

Stichting Abc
Postbus 357
3440 AJ WOERDEN

K.v.K. Woerden
Nr. 41170098

BTW
Nr. NL806251165B01

Bankrekening
IBAN: NL49 INGB 0006 3199 49

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

uw email van: 8 mei 2018
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 18 042 kw
betreft: beoordeling agrarisch bedrijf
aangaande: de heer H. Verhoef, mevrouw T. Verhoef, de heer G. Verhoef en
 mevrouw M. Verhoef
locatie: Koolwijkseweg 6/6a te Stolwijk
adviesaanvraag ontvangen: 8 mei 2018

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Krimpenerwaard

Woerden, 28 juni 2018

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek om advies inzake het agrarisch bedrijf van de heer H. Verhoef, mevrouw T. Verhoef, de heer G. Verhoef en mevrouw M. Verhoef, berichten wij u het volgende.

Aanvraag

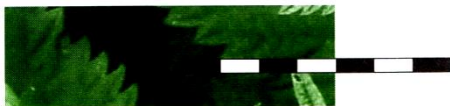
De aanvraag betreft een beoordeling op diverse aspecten van de melkgeitenhouderij op het perceel Koolwijkseweg 6/6a te Stolwijk. Aanleiding tot de aanvraag is de bedrijfssituatie waar bebouwing zonder vergunning en in strijd met het bestemmingsplan is opgericht in samenhang met het aantal gehouden geiten dat groter is dan is vermeld in de laatstelijk gedane melding Activiteitenbesluit.

Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben voornoemd bedrijf bezocht op 15 mei 2018 en met de heer G. Verhoef de bedrijfssituatie besproken.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (oorspronkelijk gemeente Vlist). Op het perceel rust de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De als zodanig aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor: a. reële grondgebonden graasdierbedrijven.

Binnen deze bestemming zijn gebouwen onder voorwaarden uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak (artikel 3, lid 3.2.1, onder a).



Agrarische bedrijfsgebouwen, waaronder mede begrepen bedrijfswoningen, mogen uitsluitend worden gebouwd indien de continuïteit van de agrarische bedrijfsvoering deze noodzakelijk maakt en de omvang ervan is afgestemd op de gewenste/noodzakelijke bedrijfsomvang, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' (artikel 3, lid 3.2.1, onder e).

In de begrippen (artikel 1) worden de volgende definities gegeven:

Een agrarisch bedrijf is een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waarop een bedrijfsmatige, op de markt gerichte productie plaatsvindt, welke een wezenlijke bijdrage levert aan de inkomensvorming; met betrekking tot deze regels worden onder het begrip agrarisch bedrijf niet begrepen agrarische hulp- of nevenbedrijven en landelijke bedrijven.

Een graasdierbedrijf is een agrarisch bedrijf dat afhankelijk is van grasland vanwege het beweiden van dieren zoals rundvee, schapen, geiten of grasverkoop.

Een grondgebonden agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden agrarische bedrijven hebben een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

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 arbeidskracht.

Huidige situatie

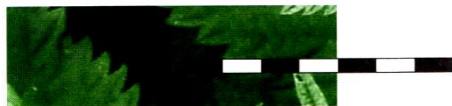
De heer H. Verhoef, zijn echtgenote mevrouw T. Verhoef, hun zoon, de heer G. Verhoef en diens echtgenote, mevrouw M. Verhoef, exploiteren als vennootschap onder firma een melkgeitenbedrijf onder de bedrijfsnaam 'Melkgeitenbedrijf MooiMekkerland'. Het bedrijf is opgericht in 2000 als geitenbedrijf met circa 600 melkgeiten. Nadien is het bedrijf in de loop van de jaren uitgebreid tot de huidige accommodatie van circa 2.000 melkgeiten en circa 500 opfokgeiten.

De Gecombineerde Opgave (GO¹) 2018, die onze commissie heeft ingezien, vermeldt naast de ondernemer aan meewerkende familie nog 3 personen voor 38 uur of meer per week, 1 persoon voor 30-38 uur per week en 2 personen voor 20-30 uur per week. Daarnaast wordt er nog los personeel ingehuurd.

Naast het melkgeitenbedrijf exploiteert de heer G. Verhoef samen met een ZZP'er een mechanisatiebedrijf vanuit de werkplaats in de loods. De werkzaamheden binnen het betreffende bedrijf worden verricht door de ZZP'er.

Volgens de GO beschikt de firma voor de bedrijfsvoering over totaal netto 45,84 hectare grond. Daarvan is 36,63 hectare in eigendom, 3,62 hectare reguliere pacht en 5,59 hectare eenmalige pacht. De totale oppervlakte is, op het erf na, in gebruik als grasland. De oppervlakte aansluitend aan het bedrijfscentrum (huiskavel) bedraagt ruim 20 hectare. Naast de grasopbrengst van het eigen land koopt de heer Verhoef van 25 hectare jaar rond het grasgewas. Daarmee heeft de firma dan voldoende ruwvoer voor de gehele veestapel.

¹ Gecombineerde Opgave voor de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland



Het bedrijf heeft een groot machinepark om alle voorkomende werkzaamheden op het land zelf te kunnen verrichten. Met deze machines verrichten de ondernemers ook deels loonwerk bij derden.

Er wordt geen weidegang gegeven aan de dieren.

Problematiek

Het bedrijf is qua bebouwing de laatste jaren fors uitgebreid (zie dossier), echter in een melding in het kader van het 'Activiteitenbesluit milieubeheer' is in 2016 een aantal geiten van 650 ouder dan een jaar en 162 jonger dan een jaar ingevuld, dit in plaats van de beoogde 2000 oudere geiten en 500 opfokgeiten die thans gehouden worden.

Gevolg hiervan is dat de firma nu beschikt over een milieuvergunning voor het lagere aantal en aldoende is de firma in overtreding. De gemeente is voornemens handhavend op te treden, mede op aandringen van burens, en heeft inmiddels een dwangsom opgelegd.

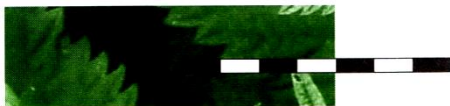
Aanwezige bebouwing en voorzieningen met gebruikmaking van opgave gemeente; letteraanduiding correspondeert met een door de gemeente verstrekte luchtfoto

Aanduiding	Aard en gebruik bebouwing
A	Bewoning ruimte boven geitenstal (t.p.v. kruisaanduiding). Stallen in gebruik voor melkgeiten. Ook melkstal en machineruimte.
B	Stal in gebruik voor melkgeiten.
C	Stal in gebruik voor melkgeiten, boven vergaderruimte en logeergelegenheden voor studenten en stagiaires.
D	Werkplaats in gebruik t.b.v. mechanisatiebedrijf, kaasmakerij en stallen in gebruik voor jonge geiten en afmestbokken.
E	Huisvesting van zwangere geiten en opfokgeiten in wagenberging.
F	Huisvesting voor zwangere geiten en opfokgeiten in (volgens aanvraag) wagenberging.
G	Overkapping tussen gebouwdelen A, B, C en A t/m F. In gebruik voor opslag van stro, machineberging en voerkeuken.
H	Verharding buiten bouwvlak, sleuf- en voersilo's en opslag diversen materialen, bomen en grondopslag.
I	Kavelpad.
K	Brug.
L	Dubbele bewoning van bedrijfswoning.
M	Berging/stal: 8,1 x 12,1 meter.
N	Schuur 4,6 x 10,90 meter.
O	Aanbouw aan woning met winkel: 6,01 x 25,9 meter.
P	Paardenboxen: 4,5 x 5,5 meter.
Q	Berging: 7,8 x 8,25 meter.
R	Plastic tunnelkas: 4,4 x 5,7 meter.
S	Overkapping/houtopslag: 5,8 x 6,05 meter.
T	Mestopslag: 4,1 x 6,05 meter.

Reden voor de aanvraag

Gegeven de hierboven weergegeven ontstane situatie is de gemeente in beginsel verplicht tot handhaving en wil daarbij alle belangen afwegen en kijken welke mogelijkheden tot legalisatie er eventueel zijn.

Onderdeel van het afwegingsproces is een advies van de Agrarische beoordelingscommissie. Dit advies zal hiervoor diverse door de gemeente aangereikte



aspecten moeten bevatten.

Hierbij valt te denken aan:

1. Wat zijn de gevolgen als het bedrijf terug moet naar 812 geiten met de daarbij benodigde bebouwing?
2. Hoeveel geiten met bijbehorende bebouwing heeft het bedrijf minimaal nodig om 'levensvatbaar' te zijn?
3. Wat is het advies ten aanzien van de huidige situatie en de gewenste uitbreiding (zie tekening definitief ontwerp met opmerkingen n.a.v. inmeting)?
4. Wat is de noodzaak van drie gezinnen op deze locatie en hoe verhouden zij zich tot de huidige bedrijfsvoering?
5. Onderbouwing (al eerder gedaan in het advies van de Agrarische Beoordelingscommissie van 20170609) dat er op grond van het bestemmingsplan geen sprake is van een intensieve veehouderij. De reden hiervan is dat er op grond van de definitie uit de Provinciale Verordening Ruimte wel sprake is van een intensieve veehouderij.

Een extra vraag voortkomend uit overleg met de gemeente voorafgaand aan het bedrijfsbezoek:

6. Is een kavelpad noodzakelijk?

Wijze van benadering door de Agrarische Beoordelingscommissie

Onze commissie heeft de heer G. Verhoef gevraagd een financiële onderbouwing (begrotingen) te geven van het bedrijf met in de toekomst 650 melkgeiten en van het bedrijf met in de toekomst bijna 2.000 melkgeiten. In beide situaties dient de opfok van jonge dieren mede begrepen te zijn.

Deze begrotingen zijn opgesteld door de heren H. Westeneng en F. van den Brink van 'KAN.STRUCT Bedrijfsadvies'.

Onze commissie heeft deze begrotingen kritisch bestudeerd, waaruit een aantal vragen is voortgekomen welke aan de heer Verhoef zijn voorgelegd en afdoende beantwoord.

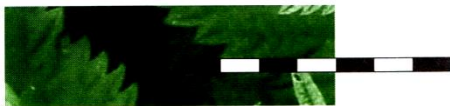
Gegevens

De gegevens in dit advies zijn gebaseerd op de door de ondernemer getoonde Gecombineerde Opgave van 2018, de door 'KAN.STRUCT Bedrijfsadvies' opgestelde begrotingen en de informatie verkregen tijdens het bedrijfsbezoek.

Beoordeling

Het bedrijf is de afgelopen fors gegroeid in grond, in gebouwen en qua veestapel en mechanisatie. Dit heeft geleid tot een zware financiering met bijbehorende forse rente- en aflossingsverplichtingen.

De begroting wordt gekenmerkt door een zeer ambitieuze melkproductie per geit van 1.400 kilogram per jaar. Voor de beeldvorming: wie dit realiseert, behoort tot de top 10% van Nederland. De melkproductie per geit wordt daarmee verondersteld 21% te stijgen t.o.v. het gemiddelde van de jaren 2015, 2016 en 2017. Een dergelijke productie is, als resultaat achteraf beschouwd, een prestatie om te bereiken en er ook de financiële revenuen van te genieten. Het is echter risicovol als dat een onderdeel is in een begroting vooraf, die **moet** worden waargemaakt om financieel 'uit te komen'; dan is het een keuze of een uitgangspunt vooraf. Dit laatste is hier het geval.



De post voerkosten is verreweg de grootste kostenpost en is relatief hoog te noemen voor een bedrijf dat over voldoende ruwvoer beschikt.

De melkprijsverwachting voor geitenmelk is dalende, na een aantal jaren van een flink hoge melkprijs. De begroting houdt daar rekening mee.

Er wordt ook rekening gehouden met een flink bedrag aan overige opbrengsten.

Desgevraagd komt dit voort uit het verrichten van agrarisch loonwerk voor derden en 'andere diensten kaasopbrengsten'. Het niveau van deze opbrengsten overstijgt de privé-onttrekkingen en in omvang zijn deze overige opbrengsten behoorlijk fors. Dit betekent echter niet dat de activiteiten waarmee de overige opbrengsten worden gegenereerd daarmee de hoofdactiviteit zijn. Dit laatste zijn zonder meer de melkgeiten. Naast privé-onttrekkingen zijn er namelijk ook kosten aan betaald loon: het melkgeitenbedrijf geeft dus aan meerdere mensen werk en inkomen. De overige opbrengsten zijn echter in de begroting een wezenlijk en noodzakelijk onderdeel om het begrote financiële resultaat te behalen en aldoende aan alle verplichtingen te kunnen voldoen.

Op basis van alle beschikbaar gestelde informatie constateert onze commissie:

- 1) Teruggaan naar 650 melkgeiten is in financieel opzicht geen optie, aangezien er investeringen zijn gedaan en daarvoor financieringen zijn afgesloten om circa 2.000 melkgeiten te houden. Met een bedrijfsvoering op 1/3 van de capaciteit heeft het bedrijf geen overlevingskansen.
- 2) Met een aantal van 2.000 geiten zit het bedrijf financieel evengoed in zwaar weer. Door de hoge financieringsdruk moet er een topproductie gerealiseerd worden met een goed saldo. De begroting laat zien dat er dan desondanks financieel geen topresultaat gerealiseerd wordt en dat het bedrijf qua geldstroom krap blijft zitten, daarbij rekening houdend met het gegeven dat een melkproductiestijging van 21 % t.o.v. van voorgaande jaren noodzakelijk is. Onze commissie is van mening dat de uitkomst van de begroting te sterk leunt op de geprognoseerde melkproductiestijging én op het bedrag van de overige opbrengsten. Dit tezamen met de huidige financieringsstructuur leidt ertoe dat onze commissie van mening is dat de levensvatbaarheid van dit bedrijf, ook met 2.000 melkgeiten, niet op voorhand verzekerd is.

Hierna volgen cursief de adviesvragen van de gemeente met een reactie van onze commissie:

1. Wat zijn de gevolgen als het bedrijf terug moet naar 812 geiten met de daarbij benodigde bebouwing?

Ad 1.

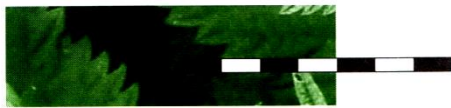
Een teruggang naar een aantal geiten van 812 betekent dat het bedrijf geen levensvatbaarheid meer heeft, met als uiteindelijk gevolg bedrijfsbeëindiging.

2. Hoeveel geiten met bijbehorende bebouwing heeft het bedrijf minimaal nodig om 'levensvatbaar' te zijn?

Ad 2.

Het bedrijf is opgebouwd met de bedoeling om 2000 geiten te melken, daarvoor zijn ook de investeringen gedaan met de bijbehorende financieringslasten. Dit aantal is dan ook zonder meer nodig. Bij een kleiner aantal komt zonder meer de bestaanszekerheid in gevaar.

3. Wat is het advies ten aanzien van de huidige situatie en de gewenste uitbreiding (zie tekening definitief ontwerp met opmerkingen n.a.v. inmeting)?



Ad 3.

Onze commissie is van mening dat alle huidige gebouwen noodzakelijk zijn voor het houden van 1995 melkgeiten en de bijbehorende opfokgeiten. Hierbij gaat onze commissie ervan uit dat de nog te bouwen jongveestal (van 50 x 27,5 meter = 1.375 m²), achter het huidige complex, niet meer gebouwd wordt en dat deze functie dus in de bestaande gebouwen ondergebracht wordt. Dit kan plaatsvinden in bijvoorbeeld overkapping G op de luchtfoto, wat in die zin een multifunctioneel gebouw is.

Nu wordt een deel dat zonder of in afwijking van de vergunning gebouwd is (in gebouwen E en F op de luchtfoto) tijdelijk gebruikt voor de opfok- en drachtige geiten. Dit gebouw is volgens de heer Verhoef bedoeld als werktuigenberging en dat zou het gaan worden als de hiervoor vermelde nieuwe jongveestal klaar is.

Het advies van onze commissie is om, vanwege de financiële situatie, geen verdere uitbreiding van gebouwen toe te staan en in de huidige gebouwen het bedrijf te exploiteren. Dan ontstaat ook niet het overschot aan bergingsruimte c.q. machineberging waar onze commissie in het advies 17 026 kw op wees.

Ons advies acht het derhalve raadzaam dat er op het bedrijf niets meer wordt bijgebouwd. Alleen het uitbreiden van de vaste mestopslag is naar onze mening noodzakelijk vanwege milieu-eisen. Het is niet noodzakelijk daarvoor een loods of schuur als overkapping te bouwen: opslag van vaste mest kan gewoon buiten plaatsvinden.

Het mechanisatiebedrijf heeft op het terrein een deel van een gebouw (D op de luchtfoto) van circa 20 x 16 meter in gebruik. Dit mechanisatiebedrijf staat op zich los van het geitenbedrijf. Wanneer uw gemeente van mening is dat dit gebruik strijdig is met de bestemmingsplanregels waartegen handhavend moet worden opgetreden, zal dit bouwdeel dat is vergund weer beschikbaar komen voor de melkgeitenhouderij. Zover onze commissie het kan bezien, zal

de heer Verhoef de werkplaats die zich nu in gebouw D bevindt in gebruik houden voor het onderhoud en reparatie van het eigen machinepark. Qua ruimtebeslag geeft dat niet heel veel soelaas aan het geitenbedrijf.

Gezien de financiële situatie lijkt het onze commissie derhalve raadzaam om geen verdere uitbreiding c.q. groei te realiseren maar in de huidige bedrijfsopzet qua gebouwen het bedrijf te exploiteren en zodoende de kop van de financiering 'er af te werken'. Het realiseren van een vaste mestopslag is echter wel doelmatig en noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

4. Wat is de noodzaak van drie gezinnen op deze locatie en hoe verhouden zij zich tot de huidige bedrijfsvoering?

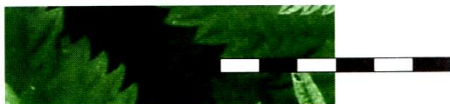
Ad 4.

Onze commissie is van mening dat er vanuit de bedrijfsvoering noodzaak is voor 1 bedrijfswoning. Het is aan de ondernemers zelf te bepalen wie daarin het beste kan wonen. Dat is doorgaans degene die het meest verantwoordelijk is voor - en betrokken is bij de bedrijfsvoering. In dit geval is dat waarschijnlijk de heer Verhoef junior.

5. Onderbouwing (al eerder gedaan in het advies van de Agrarische Beoordelingscommissie van 20170609) dat er op grond van het bestemmingsplan geen sprake is van een intensieve veehouderij. De reden hiervan is dat er op grond van de definitie uit de Provinciale Verordening Ruimte wel sprake is van een intensieve veehouderij.

Ad 5.

Onze commissie is van mening dat melkgeiten niet behoren tot de intensieve veehouderij aangezien deze dieren, net zoals bij melkkoeien, voor hun voeding deels afhankelijk zijn van



ruwvoer. Bij melkgeiten is dat doorgaans gras of kuilgras of hooi of stro, aangevuld met krachtvoer. Wij zijn van mening dat - analoog aan de melkveehouderij met koeien - het daarbij niet doorslaggevend is of de dieren wel of niet met weidegang worden gehouden. Weidegang is sowieso slechts een deel van het jaar, dus het binnenhouden van de dieren is het grootste deel van het jaar toch al aan de orde. Daarom moeten de stallen er toch zijn. Het geven van weidegang is ook zeer afhankelijk van de ligging van de percelen en het kunnen beschikken over voldoende huiskavel. Bezien vanuit het kuddegedrag van de dieren en het gegeven dat de geiten in de stal in verschillende koppels worden gehouden, is het voor een melkgeitenhouderij in deze omvang niet logisch en efficiënt om te gaan weiden.

6. Is een kavelpad noodzakelijk?

Ad 6. Een kavelpad is noodzakelijk, want voor een goed en efficiënt graslandgebruik is een goede ontsluiting onontbeerlijk. Zowel voor eventueel weiden, als ook voor grasoogst en voor het bemesten met stalmest is een goede bereikbaarheid van de percelen van belang. Dit voorkomt veel vertrappings- en/of rijschade. Tevens kunnen werkzaamheden dan plaatsvinden op het moment dat de omstandigheden op het perceel daartoe geschikt zijn en is het niet afhankelijk van de (staat van de) toerit naar het perceel.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische Beoordelingscommissie
Namens deze,

i.o. 

ing. T.J.M. Broers, secretaris