Adviesaanvraag voor Maatwerk in de Greenport

Gemeente: Noordwijk

Locatie: de Boender 7 – 9 en 10

Betreft: gebruikswijziging in schuurruimte en realisatie koelcellen en overkapping

Van aanvraag via maatwerkadvies tot besluit

1. **initiatief** komt binnen bij de gemeente, de gemeente constateert strijdigheid met vigerend beleid.

De gemeente Noordwijk heeft eind 2020 een verzoek ontvangen om medewerking aan de uitbreiding van het bedrijf van Heemskerk Vaste Planten BV aan de Boender 7 te Noordwijk. Deels is er sprake van legalisatie in het kader van een handhavingstraject en deels een regulier verzoek om uitbreiding dan wel transformatie van kas- naar schuurruimte. Het uitbreidingsplan voorziet in hoofdlijnen in:

1. het legaliseren van twee reeds zonder vergunning gebouwde koelcellen;
2. het legaliseren van de zonder vergunning uitgevoerde gebruikswijziging van kasruimten in schuurruimten;
3. legalisering van bestaande bebouwing in de sier-fotografietuin van de Boender 10;
4. het vernieuwen van een kasruimte en het deels vervangen daarvan door een nieuwe schuurruimte
5. het realiseren van een overkapping waarvoor al een omgevingsvergunning is verleend;
6. het realiseren van 28 logiesverblijven voor arbeidsmigranten.

Het college van burgemeester en wethouders heeft ten aanzien van het verzoek op 2 maart 2021 besloten een positieve grondhouding in te nemen en daaraan medewerking toe te zeggen voor 1, 2, 3, 4 en 5. Het college heeft geconstateerd dat er voor 3. (sier-fotografietuin) geen strijdigheid met het bestemmingsplan is, maar voor de overkapping ter plaatse wel. Het college heeft vooralsnog geen medewerking toegezegd aan 6. (28 logiesverblijven voor arbeidsmigranten). Deze adviesaanvraag betreft dus niet de logiesverblijven.

Voor wat betreft de Boender 7 – 9 is het plan in strijd met het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied en dan met name voor wat betreft de ter plaatse geldende maximale bouwmogelijkheden. De nieuwe bebouwing dan wel de transformatie vindt binnen het bouwvlak plaats.

Ten aanzien van het perceel de Boender 10, aan de overzijde van het bedrijfscentrum aan de Boender, dient het volgende. Dit perceel heeft een (burger)woonbestemming waar de eigenaar/exploitant van het bedrijf woont. Een deel van dit perceel wordt gebruikt als sier-fotografietuin ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Het gebruik als sier-fotografietuin is passend binnen de regels van het bestemmingsplan. Immers, het gebruik als sier-fotografietuin staat ten dienste van het agrarisch bedrijf aan de Boender 7-9.

De in de sier-fotografietuin van de Boender 10 geplaatste overkapping van 75 m^2 is zonder vergunning gebouwd en staat op gronden met open bollenteeltbestemming. Er geldt ter plaatse geen bouwvlak dus er kan op basis van het vigerende bestemmingsplan geen binnenplanse vergunning worden verleend.

2. **aanleveren** door grondgebiedgemeente bij de secretaris van het Overlegplatform Greenport RO.

Bij deze adviesaanvraag worden de volgende stukken overgelegd:

a. Samenvatting principeverzoek de Boender 7/9/10
b. Principeverzoek de Boender 7/9/10
c. Uitsnede bestemmingsplan Landelijk gebied
d. de Boender 7-9 (3D bestaand)
e. de Boender 7-9 (3D gewenst)
f. de Boender 7-9 (3D gewenst en gearceerd)

2a. **inventarisatie** door grondgebiedgemeente in samenspraak met GOM en secretaris OP welke strijdigheid er in het onderhavige geval is met het vigerend ruimtelijk kader.

Zowel in de huidige als de gewenste situatie is de omvang van de bedrijfsgebouwen en de kasruimten in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan voor een agrarisch bedrijf. Hierbij is aangemerkt dat het bedrijf door aankoop van het naastgelegen bedrijf in feite bestaat uit twee bouwvlakken (met nummers 7 en 9 aan de Boender).

Het agrarisch bedrijfscentrum aan de Boender 7 - 9 waar de doorontwikkeling en begeleiding van het groeiproces van de planten plaatsvindt, is het zenuwcentrum van het bedrijf. Dat zenuwcentrum vormt samen met de 61 ha omliggende teeltgronden in het Langeveld één geheel. Dit maakt dat de bedrijfsgebouwen, ondersteunend glas en open teeltgronden in het Langeveld onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Bij dit bedrijf horen nog verspreid in het Greenportgebied andere percelen met een totale oppervlakte van 43 ha zodat dit bedrijf een totale bedrijfsomvang heeft van 104 ha. Het merendeel van de gronden bevinden zich bij het moederbedrijf aan de Boender 7-9, dan wel in de directe omgeving daarvan in het Langeveld. De gecombineerde bedrijfsvoering van teelt, veredeling, verwerking en opslag van de agrarische producten, gekoppeld aan de centrale kantoorfunctie met dagelijks toezicht vanuit de bijbehorende bedrijfswoning wordt gevormd door het bedrijfscentrum aan de Boender 7-9.

De percelen zijn gelegen in het bestemmingsplan Landelijk gebied (Noordwijk) met de bestemming ‘Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 1’.

Voor de percelen de Boender 7 tot en met 9 geldt daarbij een maatvoering van een maximale oppervlakte aan kassen van 10.000 m^2 en met een binnenplanse ontheffing een maximale oppervlakte voor bedrijfsgebouwen van 6.000 m^2.
In de huidige situatie is al dan niet legaal 8.226 m^2 als bedrijfsgebouw in gebruik.
Dit is als volgt opgebouwd (zie pagina 10 principeverzoek IDDS):
3.311 m^2 vergunde bedrijfsgebouw
1.698 m^2 niet vergunde koelcellen
3.217 m^2 niet vergunde schuren in kasruimte
Daarnaast beschikt het bedrijf over vergunde kasruimten met een totale oppervlakte van 22.619 m^2.

Het bedrijfscentrum beschikt hiermee over totaal 30.845 m^2 bebouwd oppervlak exclusief 1.160 m^2 nog niet benutte vergunning (overkapping). Totaal inclusief 32.005 m^2.

Gemeente Noordwijk heeft een handhavingsactie gestart voor de twee koelcellen van totaal 1.698 m^2 die zonder vergunning gebouwd zijn (deels ter vervanging van kasruimten). Deze handhavingsactie is opgeschort in afwachting van de uitkomst van de besluitvorming ten aanzien van het voorliggende transformatie-/uitbreidingsplan.

Het bedrijf wil met toepassing van een omgevingsvergunning transformeren/uitbreiden naar 11.116 m^2 aan bedrijfsgebouwen, waarvan 4.471 m^2 reeds is vergund.
Dit is dan als volgt opgebouwd (zie pagina 22 principeverzoek IDDS):
3.311 m^2 vergunde bedrijfsgebouw
1.160 m^2 vergunde overkapping
1.698 m^2 koelcellen
3.217 m^2 kasruimte transformatie naar schuurruimte
1.730 m^2 kasruimte transformatie naar schuurruimte
Daarnaast gaat het bedrijf met 1.730 m^2 terug in gebouwde kasruimte naar 20.889 m^2.

Met de gewenste bedrijfsgebouwen beschikt het bedrijfscentrum dan weer over totaal 32.005 m^2 bebouwd oppervlak inclusief de benutting van de reeds verleende vergunning.

Resumerend wordt gesteld, dat er extra bedrijfsruimte wordt gerealiseerd door functiewijziging van bestaande kassen naar schuurruimte en de herbouw van bedrijfsgebouwen op dezelfde plek van voormalige aanwezige kassen, maar dat er per saldo geen oppervlakte bedrijfsgebouwen (schuren en kassen) bij komt. Het totaal aan vergunde en (nog) niet vergunde bedrijfsgebouwen komt namelijk op 11.116 m^2. De kasruimte beslaat een oppervlakte van 20.889 m^2. Het gehele bedrijfscentrum omvat dan na transformatie weer 32.005 m^2 aan bebouwing.

De in de sier-fotografietuin van de Boender 10 geplaatste overkapping van 75 m^2 is zonder vergunning gebouwd en staat op gronden met open bollenteeltbestemming. Medewerking kan worden verleend via een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan of via een postzegelbestemmingsplan, waarbij de bollengrondcompensatieregels worden toegepast. Initiatiefnemer moet daarvoor een bollengrondovereenkomst sluiten met GOM.

2b. bepalen voor welke aspecten **onafhankelijk advies** gewenst is (alleen bezoldigde adviseurs op voor de aanvraag relevante aspecten) en of **aanvullende gegevens** noodzakelijk zijn.

Niet van toepassing

3. Indien noodzakelijk **vooroverleg** met betrokken mede-overheden.

Met de provincie Zuid-Holland is in een eerder stadium een 'principeverzoek' besproken. Van de zijde van de provincie is toen aangegeven, dat eerst de vraag moet worden beantwoord of dit bedrijf niet beter integraal uitgeplaatst zou moeten en kunnen worden, gezien het feit dat een deel van de bebouwing toch aan vervanging toe is. Tevens heeft de provincie aandacht gevraagd voor de landschappelijke inpasbaarheid.

Gedeeltelijke of gehele verplaatsing
In de onderbouwing van het thans voorliggende 'principeverzoek' is beschreven dat er gekeken is of gehele of gedeeltelijke verplaatsing van het bedrijf mogelijk is (pagina 19 e.v.) Het bedrijf focust zich 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. 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 op de clusterlocatie aan de Boender staat opgeslagen.

Een *gehele* verplaatsing van het bedrijf is niet mogelijk, omdat er simpelweg geen locatie beschikbaar is voor de geclusterde bedrijfsbebouwing in combinatie met omliggende teeltgronden. Daarbij is gekeken naar De Woerd/Zijlhoek, Oegstgeesterweg, Trappenberg Kloosterschuur en de Rooversbroekpolder. Bovendien is de grond op de aangegeven locaties van mindere kwaliteit, waardoor verplaatsing naar deze locaties ook financieel onhaalbaar is.

Tevens heeft het bedrijf een teeltkundig-biologisch pact gesloten met een eveneens aan de Boender gevestigd bedrijf en samen bezitten zij 30% van de teeltgronden in het Langeveld. De biologisch duurzame teelt biedt een wenkend perspectief voor het Nationaal Park Hollands Duinen en vanuit de voorbeeldrol en daarmee gepaard gaande kennis en kunde toegevoegde waarde voor de Greenport Duin- en Bollenstreek.

4. na binnenkomst van alle relevante gegevens **opstellen pre-advies** voor Overlegplatform Greenport RO door grondgebiedgemeente.

Een (gedeeltelijke) verplaatsing van het bedrijf is niet mogelijk, zodat is gekozen voor uitbreiding van de bedrijfsgebouwen als inbreiding binnen het bouwvlak van de huidige locatie van het bedrijfscentrum. De uitbreiding van de bedrijfsgebouwen als inbreiding binnen het bouwvlak van de huidige locatie van het bedrijfscentrum maakt dat de ruimtelijke en landschappelijke impact op het Langeveld niet of nauwelijks groter wordt ten opzichte van de huidige situatie. Door de inbreiding van de bedrijfsgebouwen zijn er ruimtelijk gezien geen nadelige gevolgen voor de omgeving. Evenmin zullen er extra transportbewegingen of extra zichtbelemmeringen ontstaan. Een zorgvuldige groeninpassing met folie aan de buitenkanten van de bedrijfsgebouwen leidt tot een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
Advies:
De transformatie en inbreiding ter plaatse van Boender 7-9 goed te keuren.

Het bedrijf heeft op dit moment meer vergunde kassen staan dan het op grond van het bestemmingsplan toegestane maximum van 10.000 m^2 per bedrijf is. Dit komt omdat het bedrijf in de jaren is gegroeid door overname van naastgelegen bedrijven, inclusief de kassen van die bedrijven. Het bestemmingsplan bevat in artikel 39.2 sub a voor dit soort situaties een vangnet dat de oppervlakte aan kassen van meer dan de maximale maat van 10.000 m^2 is toegestaan, indien er sprake is van bestaande en vergunde kassen. Dit is hier het geval.
Advies:
Het bestaande oppervlakte 20.889 m^2 aan kassen goed te keuren.

Volgens de regels van het bestemmingsplan is het mogelijk dat bij grote bollenteeltbedrijven maximaal 6.000 m^2 aan bedrijfsgebouwen op te richten. Bij de evaluatie van de ISG in 2015 is aandacht besteed aan die bollenteeltbedrijven die over meer oppervlakte bollengrond beschikken dan 36 ha (dat is de omvang van de bedrijfsgronden benodigd voor de bouw van schuurruimten tot 6.000 m^2). De Werkgroep 'schaalvergroting' heeft geadviseerd om bij uitbreidingsverzoeken van dergelijke grootschalige bedrijven de maatwerkprocedure toe te passen.

Het betreffende bedrijf heeft een omvang van 104 ha open teelt. Hiervan uitgaande, zou theoretisch 14.500 m^2 bedrijfsgebouwen zijn toegestaan. Rekening houdend met de bestaande bedrijfsgebouwen, de uitbreiding van het oppervlakte bedrijfsgebouwen en de vervanging van glasruimte door bedrijfsgebouwen, ontstaat een totale oppervlakte van 11.116 m^2 bedrijfsgebouwen. Binnen de berekeningsmethodiek voor grote bollenbedrijven in de Greenport Duin- en Bollenstreek is dit passend.
Advies:
De transformatie en toevoeging tot in totaal 11.116 m^2 goed te keuren.

De overkapping in de siertuin is functioneel voor het bedrijf, maar bevindt zich op bollengrond. Hiervoor is bollengrondcompensatie aan de orde.
Advies:
Het bedrijf opdracht te geven om een overeenkomst bollengrondcompensatie af te sluiten met GOM. Als deze definitief is kan de gemeente medewerking verlenen om de situatie te legaliseren naar eigen keuze via omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan of via een postzegelbestemmingsplan.

5. **bespreking pre-advies** (achtereenvolgens) in **AO** en **Bestuurlijk Overleg**. Indien noodzakelijk geacht vervolgens adviezen en/of gegevens aanvullen.

Landschappelijke inpasbaarheid
In het voorliggend 'principeverzoek' is beschreven dat er stappen worden gemaakt richting een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing door deze bebouwing aan de buitenkant te beplakken met beplantingsfolie. Het bedrijf heeft in het verleden al pogingen gedaan om 'levend' groen te planten langs de kassen. Gezien de zeer geringe breedte tussen de bebouwing

ten opzichte van de perceelsgrens met slootjes is dat in de praktijk niet goed haalbaar gebleken. Afgezien van het gegeven dat dit 'levend' groen (en zeker klimop) de bebouwing aantast, wordt dit 'levend' groen op zijn beurt weer aangetast en kan zich minder goed ontwikkelen door de zeewind.

Het bedrijf geeft aan, dat alleen de kassen worden beplakt. Dit zou ook moeten gelden voor de andere bedrijfsgebouwen. Dit sluit ook aan op een recent pleidooi van het Cultuur Historisch Genootschap Duin- en Bollenstreek voor het in het groen 'inpakken' van bedrijfsbebouwing, waarbij ook het CHG oog heeft voor het 'op geschikte plekken toepassen van streekeigen erfbeplanting'.

Aanvullende Advies:
De problematiek voor dit bedrijf met betrekking tot het toepassen van 'levend' groen is duidelijk, zodat het aanbrengen van beplantingsfolie een redelijk alternatief is dat in positieve zin kan bijdragen aan de landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing, zodat het advies is dit als hoogst haalbare te accepteren. Het bedrijf te vragen ook de bedrijfsgebouwen, waarlangs geen beplanting kan komen met folie te bekleden. Het bedrijf te adviseren om daar waar mogelijk erfbeplanting toe te passen, bijvoorbeeld rond de bedrijfswoningen of met een haag langs de openbare weg.

6. **bespreking in Overlegplatform**, uitmondend in **Greenport advies** aan de betrokken overheden ten behoeve van de planologische besluitvorming.

IN TE VULLEN

7. **besluitvorming** door grondgebiedgemeente(n), indien nodig voorafgegaan (zie ook 3) door nadere afstemming met provincie en/of hoogheemraadschap.

Hierbij worden alle formele stappen doorlopen die voor vergunningverlening noodzakelijk zijn, het Greenportadvies (6) dient als onderbouwing in deze procedure(s).

N.B. Zowel Stap 5 als 6 kunnen indien noodzakelijk voor een betere afweging en advisering een tweede maal doorlopen worden. Een derde ronde zal om voortslepende procedures te voorkomen zoveel mogelijk vermeden moeten worden. De inzet is gericht op een zorgvuldige advisering binnen een zo kort mogelijke doorlooptijd.

Bijlagen:
a. Samenvatting principeverzoek de Boender 7
b. Principeverzoek de Boender 7
c. Uitsnede bestemmingsplan Landelijk gebied
d. de Boender 7 (3D bestaand)
e. de Boender 7 (3D gewenst)
f. de Boender 7 (3D gewenst en gearceerd)