

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:
23 januari 2015

Ons kenmerk:
15.01.002

Onderwerp:
Bouw kas
Damen Beheer B.V.
Prinsenweg 2
2215 RN Voorhout

Datum:
24 februari 2015

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

Aanvraag

Voor bovengenoemd perceel heeft adviesbureau Clevin onder nummer 13.03.003 op 16 april 2013 al advies uitgebracht in verband met een te starten wijzigingsprocedure voor de bouw van een kas. Deze kas is niet gerealiseerd; het plan heeft een tijd stil gelegen vanwege de benodigde grondverwerving voor een aangepaste uitbreiding.

De heer Damen heeft inmiddels het naastliggende perceel VHT sectie B nummer 8001 aangekocht en wil dit benutten voor het bouwen van een gedeelte van de kas. Destijds had de aanvraag betrekking op het bouwen van 2.200 m² aan kas. Damen Beheer B.V. wil nu tot het maximum gaan van 3000 m². In het geldende bestemmingsplan is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen in artikel 5.3.1, lid c.

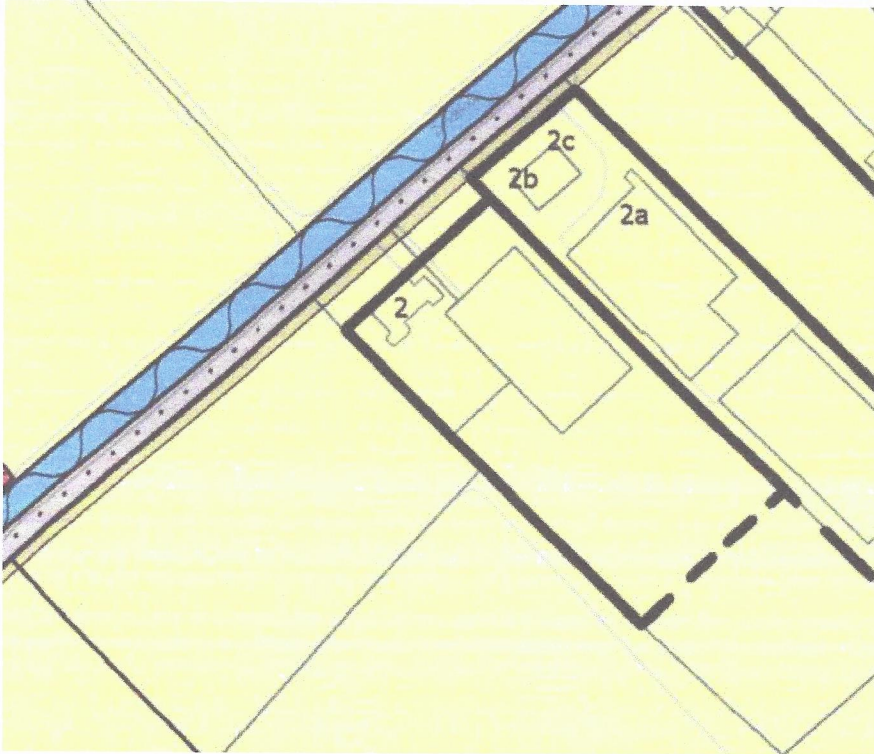
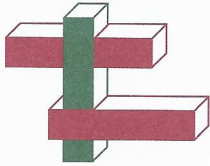
In het agrarisch advies uit 2013 is voorts opgenomen dat er een bedrijfsruimte van 273 m² en een schuurkas van 280 m² veranderd zouden worden naar kas. Dit is echter nooit gebeurd en zal ook niet meer gaan gebeuren.

De 800 m² extra aan kasoppervlakte gaat over de gehele extra breedte die is ontstaan door de aankoop van het perceel sectie B nummer 8001 en heeft verder dezelfde diepte. Vanaf de Prinsenweg gezien, zal er dus meer bebouwing uitsteken achter de zijgevel van de bestaande bebouwing langs.

De vraag van uw gemeente is of/in hoeverre deze wijziging invloed heeft op het in 2013 uitgebrachte advies.

Uitgangspunten

Het te bebouwen perceel is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004, na 1^e herziening" met de bestemming "Bollengebied".



Bron: Uitsnede bestemmingsplankaart Prinsenweg 2 "Landelijk Gebied 2004 Voorhout".

De op de plankaart voor "bollengebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor (artikel 5.1.1):
a behoud en versterking van de landschappelijke waarden in de vorm van openheid en bollenvelden;
b de uitoefening van het agrarisch bedrijf in de vorm van bollenteelt, al dan niet aangevuld met de uitoefening van export- en handelsactiviteiten, waarbij:
1 voor kassen geldt, dat deze uitsluitend zijn toegestaan ter ondersteuning van de bollenteelt;
2 voor kweektunnels geldt, dat deze buiten het agrarisch bouwperceel uitsluitend zijn toegestaan in de periode 1 januari tot en met 31 maart en tot een hoogte van maximaal 1,5 m;

Overige relevante artikelen uit dit bestemmingsplan zijn:

Artikel 5.2 bouwen

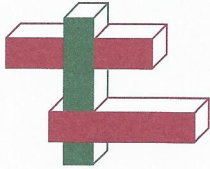
5.2.2.b de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen, kassen daaronder niet begrepen, mag maximaal 300 m² bedragen, met dien verstande dat:

- 1 indien de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt dan 300 m² deze bestaande grotere oppervlakte is toegestaan vermeerderd met 10%;
- 2 indien de bestaande gezamenlijke oppervlakte minder bedraagt dan 300 m² en op grond van het bepaalde in de aanhef een uitbreiding van die bestaande oppervlakte mogelijk is van minder dan 10%, in afwijking daarvan een uitbreiding van maximaal 10% mogelijk is.

5.2.2.c de gezamenlijke oppervlakte van kassen mag maximaal 300 m² per bedrijf bedragen, dan wel de bestaande grotere gezamenlijke oppervlakte

Artikel 5.3 vrijstelling

5.3.1.a artikel 5.2.2 onder a voor het overschrijden van de bouwgrenzen van het agrarisch bouwperceel, met inachtneming van de volgende voorwaarden:



- 1 gebouwen, rolkassen daaronder niet begrepen, mogen uitsluitend de op de plankaart aangegeven indicatieve bouwgrens overschrijden, waarbij:
 - a de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwperceel maximaal 50 m² mag bedragen;
 - b rolkassen mogen de bouwgrenzen in alle richtingen met maximaal 100 m overschrijden;
- 3 het denkbeeldig agrarisch bouwperceel dient een compacte vorm te verkrijgen waarbij de vorm van het agrarisch bouwperceel in grote lijnen wordt gevolgd;
- 4 de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad.

5.3.1.b artikel 5.2.2 onder b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen, kassen daaronder niet begrepen, tot maximaal 250 m² per hectare in gebruik zijnde bollengrond, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- 1 de totale gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen, kassen daaronder niet begrepen, mag maximaal 3.000 m² per bedrijf bedragen;
- 2 de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad.

5.3.1.c artikel 5.2.2 onder c voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van kassen tot maximaal 3.000 m² per bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarde:

de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad.

5.3.2 Vrijstelling als bedoeld in artikel 5.3.1 onder a tot en met d kan, onverminderd het bepaalde in dat artikel, alleen worden verleend met inachtneming van de volgende aanvullende voorwaarde, dat er vooraf een advies dient te zijn uitgebracht door een agrarisch deskundige ter beoordeling van de bedrijfseconomische noodzaak en de doelmatigheid van hetgeen artikel 5.3.1 onder a tot en met e mogelijk maakt. De agrarisch deskundige betreft daarbij, voor zover van belang:

- de omvang van de reeds aanwezige bebouwing;
- de aard, inrichting, omvang en continuïteit van het bedrijf;
- de noodzaak van overschrijding van de bouwgrens in verband met de bedrijfsvoering;
- eventueel voorziene investeringen.

De gemeente Teylingen stelt een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van Teylingen op. Het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen zal onder andere het bestemmingsplan Landelijk Gebied Voorhout (1992, 2004 en 1e herziening) vervangen. In dit advies houden wij desgevraagd geen rekening met dit nieuwe bestemmingsplan.

Bedrijfssituatie

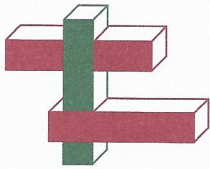
In 2013 heeft adviesbureau CLEVIN een bezoek aan dit bedrijf gebracht: de gegevens zijn nu, na het bedrijfsbezoek in februari 2015, hieronder geactualiseerd.

De heer C.E.J. Damen (33 jaar) exploiteert sinds 2006 aan de Prinsenweg 2 in Voorhout een bloembollenkwekerij en –broeierij. Voor 2006 exploiteerde de heer Damen het bedrijf vier jaren lang in firmaverband met zijn vader E.J.M. Damen (74 jaar), die het onderhavige bedrijf beginjaren tachtig van de vorige eeuw heeft opgericht.

Inmiddels is het bedrijf in een besloten vennootschap ondergebracht met de naam C.E.J. Damen Beheer B.V. en werken er naast de ondernemer gemiddeld 20 - 25 losse arbeidskrachten in het bedrijf.

Het bedrijf beschikt kadastraal over ca. 8,5 ha eigendomsland. Dit is, na de verkoop van 2 blokken eigendomsgrond in Noordwijkerhout (ca. 2,1 ha) en de aankoop van ca. 0,8 ha grond aan de Torenlaan en de aankoop van ca. 0,3 ha van de buurman, ca. 1 ha eigendom minder dan in 2013.

Daarnaast wordt 3,3 ha grond, gelegen in de Hoogeveense Polder in Noordwijkerhout tot 15 augustus 2015 gepacht van Looster Landbeheer B.V.; de pacht van deze grond wordt naar verwachting van aanvrager na deze periode verlengd. Daarnaast wordt er nog ca. 10 ha in de streek los bij gehuurd en ca. 10 ha in de kop van Noord-Holland. In de Haarlemmermeer en de N.O.P. laat aanvrager totaal ca.



5 ha bollen op contract telen.

De eigendomsgrond ligt volgens opgave van aanvrager in aansluiting aan het bedrijfscentrum (2,2 ha, waarvan recent 0,3 ha. aangekocht van de buurman), aan de overzijde van de weg (2.77.10 ha, in 2010 aangekocht), aan de 's-Gravendamsseweg achter nrs. 44 – 46 (1.57.96 ha), aan de Loosterweg (1.12.35 ha) en aan de Torenlaan 3 (0,8 ha) alle te Voorhout. Op de aangekochte locatie aan de Torenlaan 3 (voorheen eigendom van dhr. E. Willemse van kwekerij "Roma Nova") staat diverse bebouwing, waaronder ca. 1.000 m² koelruimte, die aanvrager voor het doorkoelen van de bloembollen in gebruik heeft genomen.

Het teeltplan in de open grond bestaat in 2015 uit ca. 13 ha hyacinten en ca. 8,5 ha narcissen (excl. de contractteelt). Dhr. Damen wil de komende jaren meer grond gaan pachten om zo nog verder door te groeien.

Op het bedrijfscentrum aan de Prinsenweg staat een bedrijfswoning (eigendom van vader E.J.M. Damen), waarin de heer E.J.M. Damen met zijn gezin woont, een bedrijfsruimte van 280 m² in gebruik als laad-/losruimte en ingericht met 2 cellen (totaal 107 m²), een schuurkas van 273 m² in gebruik als pakruimte en ingericht met 1 cel (50 m²) en een kantine en kantoor, een kas van 475 m² in gebruik als broeiruimte, een verwerkingsschuur van 1048,5 m² in gebruik als werkruimte en ingericht met 4 koel- en warmtecellen (totaal 250 m²), een werkruimte van 607,5 m², met 5 cellen (totaal ca. 450 m²) en een schuur van 300 m² met 2 doorkoelcellen (totaal 200 m²) in gebruik als koelruimte en corridor/opslagruimte. In 2012 is aan de achterzijde van het bedrijf een nieuwe werkruimte gebouwd van 738 m² met daarachter een laadkuil.

Het bollenbedrijf beschikt nu over ca. 2.000 m³- kisten en ca. 80.000 gaasbakken, die grotendeels buiten zijn opgeslagen.

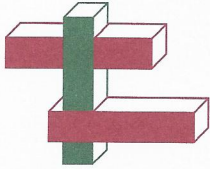
In de kasruimte worden in de winterperiode ca. 3 - 4 miljoen narcissen op pot en ca. 10 miljoen hyacinten op pot gebroeid. De benodigde broeibollen worden volgens aanvrager voor wat betreft de narcissen voor 100 % uit de eigen kwekerij betrokken en wat betreft de hyacinten voor 80 %. Doel van dhr. Damen is om een situatie te creëren waarbij sprake is van "alleen telen wat je zelf kunt afbroeien". De broeiperiode begint rond 15 oktober en eindigt rond Pasen.

De producten worden met een eigen auto naar de veilingen van Aalsmeer en Naaldwijk gereden.

Om de bloembollen efficiënter te kunnen verwerken en bewaren, fust en materialen doelmatiger te kunnen opslaan, vrachtwagens doelmatiger te kunnen laden en lossen en omdat extra broeiruimte nodig was heeft dhr. Damen in 2012 aan de achterzijde van het bedrijf een nieuwe werkruimte laten bouwen van 738 m² met daarachter een laadkuil. Het was de bedoeling om in die periode ook de wanden en het dak van een deel van de huidige bedrijfsruimte van 280 m² en een deel van de wanden van de schuurkas van 273 m², beide gesitueerd aan de voorzijde van het bedrijf, te voorzien van glas. Dit zal echter niet meer worden gerealiseerd.

Anno 2015 is het kunnen doorgroeien van het bedrijf volgens de heer Damen nodig omdat de marges steeds kleiner worden en daarvoor de concurrentie aangegaan moet kunnen worden. Bovendien worden de kwaliteitseisen van de consument groter.

Dhr. Damen heeft een verzoek ingediend om op het achterste deel van zijn bedrijfskavel een kas, met een oppervlakte van ca. 3.000 m², op te richten tegen de bestaande schuur aan. De bouw van deze kas is volgens dhr. Damen noodzakelijk om doelmatiger en efficiënter te kunnen werken. Door de groei van de kwekerij en de broeierij heeft hij momenteel te weinig doelmatige droogruimte voor de bloembollen in de zomer en te weinig doelmatige werk- en broeiruimte voor de bolbloemen in de winter.



De in 2011 gedachte aanpassingen aan de oudere bedrijfsgebouwen aan de voorzijde van het bedrijf lossen het tekort aan doelmatige ruimte niet op en zijn ook geen verbetering voor de logistiek in het bedrijf. De heer Damen heeft nu het voornemen om het voorste gedeelte van de bebouwing, dat verouderd is en minder doelmatig te gebruiken, binnen 2 tot 3 jaar af te breken. Het betreft de bedrijfsruimte van 280 m², de schuurkas van 273 m² en de kas van 475 m².

Hij wil dan een kleiner bedrijfsgebouw terug bouwen voor een nieuw kantoor, kantine en sanitaire ruimte. Door het afbreken van de verouderde bedrijfsgebouwen ontstaat aan de voorzijde van het bedrijf een groter en doelmatiger erf.

Om financiële redenen heeft de heer Damen de huidige bouwplannen en de toekomstige amovatie- en bouwplannen gefaseerd.

Voor de middellange termijn verwacht dhr. Damen een groei van de bloembollenkwekerij naar ca. 25 ha bollenland en om in de broeierij ca. 15 miljoen bollen te gaan broeien.

Advies/conclusie

De gemeente Teylingen heeft in haar adviesaanvraag aan CLEVIN aandacht gevraagd voor de volgende onderdelen:

- de omvang van de reeds aanwezige bebouwing.

In totaal is er nu aan bedrijfsruimte ca. 3.247 m². Daarmee is het maximum aan oppervlakte bedrijfsruimte overschreden met 247 m². De oppervlakte aan kassen bedraagt momenteel 475 m² en zal met de gevraagde uitbreiding toenemen met ca. 3.000 m² tot in totaal 3.475 m². Op grond van artikel 5.3.1 is maximaal 3.000 m² aan kassen toegestaan.

De heer Damen heeft aangegeven het voorste gedeelte van de bebouwing, dat verouderd is en minder doelmatig te gebruiken, binnen 2 tot 3 jaar af te breken. Het betreft de bedrijfsruimte van 280 m², de schuurkas van 273 m² en de kas van 475 m².

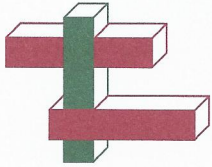
Om financiële redenen heeft de heer Damen de huidige bouwplannen voor de kas en de toekomstige amovatie- en bouwplannen aan de voorzijde van het bedrijfscentrum gefaseerd.

Indien deze plannen binnen 2 tot 3 jaren daadwerkelijk geheel worden gerealiseerd, zal de oppervlakte aan bedrijfsruimte, excl. een nieuw gebouw voor kantoor, kantine en sanitaire ruimte, uiteindelijk ca. 2.694 m² bedragen en de oppervlakte aan kassen 3.000 m².

- de aard, inrichting, omvang en continuïteit van het bedrijf.

Het bedrijf van dhr. C.E.J. Damen is een volwaardige bloembollenkwekerij- en broeierij, waarin de heer Damen als ondernemer volledig werkzaam is en een hoofdberoep en hoofdbestaan in vindt. Naast de ondernemer werken er ca. 20 - 25 losse arbeidskrachten in het bedrijf. Gelet op de oppervlakte bloembollenteelt, namelijk ca. 21,5 ha (excl. de contractteelt), waarvan een deel in de Bloembollenstreek is gelegen, menen wij dat hier sprake is van een agrarisch bedrijf in de zin art. 5 lid 5.1 sub 5.1.1. van het bestemmingsplan. Daarbij merken wij op dat de benodigde broeibollen voor het onderdeel bloembollenbroeierij grotendeels uit eigen bloembollenkwekerij worden betrokken en de heer Damen heeft aangegeven de komende jaren meer grond te willen gaan pachten om zo nog verder door te groeien.

De kwekerij en de broeierij zijn de afgelopen 2 jaren nog verder gegroeid, vooral de hyacinten van ca. 4 miljoen in 2011, naar ca. 6 - 7 miljoen in 2013 en ca. 10 miljoen in 2015. Dit is volgens de heer Damen nodig omdat de marges steeds kleiner worden en daarvoor de concurrentie aangegaan moet



kunnen blijven worden. Voor het bedrijf is het daarbij van belang om in de kwekerij en broeierij efficiënt te kunnen blijven werken.

- de noodzaak van overschrijding van de bouwgrens in verband met de bedrijfsvoering.

Het bedrijf heeft door de groeiontwikkelingen behoefte aan extra werk- en broeiruimte in de winterperiode en energiezuinige en efficiënte droogruimte voor grote partijen geoogste bloembollen in de zomerperiode. Deze groei wordt ook ingegeven door de hogere kwaliteitseisen welke de consument aan de bloemen stelt. De afgelopen jaren werden de bollen (te) kort gebroeid bij een hoge temperatuur. Momenteel vraagt de consument om een groenere plant en frisse bloem, waarvoor echter de broeitijd moet worden verlengd bij een lagere temperatuur.

Voor dhr. Damen betekent dit dat hij nu ca. 150 broeironden draait bij een hoge temperatuur en een beperkte broeiruimte. Na de bouw van de kas gaat hij dit bijstellen naar ca. 50 ronden bij een lagere temperatuur en een grotere broeicapaciteit. Daarmee wordt een constanter product van betere kwaliteit geproduceerd.

Ook wordt door het bouwen aan de achterzijde van het bedrijf de logistiek in het bedrijf verbeterd. De in 2011 gedachte aanpassingen aan de oudere bedrijfsgebouwen aan de voorzijde van het bedrijf lossen het tekort aan doelmatige kasruimte en problemen met de huidige logistieke indeling van het bedrijf, zo blijkt nu, niet op.

Dhr. Damen heeft ook aangegeven dat hij de komende jaren nog meer grond wil gaan verwerven om zo de productie te verhogen. Naar ons oordeel is dit ook noodzakelijk om zo de continuïteit van het bedrijf naar de toekomst toe verder te kunnen versterken. Met de bouw van de nieuwe kassen zijn er voldoende mogelijkheden om de productie te laten toenemen.

Een overschrijding van de bouwgrens van het bouwperceel achten wij noodzakelijk om de beoogde bouwplannen mogelijk te maken om zo de continuïteit van het bedrijf te waarborgen. Wij merken daarbij wel op dat met het nieuwe bouwplan voor 3.000 m² kassen niet alleen de indicatieve grens aan de achterzijde van het bouwperceel wordt overschreden, doch ook de "harde" bouwperceelgrens aan de zijkant van het bedrijf.

Wij verwachten niet dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden onevenredig worden geschaad, omdat er in feite geen andersoortig gebruik gaat plaatsvinden.

- eventueel voorziene investeringen.

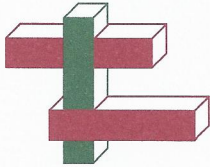
Naar ons oordeel kan dhr. Damen de komende jaren vooruit. Zeker ook door de oudere kassen/bedrijfsruimten aan de voorzijde van het bedrijf op termijn te amoveren en een kleiner bedrijfsgebouw terug bouwen voor een nieuw kantoor, kantine en sanitaire ruimte, zullen indeling en gebruik van de bedrijfslocatie veel efficiënter en doelmatiger zijn.

Samenvatting

Damen Beheer B.V. vraagt een wijziging van het bestemmingsplan aan voor het perceel aan de Prinsenvweg 2 te Voorhout om een kas te kunnen bouwen met een oppervlakte van 3.000 m².

Het onderhavige bedrijf betreft een volwaardige bloembollenkwekerij- en broeierij die gestaag groeit. Gelet op de oppervlakte bloembollenteelt en de beoogde doorgroei daarin, menen wij dat hier sprake is van een agrarisch bedrijf in de zin van art. 5 lid 5.1 sub 5.1.1. van het bestemmingsplan.

De in 2011 gedachte aanpassingen aan de oudere bedrijfsgebouwen aan de voorzijde van het bedrijf lossen het tekort aan doelmatige kasruimte en problemen met de huidige logistieke indeling van het bedrijf, zo blijkt nu, niet op.



In totaal is er nu aan bedrijfsruimte ca. 3.247 m². De oppervlakte aan kassen neemt toe tot in totaal 3.475 m². Op grond van artikel 5.3.1 is maximaal 3.000 m² aan kassen toegestaan.

De heer Damen heeft aangegeven het voorste gedeelte van de bebouwing, dat verouderd is en minder doelmatig te gebruiken, binnen 2 tot 3 jaar af te breken. Het betreft de bedrijfsruimte van 280 m², de schuurkas van 273 m² en de kas van 475 m².

Indien dat daadwerkelijk worden gerealiseerd, zal de oppervlakte aan bedrijfsruimte, excl. een nieuw doch kleiner gebouw voor kantoor, kantine en sanitaire ruimte, ca. 2.694 m² bedragen en de oppervlakte aan kassen 3.000 m².

Het bedrijf heeft door de groeiontwikkelingen behoefte aan extra werk- en broeiruimte in de winterperiode en energiezuinige en efficiënte droogruimte (droogwanden) voor grote partijen geoogste bloembollen in de zomerperiode. Ook wordt door het bouwen aan de achterzijde van het bedrijf de logistiek in het bedrijf verbeterd.

Het is noodzakelijk om door te groeien omdat de marges steeds kleiner worden en daarvoor de concurrentie aangegaan moet kunnen worden. Bovendien worden de kwaliteitseisen van de consument groter.

Wij zijn van mening dat het bedrijf Damen behoefte heeft aan extra werk- en broeiruimte en efficiënte energiezuinige droogruimte om de continuïteit te verbeteren.

Een overschrijding van de bouwgrens van het bouwperceel achten wij noodzakelijk om de beoogde bouwplannen mogelijk te maken om zo de continuïteit van het bedrijf te waarborgen. Wij merken daarbij wel op dat met het nieuwe bouwplan voor 3.000 m² kassen niet alleen de indicatieve grens aan de achterzijde van het bouwperceel wordt overschreden, doch ook de "harde" bouwperceelgrens aan de zijkant van het bedrijf.

Hoogachtend,

Ing. C.L.M. Clemens.