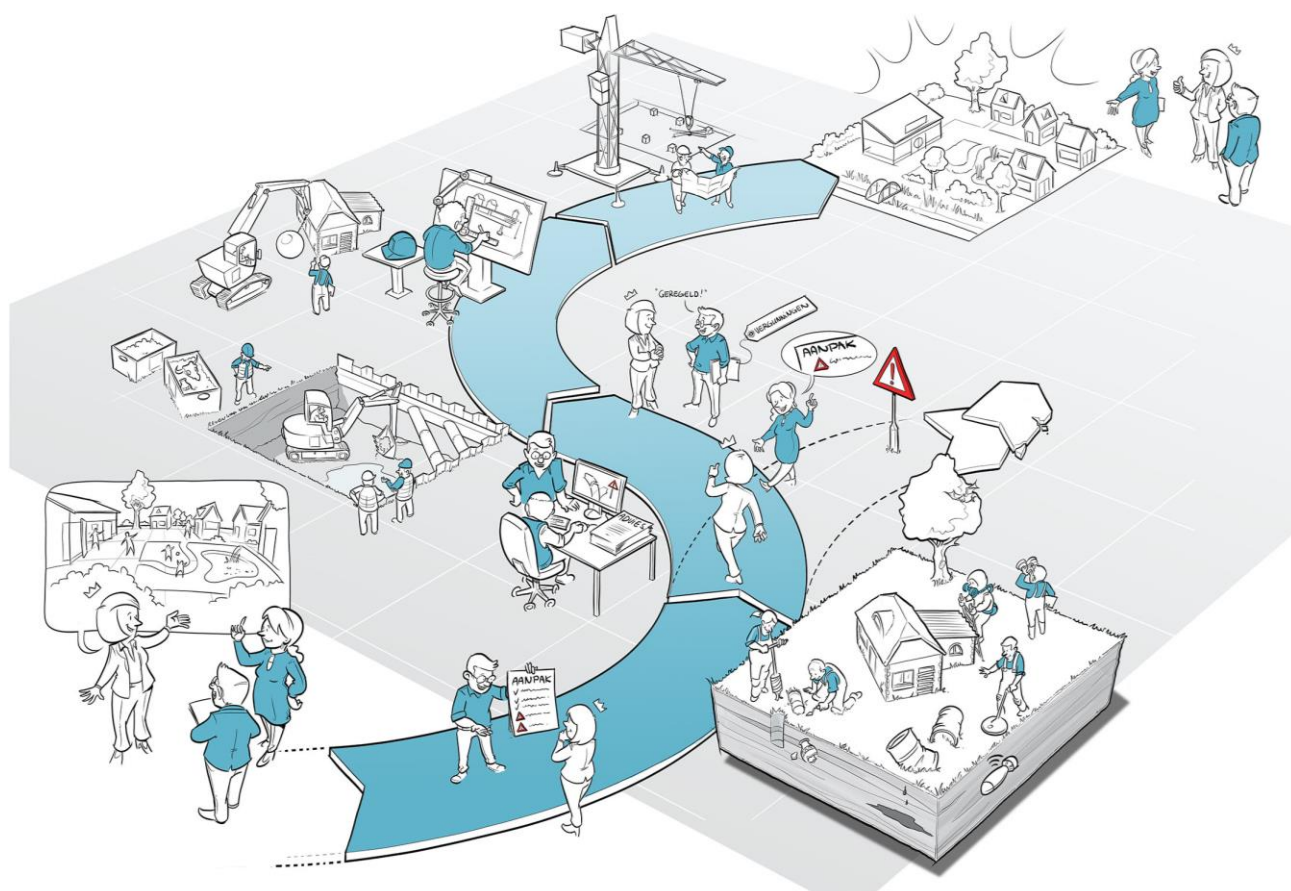


Principeverzoek De Boender 7 t/m 9 + 10, Noordwijk





Principeverzoek

Principeverzoek Heemskerk Vaste Planten BV
De Boender 7 t/m 9 + 10, Noordwijk

Datum	:	3-12-2020
Kenmerk	:	19021817/JBR/rap5
Contactpersoon	:	ir. H.J. Breukelman MSc

Samenvatting Principeverzoek Heemskerk

In de bestaande situatie wordt het aantal toegestane bebouwde vierkante meters overschreden op de Boender 7 t/m 9 te Noordwijk. Daarnaast is er op de Boender 10 een bordertuin (met kleinschalige bebouwing) gevestigd. Om de bebouwing juridisch-planologisch te legaliseren is een maatwerkprocedure nodig. Een maatwerkprocedure is een vrij lijvige procedure waarin een bedrijf zich qua ruimtelijke ontwikkelingsplannen voor langere tijd vastlegt. Dit principeverzoek is opgesteld ten behoeve van een maatwerkprocedure.

De ISG (Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport) vormt het toetsingskader en loopt tot 2030. Daarnaast is een periode van 10 jaar goed te overzien en kunnen de verwachte benodigde ontwikkelingen voor een bedrijf reëel worden ingeschat. Daarom wordt in deze maatwerkprocedure de gewenste situatie voor de komende 10 jaar geschetst.

Heemskerk Vaste Planten is gespecialiseerd in het veredelen en ontwikkelen van nieuwe planten. Deze markt vraagt continue vernieuwing en zeer breed aanbod: jaar in jaar uit nieuwe cultivars produceren is een *must* om *in business* te blijven. Daarnaast is er tijdens het proces continue kwaliteitsbewaking (biologische teelt en onkruidbeheersing is een bewerkelijker proces dan chemisch) en monitoring van couveuseplantjes (kwetsbaar levend product: kiemplanten en zaailingen) nodig.

Daarnaast heeft Heemskerk een grondgezonder-biologische samenwerking gesloten met Firma P. de Groot en Zn. (De Boender 15). Samen bezitten en bewerken zij 30% van de teeltgronden in het Langeveld. De biologisch duurzame teelt biedt een wenkend perspectief voor het Nationaal Park Hollands Duin en vanuit de voorbeeldrol en daarmee gepaard gaande kennis en kunde toegevoegde waarde voor de Greenport Duin- en Bollenstreek.

De doorontwikkeling en begeleiding van het groeiproces van de planten maakt De Boender 7 t/m 9 het zenuwcentrum vanuit waar alles aangestuurd wordt. Dat zenuwcentrum vormt samen met de 61 ha omliggende teeltgronden in het Langeveld één geheel. Dit maakt dat bedrijfsgebouwen, ondersteunend glas en open teeltgronden onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.

Al dan niet gedeeltelijke verplaatsing van dát geheel is ruimtelijk, fysiek en financieel niet mogelijk. Het bedrijf kan niet weg, maar ziet wel groeipotentie door aankoop gronden in de omgeving door toekomstgerichte ontwikkeling in combinatie met inbreiding binnen het bebouwd perceel De Boender 7 t/m 9. Een dergelijke schaalvergroting draagt bij aan het openhouden van open bollenlandschap, door het verwijderen van bebouwing elders in het Langeveld.

De ruimtelijke impact van de inbreiding op het Langeveld wordt niet groter ten opzichte van de huidige situatie. Sterker nog, er worden stappen gemaakt richting een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing door de bebouwing aan de buitenkant te beplakken met beplantingsfolie. Hierdoor ontstaat een groener, beter ingepast aanzicht van de locatie vanuit het Langeveld, per saldo een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Inhoudsopgave

Samenvatting Principeverzoek Heemskerk	3
1. Aanleiding.....	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Maatwerkprocedure.....	5
2. Bestaande situatie Heemskerk	7
2.1 De Boender.....	7
2.2 Langeveld polder.....	12
2.3 Overige locaties	14
2.4 Beschrijving van het proces	16
3. Toekomstige situatie Heemskerk	19
3.1 Onderzoek (gedeeltelijke) bedrijfsverplaatsing.....	19
3.2 Gewenste situatie.....	20
3.3 Groeninpassing	24
4. Samenvatting en conclusie.....	31

1. Aanleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding van het starten van dit principeverzoek uiteengezet. Bovendien wordt de werking van een maatwerkprocedure verder toegelicht.

1.1 Inleiding

Aan de Boender 7 t/m 9 te Noordwijk is de bedrijfsbebouwing van Heemskerk Vaste Planten geconcentreerd. Omliggende gronden worden gebruikt door het bedrijf voor het telen van vaste planten. Deze gronden zijn ook in bezit van Heemskerk of zijn in vaste pacht. Aan de overkant van de weg ligt de Boender 10 waar een sier-bordertuin met bijhorende bebouwing is gesitueerd en een woning welke bewoond wordt door het bedrijfshoofd. De sier-bordertuin verandert regelmatig en is ingericht voor gebruiksmogelijkheden en professionele fotografie van door Heemskerk verhandelde vaste planten.

Momenteel wordt het aantal vierkante meters bedrijfsbebouwing dat toegestaan is volgens het bestemmingsplan op de Boender 7 t/m 9 overschreden. Dit is weergegeven in tabel 5 in Hoofdstuk 3. Om toch de bestaande bebouwing planologisch-juridisch te legaliseren, kan op basis van een positieve grondhouding van B&W van Noordwijk op een principeverzoek, een maatwerkprocedure doorlopen worden. Dit in verband met de reeds aanwezige overschrijding van het maximum m². Een maatwerkprocedure is een vrij lijvige procedure waarmee een bedrijf zich voor de komende jaren vastlegt op een bepaald eindbeeld. Er is voor gekozen om het eindbeeld 10 jaar vooruit te projecteren omdat:

- a) Overzien kan worden welke ontwikkelingen nodig zijn om het komende decennium te kunnen voldoen aan de continu veranderende en steeds meer veeleisende klantvraag en dit daarmee een reële termijn vormt om te bepalen welke ontwikkelingen nodig zijn binnen het bedrijf.
- b) De ISG (Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport) tot in ieder geval 2030 loopt en daarmee naast het bestemmingsplan Landelijk gebied tot 2030 het toetsingskader vormt voor dit soort ontwikkelingen.

Voor een periode van 10 jaar is het enkel legaliseren van het bestaande niet voldoende. Er dient ook een voortdurende modernisering mogelijk gemaakt te worden. Deze gewenste nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen in dit principeverzoek ten behoeve van de maatwerkprocedure.

1.2 Maatwerkprocedure

Tot 2030 zijn er meerdere ontwikkelingen gewenst door het bedrijf Heemskerk om toekomstbestendig te zijn en te kunnen voldoen aan de continu veranderende marktaanvraag binnen de vaste planten sector. In 2012 is Heemskerk begonnen met het schrijven van een bedrijfsvisie naar de toekomst, vanaf dat moment steeds in samenspraak met de gemeente.

Begin 2019 heeft IDDS een eerste landschappelijke inpassing opgesteld en februari 2019 is een eerste visie op de toekomstige ontwikkelingen (10 jaar vooruit) voorgesproken met de provincie Zuid-Holland, GOM en secretaris van het overlegplatform. Met name vanuit de provincie kwam daarop de kritische vraag of het niet mogelijk is voor het bedrijf Heemskerk om

(gedeeltelijk) te verplaatsen naar een clusterlocatie. Clusterlocaties die genoemd worden in de Notitie Procedure voor Maatwerk in de Greenport zijn: De Woerd/Zijlhoek, Oegstgeesterweg, Trappenberg Kloosterschuur, Rooversbroekpolder.

Voor het bedrijf Heemskerk zal in dit principeverzoek ten behoeve van een maatwerkprocedure uiteengezet worden waarom (gedeeltelijke) verplaatsing niet mogelijk is naar één van de clusterlocaties. Hiervoor is het nodig om de huidige situatie van het bedrijf te beschrijven en daarna de gewenste situatie (met compenserende maatregelen zoals een groeninpassing).

Stappenplan Maatwerkprocedure

Na instemming van B&W op dit principeverzoek, kan een maatwerkprocedure gestart worden. Een maatwerkprocedure bevat verschillende stappen zodat uiteindelijk het bevoegd gezag tot een beslissing kan komen. Door middel van een maatwerkadviesaanvraag, kan het overlegplatform Greenport Duin- en Bollenstreek bepalen wat de stimulering voor de Greenport is bij het realiseren van de gewenste ontwikkelingen. De stappen die doorlopen dienen te worden zijn in onderstaande figuur schematisch weergegeven.



Figuur 1: Stappenplan Maatwerkprocedure

2. Bestaande situatie Heemskerk

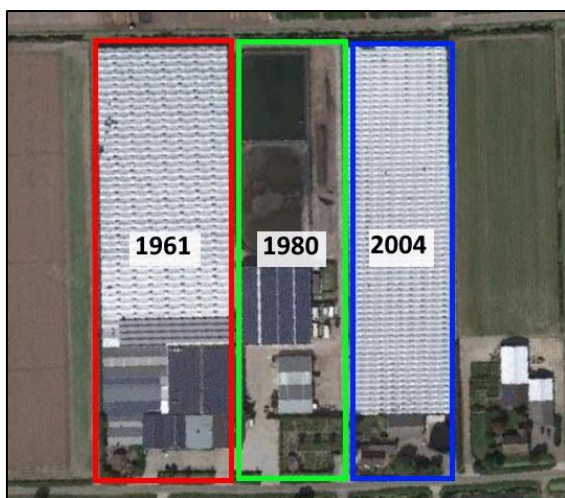
Heemskerk Vaste Planten is een omvangrijk bedrijf in die sector in de Duin en Bollenstreek. Het bedrijf veredelt, produceert en vermarkt vaste planten. Er zijn veel teeltgronden uit de regio in het bezit van het bedrijf en alle bedrijfsbebouwing is geclusterd op één locatie aan De Boender 7 t/m 9 in Noordwijk. Dit hoofdstuk beschrijft allereerst de bedrijfsbebouwing van Heemskerk op de Boender 7 t/m 9 (+10) in Noordwijk. Het verantwoord ondernemen op de locatie wordt daarna beschreven. Daarna wordt het bedrijf als geheel met alle teeltgronden in de omgeving en op andere locaties beschreven. Hierin wordt ook de toegevoegde waarde voor de Greenport weergegeven. Tot slot beschrijft dit hoofdstuk het proces van het bedrijf.

2.1 De Boender

De Boender 7 t/m 9

Het plangebied ligt in de Langeveldpolder in Noordwijk. De locatie betreft een terrein met verschillende gebouwen zoals kassen, schuren, koelcellen en woningen. In totaal is het terrein 5 hectare groot. Dit terrein is onderdeel van Heemskerk Vaste Planten. Alle gebouwen nodig voor deze processen, staan op de planlocatie. De locatie kan gezien worden als het zenuwcentrum van waaruit alles aangestuurd wordt. De kwaliteitsbewaking vanuit deze locatie is extra belangrijk omdat er grondgezonder-biologisch wordt geteeld, een bewerkelijker proces dan bij het gebruik van alleen chemische middelen. Bovendien kunnen de planten in de beginfase gezien worden als kwetsbare jonge couveuseplantjes die continu gemonitord moeten worden. Dit alles maakt de bedrijfsgebouwen, ondersteunend glas en open teeltgronden onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Al sinds 1961 is Heemskerk Vaste Planten BV gevestigd op De Boender 7 te Noordwijk. Heemskerk is sinds die tijd gegroeid in afzet en teeltcapaciteit. Dit is nodig om rendement veilig te stellen en een solide klantenkring te kunnen bedienen. Aanliggende percelen zijn aangekocht en hierdoor is de bedrijfslocatie aan de Boender 7 t/m 9 ontstaan. In onderstaande figuur is te zien in welk jaar de aankoop van aangrenzende percelen heeft plaatsgevonden.



Figuur 2: Aankoopjaar percelen aan de Boender te Noordwijk

De Boender 10

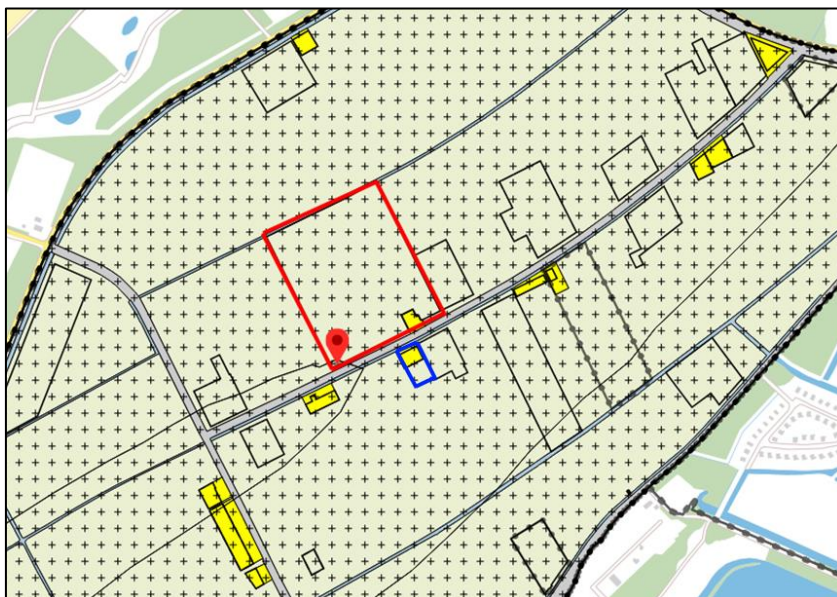
Aan de overkant van de weg ligt de Boender 10 waar een bordertuin is gesitueerd naast de woning ten behoeve van het bedrijfshoofd. De bordertuin is ingericht met een steeds wijzigende achtergrond voor fotografie van door Heemskerk verhandelde vaste planten. Deze foto's komen veelvuldig terug op websites en catalogi van afnemers over de hele wereld. De woning heeft als bestemming 'Wonen' en de sier-bordertuin heeft als bestemming 'Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 1'. Het belang van deze tuin is tweeledig. De klant kan de praktische gebruiksmogelijkheden aanschouwen. Daarnaast kan de fotografie gebruikt worden bij verkoopactiviteiten. Daarbij is de locatie dichtbij het kantoor een logisch gevolg voor het praktisch zakendoen. De sier-bordertuin is een passende uitwerking van de bestemming Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 1'. In de sier-bordertuin is een overkapping voor het opslaan van materiaal aanwezig. De overkapping valt niet binnen het huidige bestemmingsplan en zal opgenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan. In onderstaande figuur is een foto van de bordertuin weergegeven.



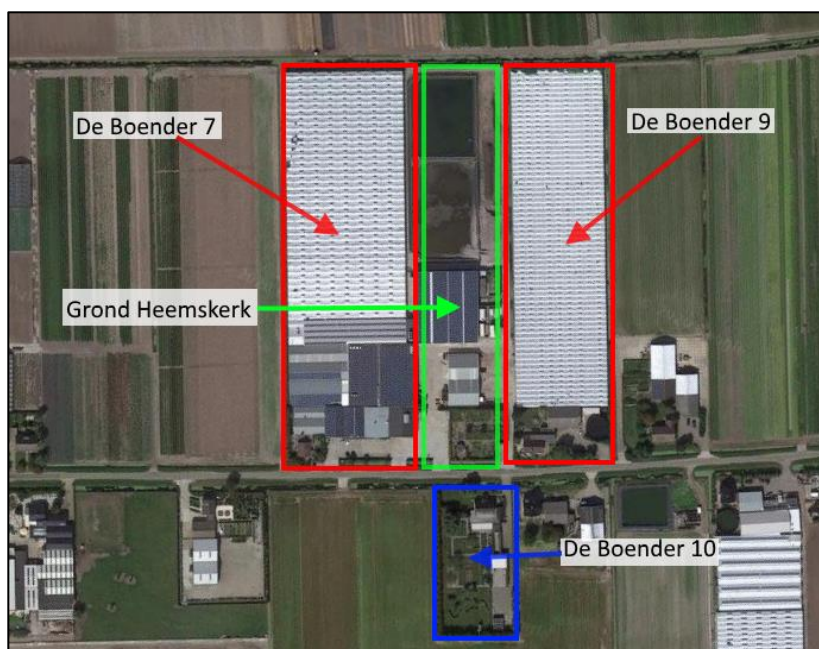
Figuur 3: Bordertuin op de Boender 10

De Boender 7 t/m 9 + 10

Heemskerk bezit en pacht meerdere gronden in de omgeving, deze worden als teeltgronden gebruikt en hebben geen bebouwing. Rondom de planlocatie liggen andere bedrijven met teeltgronden met gebouwen. Onderstaand is de plansituatie met bedrijfsbebouwing weergegeven met het rode kader in relatie tot de omgeving. De locatie heeft als bestemming 'Agrarisch – bollenteelt – bollenzone 1'. Bovendien ligt er binnen de locatie een vlak met bestemming 'Wonen': de woning aan De Boender 9. De gehele planlocatie en daarmee het rode kader is een bouwvlak. De locatie met de sier-bordertuin bevat ook een woonbestemming en is weergegeven met het blauwe kader in onderstaande figuur.

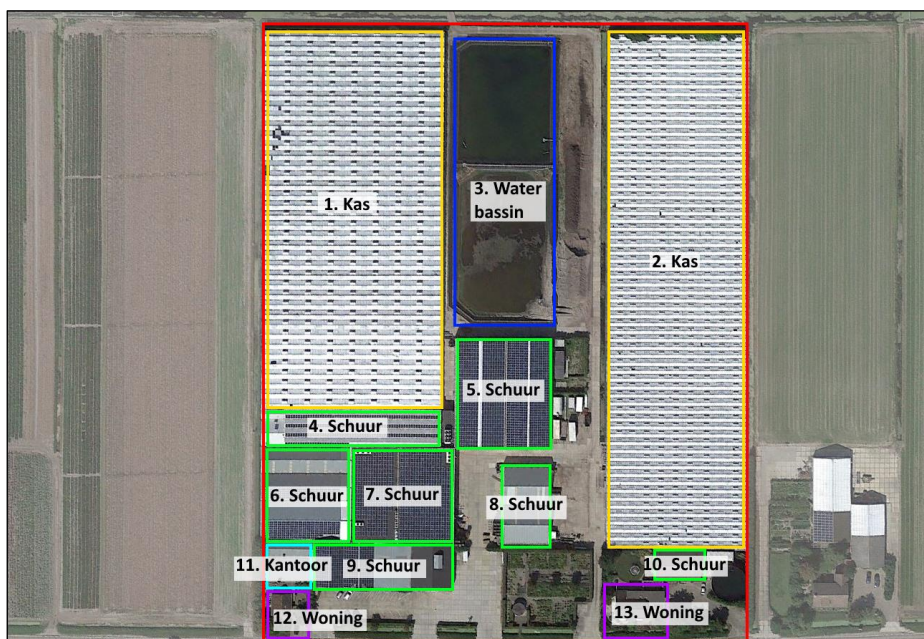


Figuur 4: Bestaande bestemmingsplansituatie planlocatie (rode kader) en woning met sier-bordertuin (blauwe kader)



Figuur 5: De Boender 7+9 en de Boender 10 in omgeving

In onderstaande figuur is een luchtfoto weergegeven van het huidige terrein van De Boender 7 t/m 9. Hierop zijn de verschillende gebouwen op het terrein weergegeven. Zoals eerder gezegd ligt aan de overzijde van de weg een woning met sier-bordertuin waar de planten in gebruiksmogelijkheden kunnen worden tentoongesteld en gefotografeerd. De oppervlakte van de tuin is circa 3.500 m². De oppervlakte van de overkapping is 75 m². De afmetingen van de gebouwen op de Boender 7 t/m 9 zijn samengevat in de tabel onder de figuur.



Figuur 6: Overzicht van locatie met gebouwen

Tabel 1: Oppervlakte gebouwen op locatie

Bebouwing	Oppervlakte (in m ²)	Opmerkingen
1. Kas	10.992	Reeds vernieuwd
2. Kas	11.773	
3. Water bassin	4.378	Circulair watergebruik
4. Schuur en energiecentrum	1.157	Voormalig kas en energiecentrum, vergund als kas
5. 2 Koelcellen	1.698	Voormalige schermhal, vergund als (rol)kas
6. Schuur	1.463	Voormalige kas, vergund als kas
7. Schuur	1.470	Vergund als schuur
8. Schuur	597	Voormalige rolkas, vergund als kas
9. Schuur	1.077	
10. Schuur + silo's	460	Vergund als schuur
11. Kantoor	304	
12. Woning	500	De Boender 7
13. Woning	750	De Boender 9
Totale oppervlakte	36.619 m²	
<i>totaal kas</i>	<i>22.765 m²</i>	
<i>totaal overige bebouwing (exclusief woningen)</i>	<i>8.226 m²</i>	

In de huidige situatie worden schuur 4, 5, 6 en 8 gebruikt als schuurruimte maar deze zijn vergund als (rol)kasruimte.

In het thans geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied, is in artikel 3.2 voor bedrijfsschuren opgenomen dat per ha duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond, 250 m² aan bedrijfsgebouw mag worden gebouwd met een maximum van 3.000 m². Aanvullend is in artikel 3.3.2. aangegeven dat deze maat mag worden overschreden voor bedrijven die over meer dan 12 ha duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond beschikken. Voor elke ha meer dan 12 ha mag dan 125 m² aan bedrijfsgebouw worden gebouwd met een maximum van 6.000 m². Bij de evaluatie en integrale herziening van de ISG in 2016 is gebleken dat een soortgelijke regeling bestaat voor bedrijven die beschikken over meer dan 36 ha. Om die reden is bij de vaststelling van de ISG in 2016 aangegeven dat bij uitbreiding van dergelijke bedrijven een maatwerkprocedure kan worden toegepast.

De kassen zijn vergund door het toenmalige bestemmingsplan 1978, waar werd gesproken van de zogenaamde 2 ha regeling, inhoudend 10.000 m² met een wijzigingsbevoegdheid van B&W naar 20.000 m². Dit gold destijds voor perceel Boender 7 en Boender 9 en het tussenliggende perceel waar in totaal 3 kwekerijen gevestigd waren. Deze 3 kwekerijen tezamen vormen nu de locatie van Heemskerk Vaste planten (zie figuur 2). Zoals te zien is in bovenstaande tabel, wordt de maximale oppervlakte in de huidige situatie al overschreden. De overschrijdingen zijn in tabel 5 in Hoofdstuk 3 samengevat. Daarom is het nodig om dit principeverzoek in te dienen ten behoeve van de maatwerkprocedure.

Een plattegrond en een 3D impressie van de huidige situatie zijn in de bijlage toegevoegd.

- DeBoender_Bestaand_plattegrond
- DeBoender_Bestaand_3D

Milieuverantwoord ondernemen

Verantwoord ondernemen is belangrijk voor Heemskerk en zo wordt er milieuvriendelijk geproduceerd. Hieronder zijn de maatregelen getroffen door Heemskerk uiteengezet die bijdragen bij het milieuverantwoord ondernemen:

- Tijdens het produceren van de planten en bestrijden van onkruid, worden biologische middelen gebruikt daar waar dat mogelijk is. De afgelopen 30 jaar is er een reductie van 75% in het gebruik van chemische middelen bereikt.
- Op het terrein van Heemskerk zijn in 2018 op een deel van de bedrijfsgebouwen 2.300 Zonnepanelen geïnstalleerd met een vermogen van 650 MWh wat overeenkomt met het huidige elektriciteit gebruik.
- Voor het gebruik van de voertuigen, wordt blauwe diesel B20 en Ad Bleu gebruikt wat in 2019 tot 50% minder uitstoot resulteerde.
- De laatst gebouwde koelcellen zijn uitgevoerd met een Chiller met natuurlijk koudemiddel Propaan en dus volledig vrij van Freon. De uitvoering van koelcellen is vooruitlopend op komende wetgeving. De eerder gebouwde koelcellen worden in de toekomst aangepast zodat deze ook vrij zijn van Freon.
- Het proceswater wordt volledig gerecirculeerd en daarmee opgebruikt. Het opgebruikte water word aangevuld met regenwater welke word opgevangen in bassins.
- Voor het bestrijden van onkruid wordt een nieuwe ontwikkeling getest. Deze ontwikkeling is het elektrocuteren van onkruid en niet gewenste planten. Dit zal het gebruik van chemie weer een stap verder doen afnemen.
- Plantprocessen worden met de nieuw ontwikkelde CATT (Controlled Atmosphere Temperature Treatment) behandeld welke volledig biologisch is.
- Bedrijfsafval wordt gescheiden afgevoerd.
- Organisch restafval wordt gecomposteerd en teruggebracht in het productieteeltproces.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

De doorontwikkeling en het behoud van agrarische ondernemingen is van groot belang voor de werkgelegenheid in de Duin- en Bollenstreek. Heemskerk Vaste Planten draagt bij aan de werkgelegenheid doordat er veel mensen nodig zijn voor de werkzaamheden binnen het bedrijf. Prioriteit is om meer Nederlandse mensen in dienst te hebben. Momenteel zijn er veel arbeidsmigranten werkzaam bij Heemskerk. Voor deze arbeidsmigranten worden hoge eisen gesteld aan de huisvesting. Heemskerk streeft naar een eigen kamer met voorzieningen per individu.

Heemskerk werkt samen met P. de Groot B.V. door gronden uit te wisselen. De samenwerking tussen de twee bedrijven bestaat uit een pact, onderdeel van het 'Grondgezond-biologisch programma'. Dit betekent dat er op de gronden actief biologisch wordt geteeld, waardoor de weerbaarheid van de grond sterk toeneemt. Dit pact draagt bij aan het maatschappelijk verantwoord ondernemen.

2.2 Langeveld polder

Het bedrijf van Heemskerk ligt in de Langeveld polder. Veel omliggende teeltgrond in het Langeveld is ook in bezit van Heemskerk of wordt door Heemskerk gepacht. Deze gronden worden gebruikt voor het produceren van de vaste planten en bevatten geen bedrijfsbebouwing. Deze locaties bevatten ook geen bouwvlakken voor bedrijfsbebouwing. Op de grond aan de Boender 10 is een fotogrfietuin waar de planten, die door Heemskerk worden geproduceerd, gepresenteerd in gebruiksmogelijkheden en ingezet voor professionele fotografie worden. In onderstaande figuur is een overzicht gegeven van de gronden van Heemskerk in de Langeveld polder. Hierin is een onderscheid gemaakt tussen gronden in eigendom (rode kaders) en vaste pacht (groene kaders).



Figuur 7: Overzicht Langeveld polder (blauwe kader bedrijfsbebouwing (eigendom), rode kaders (eigendom) en groene kaders (vaste pacht))

Naast de gronden die eigendom zijn van Heemskerk of worden gepacht door Heemskerk, zijn er ook nog gronden van de partner waar Heemskerk mee samenwerkt. Deze partner waarmee wordt samengewerkt is De Groot en Zn. Deze firma heeft ook grond in eigendom en vaste pacht binnen het Langeveld. De samenwerking tussen de twee bedrijven bestaat uit een pact, onderdeel van het 'Grondgezonderd-biologisch programma'. Dit betekent dat er op de gronden actief biologisch wordt geteeld, waardoor de weerbaarheid van de grond sterk toeneemt. Een belangrijk voordeel van de samenwerking is de teeltwisseling op alle percelen. Dit krijgt inhoud doordat de teelten van beide bedrijven verschillen, mede daardoor wordt een betere, gezondere grondpositie bereikt. Dit is de basis voor een gezondere teelt en juist daarom een sterke factor in grondgezonderd telen. Ook de wisseling met de gronden in Limburg levert daarin een belangrijke bijdrage.

De totale oppervlakte van de teeltgronden in de Langeveld polder dat in bezit is van Heemskerk, gepacht wordt door Heemskerk of grond uit de samenwerking tussen de Groot en Zn is gezamenlijk 61,4 hectare. Dit is meer dan 30% van de totale oppervlakte van de Langeveld polder. In overleg met de gemeente en GOM is er een sloopplan ontwikkeld voor de bedrijfsgebouwen op aangekochte percelen. Alle bebouwing behorende bij het bedrijf van Heemskerk is geclusterd op één perceel binnen de Langeveldpolder.

Toegevoegde waarde Greenport

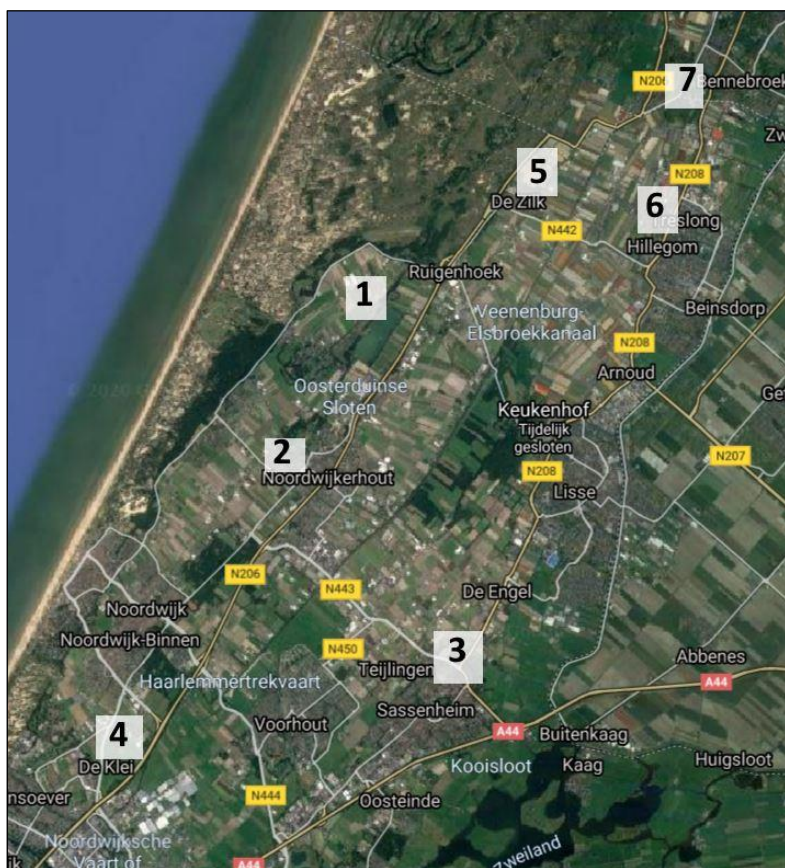
Heemskerk VastePlanten BV behoort tot een kleine selecte groep "grote" telers-verkopers van eigen producten. Daarnaast wordt nog het nodige ingekocht bij kleine telers in de streek met een specifiek assortiment hetgeen een toegevoegde waarde betekent voor de Greenport Duin- en Bollenstreek in totaliteit. Door deze eigen teelt en samenwerking met kleinere telers ontstaat de mogelijkheid om aan een wens van veel klanten te voldoen, namelijk een compleet productenpakket te bieden. Daarmee stijgen de kansen in de markt en worden bedreigingen zoveel mogelijk ingeperkt.

Door het pact dat Heemskerk heeft met de Groot en Zn. heeft het bedrijf een voorbeeldfunctie voor andere telers in de regio. De kennis die is opgedaan door de twee bedrijven kan worden gedeeld met andere bedrijven om zo het duurzaam en biologisch telen te stimuleren. Binnen het Langeveld is het niet ondenkbaar dat Heemskerk en de Groot en Zn. op termijn meerdere percelen in het Langeveld in gebruik kunnen nemen. Op deze nieuwe percelen zal er ook duurzaam geteeld worden in de toekomst. Het duurzaam en biologisch telen is een wenkend perspectief voor Nationaal Park Hollands Duin waarbinnen het Langeveld ligt. Dit alles is een visitekaartje voor de Greenport waar Heemskerk in samenwerking met de Groot en Zn. actief aan bijdraagt.

Met behulp van de bovenstaande omschrijving van Heemskerk Vaste Planten BV (in samenwerking met de Groot en Zn.), kan gesteld worden dat het bedrijf op locatie in de Langeveldpolder daadwerkelijk een toevoeging is voor de Greenport.

2.3 Overige locaties

Naast de locaties in de Langeveldpolder, worden er nog meer teeltgronden in de Bollenstreek gebruikt voor de productie. Daarnaast heeft Heemskerk ook in Limburg een productielocatie. Hieronder zijn de teeltgronden in de Greenport Duin- en Bollenstreek weergegeven en samengevat in een tabel.



Figuur 8: Overzicht locaties Heemskerk in Bollenstreek

Tabel 2: Locaties en oppervlaktes Bollenstreek

Nummer	Percelen		Kadastrale gemeentenaam	Locatie	Oppervlakte
1	O.225, O.37 O.297, O.41 O.242, O.368, O.367, O.274, O.100, O.99, O.370, O.137, O.138, O.17, O.562	Eigendom	Noordwijk	Langeveld polder	61,3 ha
	O.70, O.78, O.276, O.504, O.98	Lange Pacht			
	O.142, O.587, O.141, O.586, O.216, O.217, O.552, O.12, O.176, O.122, O.123, O.246, O.42, O.162	Samenwerking De Groot en Zn			
2	E.4887, E.2397, E.2399, E.2398, E.2396	Eigendom	Noordwijkerhout	het Hoogtlaan	5,8 ha
3	A.7059	Lange Pacht	Sassenheim	Herenweg	3,9 ha
4	H.1064, H.427, H.322	Lange Pacht	Noordwijk	Herenweg	6,4 ha
5	A.2113, A.1898, A.1922, A.1921, A.1851, A.3254	Lange Pacht	Noordwijkerhout	De Zilk	12,1 ha
6	A.8286, A.9375,	Lange Pacht	Hillegom	Hillegom	4,9 ha
7	G.822	Lange Pacht	Bloemendaal	Vogelenzang	10,1 ha
				Totale oppervlakte	104,5 ha

Alleen op de percelen O.225, O.37, O.297 in Noordwijk is bebouwing aanwezig (De Boender 7 en 9). Op de rest van de percelen van Heemskerk in de Bollenstreek is geen bebouwing aanwezig. In de toekomst zal op deze percelen ook geen bebouwing komen. Alle bedrijfsbebouwing is en blijft geclusterd op de locatie aan de Boender 7 en 9. Het zicht in de Bollenstreek op de overige percelen van Heemskerk wordt dus niet belemmerd. Er zijn en blijven open zichtlijnen, in lijn met de doelstelling van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG).

Naast de percelen in de Bollenstreek, bezit Heemskerk in Grubbenvorst Limburg ook percelen. De percelen in Grubbenvorst zijn open grond en worden ook gebruikt voor het produceren van vaste planten. In totaal is de locatie in Grubbenvorst 22 hectare groot. De teelt in Limburg blijft in de toekomst bestaan gezien de groeivoordelen, wisselteelt, grondvariatie en risicospreiding.

Tabel 3: Locaties en oppervlaktes Limburg

Percelen		Kadastrale gemeentenaam	Locatie	Oppervlakte
L.285, L.301, L.309	Eigendom	Grubbenvorst Gem. Horst	Witveldweg	9,3 ha
L.302, L.284	Lange Pacht			
T.1238, T.1239, T.1240, T.1241	Eigendom	Melderslo Gem. Horst	Denenweg	13,4 ha
			Totale oppervlakte	22,7 ha

2.4 Beschrijving van het proces

Vooraf het veredelen en ontwikkelen van nieuwe planten is een specialiteit van Heemskerk. Bovendien wordt juist dit aspect van de bedrijfsvoering steeds meer door de markt gevraagd. Niet het produceren van bekend vast plantenaanbod, maar het ontwikkelen van nieuwe cultivars en deze snel in aanvaardbare hoeveelheden te produceren. Daar komt binnen de vaste plantenmarkt steeds meer nadruk op te liggen en voor de toekomstwaarde van het bedrijf ligt daar dus ook de focus en het grootste aandeel van de bedrijvigheid binnen het bedrijf.

Het proces van het ontwikkelen van nieuwe vaste planten start met het veredelen van de vaste planten. Zo ontstaan de soorten die marktpotentie hebben. Na de veredeling worden de soorten die potentie hebben naar een laboratorium gebracht in het buitenland waar er vermeerderd wordt (Tissue Culturen). Hierna worden de jonge scheutjes geïmporteerd naar Nederland en voor de eerste groeifase geplant in de kassen op de bedrijfslocatie aan de Boender 7 en 9.

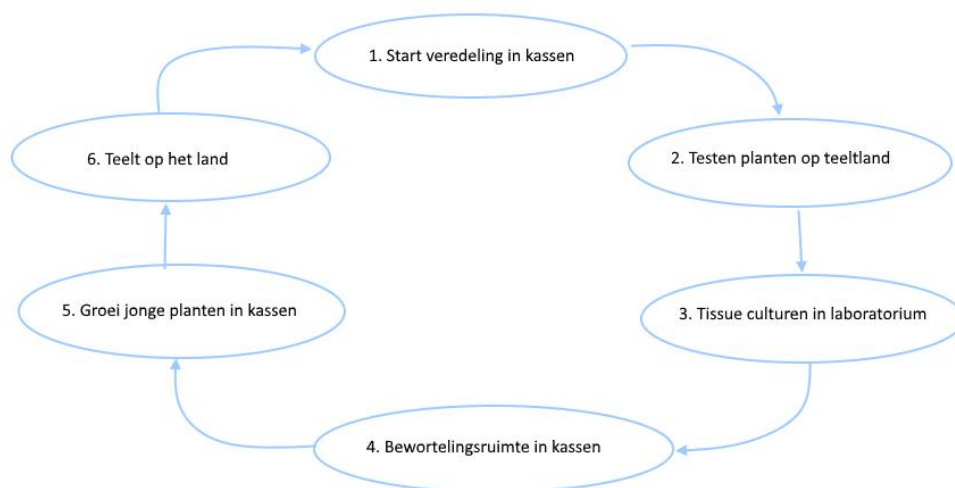
Na het planten van de jonge scheutjes begint een erg delicaat proces. Aan het begin zijn de plantjes zeer kwetsbaar en worden in een kas geplaatst met een gecontroleerde temperatuur en vochtigheid. Een kas met klimaatcontrole wordt een bevochtigingsruimte genoemd. In deze beginfase kunnen de plantjes gezien worden als couveuseplantjes, omdat ze veel aandacht, zorg en monitoring vragen en zeer kwetsbaar zijn. Nadat er jonge worteltjes aan de plantjes zijn gegroeid, worden de plantjes verplaatst naar een reguliere kas. De plantjes zijn dan nog steeds kwetsbaar en worden in deze kas opgekweekt, beschermd tegen wind en wisselende weersomstandigheden. Pas daarna kunnen ze buiten in de grond worden uitgeplant. Omdat Heemskerk milieuverantwoord onderneemt en daarbij biologische middelen gebruikt, is de monitoring gedurende het gehele proces van groot belang, ook als de planten buiten op de teeltgronden staan.

Voor de overige buitenteelt wordt gebruik gemaakt van de teeltgronden op overige locaties in de Bollenstreek en Limburg. De activiteiten van het bedrijf zijn in de tabel hieronder weergegeven. Hierin is ook aangegeven waar de activiteiten plaatsvinden en in welke ruimte.

Tabel 4: Activiteiten Heemskerk

	Activiteit	Ruimte	Locatie
1	Start veredeling in kassen	Kassen	Langeveld
2	Testen planten op teeltland	Buiten	Langeveld
3	Tissue Culturen ten behoeve van vermeerdering uitgangsmateriaal	Laboratorium	Buitenland
4	Bewortelingsruimte opkweek	Kassen	Langeveld
5	Groei (nieuwe) jonge planten	Kassen	Langeveld
6	Teelt nieuwe planten	Buiten	Langeveld
7	Teelt overige planten	Buiten	Bollenstreek & Limburg
8	Speciaal ingerichte bordertuin ten behoeve van fotografie	Buiten	Langeveld
9	Verwerking, geconditioneerde opslag, behandeling, export verzending	Schuren	Langeveld
10	Verkoop, administratie	Kantoor	Langeveld
11	Machines en werktuigen huisvesting	Schuren	Langeveld
12	Showruimte	Kassen en buiten	Langeveld
13	Woonruimte arbeidsmigranten	Woningen	Langeveld & nabije omgeving

In de onderstaande figuur is het proces weergegeven dat Heemskerk uitvoert bij het ontwikkelen van nieuwe vaste planten. De nummers van de processtappen komen overeen met de nummers in bovenstaande tabel. Opsplitsing binnen het proces is niet mogelijk omdat het een doorlopend proces is. Daarnaast is monitoring van belang bij het proces. Alle processtappen vinden plaats binnen het Langeveld behalve de Tissue Culturen. Dit wordt in het buitenland gedaan vanwege beschikbaarheid arbeid en marktconforme kosten.



Figuur 9: Processtappen ontwikkeling nieuwe vaste planten Heemskerk



De focus ligt nu en in de toekomst op het ontwikkelen van nieuwe planten omdat de marktvraag hiervoor groot is. De processtappen bij het ontwikkelen van nieuwe planten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Daarom moet het bedrijf als één geheel worden gezien met groeiende nadruk op het ontwikkelen van nieuwe cultivars.

De kwaliteitsbewaking vanuit deze locatie is extra belangrijk omdat er actief biologisch wordt geteeld wat een bewerkelijk proces is. Bovendien kunnen de planten in de beginfase gezien worden als couveuseplantjes die continu gemonitord moeten worden. Dit alles maakt de bedrijfsgebouwen, ondersteunend glas en open teeltgronden onlosmakelijk met elkaar verbonden.

3. Toekomstige situatie Heemskerk

Zoals eerder gesteld in dit principeverzoek gekoppeld aan een maatwerkprocedure, een grote stap voor een bedrijf. De huidige situatie heeft al een maatwerkprocedure nodig omdat het aantal vierkante meters bedrijfsbebouwing op de Boender 7 t/m 9 wordt overschreden. Er is gekozen om de plannen in de maatwerkprocedure voor de komende 10 jaar te beschrijven omdat dit dezelfde termijn is tot wanneer de ISG in ieder geval loopt. Omdat er een maatwerkprocedure gestart wordt voor de komende 10 jaar, moeten de toekomstig gewenste ontwikkelingen worden uiteengezet. Allereerst zal het onderzoek naar (gedeeltelijke) verplaatsing worden toegelicht. Daarna wordt de gewenste situatie omschreven en tot slot de groeninpassing.

3.1 Onderzoek (gedeeltelijke) bedrijfsverplaatsing

Zoals eerder is gemotiveerd zijn meerdere ontwikkelingen op de locatie noodzakelijk voor het blijven functioneren van het bedrijf. Dit geldt voor nu en in de toekomst. In deze paragraaf wordt het onderzoek naar (gedeeltelijke) verplaatsing nader toegelicht.

Voorafgaand aan het principeverzoek, gekoppeld aan de maatwerkprocedure is gekeken of verplaatsing mogelijk is. Een verplaatsing kan plaatsvinden naar de daarvoor aangegeven clusterlocaties. In de Notitie Procedure voor Maatwerk in de Greenport worden de volgende locaties genoemd: De Woerd/Zijlhoek, Oegstgeesterweg, Trappenberg Kloosterschuur, Rooversbroekpolder. Een aangegeven locatie in de notitie waar meer dan 15% van de oppervlakte bedrijfsbebouwing is toegestaan is Trappenberg Kloosterschuurlaan. Voor de andere locaties in de notitie geldt dat er minder dan 15% van de oppervlakte uit bebouwing mag bestaan wat ontoereikend is voor de bedrijfsvoering.

Volledige verplaatsing

Met volledige verplaatsing wordt de bedrijfsbebouwing in combinatie met de omliggende teeltgronden bedoeld. Dit kan gezien worden als één bedrijf omdat de gronden en bebouwing onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. De omvang van het huidige terrein is zo groot dat er geen nieuwe locatie beschikbaar is met dezelfde beschikbare ruimte voor bedrijfsbebouwing (5 hectare) en omliggend teeltgrond (gezamenlijk 56 hectare in het Langeveld). Daarnaast is de kwaliteit van de gronden in het Langeveld zodanig dat verplaatsing naar de aangegeven gebieden niet verantwoord is. De grond in het Langeveld is goede kwaliteit bollengrond met kwalitatief hoogwaardige korrelgrootte. Het zand heeft een korrelgrootte >200 µm (matig grof tot grof) en daarmee een goede waterdoorlaatbaarheid in vergelijking met verplaatsingslocaties. De grond in het Langeveld is bij uitstek geschikt voor het bedrijf Heemskerk, in tegenstelling tot de andere genoemde gebieden. Deze redenen maken volledige verplaatsing niet mogelijk.

Gedeeltelijke verplaatsing

De kassen waar de plantjes in de beginfase groeien moeten vaak gecheckt worden. De plantjes zijn erg kwetsbaar aan het begin zoals al eerder is omschreven. Het opsplitsen van het bedrijf is niet wenselijk omdat er dan niet regelmatig gecheckt kan worden bij de kwetsbare plantjes in de (bevochtigings)kassen. Doordat bij gedeeltelijke verplaatsing de jonge plantjes veel moeilijker gemonitord kunnen worden, is de kans op mislukking van de teelt groter met het risico dat het meerjarenprogramma van klanten ook in gevaar komt. Gedeeltelijke verplaatsing zal daarnaast ook leiden tot veel extra vervoersbewegingen en is niet efficiënt. Daarom is het niet logisch of

denkbaar om kassen gedeeltelijk te verplaatsen en daarmee te scheiden van de overige bedrijfsbebouwing.

Al het materiaal nodig tijdens het proces, staat opgeslagen op de locatie aan de Boender 7 en 9. Dit omdat het grootste gedeelte van de teeltgronden rondom deze locatie ligt. Bij gedeeltelijke verplaatsing kunnen dezelfde materialen niet op meerdere plaatsen worden gebruikt en zal dit nieuw moeten worden aangeschaft. Dit is niet wenselijk omdat het om grote bedragen gaat bij het aanschaffen van nieuw materiaal. Dit is nog een reden dat gedeeltelijke verplaatsing niet denkbaar is voor dit bedrijf.

3.2 Gewenste situatie

De gewenste situatie omvat verschillende ontwikkelingen. Voor de gewenste situatie is een tijdspad opgesteld met verschillende stappen. Dit principeverzoek wordt beoordeeld door het college van de gemeente Noordwijk. Na een positief advies van het college dient het dan door de molen ambtelijk overleg – bestuurlijk overleg – overlegplatform Duin- & Bollenstreek te gaan. Daaropvolgend kan dan zowel de omgevingsvergunning voor de twee koelcellen ingediend en behandeld worden (uitgebreide procedure) en de bestemmingsplanprocedure voor de toekomstige uitbreidingswensen opgestart worden.

Door de veranderingen in de markt is er een tendens gaande, waarbij er meer van de onderneming wordt verwacht op het gebied van nieuwe producten. De gewenste situatie is toekomstbestendig tot ten minste 2030 wat in lijn is met de termijn van de Intergemeentelijk Structuurvisie Greenport (ISG).

De gewenste situatie bestaat uit ontwikkelingen op de huidige locatie aan de Boender 7+9 en 10. Eerder is al beschreven dat (gedeeltelijke) verplaatsing niet mogelijk is. Daarom is een inbreiding binnen de locatie gewenst waarvan de impact op het Langeveld niet groter wordt ten opzichte van de huidige situatie. De hieronder beschreven gewenste situatie betreft een inbreiding en heeft hierdoor ruimtelijk geen nadelige gevolgen voor de omgeving. Zo zullen er geen extra transportbewegingen of zichtbelemmering ontstaan. Bovendien is gezocht naar een zorgvuldige groeninpassing die leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt in paragraaf 3 verder toegelicht.

Vergunnen van koelcellen

De schuur van 1.698 m², welke in het vorige hoofdstuk is aangegeven als schuur 5, bestaat uit twee koelcellen. Voor de bouw van de cellen stond op deze plek een schermhal met hetzelfde oppervlak. Het toevoegen van deze koelcellen had hoge prioriteit om aan kwaliteitseisen te voldoen. Voor deze koelcellen is geen vergunning verleend. Omdat op de locatie van de koelcellen schermhallen stonden die voor de bouw zijn afgebroken, wordt het zicht niet meer belemmerd dan bij het gebruik van de daarvoor aanwezige bebouwing. Daarom is onderdeel van de gewenste situatie het vergunnen van de reeds gebouwde koelcellen op de locatie. Het vergunnen van de koelcellen zal gebeuren door middel van een omgevingsvergunning die ingediend wordt nadat positief advies uitgebracht is op dit principeverzoek.

Aanpassen van kasruimte naar schuurruimte

Op de locatie wordt momenteel vergunde kasruimte gebruikt als (niet vergunde) schuurruimte. Dit gaat om de schuren 4, 6 en 8 aangegeven in de figuur in het vorige hoofdstuk. Voor het bedrijf is het van belang dat de schuurruimte in de toekomst gebruikt kan blijven worden en daarom is onderdeel van de gewenste situatie dat deze schuren worden vergund. Bij de

verandering van kas naar schuurruimte is er aan de buitenkant qua zichtbelemmering niets veranderd. Feitelijk is met name sprake van een verandering op papier doordat de oppervlakte schuurruimte toeneemt en kasruimte afneemt.

Vergunnen bebouwing sier-fotografietuin aan de Boender 10

Zoals eerder gesteld, is er een sier-bordertuin gesitueerd op de Boender 10. De tuin wordt gebruikt als showroom voor de vaste planten en hier worden ook de foto's gemaakt van de planten voor de verkoop. De tuin is gelegen in een gebied met bestemming 'Agrarisch – Bollenteelt – bollenzone 1'. Daarmee is de sier-bordertuin passend binnen de bestemming. De tuin is van belang voor Heemskerk omdat dit de brochure vormt voor het internationaal verkopen van de planten. Bovendien moeten de planten vaak worden gemonitord en dus moet de siertuin dichtbij het bedrijf gesitueerd zijn. In de tuin is ook een opslag nodig voor het stallen van tuingereedschap en allerlei (compositie) materialen en parkeerruimte ten behoeve van de fotografie en uitvoerenden. Deze opslag in de vorm van een overkapping is wel in strijd met het bestemmingsplan. Daarom is onderdeel van de gewenste situatie om de overkapping op de Boender 10 te vergunnen.

Vernieuwen gebouwen

Enkele gebouwen op de locatie zijn toe aan vervanging, om het bedrijf toekomstbestendig te maken. Zo is kas 2 van 11.773 m² gebouwd in 1977 en daarmee niet meer volledig inzetbaar. In de beoogde situatie zal de kas voor een deel in schuurruimte worden omgezet. Er wordt dan 9.440 m² vernieuwde kas en 1.730 m² schuur gerealiseerd. De extra schuurruimte is nodig om machines en werktuigen, die nu door het hele bedrijf staan, in een ruimte bij elkaar te laten komen. Omdat er onder andere meer dan 25.000 liter dieselolie wordt gebruikt binnen het bedrijf, dienen aanvullende bodembeschermende voorzieningen getroffen te worden. Bij het realiseren van de nieuwe schuur, kan dit direct worden ingepast. Het inpassen van de extra bescherming in de huidige situatie, is te kostbaar omdat dan de gehele schuur opnieuw moet worden afgebroken en weer opgebouwd.

De hoogte van de nieuwbouwkas zal hoger dan nu zijn om weer volledig inzetbaar te worden. De kas aangegeven als kas 1 in het vorige hoofdstuk is in 2012 vernieuwd en ook verhoogd naar maximaal 5 meter. Door kas 2 te vernieuwen en verhogen van 3 meter naar circa 5 meter zoals kas 1, ontstaat er geen extra zichtbelemmering. De maximale goothoogte van het ondersteunend glas is 6 meter. Hiermee komt de hoogte overeen met het vigerend bestemmingsplan. Het aantal bebouwde meters kas neemt af en het aantal bebouwde meters schuur neemt toe. De noodzaak van vervangen is urgent omdat de opkweek van jonge planten jaarlijks van plaats moet wisselen.

Het huidige kantoor voldoet voor nu, maar in de toekomst is modernisatie gewenst. Het moderniseren van het kantoor zal binnen de bestaande bebouwing blijven en daarmee geen extra zichtbelemmering veroorzaken.

Realiseren arbeidsmigrantenwoningen

Onderdeel van de gewenste situatie is om huisvesting op de locatie aan de Boender 9 te realiseren. De toekomstige reservering van de huisvesting van de arbeidsmigranten is geprojecteerd op de plaats van schuur 10 (Schuur 10 zoals aangegeven in het vorige hoofdstuk). Dit omdat het huidige beleid het realiseren van arbeidsmigrantwoningen op bedrijfsperven teniet doet. Naast deze schuur staat een watersilo welke recent is ingestort. Dit heeft veel schade veroorzaakt aan de naastgelegen schuur en de silo zelf. Voor de silo is een sloopmelding ingediend en de schuur zal in de gewenste situatie ook gesloopt worden om de arbeidsmigrantenwoningen te realiseren. Bij het realiseren van de huisvesting

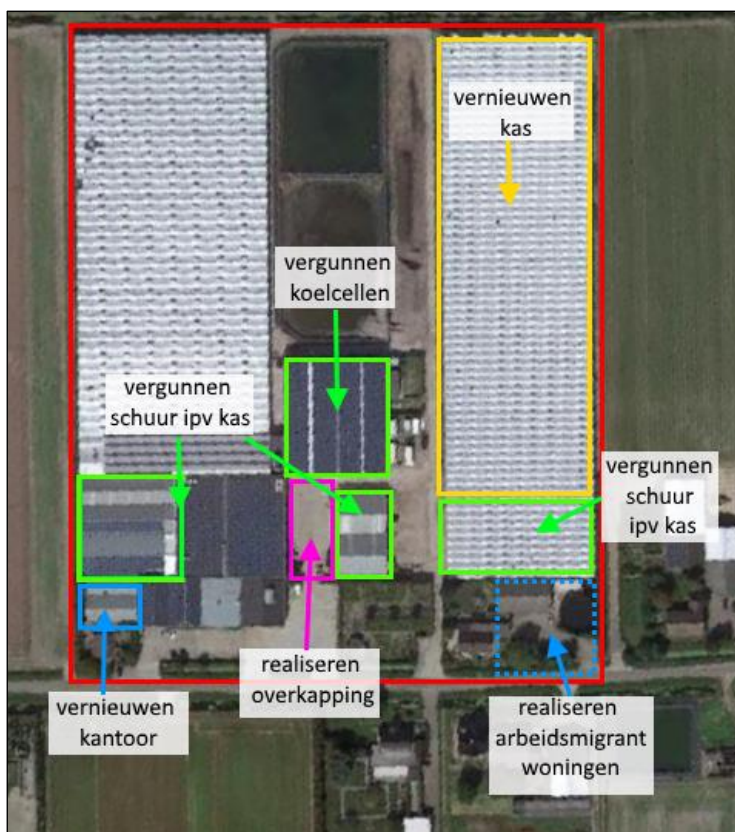
zal er plaats zijn voor 28 arbeidsmigranten op locatie. Het streven is dat de arbeidsmigranten volgens het beleid van Heemskerk allemaal hun eigen kamer met voorzieningen hebben en op een gezonde en veilige manier hier kunnen wonen.

Realisatie overkapping

Voor het bouwen van een duurzame overkapping van 1.160 m² is reeds een vergunning verleend in 2012. Deze overkapping is bedoeld om overdekt producten te kunnen laden en lossen en overnacht kunnen blijven. Dit om kwaliteit van product te waarborgen en te beschermen voor wisselende weersomstandigheden. Omdat er door omstandigheden eerst prioriteit is gegeven aan andere zaken is de bouw van de overkapping nog niet gerealiseerd maar de behoefte nog steeds actueel. De overkapping zal worden geplaatst tussen de schuur 7 en 8 en daarmee geen extra zichtbelemmering veroorzaken.

Overzicht gewenste ontwikkelingen

Alle gewenste ontwikkelingen voor de locatie zijn samengevat in onderstaande figuur. Hierin is aangegeven waar de gewenste ontwikkelingen plaatsvinden op de Boender 7 t/m 9. Zoals eerder gezegd is onderdeel van de gewenste ontwikkeling ook dat de opslaggebouwen in de sier-bordertuin aan de Boender 10 wordt vergund. Daarnaast is voor de oppervlakte kas en overige bedrijfsbebouwing in de huidige en gewenste situatie samengevat in een tabel.



Figuur 10: Overzicht gewenste situatie de Boender 7+9

De gewenste situatie is in de tekeningen van Stol architecten weergegeven in een plattegrond tekening en een 3D impressie:

- DeBoender_Gewenst_plattegrond
- DeBoender_Gewenst_3D

Tabel 5: Overzicht bebouwing en status

Functie	Opp. Huidige situatie	Opp. Gewenste situatie	Opmerkingen
Kas	22.619 m ²	22.619 m ² - 1.730 m ² = <u>20.889 m²</u>	Door het veranderen van kasruimte in schuurruimte, neemt de oppervlakte kasruimte af.
Overige bedrijfs-bebouwing	6.528 m ² + 1.698 m ² (koelcellen)	6.528 m ² (huidige bebouwing) + 1.698 m ² (koelcellen) + 1.730 m ² (schuur i.p.v. kas) + circa. 400 m ² (opp. Arbeidsmigrant-woningen) = <u>10.356 m²</u>	In de huidige situatie gaat de bebouwde oppervlakte al over de toegestane oppervlakte. Dit doordat de koelcellen al zijn gebouwd en een deel van de kas al gebruikt wordt als schuurruimte. Een deel van de kas aan de Boender 9 zal als schuur worden gebruikt. Daarnaast zal in de gewenste situatie door het toevoegen van arbeidsmigrantwoningen een toename in bebouwd oppervlakte zijn.

Kort samengevat zijn de effecten van de gewenste ontwikkelingen:

- Een inbreiding op de huidige locatie die niet leidt tot ruimtelijke verslechtering voor de omgeving.
- Met de inbreiding gaan geen extra vervoerbewegingen gepaard. Door het vernieuwen op de locatie zal het bedrijf in de toekomst minder energie uitstoten en daarmee energiezuiniger zijn.
- In de gewenste situatie worden o.a. bodembeschermende voorzieningen getroffen waardoor het bedrijf ook qua milieustandaarden erop vooruit gaat.
- Bovendien is onderdeel van de gewenste situatie een zorgvuldige groeninpassing waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.
- Door de gewenste ontwikkelingen ontstaat een duurzamer bedrijf omdat er bijvoorbeeld wordt geïnvesteerd in de energievoorziening.

3.3 Groeninpassing

De planlocatie ligt in de Langeveld polder. In deze polder zijn meerdere kassen en bedrijfsgebouwen aanwezig. Om de bedrijfslocatie ruimtelijk beter in te passen en daarmee de ruimtelijke kwaliteit in het Langeveld te verbeteren, wordt in de toekomstige situatie een nieuwe groeninpassing toegepast. Doordat de kassen vol op het zuidwesten staan is wind, zo vlak bij zee, een bepalende factor. De groeninpassing is nodig voor de bedrijfsbebouwing op de Boender 7 t/m 9. Op de Boender 10 is het niet nodig omdat hier een sier-bordertuin met haag is gesitueerd wat al zorgt voor een natuurlijke groeninpassing.

Huidige groeninpassing

Jarenlang is Heemskerk al bezig met het onderzoeken van verschillende planten en bomen die een oplossing kunnen bieden voor de groeninpassing. Enkele jaren terug is er een assortiment aan bomen achter kas 1 aangeplant om te testen. Nu is er klimop geplaatst aan de buitenzijde van de kassen welke zorgt voor een groeninpassing binnen de Langeveldpolder. Deze toepassing is echter niet succesvol door de grillige groei en schade aan het glas. De huidige maatregelen die getroffen zijn door Heemskerk voor de groeninpassing, zijn te zien in onderstaande afbeeldingen.



Figuur 11: Huidige groeninpassing op planlocatie



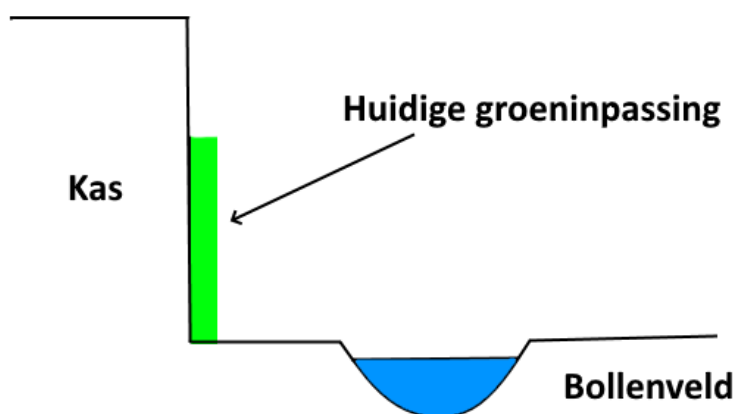
Figuur 12: Huidige groeninpassing op de planlocatie



Figuur 13: Huidige groeninpassing op planlocatie



Figuur 14: Huidige groeninpassing gezien vanuit Vogelaarsdreef

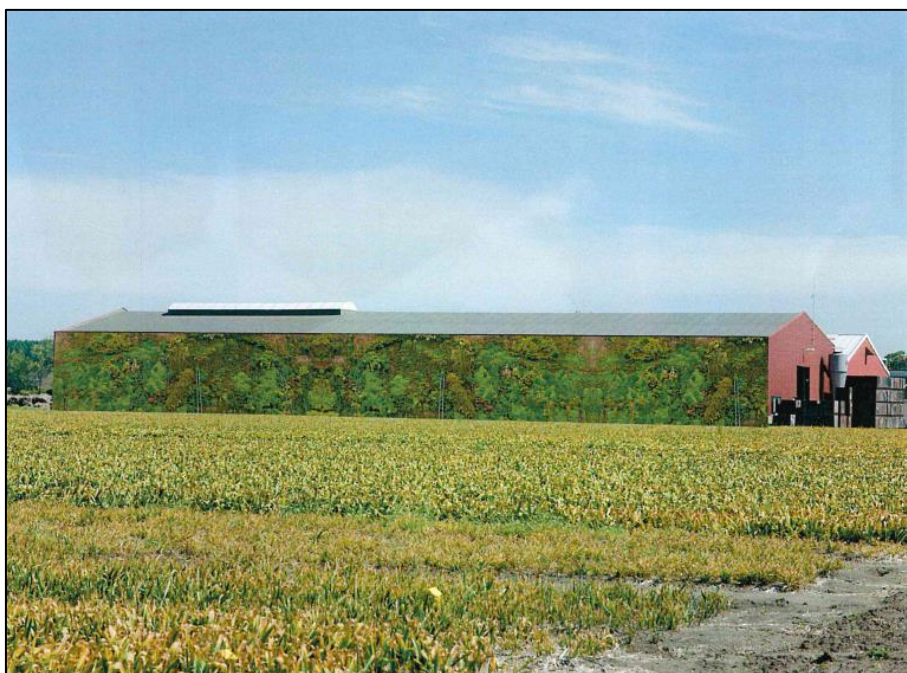


Figuur 15: Overzicht huidige groeninpassing

Heemskerk is al druk bezig met de groeninpassing, echter tast de huidige klimop de kassen aan. Daarom is een innovatieve oplossing nodig voor de groeninpassing welke in de volgende paragraaf is beschreven.

Uiteindelijke zichtaanpassing

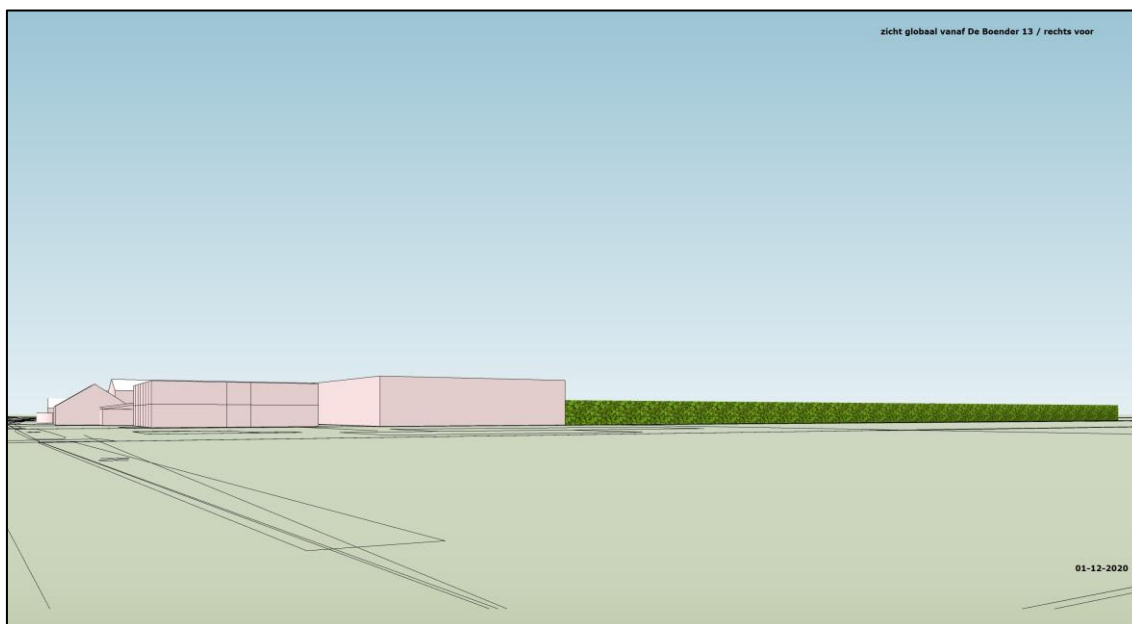
Doordat de planten aan de buitenkant van de kassen zich minder goed ontwikkelen door de zeewind, wordt een andere vorm van groeninpassing toegepast. De kassen worden aan de buitenkant beplakt met folie met afbeeldingen van groen. De beplakking is weerbestendig en in de praktijk al succesvol toegepast. Dit zal zorgen voor een betere landschappelijke inpassing ten opzichte van de huidige situatie. Een voorbeeld van hoe een kas kan worden beplakt zodat deze meer opgaat in de omgeving, is te zien in onderstaande figuur.



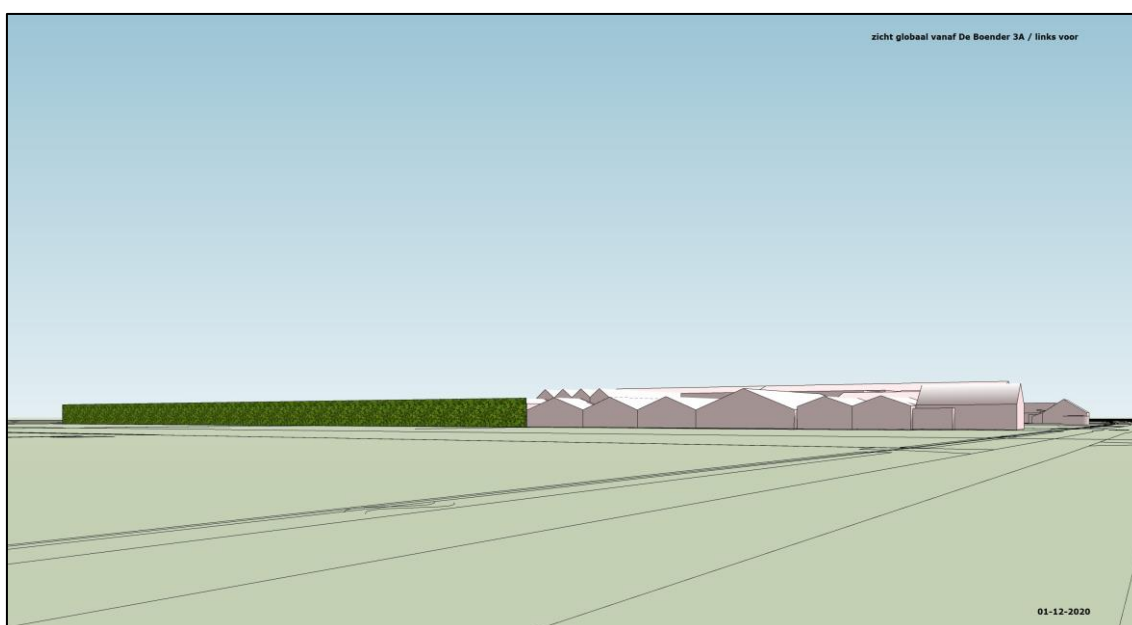
Figuur 16: Voorbeeld aanzicht van de beplakking inpassing (GOM)

Door de kassen op de Boender 7 t/m 9 in te pakken met de folie, gaan de kassen meer op binnen het Langeveld. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Er zijn twee varianten mogelijk voor het beplakken van de kassen.

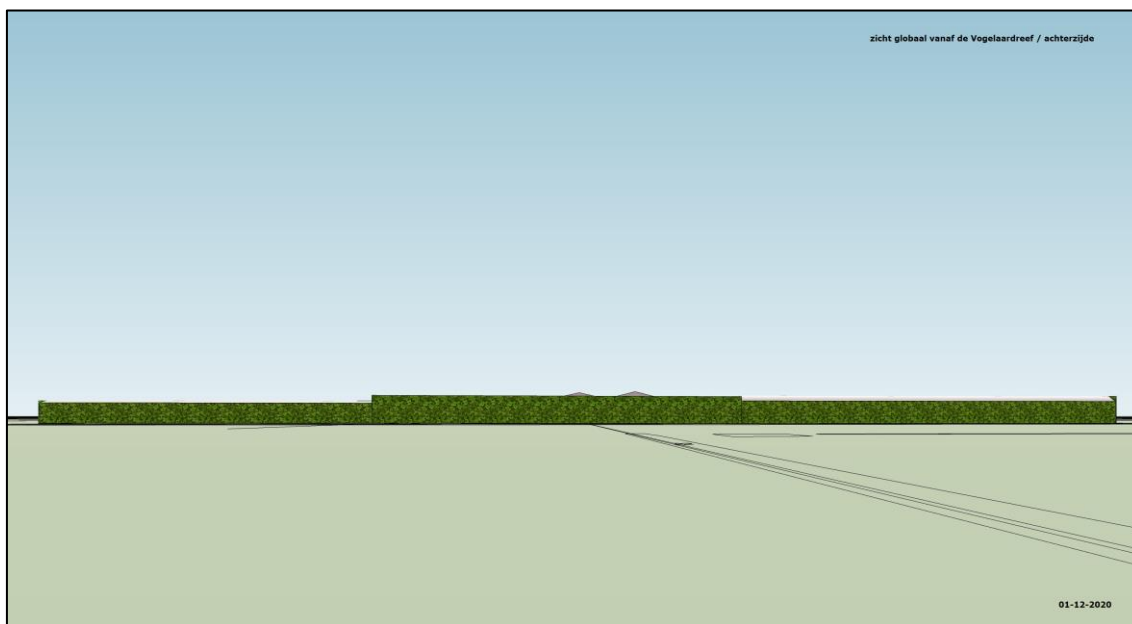
Vanwege de soms harde zuidwestenwind die leidt tot windschade, denkt men erover om met een constructie windbrekers tussen de nokken van de kassen te realiseren. Dit beeld leidt tot de aanzichten zoals weergegeven in variant één op de volgende pagina's: een aanzicht van een rechte lijn op nokhoogte met beplakking over de volledige lengte van de kassen. In de tweede variant is de windbescherming niet toegepast en volgt de beplakking de contouren van de kassen. De varianten zijn in onderstaande tekeningen van Stol Architecten weergegeven vanaf verschillende aanzichten.



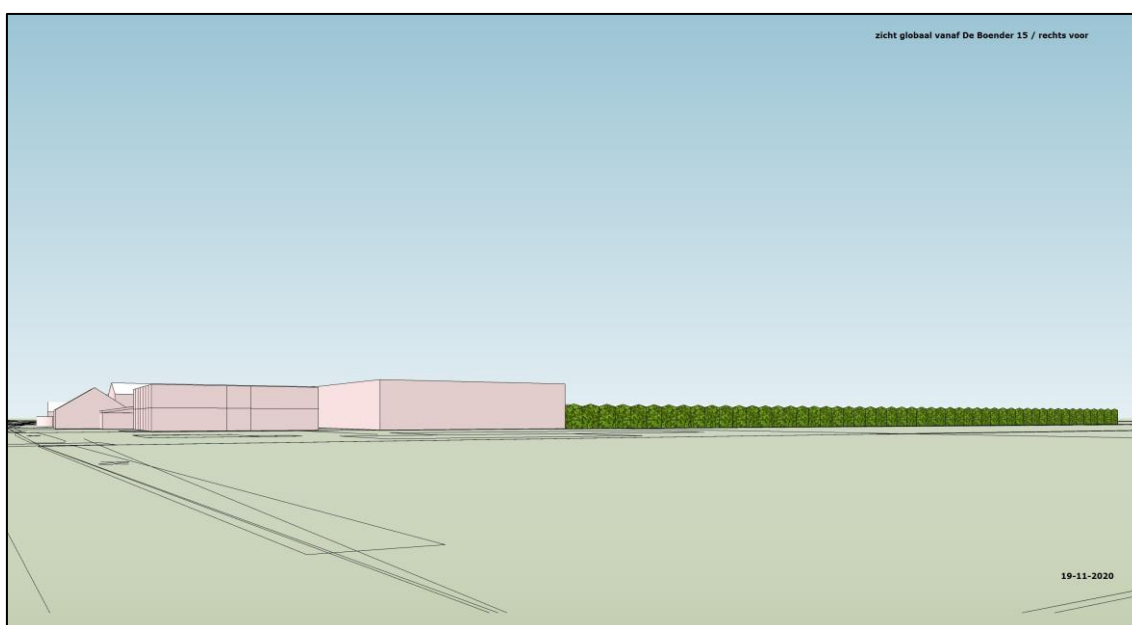
Figuur 17: Variant 1: zicht vanaf de Boender 13



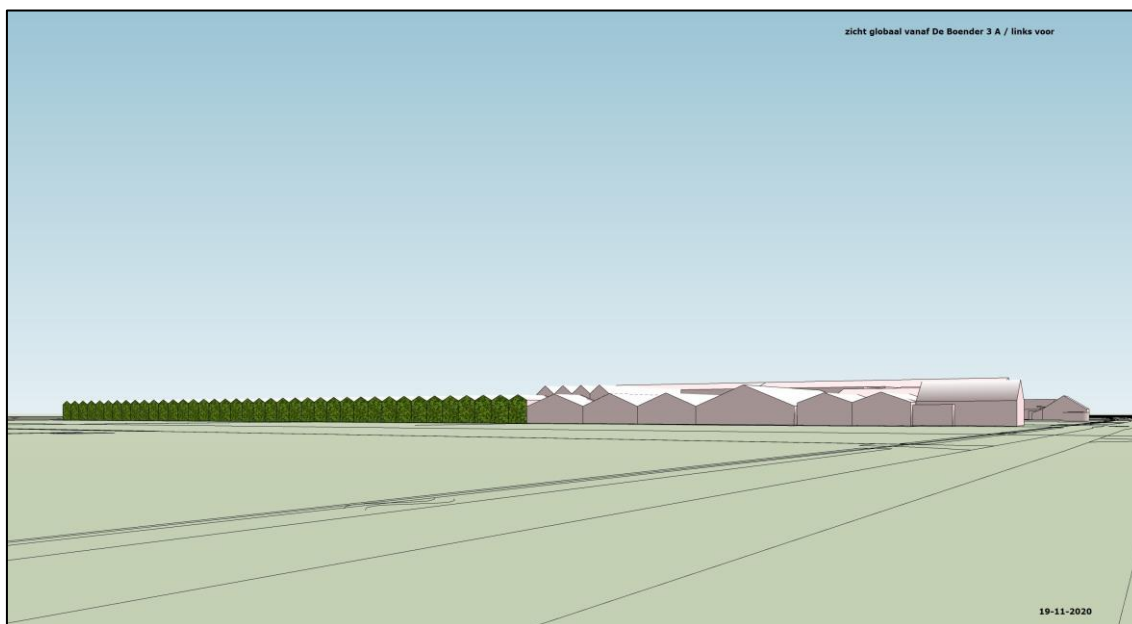
Figuur 18: Variant 1: zicht vanaf de Boender 3A



Figuur 19: Variant 1: zicht vanaf de Vogelaardreef



Figuur 20: Variant 2: zicht vanaf de Boender 13



Figuur 21: Variant 2: zicht vanaf de Boender 3A



Figuur 22: Variant 2: zicht vanaf Vogelaardreef

4. Samenvatting en conclusie

Aan de Boender 7 t/m 9 te Noordwijk is de bedrijfsbebouwing van Heemskerk Vaste Planten gecentreerd. Omliggende gronden in het Langeveld worden gebruikt voor het telen van vaste planten. Een deel van deze gronden is in bezit van Heemskerk of worden door Heemskerk gepacht. Aan de overkant van de weg ligt de Boender 10 waar een sier-bordertuin is gesitueerd welke gebruikt wordt om de vaste planten voor de vermarkting te visualiseren en fotograferen. In de sier-bordertuin is kleinschalige bebouwing aanwezig voor het opslaan van materialen ten behoeve van de sier-bordertuin. De sier-bordertuin is passend binnen het huidige bestemmingsplan. Momenteel wordt het aantal vierkante meters bedrijfsbebouwing dat toegestaan is volgens het bestemmingsplan op de locatie overschreden. Om toch de bestaande bebouwing planologisch-juridisch te legaliseren, moet een maatwerkprocedure doorlopen worden, in verband met de reeds aanwezige overschrijding van het maximum m². Dit principeverzoek is opgesteld ten behoeve van de maatwerkprocedure.

Een maatwerkprocedure is een vrij lijvige procedure waarmee een bedrijf zich voor de komende jaren vastlegt op een bepaald eindbeeld. Er is voor gekozen om het eindbeeld 10 jaar vooruit te projecteren omdat 10 jaar te overzien is voor de beoogde ontwikkelingen en de ISG tot 2030 loopt en daarmee het toetsingskader vormt voor dit soort ontwikkelingen. Voor een periode van 10 jaar is het enkel legaliseren van het bestaande niet voldoende, maar dient ook een voortdurende modernisering mogelijk gemaakt te worden. Deze gewenste nieuwe ontwikkelingen zijn meegenomen in dit principeverzoek ten behoeve van de maatwerkprocedure.

De bedrijfsbebouwing op de Boender 7 t/m 9 is onderdeel van een groter bedrijf (Heemskerk Vaste Planten) met veel teeltgronden. De teeltgronden liggen binnen het Langeveld, de Bollenstreek en in Limburg. Alle bedrijfsbebouwing nodig voor het proces van het bedrijf is geclusterd op één locatie (De Boender 7 t/m 9). Zoals eerder gesteld, wordt het aantal vierkante meters bedrijfsbebouwing dat toegestaan is volgens het bestemmingsplan op deze clusterlocatie in de huidige situatie overschreden.

Heemskerk focust op het veredelen en ontwikkelen van nieuwe planten omdat juist dit aspect van de bedrijfsvoering steeds meer door de markt wordt gevraagd. Tijdens het proces van ontwikkelen en veredelen, zijn de plantjes zeer kwetsbaar en kunnen ze gezien worden als couveuseplantjes. Hierdoor moeten de plantjes continu gemonitord worden in de verschillende kassen en op het land. Daarmee is het gedeeltelijk verplaatsen van bedrijfsbebouwing en daarmee opsplitsen van het proces niet denkbaar. Daarnaast is gedeeltelijke verplaatsing niet denkbaar omdat al het materiaal nodig tijdens het proces nu op de clusterlocatie staat opgeslagen. Volledige verplaatsing van het bedrijf is niet mogelijk omdat er simpelweg geen locatie beschikbaar is voor de geclusterde bedrijfsbebouwing in combinatie met omliggende teeltgronden. Daarnaast is de grond op de aangegeven locaties van mindere kwaliteit waardoor verplaatsing naar de aangegeven locaties ook financieel onhaalbaar is.

Heemskerk heeft een teeltkundig-biologisch pact gesloten met Firma P. de Groot en Zn. (De Boender 15) en samen bezitten zij 30% van de teeltgronden in het Langeveld. De biologisch duurzame teelt biedt een wenkend perspectief voor het Nationaal Park Hollands Duin en vanuit de voorbeeldrol en daarmee gepaard gaande kennis en kunde toegevoegde waarde voor de Greenport Duin- en Bollenstreek.

Omdat (gedeeltelijke) verplaatsing niet mogelijk is en het eindbeeld voor 10 jaar wordt vastgelegd met dit principeverzoek ten behoeve van de maatwerkprocedure, is het nodig het eindbeeld voor de komende 10 jaar te schetsen. Dit eindbeeld is aangeduid met de gewenste situatie. De gewenste situatie omvat verschillende ontwikkelingen die nodig zijn om de komende 10 jaar te blijven functioneren en te voldoen aan de marktvraag. Het belangrijkste onderdeel van de gewenste situatie is het vergunnen van de reeds gebouwde bedrijfsbebouwing op de locatie. Daarnaast zijn er aanpassingen of vervangingen op het terrein nodig om toekomstbestendig te zijn en te kunnen blijven voldoen aan de continu veranderende marktvraag.

De aanpassingen en verbeteringen op het terrein zijn onderdeel van een inbreiding. Daarbij wordt er in de gewenste situatie een groeninpassing van de bebouwing toegepast. De inpassing wordt gerealiseerd door middel van beplakking van de kassen. Hierdoor verbetert het aanzicht van de planlocatie en daarmee de ruimtelijke kwaliteit in dit deel van het Langeveld.

Concluderend:

1. leidt de inbreiding niet tot een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit.
2. sterker nog; het verbetert de ruimtelijke kwaliteit door de beplakking van kassen met folie.
3. is gezien de aard en omvang van de duurzame teelt en de grondkwaliteit binnen het Langeveld, al dan niet gedeeltelijke verplaatsing onmogelijk.
4. dwingt de markt continue vernieuwing en daarmee uitbreiding van bedrijfsaanbod en – proces, waardoor toekomstbestendige aanpassing van de bedrijfsbebouwing noodzakelijk is.
5. heeft Heemskerk toegevoegde waarde voor de Greenport en de Langeveld polder.