de omzet van de kaasmakerij ook het aantal koeien toeneemt. In het verlengde hiervan zal ook de huisvesting en opslag moeten meegroeien en voldoen aan de eisen van milieu en dierenwelzijn.

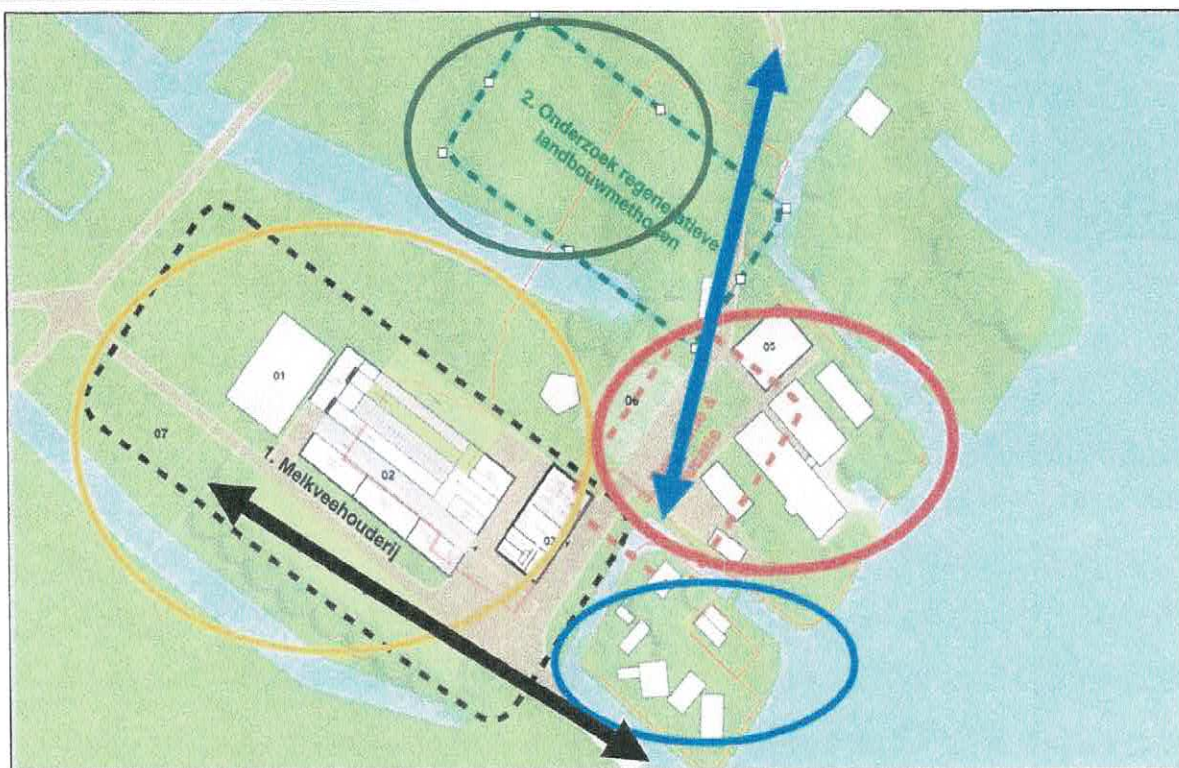
Dit heeft ook als consequentie dat voor wat betreft de duurzaamheid in economisch zin er sprake moet zijn van een efficiënt ingericht bedrijf. M.a.w. dit betekent dat er een doelmatige erfinrichting dient te zijn waarbij er geen onderlinge hinder ontstaat tussen de verschillende activiteiten op dit bedrijf, namelijk tussen de agrarische melkveehouderij in combinatie met de kaasmakerij en een deel van de werkzaamheden en inkomsten zich richt op de activiteiten van mensen/ bezoekers, zoals voor de verkoop van kaas, informatie/delen van kennis en verblijfsrecreatie, zie voorgaand.

Dit betekent bijvoorbeeld concreet:

- a. voor wat betreft het agrarische deel
een directe koppeling tussen melkveestal met de kaasmakerij,
een directe koppeling tussen melkveestal en het grasland,
een scheiding tussen "vuile en schone" routes vooral in verband met de hygiëne rond de kaasmakerij.
een directe aan- en afvoer van voer en producten,
- b. voor wat betreft de nevenactiviteiten
een directe relatie tussen bezoekers en verkoop van kaas
een directe relatie tussen bezoekers en ontvangstruimte
een directe relatie van bezoekers en trainingen

Van belang hierbij is dus een duidelijke logistieke scheiding tussen en binnen het bedrijfsmatige agrarisch deel en het niet-agrarische bedrijfsmatige deel van het bedrijf. In het voorgaande zijn hiervoor de argumenten gegeven.

In de volgende schets is dit gevisualiseerd.



Landbouw = veehouderij + kaasmakerij

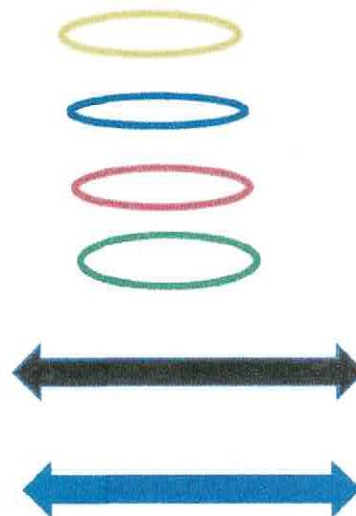
Verblijfsrecreatie

Wonen + educatie + trainingen

Onderzoek natuurlijk gras + kruiden

Aan- en afvoer t.b.v. landbouw

Aan- en afvoer bezoekers, recreanten



Op grond van het voorgaande zijn wij van mening dat aan deze voorwaarden wordt voldaan, zoals aangegeven in het bedrijfsplan en is het noodzakelijk dat het agrarisch bouwvlak dienovereenkomstig wordt aangepast en vergroot.

Er zijn ook 2 alternatieve scenario's opgesteld. Beide scenario's voldoen naar ons oordeel niet aan het uitgangspunt dat er een efficiënte scheiding dient te zijn tussen de agrarische melkveehouderij in combinatie met de kaasmakerij en een deel van de werkzaamheden en inkomsten zich richt op de activiteiten van mensen/ bezoekers, zoals voor de verkoop van kaas, informatie/ delen van kennis en verblijfsrecreatie, maar dat de verschillende agrarische werkzaamheden elkaar niet in de weg zitten. De indeling van beide alternatieve scenario's lijkt te veel gekunsteld en niet "natuurlijk".

ad c. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;

De aanvraag voor een vergroting van de agrarische bouwkvakel gaat vergezeld van een goed en evenwichtig bedrijfsplan waarin de noodzaak tot uitbreiding voldoende is aangetoond. In dit bedrijfsplan is verder vermeld dat de koeienstal wordt omgebouwd tot werkplaats en opslag en de jongveestal wordt afgebroken en op de fundering de nieuwe kaasmakerij met kaasopslag wordt gebouwd.

ad. d agrarisch bouwvlak maximaal 2 ha.

In bedrijfsplan is de oppervlakte van het nieuwe agrarische bouwvlak niet ingetekend. Op basis van een globale ruime inschatting verwachten wij dat de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak hooguit 5.000 m² zal bedragen.

Het totale oppervlak van het nieuwe agrarische bouwvlak blijft, naar verwachting met ca. 13.500 m², ruim binnen de toegestane oppervlakte van maximaal 20.000 m².

Samenvatting

Het agrarisch bedrijf van de maatschap van Schie in de Zwanburgerpolder 6 in Warmond heeft een aanvraag ingediend om het agrarisch bouwvlak te vergroten voor de bouw van een nieuwe melkveestal. De bestaande stallen zijn – als het gaat om de staat van onderhoud - ronduit slecht en verouderd. Joost van Schie, de initiatiefnemer en opvolger, heeft een bedrijfsplan opgesteld voor een toekomstbestendige bedrijfsopzet.

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot bouwvlakvergroting maar hieraan zijn voorwaarden verbonden, zie artikel 14.7.4 sub a en b van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied Teylingen".

In lijn met de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen voor uitbreiding buiten het bestemmingsvlak en bouwvlak, vraagt de gemeente Teylingen een agrarisch advies of een doelmatige bedrijfsvoering deze aanpassing noodzakelijk maakt.

Het bedrijf van de maatschap van Schie wil een transitie doorvoeren op hun biologische melkveehouderijbedrijf. Het huidige bedrijf voldoet niet meer door een aantal verouderde gebouwen en ook de logistieke indeling van het erf is niet optimaal. De hoofdaanleiding voor de uitbreiding is de omslag naar regeneratieve landbouw.

De vernieuwing van de huidige agrarisch bedrijfsruimten, namelijk de melkveestal en de jongveestal, is noodzakelijk: deze zijn verouderd en voldoen niet meer.

Verder is het noodzakelijk dat voor een verhoging van de omzet van de kaasmakerij ook het aantal koeien enigszins toeneemt. In het verlengde hiervan zal ook de huisvesting en opslag moeten meegroeien en voldoen aan de eisen van milieu en dierenwelzijn.

Dit heeft ook als consequentie dat sprake moet zijn van een efficiënt ingericht bedrijf. M.a.w. dit betekent dat er een doelmatige erfinrichting dient te zijn waarbij er geen onderlinge hinder ontstaat tussen de verschillende activiteiten op dit bedrijf, namelijk tussen en binnen de agrarische melkveehouderij in combinatie met de kaasmakerij en het deel van de werkzaamheden en inkomsten dat zich richt op de activiteiten van mensen/ bezoekers, zoals voor de verkoop van kaas, informatie/ delen van kennis en verblijfsrecreatie, zie voorgaand.

De aanvraag voor een vergroting van de agrarisch bouwkvakel gaat vergezeld van een goed en evenwichtig bedrijfsplan. Wij zijn van mening dat op grond van in het bedrijfsplan en het bedrijfsbezoek het noodzakelijk is dat het agrarisch bouwvlak dienovereenkomstig wordt aangepast en vergroot.

In dit bedrijfsplan is verder vermeld dat de koeienstal wordt omgebouwd tot werkplaats en opslag en de jongveestal wordt afgebroken. Op de fundering van de jongveestal wordt de nieuwe kaasmakerij met kaasopslag gebouwd.

Het totale oppervlak van het nieuwe agrarische bouwvlak blijft, naar verwachting met ca. 13.500 m², ruim binnen de toegestane oppervlakte van maximaal 20.000 m².

Hoogachtend,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C.L.M. Clemens'. The signature is fluid and cursive, with the first part being a stylized 'C' and the last part ending in a long, sweeping tail.

Ing. C.L.M. Clemens.

Bijlage 1 toekomstige SVC, exclusief de opbrengst van kaas e.d., van maatschap van Schie op basis van Rekenmodel WUR

Toelichting

Onderstaande berekening heeft gebruikt gemaakt van de door de maatschap van Schie aangeleverde gegevens. Bij deze berekening is uitgegaan van de toekomstige situatie. Verder is essentieel dat dit een indicatief beeld geeft want de kaasopbrengst is hier niet in verwerkt. Wij schatten in dat door de toegevoegde waarde van de kaasmakerij de opbrengst ca. 30% hoger is. De overige inkomsten zijn hier nog niet aan toegevoegd.

WAGENINGEN
UNIVERSITY & RESEARCH

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.

Wageningen Economic Research 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 de rekenmodule samengesteld op 2021-12-12

De gegevens en de gebruikte normen horen bij de Landbouwtelling van 2021

De ingevoerde gegevens leiden tot de volgende informatie:

Bedrijfstype volgens NSO-typering

Hoofdtype	4 - Graasdierbedrijven	
Subtype	4500 - Melkveebedrijven	
Omschrijving	Resultaat	Eenheid
Totale oppervlakte cultuurgrond	75	ha
Standaardopbrengst (SO)	261.000	euro
Standaardverdienencapaciteit (SVC)	52.640	euro
Grootteklasse o.b.v. SVC	Klasse 2: 25.000 – 60.000 euro: kleine bedrijven	

Specificatie van ingevoerde gegevens, normen en SO per product

Categorie	Aantal	Eenheid	SO per eenheid	Standaardopbrengst
Grasland en weiden				
Grasland, natuurlijk, hoofdfunctie landbouw	75	ha, gemeten maat	350	26.250

Rundvee: melk- en fokvee (geen vleesvee)

Fokjongvee 2 jaar of ouder vrl (nog nooit gekalfd)	3	aantal dieren	505	1.515
Fokjongvee 1 tot 2 jaar mannelijk	8	aantal dieren	1.350	10.800
Fokjongvee 1 tot 2 jaar vrouwelijk	8	aantal dieren	505	4.040
Fokjongvee jonger dan 1 jaar mannelijk	8	aantal dieren	355	0
Fokjongvee jonger dan 1 jaar vrouwelijk	8	aantal dieren	355	0
Melk- en kalfkoeien	65	aantal dieren	3.360	218.400

Bron: [Bedrijfsomvang en -type - WUR](#)

Toelichting bij de kengetallen

Bedrijfstype

De agrarische bedrijven in Nederland verschillen onderling sterk in bedrijfsopzet. Op het ene bedrijf wordt bijvoorbeeld melk geproduceerd en op een ander bedrijf appels. Om bedrijven te kunnen indelen en met elkaar te kunnen vergelijken wordt de Standaardopbrengst (SO) gebruikt. Met behulp van de SO-normen kunnen de appels en de koeien bij elkaar worden geteld en kan de economische bedrijfsomvang (SO) en het NSO-bedrijfstype (specialisatiegraad) van agrarische bedrijven worden berekend. Informatie over de verschillende typen is opgenomen in de notities op de website:

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

Standaard verdien capaciteit (SVC)

De bedrijfsomvang in SO is over bedrijfstypen heen niet sterk gerelateerd met de arbeidsinzet of het resultaat van een bedrijf. Een akkerbouwer houdt van 100.000 euro opbrengsten bijvoorbeeld meer over dan een vleesvarkenshouder. Met het kengetal SVC wordt daarvoor gecorrigeerd. De SVC geeft een beeld van de vergoeding voor de inzet van arbeid en kapitaal (toegevoegde waarde) die op basis van standaarden gemiddeld in een jaar wordt behaald met de betreffende agrarische productie. De werkelijk gerealiseerde toegevoegde waarde van een bedrijf zal nooit gelijk zijn aan de berekende SVC, vanwege verschillen in prijsvorming, technisch resultaat, productbewerking, subsidies en/of multifunctionele activiteiten.

Grootteklasse SVC

Voor het handiger gebruik van de SVC zijn standaard-grootteklassen vastgesteld. De gehanteerde grenzen van die klassen zijn gebaseerd op de gemiddelde verhouding van de SVC per arbeidskracht en dus min of meer bij een gemiddeld-efficiënte arbeidsinzet. De werkelijke arbeidsinzet van een bedrijf hangt mede af van de mate van mechanisering. Omdat de werkelijke toegevoegde van een bedrijf af kan wijken van de norm is het mogelijk dat de omschrijving bij de grootteklasse niet van toepassing is op het individuele bedrijf. De uitkomsten moeten dan ook vooral als een (globale) richtlijn worden gezien.

Er zijn 5 klassen gedefinieerd op basis van het bedrag aan SVC:

1. < 25.000 euro: zeer kleine bedrijven

Deze bedrijven vragen voor de agrarische activiteit volgens de in gebruik zijnde standaarden een arbeidsinzet van maximaal 0,75 arbeidsjaareenheden (aje), tenzij de arbeid duidelijk minder efficiënt of tegen een lagere vergoeding dan gemiddeld wordt ingezet.

2. 25.000 – 60.000 euro: kleine bedrijven

Deze bedrijven vragen voor de agrarische activiteit volgens de in gebruik zijnde standaarden een arbeidsinzet van 0,75 tot maximaal 1,5 aje, afhankelijk van de mate van automatisering en de efficiëntie waarmee de arbeid kan worden ingezet.

3. 60.000 – 100.000 euro: middelgrote bedrijven

Deze bedrijven zijn van dusdanige omvang dat voor ongeveer 1,5 tot 2,5 aje een gemiddelde toegevoegde waarde kan worden gerealiseerd.

4. 100.000 – 250.000 euro: grote bedrijven

Deze bedrijven zijn van dusdanige omvang dat voor ongeveer 2,5 tot 5 aje een gemiddelde toegevoegde waarde kan worden gerealiseerd.

5. >= 250.000 euro: zeer grote bedrijven

Deze bedrijven kunnen aan meer dan 5 aje arbeid bieden tegen een gemiddelde vergoeding.