Looije Agro Technics

Stelvenseweg 11
4921 PL Made, Nederland
T +31 (0)162 684 336
F +31 (0)162 687 322
info@lat.nl www.lat.nl

Toelichting uitbreiding Tuinbouwbedrijf

Kees van Haaster & Zn.
Zilkerduinweg, De Zilk

Looije Agro Technics

Titel:	Toelichting uitbreiding tuinbouwbedrijf Kees van Haaster & Zn. bv
Datum:	27 juni 2024
Projectcode:	2230641
Versie:	3.0

Opdrachtgever(s):
Kees van Haaster & Zn.
Dhr.T. van Haaster
Zilkerduinweg 338
2191 AT
De Zilk

Uitvoering:
Looije Agro Technics BV
R. Looije

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	**3**
Aanleiding	**4**
Bedrijfsbeschrijving	**4**
Introductie aanvraag omgevingsvergunning	**5**
Strijdigheid bestemmingsplan en afwijkingsmogelijkheden	**5**
Toepassing opslag bloembollen	**7**
Toelichting noodzaak bedrijfsuitbreiding	**8**
Conclusie	**10**

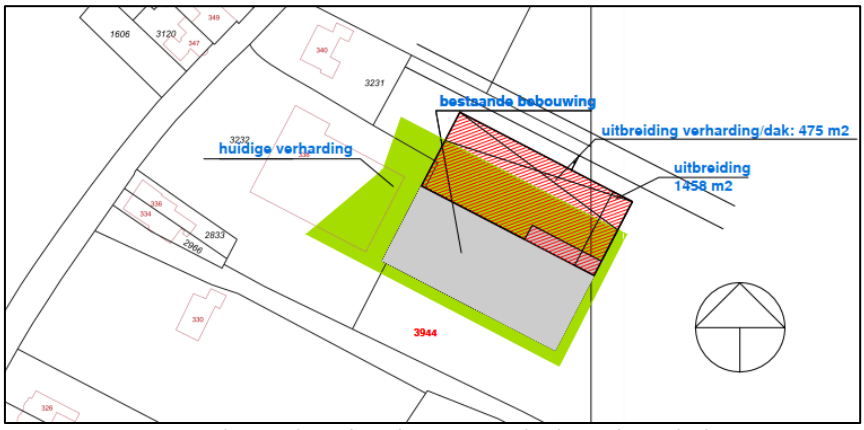
Aanleiding
De firma *Kees van Haaster & Zn. bv* (vanaf nu 'aanvrager') beoogt een bestaande bloembollenproductielocatie uit te breiden door de bestaande bedrijfsloods aan de Zilkerduinweg 338 uit te breiden. Voor deze uitbreiding werd namens de aanvrager een omgevingsvergunning ingediend door het architectenbureau *Gerrit van der Vijver*.

Gedurende de procedure verzocht de gemeente/omgevingsdienst de aanvrager om een rapport aan te leveren, waaruit de noodzaak tot het uitbreiden van de loods dient te blijken in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering. In onderhavige rapportage wordt getracht deze noodzaak en doelmatigheid aan te tonen.

Bedrijfsbeschrijving
De firma van de aanvrager is gespecialiseerd in de teelt van diverse soorten bollenbloemen, namelijk die van de hyacint, de tulp en de narcis. Hiervoor heeft zij de beschikking over areaal van ca. 41 ha in de omgeving van de Zilkerduinweg. Informatie bij de Kamer van Koophandel leert dat het bedrijf activiteiten uitvoert volgens SBI-code 01301 – Teelt van bloembollen. Het bedrijf heeft ca. 8 medewerkers jaarrond in dienst, en maak in het hoogseizoen gebruik van ca. 40 seizoenmedewerkers (maart-september).

De hoofdverwerkingslocatie bevindt zich aan de eerder benoemde Zilkerduinweg 338. Hier staan twee bedrijfsloodsen met oppervlaktes van ca. 1.010 m² en 1.770 m². De beide loodsen staan bouwkundig separaat van elkaar, maar zijn wel gekoppeld met (warmte)leidingen**.** De loodsen stammen uit 1987 en 1975 respectievelijk. Het terrein omvat naast de beide loodsen een overkapping ten behoeve van agrarische voertuigen, materiaalopslag, etc.

Introductie aanvraag omgevingsvergunning
De aanvraag betreft de hierboven beschreven loods aan de Zilkerduinweg 338 in De Zilk. Er wordt beoogd deze loods uit te breiden met 1.245 m², incl. bijbehorende uitbreiding van het dak/overkapping van 475 m².[1]



Figuur 1: Weergave beoogde uitbreiding op een kadastrale onderlegger.
Bron: Kees van Haaster & Zn. bv.

[1] De uitbreiding van het dakoppervlak betreft 1.458 m², waarvan de loods 1.141 m² wordt vergroot. De overige toename dakoppervlak betreft een overkapping. Er wordt in dit document verder uitgegaan van een uitbreiding van 1.141 m².

Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning werden tekeningen opgemaakt die aan de aanvraag werden toegevoegd. Uitsneden van deze tekeningen zijn in figuur 1 (kadastrale weergave) en figuur 2 (gevels en doorsnede) weergegeven. Voor een volledig zicht op de bouwkundige zaken, wordt hier verwezen naar de tekeningen in het omgevingsloket met OLO nr. 7653015.



Figuur 2: Uitsnede tekening onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning.
Bron: kees van Haaster & Zn. bv.

Strijdigheid vigerend bestemmingsplan en afwijkingsmogelijkheden

De bestaande bedrijfsloods is gelegen in een zone die valt onder het Bestemmingsplan *Buitengebied 2015* (onherroepelijk vastgesteld 30-6-2016), en de 1e herziening uit 2017 op dit bestemmingsplan (onherroepelijk 5-7-2018). Volgens dit bestemmingsplan is het niet toegestaan om gebouwen (zoals een bedrijfsloods) buiten het bouwvlak te bouwen (zie art. 3.2, lid b, 1). Volgens de tekeningen valt de beoogde uitbreiding van de loods buiten het bouwvlak.

Bovendien stellen de bouwregels in het bestemmingsplan dat bedrijfsgebouwen, geen glas of ondersteunend glas zijnde, een maximale oppervlakte mogen omvatten van 250 m² per ha duurzaam in gebruikt zijnde teeltgrond. De maximale te bebouwen oppervlakte wordt gesteld op 3.000 m². Met de uitbreiding van de bedrijfsloods van 1.245 m² komt de totale oppervlakte van loodsen op het

bouwvlak uit op **4.054** m² en wordt deze maximumnorm dus overschreden.[2] In figuur 3 wordt de huidige (enkel)bestemming weergegeven, en wordt de omvang van het bestaande bouwvlak waarop de uit te breiden loods zich op bevindt getoond



Figuur 3: Weergave van de bestemming in het huidige bestemmingsplan (boven) en de ligging van de bestaande loods ten opzichte van het bestaande bouwvlak (onder).
Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het bouwplan wijkt dus op twee wijzen af van de bouwregels die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan:

1. Het overschrijden van de bouwvlakgrenzen (art. 3.2, lid b);
2. Het overschrijden van de maximale te bebouwen oppervlakte binnen het bouwvlak (art. 3.2, lid c);

Het bestemmingsplan geeft echter de mogelijkheid om van de hierboven gestelde normen af te wijken. In het bestemmingsplan wordt immers gesteld dat:

1. Overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt (art. 3.3.1, lid a);

[2] Volgens het BAG is de oppervlakte van de aan voorzijde gelegen loods 1.010 m². Het BAG geeft geen oppevlakte informatie over de bestaande uit te breiden loods, maar volgens het aanvraagformulier bedraagt de bestaande dakoppervlakte 1.572 m². De oppervlakte van deze twee loodsen samen (2.582 m²) staat slechts een uitbreiding toe van ca. 418 m².

Hieronder wordt voor alle twee de overschrijdingen die uit het bestemmingsplan kan worden gehaald, waarom deze voor de bedrijfsvoering noodzakelijk zijn.

Naast de voorwaarde dat overschrijding van het bouwvlak en de goothoogte kan worden toegestaan door een goede toelichting dat deze noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, kan deze volgens het bestemmingsplan eveneens slechts worden toegestaan, als er sprake is van een landschappelijke inpassing waarbij de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast. Er wordt vanuit gegaan dat er aan deze voorwaarden wordt voldaan en dat dit reeds eerder in de procedure is gecommuniceerd. Deze voorwaarde wordt hieronder verder niet besproken.

Toepassing opslag bloembollen

Zoals hierboven werd toegelicht, is een belangrijk onderdeel van een bollenproductiebedrijf om de geoogste bloembollen te verwerken en op te slaan met het oog op het drogen of drooghouden van de bollen. Het opslaan en broeien van de bollen kost veel ruimte en energie. De bollen worden opgeslagen in houten kisten (kuubkisten genoemd) van doorgaans 1m x 1m x 1m.[3] Deze kisten dienen op elkaar te worden gestapeld om zoveel mogelijk bollen op te slaan per m² bedrijfsloods. De bewaarplaatsen van deze bloembollen zijn geïsoleerde cellen waar de bloembollen snel worden gedroogd om bederf en schimmelgroei te voorkomen. Een gemiddeld bedrijf van 30 ha teeltoppervlak bewaart in haar loods zo'n 300 ton bollengoed tot het verkoopseizoen is aangebroken.[4] De loodsen wordt ingericht op het opslaan en conditioneren van bollen in deze specifieke kuubkisten, door gebruik te maken van droogwanden. Veelal zijn dit wanden met openingen waardoor met één of meerdere ventilatoren een luchtstroom wordt opgewekt en druk wordt opgebouwd.

De droging dient gelijkmatig en snel plaats te vinden. Gebeurt dat niet, dan blijft een deel van de stapeling nat, wat schimmelaantasting in de hand werkt. Te snel drogende bollen scheuren uit hun huid, wat kwaliteitsverlies tot gevolg heeft. Luchtverversing is onmisbaar bij de bewaring van bloembollen. Via een luchtinlaat wordt verse lucht van buiten aangezogen, opgewarmd, en door de kist met het product geperst. De afgewerkte lucht verlaat via de palletopening aan de bovenzijde van de kist en aan de bovenzijde van de stapelkisten de cel via een uitlaat. De conditioneringscondities per bollensoort variëren dus enorm. Dit zorgt voor hoge investeringskosten in dergelijke installaties.

Per 100 m^3 loods is gemiddeld 10.000 m^3 geventileerde lucht nodig per uur. De bewaartemperatuur van bloembollen varieert per gewas en per periode van het jaar. Zo loopt de temperatuur bij tulpen af van 27 °C tot 20 °C. Bij de bewaring van hyacinten stijgt de temperatuur tijdens het bewaringproces van 30 °C, naar 38 °C om uiteindelijk te eindigen bij 44 °C. Deze temperatuurbehandeling dient bijvoorbeeld om de ziektes zoals geelziekbacterie (*Xantomonas hyacinthi*) te bestrijden. Lelies daarentegen worden bewaard bij 2 °C tot -1 °C. Gelet op de hoeveelheid plantgoed en de verschillende bolsoorten die door de aanvrager geteeld en verwerkt worden vereisen genoemde bewaarcondities een stapeling van de kuubkisten tot ten minste 5, of soms wel 6 kisten hoog.

Het terugbrengen van het energieverbruik bij de fase van opslag en drogen van bollen is een belangrijke opgave die de bollensector zichzelf heeft gesteld. Zie in dit verband bijvoorbeeld de ambitie

[3] De afmetingen van deze kuubkisten kunnen variëren naar behoefte, beschikbaarheid en bollentype. Er wordt hier gemakshalve vanuit gegaan dat de kisten de afmetingen 1m x 1m x 1m omvatten.

[4] Deze vergelijking is een gemiddelde: De hoeveelheid varieert per bloembollensoort, en het ras. Ook kan het klimaat en de hoeveelheid regenval van een teeltseizoen invloed hebben op de totale productie.

zoals die is geformuleerd in de Energiebrochure Bloembollen 2017.[5] Naast deze sector-gerelateerde energieambitie zijn er afgelopen jaren vanuit maatschappelijk oogpunt, en vanuit diverse vormen van regelgeving noodzaak ontstaan om het energiegebruik te beperken. Bovendien is het de wens van de aanvrager om een zo duurzaam mogelijke bedrijfsvoering te implanteren. Het gebruik van zelf opgewekte energie maakt hier een belangrijk onderdeel van uit.

Toelichting noodzaak bedrijfsuitbreiding
Zoals toegelicht is de aanvrager gespecialiseerd in de bollenteelt. De bloembollenteelt wordt op basis van de bloeiperiodes onderverdeeld in teelt van de zg. voorjaarsbloeiers (o.a. de hyacint, de tulp, en de narcis), en de zg. zomerbloeiers (o.a. de gladiool, de lelie en de dahlia). De voorjaarsbloeiers worden geoogst in mei/juni en worden vervolgens in een bedrijfsloods opgeslagen van ca. 1 juli tot ca. 1 november. De zomerbloeiers worden geoogst in augustus/september en opgeslagen tussen ca. 1 oktober tot medio april. Het eindproduct (de gedroogde bloembollen) worden verkocht van eind januari t/m ca. begin mei.

Het bedrijf van de aanvrager is gespecialiseerd in de bollenteelt van voorjaarsbloeiers. Het heeft hiervoor ruim 41 ha landbouwgrond in gebruik waarop het de bollen teelt (41,7 ha om precies te zijn). Deze landbouwgrond is verdeeld over verschillende (kadastrale) gemeentes in de bollenstreek. De firma heeft naast deze teeltoppervlakte ook nog de beschikking over een viertal opslag- of productielocaties. Deze bevinden zich in De Zilk, Noordwijkerhout, en in Voorhout.

De opslag- en productielocaties zijn momenteel voor de aanvrager van nut met het oog op opslag- en verwerkingswerkzaamheden. De verschillende locaties die de aanvrager in gebruik heeft ten aanzien van de opslag en verwerking van bollen worden hieronder opgesomd:

- Zilkerduinweg 338 De Zilk ca. 2.700 m² in eigendom;
- Zilkerduinweg 398 De Zilk ca. 500 m² in eigendom;
- Zilkerduinweg 341 De Zilk ca. 500 m² Wordt gehuurd. Wordt na uitbreiding afgestoten;
- 's Gravendamseweg 64 Voorhout ca. 2.000 m² Wordt gehuurd. Wordt na uitbreiding afgestoten;
- Leidsevaart 122 Noordwijk ca. 2.000 m² Wordt gehuurd. Wordt na uitbreiding afgestoten.

De huidige hoofdlocatie aan de Zilkerduinweg wordt uitgebreid met ca. 1.245 m². Uit bovenstaande weergave blijkt wel dat de aanvrager *overall* een enorme behoefte heeft aan loods oppervlakte om alle bollen te verwerken en (geconditioneerd) op te slaan. Dit gebeurt momenteel vanwege ruimtegebruik aan de Zilkerduinweg 338, plus nog vier andere locaties. Deze decentralisatie van werkzaamheden en opslag leidt tot allerlei logistieke en organisatorische vraagstukken voor het bedrijf. En uiteraard zorgt de spreiding van deze werken voor toenemende kosten. Om deze kostentoename, logistieke en organisatorische vraagstukken het hoofd te bieden, beoogt de aanvrager de productie en opslag van de bollen te centraliseren op één en dezelfde locatie. Als gevolg hiervan ontstond de wens om de loods aan de Zilkerduinweg 338 uit te breiden. Op die manier kunnen de verwerkings- en opslagkosten worden geminimaliseerd, en kunnen de energiestromen worden geoptimaliseerd. Met het oog op de noodzaak tot investeringen in conditioneringscellen, worden deze

[5] De Energiebrochure Bloembollen 2017 KAVB/ hetMilieuplatform Bloembollensector, 2017, 60 p.

het beste gedaan op een locatie die voor de aanvrager op de meest logische (centrale) punt van het bedrijf worden gedaan.

Overigens is er geen optie dat een van andere bovenstaande locaties wordt uitgebreid. Immers, de Zilkerduinweg is reeds de hoofdlocatie van de aanvrager. Daarbij is er op geen van de andere locaties de mogelijkheid voor uitbreiding, aangezien hier of geen ruimte is, de gronden niet in het bezit zijn van de aanvrager, en/of omdat het bestemmingsplan het hier niet toelaat om hier een loods te bouwen. Bovendien, de uitbreiding op een secundaire locatie lost het probleem omtrent noodzaak tot centralisatie niet op.

De uitbreiding van ca. 1.245 m² lijkt in eerste instantie niet in verhouding te staan met de reeds bestaande overige locaties. Deze overtreffen gezamenlijk (ca. 5.000 m²) immers de oppervlakte waarmee wordt beoogd de loods aan de Zilkerduinweg 338 ui te breiden. Dit verschil in oppervlak tussen de beoogde uitbreiding, en de bestaande cumulatieve gebruiksoppervlakte dient echter te worden genuanceerd. Zo wordt de uitbreiding van de loods aan de zilkerduinweg 338 speciaal ingericht op de verwerking, en de opslag van bloembollen. Dit houdt in dat hiervoor speciale installaties voor worden ingericht, de nieuwste koel- en verwarmingstechnieken kunnen worden toegepast, en de loods wordt voorzien van een efficiënte goothoogte om meerdere kisten op elkaar op te slaan. Ervan uit gaande dat de overige locaties niet zijn voorzien van de meest ideale technieken, of technologische opslagvereisten, kan een relatief kleine uitbreiding op de hoofdlocatie leiden tot veel efficiënter ruimtegebruik dan de bestaande secundaire locaties, die niet specifiek zijn ingericht op de eisen van de aanvrager.

Naast efficiënt ruimtegebruik, beoogt de aanvrager een meer duurzame bedrijfsvoering te realiseren. Zoals uit bovenstaande paragraaf blijkt, vereist het verwerken en (geconditioneerd) opslaan van bollen een hoop energie. De loods aan de Zilkerduinweg is voorzien van zonnepanelen, en is dus voor een (groot) deel van het jaar zelfvoorzienend. Als deze locatie wordt ingericht op meer verwerkings- en opslagwerkzaamheden, kan de aanvrager nog meer gebruik maken van zelf op te wekken energie. Waar deze werken meer kunnen profiteren van duurzaam opgewekte energie, is dit op de andere locaties niet/nauwelijks het geval. Met het oog op de wens om te verduurzamen, is het in het belang van de aanvrager om meer werkzaamheden in de uit te breiden loods te concentreren. Uiteraard wordt ook het dakoppervlak van de uit te breiden zone van zonnepanelen voorzien.

Door te voorzien in voldoende conditionerings- en opslagruimte op een enkele locatie, zal de aanvrager niet langer genoodzaakt zijn om (gedeeltes) van een oogst naar een secundaire locatie te brengen. Dit scheelt een hoop verkeersbewegingen, in zowel personenvervoer (personeel dat zich van locatie A naar locatie B begeeft), als in tractorvervoer (vervoer materialen).

Met de toename van de loodsoppervlakte van de bedrijfsloods aan de Zilkerduinweg 338, betekent dit niet per direct dat al de overige loodsen direct van de hand worden gedaan. Een of twee loodsen kunnen mogelijk worden gebruikt voor het stallen van (landbouw)voertuigen, of andere zaken. Het is echter wel de wens van de aanvrager om het aantal loodsen dat momenteel in gebruik wordt genomen, terug te brengen. Sommige van deze loodsen wordt namelijk gehuurd, en zijn niet in eigendom van het bedrijf van de aanvrager. Om huurkosten te besparen is het aan de aanvrager gelegen om de huur van enkele van deze tijdelijke locaties op te zeggen zodra de uitbreiding van de loods aan de Zilkerduinweg 338 is gerealiseerd.

Omdat het bedrijf van de aanvrager momenteel gebruik maakt van vijf verschillende locaties waarop het bedrijfswerkzaamheden uitvoert, wil het werkzaamheden meer centraliseren door de hoofdlocatie uit te breiden. Dit komt ten goede van de bedrijfsorganisatie, kosten in huur/energie/opslag en zorgt voor een enorme efficiëntieslag. Verder is de centralisatie een verduurzaming van het bedrijf, omdat deze hoofdlocatie deels draait op eigen opgewekte energie. De uitbreiding van de loods aan de Zilkerduinweg 338 leidt tot een toename van bebouwing op het bouwvlak tot meer dan 3.000 m². Hierboven is echter getracht aan te tonen dat deze toename noodzakelijk is met het oog op de huidige bedrijfsvoering, en spreiding van werkzaamheden over verschillende locaties.

Conclusie
De aanvrager beoogt een bestaande bedrijfsloods dat wordt gebruikt in de bollensector uit te breiden. De uitbreiding vindt plaats om de huidige situatie ten aanzien van verwerkings- en opslaglocaties te centraliseren. Waar deze werken nu op verschillende werken plaatsvinden, wil de aanvrager dit centreren op deze enkele locaties. Dit met het oog op efficiency, kostenbesparing, logistieke effectiviteit, en vanwege de noodzakelijke verduurzaming van het bedrijf.

Ten aanzien van deze beoogde uitbreiding is toegelicht dat de uitbreiding noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering. Het overschrijden van het bouwvlak en de maximale te bebouwen oppervlakte binnen het bouwvlak wordt hiermee gelegitimeerd.