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: 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:
8 juni 2020

Ons kenmerk:
20.06.005

Onderwerp:
Bouw agrarische stal
Gebr. van der Ploeg
Menneweg 18
2172 HE Sassenheim

Datum:
14 juli 2020

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

Aanvraag
De gemeente Teylingen heeft geconstateerd dat op het perceel sectie A, nr. 7711, in Sassenheim een stal in aanbouw was in opdracht van de gebr. Van der Ploeg. Omdat hiervoor geen omgevingsvergunning was verleend is de bouw van de stal stilgelegd. De gemeente onderzoekt nu of er aanleiding is om een omgevingsvergunning te verlenen voor de stal. Op de plek van de nieuw geplande stal, stond een oude, kleinere veldstal. Deze werd de laatste jaren gebruikt als veldstal/schuilruimte voor het hobbymatig houden van koeien. Geconcludeerd is dat deze oude veldstal onder het overgangsrecht viel en gedeeltelijk vernieuwd had mogen worden. Het volledig vernieuwen en vergroten van deze veldstal is in strijd met het bestemmingsplan.

In het verleden was er sprake van een bedrijfsmatige veehouderij, en was het bedrijfscentrum gevestigd aan de Menneweg 18. Ook nu nog is Menneweg 18 de plek waar de koeien in de winter op stal staan. Menneweg 18 heeft volgens het bestemmingsplan een woonbestemming, dus ook hier is het stallen van koeien niet toegestaan volgens het bestemmingsplan.

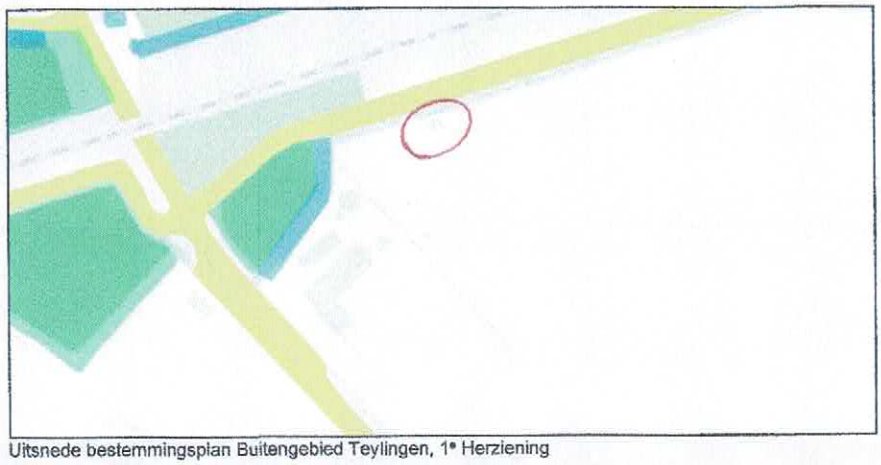
Om een bredere afweging te kunnen maken of het verlenen van medewerking nodig is/een optie is, wil de gemeente graag een antwoord op de volgende vragen:

- hoeveel stuks vleeskoeien zijn nodig voor een volwaardig agrarisch bedrijf?
- hoeveel stuks vee zijn nodig om het beschikbare grondareaal van de gebr. Van der Ploeg te begrazen?

Uitgangspunten

- **Locatie**

Het betreffende perceel waar de bouw van een stal is stilgelegd bevindt zich aan de zuidoost kant van de spoorlijn Schiphollijn Leiden- Hoofddorp naast de huiskavel van de boerderij Menneweg 165, zie onderstaand "*rood*" omcirkeld. Perceel Sassenheim A 7711 is een perceel met een oppervlakte van 12.260 m².



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Teylingen, 1e Herziening

Op dit perceel zijn de voorschriften van toepassingen zoals vermeld in het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen, 1e herziening: het perceel heeft de bestemming "Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden". Van belang zijn de volgende artikelen:

1.10 agrarisch bedrijf
een volwaardig of reëel bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:
h. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder ook begrepen het fokken van paarden en het houden van geiten en schapen;

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;

f. behoud en versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van:

1. karakteristieke graslanden;
2. water;
3. kenmerkende landschapsstructuur;
4. weidevogels;
5. waardevolle oever en slootvegetatie;
6. geriefhoutbosjes en houtwallen en -singels;

14.2 Bouwregels
Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels (voor zover relevant voor het advies):

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
   1. erf- en terreinafscheidingen;
   2. zonnepanelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zonnepanelen';
   3. agrarische hulpgebouwen;
   4. kuilvoerplaten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoerplaat';
   5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van voorzieningen zoals opgenomen in lid 14.1 onder
   6. reële agrarische bedrijven: ten behoeve van een reëel agrarisch bedrijf is nieuwe bebouwing anders dan ten behoeve van de bedrijfswoning niet toegestaan; omtrent de vraag of sprake is van een volwaardig of een reëel agrarisch bedrijf wordt advies gevraagd van de agrarisch deskundige;

e. het aantal agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 per bedrijf

f. overigens geldt het volgende:

agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak max. opp. 75 m2 max. goothoogte 3 m max. bouwhoogte 6 m

Artikel 78 Overgangsrecht
78.1 Overgangsrecht bouwwerken
Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

78.2 Overgangsrecht gebruik
Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:
a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

- **Locatie Menneweg 18 te Sassenheim**

In het bestemmingsplan "Sassenheim-Oost", vastgesteld in2017, heeft het perceel aan de Menneweg 18 te Sassenheim de bestemming "Wonen 2 ". In dit bestemmingsplan is geen bestemming "agrarisch – o.i.d." opgenomen.





Relevante artikelen zijn:

Artikel 19 Wonen - 2
19.1 Bestemmingsomschrijving
De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. het wonen in aaneengebouwde of twee-aaneengebouwde en geschakelde met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'garage': uitsluitend garages en bergplaatsen ten behoeve van de woningen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': ook kantoren;
d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, tuinen en water.

Artikel 32 Overgangsrecht
32.1 Overgangsrecht bouwwerken
Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:
a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a, met ten hoogste 10%;
c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

32.2 Overgangsrecht gebruik
Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:
a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. als het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Bedrijfssituatie & plannen
De gebroeders C.J.J. en J.A.J. van der Ploeg, 58 resp. 53 jaar oud, hebben gezamenlijk eind 2007 het kleinschalige veehouderijbedrijf van hun vader J. van der Ploeg overgenomen. Dhr. C.J.J. van der Ploeg is medewerker bij een accountantskantoor en woont in de burgerwoning Menneweg 16b naast de boerderij aan de Menneweg 18 te Sassenheim en dhr. J.A.J. van der Ploeg is zelfstandig bloemenkweker en woont bij zijn bedrijf aan de Middenweg 8 te Lisse.

De oude boerderij aan de Menneweg 18, met de bestemming "Wonen", is eigendom van C.J.J. van der Ploeg en wordt met recht van gebruik en bewoning bewoond door zijn moeder. De boerderij is door de jaren heen "opgeslokt" door een woonwijk.

Het bedrijf had vroeger ca 8 ha grond ter beschikking, welke op afstand was gelegen in de Floris Schouten Vrouwenpolder (FSV-polder) ten zuidoosten van Rijksweg A44. Momenteel bezitten de broers nog ca. 3,7 ha in de Floris Schouten en Vrouwenpolder (FSV-polder), verdeeld over een tweetal locaties (percelen sectie A nrs. 7711 en 7707). Bij de aanleg van de zg. Schiphollijn heeft het toenmalige bedrijf ca. 5 ha moeten verkopen.
Het perceel sectie A nr. 7711 met daarop tot voor kort een hulpgebouw van ca. 56 m2 (ca. 7 bij 8 m) is eigendom van J.A.J. van der Ploeg en het perceel sectie A nr. 7707 met daarop een hulpgebouw van ca. 48 m2, is eigendom van C.J.J. van der Ploeg.
De bebouwing aan de Menneweg 18 in Sassenheim aan de noordwestkant van Rijksweg A44 bestaat, behalve uit de woning Menneweg 18, uit een aan de woning gebouwde voormalige stal (ca. 65 m2) in gebruik voor opslag, een hooiberg van ca. 36 m2 en een losstaande voormalige varkensschuur van ca. 60 m2 in gebruik voor de stalling van het rundvee.

De gebroeders fokken hobbymatig zoogkoeien, namelijk zgn. dikbillen. Er zijn gemiddeld ca. 8 zoogkoeien van 2 jaar en ouder en ca. 8 stuks jongvee aanwezig (stiertjes worden nuchter verkocht). In de winter is er ruimte voor ca. 12 stuks dikbillen (incl. jongvee) in de stal aan de Menneweg. Daarnaast zijn er nog ca. 7 schapen met 14 lammeren aanwezig, welke op het land blijven in de FSV- polder. Wintervoer wordt ingekocht en het bedrijf heeft ook geen machinepark.

In de toelichting op het bedrijfsformulier is door de gebr. Van de Ploeg vermeld:
Het bedrijf wordt hier van generatie op generatie op dezelfde wijze uitgevoerd. Door de schaalvergroting in de hele wereld, is dit veehouderijbedrijf van gezinsbedrijf met volwaardig inkomen verworden tot hobbybedrijf. Hoofddoel is het blijvend verzorgen van natuur en landschap en in stand houden van het vooroudelijk bedrijf. Rondom de bestaande veehouderij is een woonwijk gebouwd. De stallen zijn hierdoor inmiddels binnen de woonbebouwing komen te liggen, een situatie waarmee de gemeente niet verguld is. De gemeente wil graag dat de veldschuur op het perceel aan de Menneweg gebruik gaat worden als hoofdverblijf voor het vee. Daarvoor is het nodig een nieuwe stal te bouwen. Dit kan gecombineerd worden met onze eigen wens de versleten veldschuur te vernieuwen. Het volledig vernieuwen en deels vergroten van de schuur tot een volwaardige stal past echter niet in het bestemmingsplan. Om toch een vergunning te kunnen verlenen is een agrarische toets verplicht.

- Plannen

De gemeente Teylingen heeft de bouw van een stal op het perceel sectie A, nr. 7711 in Sassenheim stilgelegd, omdat hiervoor geen omgevingsvergunning was verleend. Dit perceel bevindt zich aan de andere kant van de spoorlijn Schiphollijn Leiden- Hoofddorp naast de huiskavel van de boerderij Menneweg 165, zie onderstaand.

De in aanbouw zijnde stal is groter dan de oude stal. De oude veldschuur, welke is afgebroken, was ongeveer 56 m² groot; de totale oppervlakte van het "erf" bedroeg ca 140 m².
In bijlage 1 is een schets van de nieuwe veldschuur opgenomen. De oppervlakte van deze nieuwe schuur is ca. 84 m² met een gemiddelde hoogte van ca. 3,5 m en met een omheind erf van ca. 220 m². De fundamenten en hoofdstaanders waren op het moment van het bedrijfsbezoek al geplaatst.



In het bedrijfsformulier hebben de gebr. Van der Ploeg hun plan nader onderbouwd:
Binnen het perceel is er maar één geschikte locatie: nabij de weg en dam. Buiten het perceel is een minder geschikte locatie aanwezig: de huidige locatie in het dorp Sassenheim. Andere locaties zijn er niet. Met de nieuwe houten schuur wordt aangesloten op de historische houten schuur en de houten schuren van andere hobbyboeren in de omgeving. Onderhoud van de omgeving zonder koeien is niet mogelijk/ leidt tot andere natuurwaarden en landschapsbeleving. Daarmee zijn alle andere denkbare alternatieven minder geschikt

Voor het onderhoud van natuur en landschap zijn de koeien onontbeerlijk. Maaien en stalvoedering gaat ten koste van de natuurwaarden, andere diersoorten of teelten (akkerbouw, tuinbouw, mais) leiden zelfs tot vernietiging van de bestaande natuur en het bestaande landschap. Voor de toekomst zien wij alleen nog maar uitbreiding van het aantal hobbyboeren in de polder. Er is dus een noodzaak voor de oprichting van een stal binnen dit gebied. De locatie aan de rand, nabij de drukke verkeersaders is voor de natuurwaarden de best denkbare locatie.

NB De boerderij aan de Menneweg 18 en het perceel sectie A nr. 7707 zijn eigendom van C.J.J. van der Ploeg, het perceel waar wordt gebouwd (A nr 7711) is eigendom van J.A.J. van der Ploeg. Juridisch kan het problemen opleveren om de verplaatsing van eigendomsgebouwen van de ene eigenaar te koppelen aan een uitbreiding van eigendomsgebouwen van een andere eigenaar. Bij de afgifte van een omgevingsvergunning moet dit duidelijk zijn.

Advies/conclusie
De gebr. Van der Ploeg hebben na het overlijden van hun vader eind 2007 het bedrijf op kleine schaal hobbymatig voortgezet met gemiddeld 8 zoogkoeien met jongvee en 7 fokschapen met lammeren op ca. 3,6 ha grasland in de FSV- polder. Het is een zeer klein bedrijf, zie ook bijlage 2 waar op basis van het Rekenmodel WUR een berekening is gemaakt. De gebroeders beschouwen zichzelf ook als hobbyboeren. Er wordt eerst ingegaan op de door de gemeente Teylingen gestelde vragen en vervolgens of een verplaatsing van de huidige stal gewenst is.

De gemeente Teylingen heeft verzocht om een antwoord op de volgende vragen:

a. hoeveel stuks vleeskoeien zijn nodig voor een volwaardig agrarisch bedrijf?
b. hoeveel stuks vee zijn nodig om het beschikbare grondareaal van de gebr. Van der Ploeg te begrazen?

Ad a. volwaardig agrarisch bedrijf met vleeskoeien
voor de beantwoording van deze vraag wordt uitgegaan van de definitie zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Deze luidt:

1.125 volwaardig agrarisch bedrijf
een agrarisch bedrijf dat naar aard, omvang en redelijkerwijs te verwachten continuïteit en gelet op de arbeidsbehoefte als zodanig moet worden aangemerkt; de omvang omvat ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit de verwachten redelijk inkomen.

Voor het bepalen van het aantal vleeskoeien welke benodigd zijn voor een volwaardig agrarisch bedrijf wordt gebruik gemaakt van het zgn. Rekenmodel van de WUR. In bijlage 3 is een indicatie gegeven van het vereiste aantal koeien en de daarbij behorende oppervlakte grasland. Op basis van dit rekenmodel moet gedacht wordt aan een agrarisch bedrijf met een omvang van minimaal 70 ha grasland met minimaal ca. 400 stuks vleeskoeien met jongvee. Daarnaast zal voor dit aantal koeien een stal moeten worden gebouwd omdat ze in de winter op stal moeten worden gezet.

In het Handboek Kwantitatieve Informatie Veehouderij – KWIN - 2019-2020 is hierover nog opgenomen:

4.4.2 Arbeid
Het aantal dieren dat een volwaardige arbeidskracht kan verzorgen. Ook de mate waarin het voeren gemechaniseerd is speelt een rol. De normgetallen zijn schattingen.

Norm Aantal vleeskoeien per volwaardige arbeidskracht excl. opfokperiode circa 500

Bron: Kwantitatieve Informatie Veehouderij 2019-2020, September 2019, Wageningen Livestock Research

Gelet op de investeringen om tot een volwaardig agrarisch bedrijf voor vlees- en zoogkoeien te komen en de huidige ontwikkelingen in de landbouw achten wij de kans dat de gebr. Van der Ploeg een dergelijk bedrijf zullen opzetten nihil. Het is ook niet de intentie van gebr. Van der Ploeg om te groeien.

Ad. b hoeveel stuks vee zijn nodig om het beschikbare grondareaal van de gebr. Van der Ploeg te begrazen

De veebezetting per ha wordt in belangrijke mate bepaald door de beschikbare oppervlakte grasland en hoeveelheid bijgekocht voer of aangevoerd gemaaid gras van elders en ook door de milieuvoorschriften van de overheid. Verder kan de stalmest in de winter worden afgevoerd naar elders of over het eigen land worden verspreid.

Op dit moment wordt er beschikt over ca. 3,3 ha grasland voor het houden van ca. 8 vleeskoeien met ca. 8 stuks jongvee en ca. 7 fokschapen met ca 14 overige schapen en lammeren in het voorjaar. Deze veebezetting is relatief hoog en er wordt ook kuilgras en droogvoer bijgevoerd.
Indien er geen voer wordt bijgekocht zal de veebezetting c.q. het aantal koeien en schapen moeten worden verminderd tot ca. 5-6 zoogkoeien met jongvee en ca. 12- 14 schapen met lammeren.
Bij het bedrijfsbezoek is door de gebr. Van der Ploeg medegedeeld dat er geen plannen zijn om meer koeien of schapen te gaan houden.

Het bedrijf moet een eigen mestboekhouding hebben en daarmee aan de bepalingen voldoen. Het is niet bekend of dit bedrijf in het bezit is van een "Vrijstelling zoogkoeienhouderij".
Wij gaan er van uit dat dit bedrijf een mestboekhouding heeft en dat deze wordt gecontroleerd en dat het huidige aantal dieren is toegestaan.

- **De wenselijkheid van verplaatsing van de huidige stal naar een nieuwe stal in het landelijk gebied.**

De oude stal aan de Menneweg 18 is een zgn. bindstal, waarbij de koeien gedurende de winterperiode vast staan.

Kenmerk bindstallen

Een voordeel van dergelijke staltypes ten opzichte van alle andere, is de mogelijkheid om individueel te voederen. In de meeste gevallen gaat het om systemen met stromest, hoewel in sommige gevallen roosters worden gebruikt en dus mengmest wordt geproduceerd.

Tabel 11. Voor- en nadelen/knelpunten van bindstallen

Voordelen	Nadelen / knelpunten
- Aangebonden dieren, d.w.z. veilig en bedrijfszeker systeem, met veel mogelijkheden tot individuele voedering, controle en zorg, - Compacte stallen (bouwkosten), - Vrij gering stroverbruik, - Koe staat vóór afkalven al vast.	- Minder diercomfort (minder bewegingsvrijheid en in sommige gevallen slechtere ventilatie, minder licht, ...), - Hygiëne kalveren kan knelpunt zijn, - Vaak veel arbeid noodzakelijk voor het uitmesten.

Het CIGR beveelt de bindstal niet aan. Toch wordt dit huisvestingstype nog frequent toegepast en zijn er voorlopig ook geen wettelijke bepalingen die dit tegenhouden. Ook bij nieuwbouw worden vaak nog bindstanden voorzien voor (een deel van) de koeien (zie ook hoofdstuk 6).

Bron: https://www.rundveeloket.be/sites/default/files/inline-files/Huisvesting_van_vleesvee_druk_2012.pdf

Een ander aspect is de ventilatie. De oude stal aan de Menneweg heeft een oppervlakte van ca. 60 m² en een gemiddelde hoogte van gemiddeld ca. 2,5 m met een inhoud van ca. 150 m³. In de winter staan er ca. 8 koeien en ca. 4 stuks jongvee. De gebr. van der Ploeg deelden mee dat zij veel ventileren. Op grond van gehanteerde normen, zoals vermeld in onderstaande tabel, is dit volume echter krap te noemen ten opzichte van het aantal gestalde dieren.

Stalvolume

Voldoende stalvolume is enerzijds vereist om de concentratie aan ziektekiemen te beperken en om het risico op koudeval op de dieren te vermijden. Bij een te klein stalvolume zal de koude buitenlucht dichter bij de dieren binnenkomen en niet eerst de kans krijgen zich met warmere lucht te mengen. De aanbevolen stalvolumes zijn in functie van de diercategorie weergegeven in tabel 28. Men kan ook de eerder geciteerde en veel eenvoudiger norm van 5m3 per 100kg gewicht hanteren.

Tabel 28. Aanbevolen stalvolumes per diercategorie

Diercategorie	Volume (m³)
Pasgeboren kalf (zonder koe)	5-9
Vaars van 200kg en stierkalf van 150kg	9-15
Vaars van 400kg en stierkalf van 350kg	12-20
Stier	25-30
Zoogkoe	25-30
Koe-kalfkoppel	25-35

Bron: https://www.rundveeloket.be/sites/default/files/inline-files/Huisvesting_van_vlees-vee_druk_2012.pdf

De nieuwe stal levert met een inhoud van ca. 250 m^3 een aanmerkelijk beter leefklimaat voor de zoogkoeien op.

Samengevat: de huidige stal aan de Menneweg 18 heeft:
- een matig diercomfort met krappe ruimte voor de koeien
- de mestafvoer en -opslag is bewerkelijk en zwaar
- een matige ventilatie met kans op ziektes ed.

In bijlage 4 is in opdracht van de gebr. Van der Ploeg door bureau Havenland aangegeven welke verbeteringen er t.b.v. het dierenwelzijn kunnen worden bereikt wanneer deze in een nieuwe stal worden ondergebracht. De vermelde analyse wordt door Clevin onderschreven.

Tenslotte merken wij op dat bij een verplaatsing van de stal naar het landelijk gebied de weidegang meer flexibel kan worden aangepast aan de temperatuur: bijv. de laatste jaren zijn er relatief zachte winters, waardoor het vee makkelijker langer overdag naar buiten kan en 's nachts weer op stal.

De bouw van een nieuwe stal met als uitgangspunt de maten van de oude, reeds afgebroken veldschuur/ stal achten wij niet efficiënt in relatie tot het huidige aantal zoogkoeien. De oude veldschuur, welke is afgebroken, was, net als de stal aan de Menneweg 18, ook ongeveer 60 m^2 groot.

Een ander aspect is dat de stal aan de Menneweg 18 in de woonbebouwing ligt. De afgelopen jaren zijn er diverse klachten geweest van omwonenden, zie ook bijlage 5. De gebr. Van der Ploeg willen de koeien de komende jaren meer kuilgras gaan geven in de winter omdat dit voordeliger is. De verwachting is dat dit meer geuroverlast voor omwonenden zal gaan geven.

Met het verplaatsen naar en het vergroten van de stal naar het landelijk gebied wordt zowel het dierenwelzijn verbeterd als het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de huidige stal aan de Menneweg 18 te Sassenheim.

Zoals uw gemeente bij het verzoek voor een agrarisch advies reeds heeft opgemerkt is het volledig vernieuwen en vergroten van de onderhavige veldstal in strijd met het bestemmingsplan. Ter plaatse ontbreekt o.a. een bouwvlak en er is geen sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf maar een kleinschalig hobbymatig bedrijf.

Hoewel in deze geen sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf zijn er in deze specifieke situatie met de uitplaatsing van de stal aan de Menneweg 18 en een beperkte vergroting van de stal in het landelijk gebied voordelen te behalen voor zowel mens/ omwonenden en voor de dieren/ koeien.

Tot slot merken wij op dat in het agrarisch bedrijfsformulier de gebr. Van der Ploeg onder andere als reden hebben aangevoerd:
"Voor het onderhoud van natuur en landschap zijn de koeien onontbeerlijk. Maaien en stalvoedering gaat ten koste van de natuurwaarden, andere diersoorten of teelten (akkerbouw, tuinbouw, mais) leiden zelfs tot vernietiging van de bestaande natuur en het bestaande landschap. Voor de toekomst zien wij alleen nog maar uitbreiding van het aantal hobbyboeren in de polder. Er is dus een noodzaak voor de oprichting van een stal binnen dit gebied. De locatie aan de rand, nabij de drukke verkeersaders is voor de natuurwaarden de best denkbare locatie."

Op basis van de huidige informatie kan Clevin hier niet verder op ingaan. Voor een onderbouwde afweging is een breder onderzoek naar de agrarische structuur in de FSV- polder en in de Kooipolder noodzakelijk.

Samenvatting
De gebr. Van der Ploeg hebben na het overlijden van hun vader eind 2007 het veehouderijbedrijf aan de Menneweg 18 in Sassenheim op basis van overgangsrecht op kleine schaal hobbymatig voortgezet met gemiddeld 8 zoogkoeien met jongvee en 7 fokschapen met lammeren op ca. 3,6 ha grasland in de FSV-polder.

De gemeente Teylingen heeft geconstateerd dat op een van de percelen weiland in de FSV- polder. (het perceel sectie A, nr. 7711) een stal in aanbouw is in opdracht van de gebr. Van der Ploeg. Omdat hiervoor geen omgevingsvergunning is verleend is de bouw van de stal stilgelegd.
De gemeente onderzoekt nu of er aanleiding is om een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van deze stal in het buitengebied.

Zoals uw gemeente bij het verzoek voor een agrarisch advies reeds heeft opgemerkt is het volledig vernieuwen en vergroten van de onderhavige veldstal in strijd met het bestemmingsplan. Ter plaatse ontbreekt o.a. een bouwvlak en er is geen sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf, maar een kleinschalig hobbymatig bedrijf zonder uitbreidingsplannen. Op basis van een rekenmodel moet voor een volwaardig agrarisch bedrijf gedacht worden aan een omvang van minimaal 70 ha grasland met minimaal ca. 400 stuks vleeskoeien met jongvee.

Het huidige aantal stuks vee, waarbij wintervoer wordt ingekocht, is het maximale aantal stuks vee dat nodig is om de huidige ter beschikking staande percelen te begrazen. Deze veebezetting is relatief hoog.

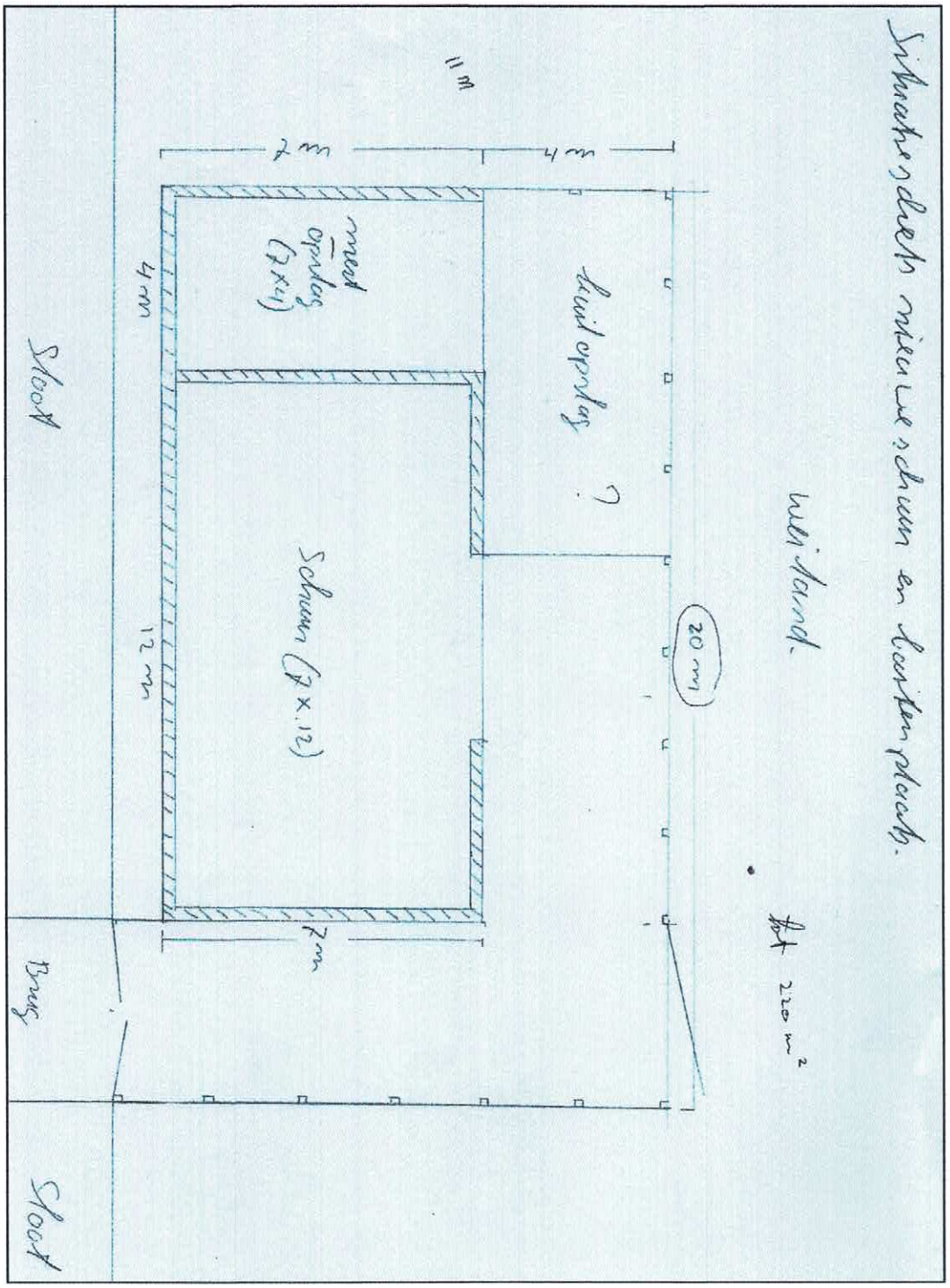
Hoewel in deze geen sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf zijn er in deze specifieke situatie met de uitplaatsing van de stal aan de Menneweg 18 en een beperkte vergroting van de stal in het landelijk gebied voordelen te behalen voor zowel mens/ omwonenden en voor de dieren/ koeien. Met het verplaatsen naar en het vergroten van de stal naar het landelijk gebied wordt het dierenwelzijn verbeterd en het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de huidige stal eveneens.

De boerderij aan de Menneweg 18 en het perceel sectie A nr. 7707 zijn eigendom van C.J.J. van der Ploeg, het perceel waar wordt gebouwd (A nr 7711) is eigendom van J.A.J. van der Ploeg. Juridisch kan het problemen opleveren om de verplaatsing van eigendomsgebouwen van de ene eigenaar te koppelen aan een uitbreiding van eigendomsgebouwen van een andere eigenaar. Bij een eventuele afgifte van een omgevingsvergunning moet dit duidelijk zijn.

Hoogachtend,

Ing. C.L.M. Clemens

Bijlage 1 **schets nieuwe stal**



Bijlage 2 **rekenmodel – huidige situatie**

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 die rekenmodule samengesteld op 2020-06-30
De gegevens en de gebruikte normen horen bij de Landbouwtelling van 2019

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	3,8	ha
Standaardopbrengst (SO)	17.870	euro
Standaardverdiencapaciteit (SVC)	1.710	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				
Blijvend grasland	3,8	ha, gemeten maat	1.250	4.750
Rundvee, vlees- of weidevee				
Jongvee vleesproductie 1 tot 2 jaar mannelijk	4	aantal dieren	590	2.360
Jongvee vleesproductie 1 tot 2 jaar vrouwelijk	4	aantal dieren	570	2.280
Overige koeien (2 jaar of ouder)	8	aantal dieren	640	5.120
Schapen en geiten				
Ooien vlees (12 maanden of ouder)	21	aantal dieren	160	3.360

Grootteklasse SVC

Voor gebruik van de SVC zijn 'standaardgrootteklassen' vastgesteld. De gehanteerde grenzen van die klassen zijn gebaseerd op de gemiddelde gerealiseerde verhouding van de SVC per arbeidskracht en zijn dus bij een gemiddeld-efficiënte arbeidsinzet. De werkelijke arbeidsinzet van een individueel agrarisch bedrijf hangt onder andere af van de efficiëntie van de arbeidsinzet, de mate van mechanisering en de multifunctionele activiteiten. Omdat de werkelijke toegevoegde waarde van een bedrijf af kan wijken van de norm, is het mogelijk dat de omschrijving bij de grootteklasse niet van toepassing is op elk individueel bedrijf. De uitkomsten moeten dan ook vooral als een (globale) richtlijn worden gezien.

Er zijn vijf 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 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 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.

Gebruik van de gegevens

Het gebruik van de normen bij deze toepassingen is uiteraard de verantwoordelijkheid van de regelgevers. Ook bij gebruik van de SVC geldt dat het gebruik als indicator voor volwaardigheid van bedrijven vooral indicatief is, want door de gehanteerde uitgangspunten bij de vaststelling van de normen of door een specifieke bedrijfssituatie kan het resultaat van een bedrijf afwijken van de standaarden.

Bron: NSO-typering 2019, Normen en uitgangspunten bij typering van agrarische bedrijven in Nederland, Wageningen Economic Research, Wageningen, januari 2020

Bijlage 3 **rekenmodel – volwaardige agrarisch bedrijf met zoogkoeien**

WAGENINGEN
UNIVERSITY & RESEARCH

Bedrijfsomvang en -type volgens NSO-typering

In statistiek en onderzoek worden bedrijven vaak ingedeeld naar bedrijfstype en bedrijfsomvang. Sinds 2010 word 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 die rekenmodule samengesteld op 2020-06-30

De gegevens en de gebruikte normen horen bij de Landbouwtelling van 2019

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	70	ha
Standaardopbrengst (SO)	430.000	euro
Standaardverdiencapaciteit (SVC)	37.100	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	Stand. opbr.
Grasland en weiden				
Blijvend grasland	70	ha, gemeten maat	1.250	8
Rundvee, vlees- of weidevee				
Jongvee vleesproductie 1 tot 2 jaar mannelijk	50	aantal dieren	590	€ 2
Jongvee vleesproductie 1 tot 2 jaar vrouwelijk	100	aantal dieren	570	5
Overige koeien (2 jaar of ouder)	400	aantal dieren	640	25

Bijlage 4

HavenLand
Activeren, Verbinden en Ontzorgen

De Vlashoven 48, 2211 wp Noordwijkerhout
Leidseweg 568, 2253 js Voorschoten
E: info@havenland.nl
W: www.havenland.nl
KvK: 51650819

Noordwijkerhout, 24 juni 2020

Koecomfort

Onderstaande aspecten zijn belangrijk voor koecomfort[1]. Per aspect wordt aangegeven of en hoe verbetering plaats kan vinden bij de voorgestelde verhuizing van de stal. De analyse heeft betrekking op het bedrijf van de gebroeders Van der Ploeg, Menneweg te Sassenheim.

- Lay-out van de stal. De lay-out is bepalend voor de ruimte die de stal laat voor natuurlijk sociaal diergedrag:
  - De breedte van de looppaden dient > 2,5 m te zijn. In de huidige stal zijn geen looppaden. De deuren zijn 80 cm. breed. In de nieuwe stal wordt een grote loopruimte ingericht, de toegang wordt > 2,5 m breed. Het sociaal diergedrag krijgt hiermee veel meer ruimte.
  - In de bestaande stal is geen scheiding tussen ligzone en activiteitenzone. In de nieuwe stal wel.
  - In de drie bestaande stallen wordt de groep in drieën opgedeeld. Het jongvee is daarbij gescheiden van de volwassen dieren. In de nieuwe stal kunnen zij zomer en winter als één groep functioneren, met als gevolg beter sociaal gedrag.
  - Door de grotere bewegingsruimte ontstaat ruimte voor dominante koeien vs. koeien van lagere orde, met als gevolg een beter sociaal gedrag.
- Ventilatie
  - Natuurlijke ventilatie is belangrijk voor de gezondheid van koeien. In de bestaande stallen is zeer geringe ventilatie, met als gevolg een onprettig en ongezond klimaat. In alle stallen ontstaat als gevolg van onvoldoende ventilatie koudeval op de dieren en condens. In de nieuwe stal zullen deze problemen worden opgelost door ruime ventilatie.
  - In de nieuwe situatie komt de zijgevel op het zuidwesten (overheersende windrichting). Dit beperkt de koudeval.
  - In de nieuwe situatie zorgt een open nok voor betere ventilatie en daarmee lagere luchtvochtigheid.
  - In de bestaande situatie zijn de stallen gemetseld, met een dichte pannen dak. De ventilatie is minimaal en vindt vooral plaats via de deur aan de noordoostzijde van de stallen. In de nieuwe situatie zorgt de houten gepotdekselde constructie voor ventilatie. Via de kieren vindt gematigde instroming van verse lucht langs zijgevel plaats. De lucht verlaat de stal via een open nok en (in geringe mate via) de andere zijgevel.
  - Koeien willen veel frisse, verse lucht: 35-40 m^3 per koe. In de bestaande situatie kan dit niet worden waargemaakt, in de nieuwe situatie wel.
- Hittestress
  - De bestaande stallen hebben een dicht en donker pannendak, waaronder het op zonnige dagen warm kan worden. Dit levert hittestress bij de koeien. De nieuwe stal krijgt een lichtgekleurd dak, waarmee de invloed van de zon wordt beperkt.
  - Indien het ook windstil is, leidt onvoldoende ventilatie bij de bestaande stal tot een hoge luchtvochtigheid. Dit vergroot de hittestress bij de koeien. In de nieuwe situatie wordt dit voorkomen door betere, alzijdige ventilatie.
  - In de nieuwe situatie krijgt de stal een groter volume per dier. Dit levert een buffering van temperatuur en vocht en daarmee vermindering van de hittestress.

[1] De opsomming van aspecten is overgenomen uit een online presentatie van DLV.

- De bestaande stal is gescheiden van het veld en daarmee niet toegankelijk tijdens de weidegang. De nieuwe stal is ook toegankelijk tijdens de weidegang. Daarmee biedt de stal bescherming tegen hittestress op warme dagen, jaarrond.

- Boxafscheiding
  - Geadviseerd wordt een lengte > 2,75 en breedte 1.15-1.25 m aan te houden. In de bestaande en nieuwe situatie wordt dit gehaald. In de bestaande situatie is desondanks minder bewegingsruimte beschikbaar, doordat het 3 gemetselde stallen betreft, elk voor 4-5 koeien. De stenen wanden zijn koud. In de nieuwe situatie zullen de houten afscheidingen meer warmte en minder condens geven.
- Loopvloeren en bodembedekking
  - Een dichte vloer droogt sneller dan een roostervloer, met alg gevolg een betere klauwgezondheid en schonere koeien. Dit komt de gezondheid van de dieren ten goede. Voor bestaande en nieuwe situatie is dit gelijk.
  - Een dichte vloer leidt tot een beter loopgedrag. In de bestaande situatie staan de koeien vast in de stal, waardoor zij nauwelijks staan en lopen. In de nieuwe stal zullen zij meer kunnen lopen, wat leidt tot een betere doorbloeding van de klauw en gezonder beenwerk.
  - In de bestaande situatie is de ruimte per dier beperkter dan in de nieuwe situatie. Dat betekent dat er ook meer ruimte is om het strooisel te verschonen (mest ruimen). Dit leidt tot een betere hygiëne voor de dieren.
  - De vloer bestaat uit een betonnen bodem, met strooisel van stro. Stro levert comfort. De bestaande en nieuwe situatie zijn gelijk.
  - Stro is belangrijk bij het afkalven. De bestaande en nieuwe situatie zijn op dit punt gelijk.
- Drinkwatervoorziening en voeding
  - 1 bak per 20 koeien is voldoende. In de bestaande situatie zijn er 3 stallen, met 3 drinkbakken met leidingwater. In de nieuwe situatie zal 1 drinkbak met gefilterd slootwater voldoende zijn. Dit levert een besparing op van het drinkwatergebruik.
  - Tijdens de weidegang drinken de koeien uit de sloten. De bestaande en nieuwe situatie zijn op dit punt gelijk.
  - In de bestaande stallen wordt hooi gevoederd. Het hooi wordt van derden betrokken. Hooi wordt echter niet tot nauwelijks nog aangeboden. In de bestaande stallen zijn slechts voorzieningen voor het voederen met hooi en krachtvoer. De nieuwe stallen zijn ingericht op kuilgras. Kuilgras wordt volop aangeboden, bevat meer eiwit (een hogere voedingswaarde) en leidt tot een betere gezondheid van de koeien.
- Licht
  - De bestaande stallen zijn te donker. In de nieuwe situatie zal er meer licht in de stal zijn, hetgeen welzijnsverhogend is voor de koeien.
  - Meer licht betekent ook sneller tochtig. Dit hangt samen met een hoger welzijn.
  - Daarbij vertoont jongvee bij voldoende daglicht een 6-8% betere lichaamsgroei. Dit hangt samen met een betere gezondheid.

Op veel punten leidt de nieuwe stal tot een hoger dierenwelzijn en een betere gezondheid. Daarmee is het belang van de nieuwe stal groot. Daar komt nog bij dat een betere gezondheid tot een betere voeropname leidt. Dit vermindert de druk op het milieu (minder mest).

Het gebruik van ruige mest levert een positieve bijdrage aan de bodemkwaliteit en een stevigere groeiwijze van het gras. Dit leidt weer tot een betere gezondheid van de koe.

Het gebruik van ruige mest levert een hogere ecologische waarde, zowel op microbieel niveau als meercellig (van insect tot vogels en zoogdieren).

De ammoniakemissie van een grupstal met strooisel is circa 50% van die van een loopstal met gierkelder.

(bron: DLV)

Bijlage 5 Klachten

Op verzoek van de heren van Adviesbureau Clevin geven wij hierbij antwoord op de vraag of er de laatste vijf jaar klachten van omwonenden geweest zijn. Dit in verband met het houden van rundvee en de bijbehorende bedrijfsvoering op Menneweg 18.

De afgelopen 5 jaar zijn er inderdaad regelmatig klachten over stankoverlast van omwonenden geweest. Deze klachten komen met name op het moment dat de koeien weer naar stal gaan: dat is ongeveer eind oktober, begin november. Omwonenden ervaren dat als niet prettig. De klachten keren jaarlijks terug.

Een tweede periode van klachten komt in het voorjaar, wanneer het warmer wordt. Door de warmte is er meer stank en zitten de omwonenden vaker buiten, c.q. hebben ramen of deuren open staan. Zij ervaren daardoor de stankoverlast erger. Deze klachten keren jaarlijks terug. De klachten komen van buren tot op circa 100 m. afstand.
Een achterbuurman die zijn huis wilde verkopen verzocht ons om de stal in verband met stankoverlast op bepaalde dagen niet wilden uitmesten. Op die dagen kreeg hij namelijk potentiële kopers op bezoek. Dit illustreert dat de verhouding met de buren goed is, dat zij (daarom?) niet voortdurend klagen, maar wel klachten ervaren.

Voor de toekomst zal de stankoverlast op de Menneweg 18 groter worden omdat we overgaan op kuilgras. Dit kuilgras heeft een hogere voedingswaarde voor de koeien maar geeft een meer indringende geur en derhalve stankoverlast. Op dit moment wordt gebruik gemaakt van hooi, maar hooi is vrijwel niet meer te krijgen. Er is bijna geen boer of loonwerker die dat nog maakt. Gras wordt vanaf april-mei gekuild en tot het voorjaar gevoederd. Daarmee zal de geur vrijwel jaarrond aanwezig zijn.
Om de arbeid te verlichten willen we een container op het erf plaatsen om de mest tijdelijk op te slaan. Ook dat zal de stankoverlast doen toenemen.

Gegevens aangeleverd door gebr. Van der Ploeg, juni 2020