

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:
30 januari 2017

Ons kenmerk:
17.01.003b

Onderwerp:
Vergroten bouwvlak en uitbreiden kas
Fa. Bisschops
Oude Herenweg 22
2215 RZ Voorhout

Datum:
23 mei 2017

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

De fa. Bisschops aan de Oude Herenweg 22 te Voorhout wil haar bouwblok vergroten om een nieuwe kas te kunnen bouwen en over enige jaren een nieuw bedrijfsgebouw. Het bestemmingsplan moet worden aangepast omdat het betreffende bouwvlak moet vergroot worden (op grond van artikel 5.7 van het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen). De gemeente Teylingen vraagt advies om te kunnen beoordelen of met deze bedrijfsuitbreiding wordt voldaan aan artikel 5.7.1 lid a en b van het bestemmingsplan.

Nb in 2008 heeft CLEVIN ook geadviseerd aan de gemeente Teylingen over dit bedrijf, zie ons advies met kenmerk 08.05.022

Uitgangspunten

Het te bebouwen perceel is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Teylingen" en heeft daarin de bestemming "Artikel 5 Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 3". Deze gronden zijn bestemd voor bollenteelt. Er worden nu enkele relevante artikelen uit het vigerende bestemmingsplan vermeld.

Artikel 1 Begrippen

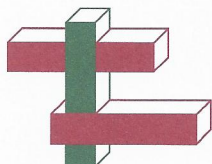
1.49 **duurzaam in gebruik zijnde teeltgronden**: gronden die in eigendom zijn of voor een periode van ten minste 5 jaar gepacht of gehuurd worden en die gelegen zijn in de Greenport Duin- en Bollenstreek, inclusief de zuidelijke en noordelijke uitloper zoals opgenomen in bijlage 6.

Artikel 5 Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een bollenteeltbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder b;



5.2 Bouwregels

- 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. rolkassen die een basis hebben binnen het bouwvlak;
 2. tijdelijke kweektunnels;
 3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van voorzieningen zoals opgenomen in lid 5.1 onder e;
- c. overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte
bedrijfswoning (inclusief aanbouwen)	-	750 m ³	6 m	10 m
bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	50 m ² per bouwvlak	3 m	6 m	
ondersteunend glas	3.000 m ² per bouwvlak	-	7 m	
bedrijfsgebouwen	250 m ² per hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond met een maximum van 3.000 m ²	-	8 m	10 m

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Ten behoeve van uitbreiding oppervlakte bedrijfsbebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder d teneinde de maximale oppervlakte van 3.000 m² voor bedrijfsgebouwen, géén glas of ondersteunend glas zijnde, te kunnen vergroten tot ten hoogste 6.000 m², met inachtneming van het volgende:

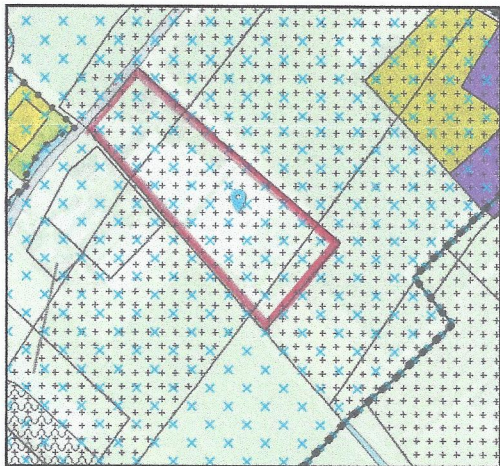
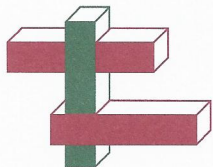
- a. verzoek tot afwijking wordt uitsluitend verleend voor teeltbedrijven die over meer dan 12 ha duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond beschikken;
- b. de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, géén glas of ondersteunend glas zijnde, bedraagt ten hoogste 125 m² per hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond;
- c. de vergroting van de oppervlakte bedrijfsgebouwen dient daadwerkelijk noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- d. initiatiefnemer dient een rapport van een agrarisch deskundige te overleggen, waaruit blijkt dat voorzien wordt in het bepaalde onder c;
- e. de nieuwe bedrijfsgebouwen dienen in aansluiting op de bestaande gebouwen te worden gebouwd;
- f. nieuwe bebouwing dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.

5.7 Wijzigingsbevoegdheden

5.7.1 Ten behoeve van bouwvlakvergroting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming Agrarisch bollenteelt - bollenzone 3 met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. initiatiefnemer dient een rapport van een agrarisch deskundige te overleggen, waaruit blijkt dat voorzien wordt in het bepaalde onder a;
- c. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- d. de vergroting van het bouwvlak dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- e. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- f. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 5.1 onder d niet onevenredig worden aangetast;
- g. wijziging wordt niet toegepast alvorens mits noodzakelijk, een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.



rood omlijnd = huidige bouwperceel

Uitsnede uit bestemmingsplan Buitengebied Teylingen, locatie Oude Herenweg 22 te Voorhout

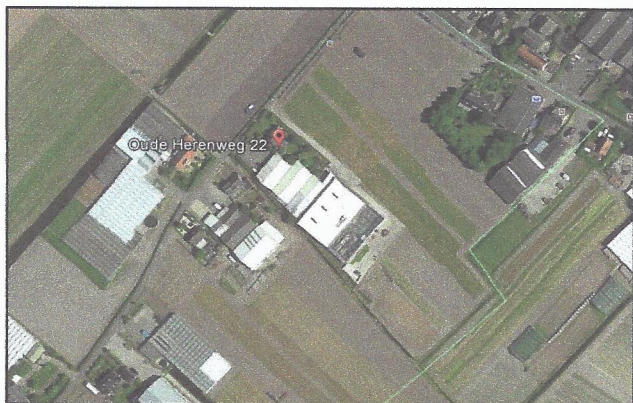
Bedrijfssituatie

De firmanten M.C. Bisschops (37 jaar) en E.J. Bisschops (30 jaar) exploiteren onder de naam fa. Bisschops aan de Oude Herenweg 22 in Voorhout een bloembollenkwekerij en – broeierij. De firma is vooral gespecialiseerd in grote bloemen van de narcis en de dahlia zoals ook op hun website is te lezen (bron: <http://www.fabisschops.nl/>)

De narcissenteelt en productie op pot is een product waar fa. Bisschops bekend om staat. Sinds 7 jaar is een intensief veredelingsprogramma opgepakt. De combinatie veredeling, vermeerdering, de teelt en de broeierij vormen de pijlers onder het bedrijf van de Firma Bisschops.

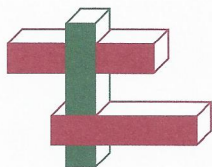
De dahlia teelt van de fa. Bisschops draait vooral om de droogverkoop (knollenverkoop). De knollen, die afkomstig zijn uit eigen vermeerdering, stekproductie en weefselkweek, vinden hun weg via verschillende exportbedrijven die vooral actief zijn op de Europese en Amerikaanse retailmarkt, tuincentra en speciaalzaken. (bron: <http://www.ozplanten.nl/plants/grower-of-the-month>)

Naast de ondernemers zijn er 2 vaste medewerkers in dienst, aangevuld, afhankelijk van de hoeveelheid werk, met parttime medewerk(st)ers en uitzendkrachten in drukke perioden.



Locatie Oude Herenweg 22 te Voorhout, Google Earth

Het teeltplan in de open grond bestaat uit ca. 25 ha bloembollen en knollen, waarvan ca. 12,5 ha narcissen en ca. 12,5 ha dahlia's. In de Greenport Duin- en Bollenstreek liggen de volgende in gebruik zijnde teeltgronden:



- 9,2 hectare eigendomsland (incl. erf en bebouwing en gelegen in aansluiting aan en nabij het bedrijfscentrum).
- 11,1 ha huurgrond, waarvoor recent een tweetal huurcontracten zijn afgesloten voor een vaste periode van vijf jaren (2017 t/m 2021) voor percelen aan de Achterweg en de Catharijnelaan in Lisse (totaal 4,6 ha) en de Essenlaan in Lisse, de Torenlaan en de Berch van Heemstedeweg in Voorhout (totaal ca. 6,5 ha).
- 1,5 hectare jaarlijks gehuurd land in Voorhout van een vaste eigenaar.
- 3,9 hectare los huurland, gelegen in Noordwijkerhout.

In het "Formulier t.b.v. agrarische bouwaanvragen en aanlegvergunningen" heeft de fa. Bisschops nog het onderstaande vermeld:

I.v.m. de vruchtwisseling wisselen de teeltlocaties, maar zijn allemaal gelegen in de Greenport Duin- en Bollenstreek. Fa. Bisschops registreert jaarlijks de teeltlocaties in het digitale dossier van RVO (<https://mijn.rvo.nl/home>).

In het formulier heeft de fa. Bisschops aangegeven dat op het bedrijfscentrum aan de Oude Herenweg de volgende bebouwing aanwezig is: Een bedrijfswoning (eigendom van de heer M.C. Bisschops), diverse bedrijfsruimten (deels met glazen dek, zogenoemde schuurkas) met een totale oppervlakte van 2.345 en een kas van 672 m². De bedrijfsruimten zijn onderverdeeld in diverse werkruimten, 7 klimaatcellen, kantoor, kantine en sanitaire voorzieningen.

In de winterperiode worden in de kas potten met narcissen (3-4 grote narcissenbollen per pot) geïmplant. Omdat de kas te klein is voor het brouwen van alle potten met narcissen is voor de eerste keer in januari van dit jaar aan de Delfweg 37 in Noordwijkerhout een kas gehuurd van 2.000 m². Totaal broeit het bedrijf ca. 400.000 potten met narcissen.

In de kas worden in het voorjaar voorts ca. 2,1 miljoen dahliastekken opgekweekt. De knollen worden in de oudste schuur(kas) in januari in twee lagen opgelegd en de stekken worden in de periode eind februari tot eind mei geproduceerd, in een ruimte van ca 60 m².

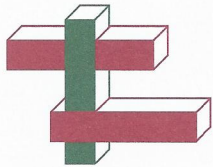
• Plannen

Het bedrijf heeft een bedrijfsplan opgesteld waar enkele relevante gegevens uit worden overgenomen.

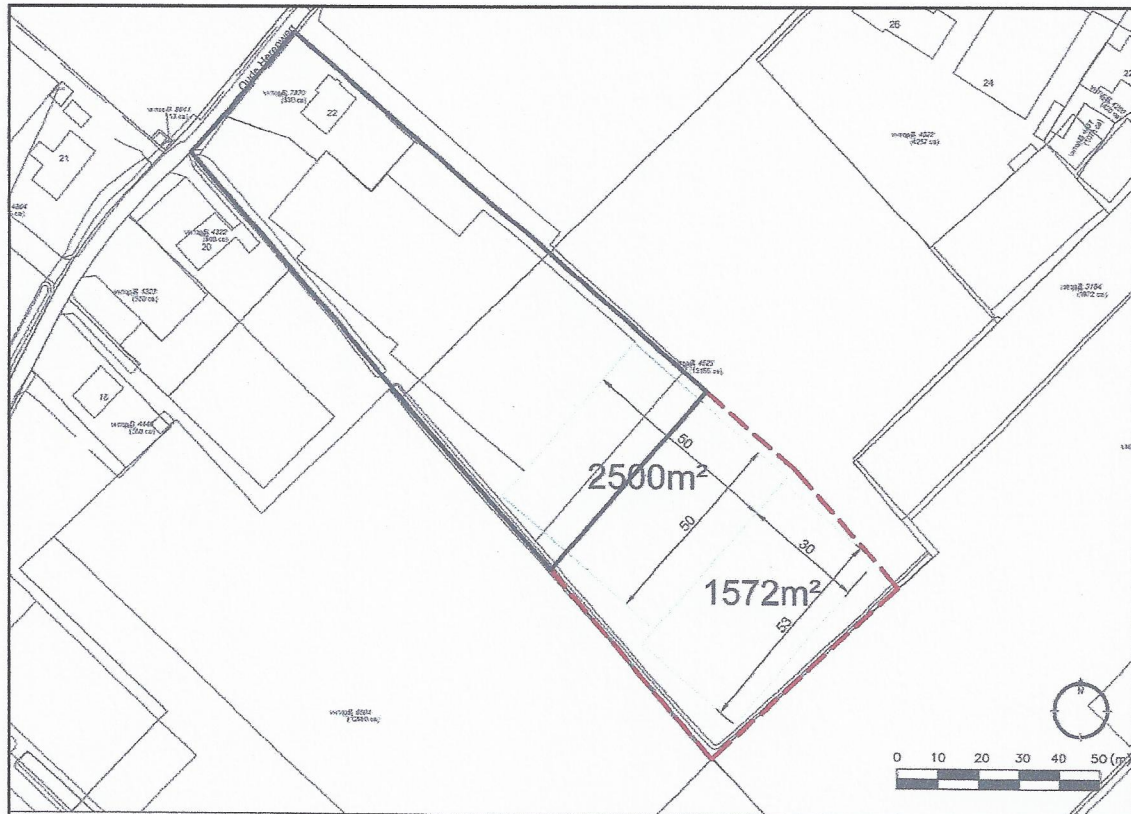
De fa. Bisschops wil de bloembollenbrouwerij ("narcissen op pot") de komende jaren verder uitbreiden om in te spelen op de groeiende vraag van het kostenbewuste grootwinkelbedrijf. Het gaat hierbij om onderscheidende grootbloemige narcissen op pot voor de Europese markt. Uitgangspunt is dat het uitgangsmateriaal voor de brouwerij in eigen beheer wordt geteeld. De beteelde oppervlakte narcissen gaat daarom de komende jaren groeien. De benodigde grond hiervoor zal volgens aanvrager nabij het bedrijfscentrum worden gehuurd.

De stekproductie van dahlia's en de teelt van dahliaknollen zullen gestaag worden uitgebreid. Het gaat om een onderscheidend sortiment dahlia's ("dinnerplate dahlia's") voor de Amerikaanse markt. Door dat veel omliggende bedrijven de narcissen- en dahliakraam inkrimpen, zijn er voldoende mogelijkheden om grond nabij het bedrijfscentrum te huren.

Gelet op de bedrijfsplannen is er dringend behoefte aan uitbreiding van kasruimte. Nu wordt in Noordwijkerhout een kas van 2.000 m² gehuurd. Uit oogpunt van bedrijfszekerheid, bedrijfsefficiëntie, kostprijs en voorkomen van onnodige transportbewegingen over de weg, is een uitbreiding van de kas van 672 m² naar 3.000 m² volgens de heer Bisschops noodzakelijk. De uitbreiding van de kas komt dan neer op 2.328 m². De kas zal in de winter gebruikt worden voor het brouwen van potten met narcissen en in het voorjaar ook voor de opkweek van dahliastekken.



Ook is er op middellange termijn (ca. 5 jaar) behoefte aan uitbreiding van bedrijfsruimte voor de preparatie van de narcissenbollen, potten met narcissen en bewaring van dahliaknollen. Deze zal toenemen van 2.345 m² naar 4.000 m². De uitbreiding van de bedrijfsruimte komt dan neer op 1.655 m².



Tekening: De uitbreiding in 2 fasen:

- Fase 1: uitbreiding ondersteunend glas tot 3.000 m², zie locatie tekening 2.500 m².
- Fase 2: uitbreiding bedrijfsgebouwen tot 4.000 m², zie locatie tekening 1.572 m².

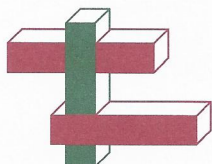
Volgens de fa. Bisschops is sloop en herbouw van de bestaande bedrijfsgebouwen en kas niet aan de orde. De bestaande bedrijfsgebouwen en kas voldoen aan de huidige eisen van een modern bloembollenbedrijf.

Bron: bedrijfsplan van fa. Bisschops te Voorhout, 21 december 2016

Advies/conclusie

Het bedrijf fa. Bisschops is een volwaardig gespecialiseerde bloembollenkwekerij en –broeierij, waarin M.C. en E.J. Bisschops werkzaam zijn en hun hoofdberoep en hoofdbestaan in vinden. Het bedrijf is gespecialiseerd in narcissen en dahlia's en heeft daarin de nodige kennis en bekendheid.

De broers hebben in 2008 het bedrijf van hun vader overgenomen en het bedrijf is sindsdien in omvang en productie verdubbeld en in 2010 zijn een nieuw bedrijfsgebouw (1.175 m²) en een kas (672 m²) gebouwd. Over ca. 5 jaren wil het bedrijf verder zijn gegroeid naar ca. 32 ha teelt en met ca 2,7 mln. dahlia-stekken en ca. 600.000 narcissen op pot, zoals blijkt uit onderstaande gegevens.



Onderstaande tabel: *de ontwikkeling van het teeltplan over de periode 2008-2016 met de prognose van teelt en broerij naar 2022.*

Teeltplan fa. Bisschops	2008	2016	ca. 2022 prognose
ha's			
narcissen - ha	5,1	12,5	16
dahlia - ha	8,8	12,5	16
totaal - ha's	13,9	25,0	32
aantallen			
dahlia stekken	1.500.000	2.100.000	2.700.000
narcissen-potten	180.000	400.000	600.000

De fa. Bisschops aan de Oude Herenweg 22 te Voorhout wil haar bouwblok vergroten om een nieuwe kas te kunnen bouwen en over enige jaren een nieuw bedrijfsgebouw. Sinds dit jaar is in de maand januari in Noordwijkerhout al een kas van 2.000 m² gehuurd.

Voor het bedrijf is het van belang om door te kunnen groeien met de kwekerij en broeierij en om efficiënt te kunnen blijven werken. De markt voor dahlia's is de afgelopen jaren verbeterd en gelet op de specialisatie op dit terrein van de fa. Bisschops liggen hier kansen, zoals ook blijkt uit het Jaarverslag 2016 van de Nederlands Dahlia Vereniging.

Wereldwijd zijn we bezig om de eigen producten te stimuleren. Hoe je het ook wendt of keert de Dahlia is in ieder geval een product dat voor de teelt vooral op Nederland is gefocust. Er worden uiteraard wel dahlia's geteeld in b.v. Polen, Frankrijk en Amerika om eens wat te noemen, doch onze gronden zijn nu eenmaal uitstekend geschikt voor de teelt van Dahlia's.

We moeten m.i. niet afgaan om alleen maar eigen producten en eigen systemen te houden. We leven in een –open- wereld. Protectionisme zoals president Trump dat voorstelt lijkt mij geen goede zaak. Moeten we weer terug naar allerlei import en export beperkende regels? Dat bevordert de handel niet.

Complexiteit van alles is dat onze export het al moeilijk genoeg heeft om al onze producten aan de man te brengen.

In tegenstelling tot de laatste –zeg maar- 7 magere jaren van overschotten was de verrassing groot, dat er plots vele miljoenen dahliaknollen minder aangeboden werden. Statistieken zijn er niet meer dus de verbazing was enorm.

Gevolg daarvan is dat de export geen dahliaknol van welke grootte dan ook kan kopen omdat de schuren van de kwekers schoon leeg zijn. Zou dit een opmaat kunnen zijn voor wat betere prijzen voor ons product? Wie weet.

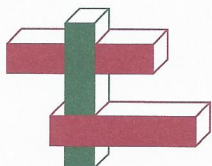
Bron: JAARVERSLAG 2016, NEDERLANDSE DAHLIA VERENIGING, voorgelezen op de jaarvergadering d.d. 3 februari 2017.

Tijdens ons bezoek aan het bedrijf van de fa. Bisschops is geconstateerd dat een sloop en herbouw van de bestaande bedrijfsgebouwen en kas niet aan de orde zijn. De bestaande bedrijfsgebouwen en kas voldoen nog aan de eisen van het bloembollenbedrijf. Sloop en herbouw hebben geen toegevoegde waarde en dit zou kapitaalsvernietiging zijn. Wij onderschrijven in deze de mening van de fa. Bisschops zoals vermeld in hun bedrijfsplan.

- noodzaak uitbreiding oppervlakte kas tot 3.000 m²

Voor wat betreft het teeltplan en het verwerken van de bollen vullen de narcis en dahlia elkaar in theorie goed aan. Probleem is echter dat er overlappen kunnen ontstaan met knelpunten vanden: extra ruimte is dan een noodzaak.

Verder neemt de vraag naar dahlia's toe. Voor het stekken en opgroeien van de dahlia's is relatief veel ruimte nodig: de dahlia is namelijk een kwetsbare knol.



De noodzaak van een uitbreiding van de kas heeft daarnaast nog de volgende redenen:

- momenteel huurt de fa. Bisschops ca. 2.000 m² glas in Noordwijkerhout
- i.v.m. kwaliteitsbewaking e.d. is het van belang dat deze op de hoofdvestiging kan plaatsvinden.
- de fa. Bisschops krijgt meer en meer grotere orders van supermarkten voor acties, vooral voor narcissen op pot, waardoor er snel en in één keer geleverd moet kunnen worden. Het is dan noodzaak dat hier efficiënt en flexibel op kan worden ingespeeld en de vereiste kwaliteit kan worden geleverd.
- de fa. Bisschops wil in de nieuwe kas vloerverwarming aanleggen en tevens de mogelijkheid hebben om verschillende ruimtes in te richten. Voordeel is dat dan meer flexibiliteit aanwezig is.

Wij zijn van mening, dat het noodzakelijk is dat de huidige oppervlakte ondersteund glas toeneemt van 672 m² naar 3.000 m². Deze oppervlakte is gelijk aan de toegestane maximale oppervlakte van 3.000 m² ondersteunend glas conform artikel 5.2, lid d, van het bestemmingsplan.

- *noodzaak uitbreiding oppervlakte bedrijfsgebouw tot 4.000 m²*

Op dit moment is de noodzaak van een nieuw bedrijfsgebouw nog niet vast te stellen. Deze is volgens de heer Bisschops op termijn nodig (over ca. 5 jaar). Omdat een advies afhankelijk is van plaats, tijd en omstandigheden, kunnen wij daar nu niet specifiek op ingaan.

Gelet op voorwaarden in artikel 5.3.1 ten behoeve van een uitbreiding van de oppervlakte bedrijfsbebouwing naar de gewenste uitbreiding tot 4.000 m² bedrijfsgebouwen dient te worden beschikt over minimaal 20 ha duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond.

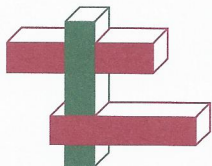
Gelet op de grondpositie met 9,2 ha eigendomsland en 11,1 ha huurland met een vaste looptijd van 5 jaren voldoet de fa. Bisschops momenteel overigens wel aan dit gestelde in de voorschriften.

- *noodzaak vergroten bouwblok*

Wij adviseren om, conform artikel 5.7.1, mede gelet op de bedrijfsstructuur en de ontwikkelingen bij het bedrijf, het bouwvlak te vergroten zoals op de tekening is aangegeven. Voordeel is dat, indien een nieuw bedrijfsgebouw op termijn noodzakelijk is en voldaan wordt aan de overige bepalingen, er snel een bouwvergunning zou kunnen worden verstrekt door de gemeente Teylingen.



----- = voorgestelde uitbreiding bouwblok fa. Bisschop, indicatief



Wij adviseren de gemeente Teylingen ten behoeve van een doelmatige bedrijfsvoering en de noodzaak van het vergroten van de oppervlakte ondersteunend glas naar 3.000m², het huidige bouwblok van de fa. Bisschops aan de Oude Herenweg 22 te Voorhout te vergroten, zoals op bovenstaande tekening is aangegeven.

Samenvatting

De fa. Bisschops aan de Oude Herenweg 22 te Voorhout wil haar bouwblok vergroten om een nieuwe kas te kunnen bouwen en over enige jaren een nieuw bedrijfsgebouw. De gemeente Teylingen vraagt advies om te kunnen beoordelen of met deze bedrijfsuitbreiding wordt voldaan aan artikel 5.7.1 lid a en b van het bestemmingsplan.

Het bedrijf fa. Bisschops is een volwaardig bloembollenkwekerij en –broeierij, waarin M.C. en E.J. Bisschops werkzaam zijn en hun hoofdberoep en hoofdbestaan in vinden. Het bedrijf is gespecialiseerd in narcissen en dahlia's en heeft daarin de nodige kennis en bekendheid.

De broers hebben in 2008 het bedrijf van hun vader overgenomen en het bedrijf is sindsdien in omvang en productie verdubbeld en over ca. 5 jaren wil het bedrijf zijn gegroeid naar ca. 32 ha teelt en ca 2,7 mln. dahlia-stekken en ca. 600.000 narcissen op pot.

Gelet op de bedrijfsplannen is er behoefte aan uitbreiding van het bouwblok en van kasruimte naar 3.000 m². Op termijn wil de firma ook de bedrijfsruimte uitbreiden naar 4.000 m².

Wij zijn van mening, dat het noodzakelijk is dat de huidige oppervlakte ondersteund glas toeneemt van 672 m² naar 3.000 m². Deze oppervlakte is gelijk aan de toegestane maximale oppervlakte van 3.000 m² ondersteunend glas conform artikel 5.2, lid d, van het bestemmingsplan.

Op dit moment is de noodzaak van een nieuw bedrijfsgebouw niet vast te stellen.

Wij adviseren de gemeente Teylingen, ten behoeve van een doelmatige bedrijfsvoering en de noodzaak van het vergroten van de oppervlakte ondersteunend glas naar 3.000 m², het huidige bouwblok van de fa. Bisschops aan de Oude Herenweg 22 te Voorhout te vergroten zoals voorgesteld.

Hoogachtend,

Ing. C.L.M. Clemens.