

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:
31 oktober 2016

Ons kenmerk:
16.10.024

Onderwerp:
Bouw kas en saneren oude kas
Fa. W.F. Leenen
Loosterweg 51f
2215 TM Voorhout

Datum:
29 november 2016

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

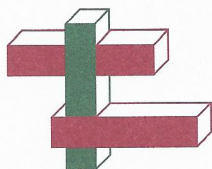
Aanvraag

Op 17 november 2015 heeft CLEVIN aan de gemeente Teylingen geadviseerd over een principeverzoek van de fa. Leenen, Loosterweg 51f in Voorhout, kenmerk 15.11.020.

In oktober 2016 heeft de fa. Leenen een aanvraag voor een Omgevingsvergunning bij de gemeente Teylingen ingediend om haar daadwerkelijke plannen te realiseren. Op een aantal onderdelen wijkt dit plan af van de gegevens welke ten grondslag lagen aan het principe-verzoek in 2015. In dit definitieve plan wordt er voor gekozen om de kassen te verplaatsen en in tegenstelling tot het eerdere plan geen extra bedrijfsruimte te bouwen en verder is er een verschil in oppervlakten.

De gemeente Teylingen verzoekt om in aanvulling op het eerdere agrarisch advies te adviseren over dit aangepast bouwplan en of er sprake is van een doelmatige en efficiënte bedrijfsvoering met realisatie van dit plan.

In dit advies worden eerst het vorige advies kort samengevat, vervolgens worden de beide ingediende gegevens met elkaar vergeleken en volgt er een advies.



Samenvatting advies CLEVIN november 2015

In het najaar van 2015 heeft de fa. Leenen bij de gemeente een principe-verzoek ingediend voor de bouw van een bedrijfsgebouw en kassen.

Er wordt nu eerst een samenvatting gegeven van het advies met betrekking tot het principe verzoek voor de bouw van een kas en bedrijfsruimte en ter compensatie de sloop van een oude kas op het perceel tegenover Loosterweg 43 te Voorhout, zie onderstaande.



Luchtfoto

ligging van de objecten t.o.v. elkaar, bron Google Earth

Loosterweg 51f

Over dit principe-verzoek heeft CLEVIN positief geadviseerd met als uitgangspunt:
100% saneren en 100% herbouwen!

Een samenvatting van dit advies treft u hieronder aan.

Samenvatting advies CLEVIN-november 2015

De gemeente Teylingen vraagt om een agrarisch advies uit te brengen over de uitbreidingsplannen van de fa. Leenen aan de Loosterweg 51f te Voorhout. De gemeente heeft hiervoor een principeverzoek ontvangen. Het plan is om een kassencomplex aan de Loosterweg 43 te slopen en dit toe te voegen aan het bedrijfscomplex aan de Loosterweg 51f. Tevens is het plan de bedrijfsruimte uit te breiden en een aantal dockshelters te plaatsen. Het verzoek past niet in het bestemmingsplan omdat buiten het bouwvlak wordt gebouwd en het verslepen van kassen binnen het bestemmingsplan niet mogelijk is. Er zal indien het mogelijk is om medewerking te verlenen, een nieuw bestemmingsplan voor dit bedrijf gemaakt moeten worden.

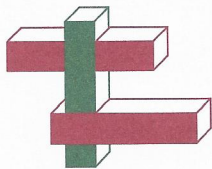
Het bedrijf fa. Leenen is een groot, innovatief bloembollen- en bolbloemenkwekerij en veredelingsbedrijf, dat echter de meeste gronden buiten de Bollenstreek heeft liggen. Bij dit bedrijf ligt het accent op het agrarisch aspect, namelijk het kweken van de soorten en het telen en verwerken van de oogst.

Door de gestage groei van het bedrijf in teeltoppervlakte bloembollen en de broeierij heeft het bedrijf behoefte aan meer bedrijfsbebouwing. Om deze groei mogelijk te maken en de bedrijfsvoering efficiënt te laten verlopen is een uitbreiding gewenst.

Het bedrijf van de fa. Leenen splitsen c.q. de uitbreiding elders te realiseren of elders een nieuw bedrijf te stichten achten wij niet gewenst en haalbaar.

Gelet op de doelstellingen in de Bollenstreek om enerzijds het landschap open te houden en verrommeling tegen te gaan en anderzijds om in de Bollenstreek de kwalitatief goede bedrijven in combinatie met innovatie te behouden, adviseren wij om vanuit die doelstellingen het voorstel van de fa. Leenen, om de uitbreiding te realiseren en tegelijkertijd verouderde kassen te saneren en weer om te zetten naar bollengrond, in overweging te nemen.

Bron: Principeverzoek bedrijfsgebouwen en kassen, fa. Leenen, Loosterweg 51f 2215 TM Voorhout, advies aan gemeente Teylingen, kenmerk 15.11.020



Relevante verschillen tussen principe-verzoek 2015 en de aanvraag Omgevingsvergunning 2016

CLEVIN heeft de aanvraag voor de Omgevingsvergunning met de daarbij aangeleverde gegevens vergeleken met de gegevens zoals die aangeleverd door de fa. Leenen m.b.t. het principe-verzoek.

De belangrijkste verschillen zijn:

- 1 de oppervlakte van de kas op het perceel Loosterweg 43 verschilt in beide aanvragen.
- 2 in de aanvraag voor de Omgevingsvergunning is geen oppervlakte voor bedrijfsruimte opgenomen, maar alleen voor kassen.

Beide aanvragen met de daarbij aangeleverde gegevens zullen nu elkaar worden vergeleken

❖ aanvraag 2015

Door de fa. Leenen is eind 2015 bij de gemeente Teylingen een principeverzoek ingediend voor de uitbreiding van het bedrijf op de locatie Loosterweg 51 f te Voorhout. Ten behoeve van het advies van CLEVIN is door fa. Leenen een zgn. Agrarische Bedrijfsformulier ingevuld en opgestuurd, zie relevante passage hieronder het antwoord op de volgende vraag:

• **Waarom op deze manier, zijn er alternatieven?**

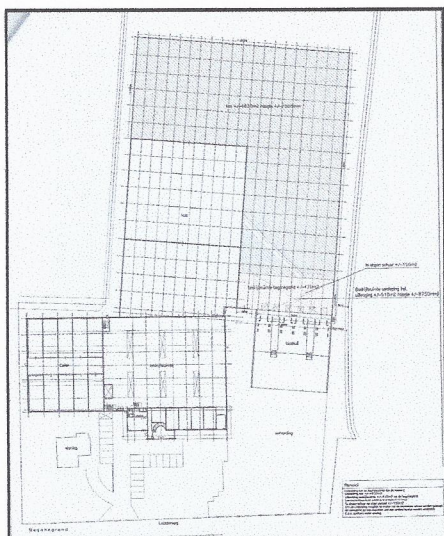
De bedrijfsuitbreiding op de locatie aan de Loosterweg 51f in Voorhout kan alleen plaatsvinden in de noordoostelijke richting. Hier heeft het bedrijf grond liggen in aansluiting op de bestaande bedrijfsgebouwen.

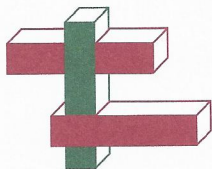
Aan de Loosterweg 43 in Voorhout is een kassencomplex aanwezig met een oppervlakte van 5.220 m². De intentie is om deze kassen te verplaatsen naar het bedrijf aan de Loosterweg 51f.

Op het perceel aan de Loosterweg 51f in Voorhout is een oud schuurtje aanwezig met een oppervlakte van circa 150 m². Dit schuurtje zal worden gesloopt.

Bij deze aanvraag is onderstaande tekening met de voorgestelde uitbreiding toegevoegd.

De fa. Leenen wil het bedrijf aan de Loosterweg 51f te Voorhout uitbreiden met 4.830 m² kas en 470 m² bedrijfsruimte met 5- 6 dockshelters (totaal 5.300 m²). Ter compensatie wil het bedrijf een schuurtje van ca 150 m² en een kas met een oppervlakte van 5.220 m² kopen en slopen c.q. saneren en de kavel grond weer om te zetten in bollengrond.





❖ Toelichting bij de aanvraag Omgevingsvergunning september 2016

Onderstaand is een deel van de tekst uit de Toelichting bij de aanvraag voor de Omgevingsvergunning:

1.1 Aanleiding van het plan - blz. 5

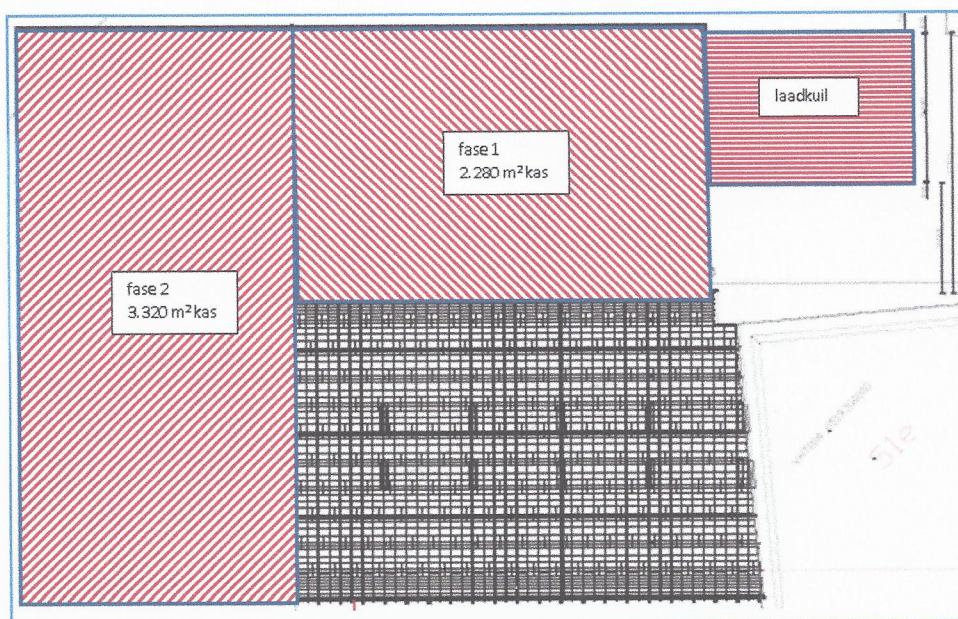
In de huidige situatie heeft het bedrijf de beschikking over een bedrijfsruimte van 3.000 m² en een kas van 3.000 m². Verder is op een perceel een schuur aanwezig van 150 m² en een bedrijfswoning.

Vanwege een gestage groei van het bedrijf is behoefte ontstaan aan uitbreiding van de bedrijfsbebouwing.

De gewenste uitbreiding bestaat uit 5.600 m² aan kassen en een laadkuil met 4 dockshelters. Als bijlage 1 is een situatietekening van de gewenste bedrijfsuitbreiding weergegeven.

De uitbreiding van de kassen wordt in 2 fasen gerealiseerd. In de eerste fase wordt een kas gebouwd met een oppervlakte van 2.280 m² en in de tweede fase 3.320 m² aan kassen. Als 'tegenprestatie' zal een verouderd kassencomplex aan de Loosterweg 43 in Voorhout worden gesloopt. Dit betreft een kas met een oppervlakte van 5.700 m² en een watersilo met een oppervlakte van circa 250 m².

Bron: Toelichting Omgevingsvergunning "Loosterweg 51f in Voorhout" dd 19 september 2016 opgesteld door bureau Rombou



Figuur Uitbreiding bedrijfsbebouwing Loosterweg 51f

In de bijlage zijn ter nadere toelichting enkele passages uit het rapport van Bos & Slabbers opgenomen.

De gegevens vergeleken, conclusie en advies

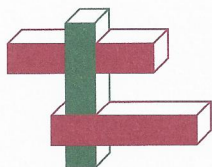
- *Verschil oppervlakte te saneren kas*

In ons vorig advies hebben wij geadviseerd om als uitgangspunt te nemen:

100% saneren = 100% herbouwen

De motieven voor dit uitgangspunt, zoals vermeld in ons vorig advies, dat er uitgebreid mag worden als tegelijkertijd dezelfde oppervlakte wordt gesaneerd zijn:

- oude kassen worden opgeruimd en hiervoor komt weer bollengrond terug. Per saldo blijft de oppervlakte "bebouwd" gelijk.



- een meer open landschap ontstaat omdat er bollengrond voor in de plaats komt. Bij de zgn. ruimte-voor-ruimte-regeling worden oude kassen gesaneerd, maar komen er huizen voor in de plaats waardoor er een "minder open" landschap ontstaat.
- het initiatief meer bij de ondernemer zelf komt te liggen en deze zo ook meer verantwoordelijkheid krijgt voor de kwaliteit van het landschap.
- door de nabije ligging van de oude kassen ontstaat er een directe relatie en een directe verbetering van het landschap.
- de ondernemers niet gedwongen worden om hun bedrijf naar buiten de Bollenstreek te gaan verplaatsen, waardoor de Bollenstreek op termijn leeg loopt.

De belangrijkste afwijking is het verschil in de oppervlakte van de te saneren kas. In 2015 bedroeg de opgegeven oppervlakte ca. 5.220 m² en in 2016 ca. 5.700 m², een verschil van bijna 500 m². Voor de fa. Leenen is eind oktober 2016 een officiële taxatie opgesteld waar de totale oppervlakte glas is vastgesteld op 5.483 m².

Gelet op de relevante verschillen heeft CLEVIN zelf de oppervlakte van de kas ook nagemeten met behulp van een meetlint.

o kas is 120,30 x 43,15 =	5.191 m2
o inpandige kasruimte in gebruik als bedrijfsruimte: 34,30 x 8,10 =	278 m2

Totaal	5.469 m2

De door ons gemeten oppervlakte wijkt in zeer geringe mate af van de oppervlakte, zoals vastgesteld door de beëdigd taxateur.

Wij adviseren om de door de taxateur vastgestelde oppervlakte als uitgangspunt te nemen, namelijk 5.483 m².

Het waterbassin is hierbij niet meegenomen omdat dit naar ons oordeel geen bedrijfsgebouw resp. kas betreft. De oppervlakte van het schuurtje van ca. 150 m² is geen punt van discussie.

Op grond hiervan adviseren wij dat de oppervlakte aan nieuw te bouwen kassen maximaal 5.633 m² dient te bedragen.

Deze aangevraagde uitbreiding kassen ad 5.600 m² blijft binnen de maximale te saneren oppervlakte kas en bedrijfsgebouwen ad 5.633 m², exclusief het te saneren waterbassin ad 250 m².

- Geen behoefte aan meer oppervlakte bedrijfsgebouw

In een gesprek dat wij met dhr. Leenen hebben gevoerd is ons medegedeeld dat er meer behoefte aan kasruimte is welke flexibel kan worden ingedeeld in kleinere kassen. Het voorste gedeelte ter hoogte van de laadkuil zal tevens worden gebruikt als expeditie ruimte.

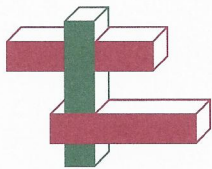
De diversiteit in de vraag neemt toe waardoor de producent ook in staat moet zijn om snel een kwalitatief goed product te leveren. Iedere soort heeft haar eigen specifieke eisen. In kleinere kassen is dit beter te regelen dan in grote kassen met meerdere soorten. Indien de kassen tijdelijk niet worden benut kunnen deze als tijdelijke opslagruimte worden gebruikt. Wij adviseren de gemeente Teylingen om met deze wijziging in te stemmen.

Een bijkomend voordeel met betrekking tot het landschap kan zijn dat de maximale bouwhoogte van een kas 8 m bedraagt en van een bedrijfsgebouw 10 m.

Wij verwachten uw adviesaanvraag hiermee in voldoende mate te hebben beantwoord.

Hoogachtend,

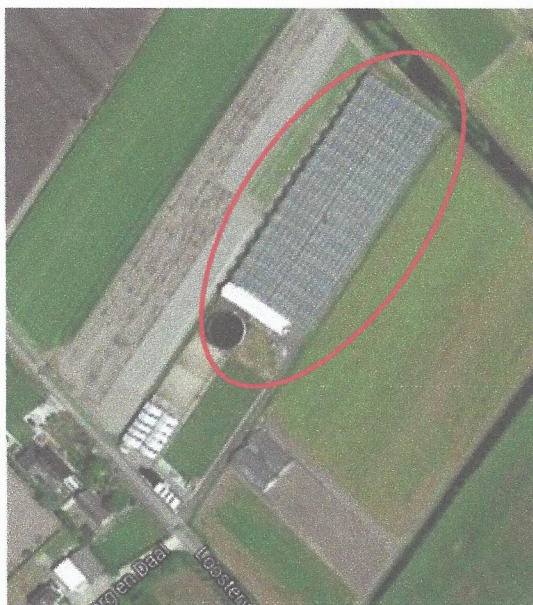
Ing. C.L.M. Clemens



Bijlage uit rapport Bos & Slabbers, Toelichting aanvraag Omgevingsvergunning, blz 9- 11

2.2.1 Te saneren bebouwing

Aan de Loosterweg 43 is een kassencomplex aanwezig met een oppervlakte van 5.600 m² aan glas en een watersilo met een oppervlakte van circa 250 m². Op de onderstaande afbeelding (figuur 2) is het kassencomplex rood omlijnd aangegeven.



Figuur 2: Kassencomplex Loosterweg 43

foto dd november 2016, CLEVIN

Op de locatie aan de Loosterweg 51f is een gebouw met een oppervlakte van 150 m² aanwezig die gesloopt moet worden om ruimte te maken voor de nieuwbouw. Op de onderstaande afbeelding (zie figuur 3) is dit gebouw rood omlijnd aangegeven



2.2.2 Te ontwikkelen locatie

Aan de Loosterweg 51f is het bedrijf gevestigd van initiatiefnemers. Dit bedrijf zal worden uitgebreid met 5.600 m² aan kassen en een laadkuil. De uitbreiding van de kassen vindt gefaseerd plaats.