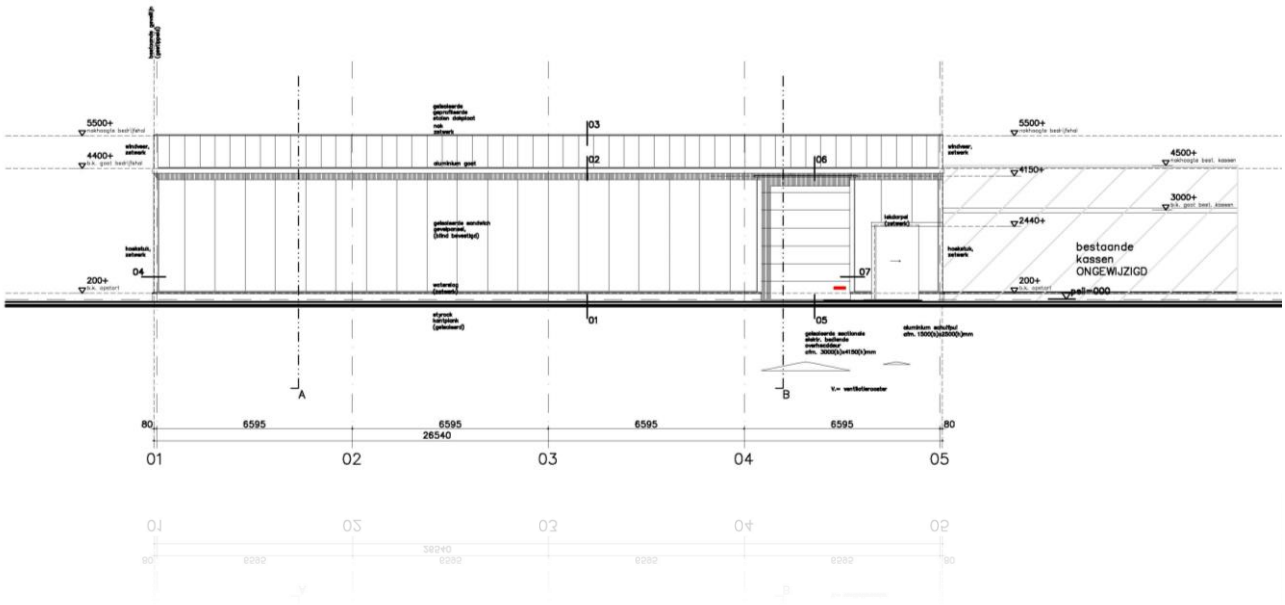
HavenLand *Experts in ruimtelijke ontwikkeling en duurzaamheid*

Uitbreiding bedrijfsruimte

Frank van Borselenlaan 13, Voorhout



HavenLand
De Vlashoven 48
2211 WP Noordwijkerhout
06-28312253
www.havenland.nl

Uitbreiding bedrijfsruimte Frank van Borselenlaan 13, Voorhout

Datum	:	10 maart 2022
Kenmerk	:	FH/211210 GRO.docx
Auteur	:	Ir. F.W.A. Helsloot
Opdrachtgever	:	

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Geldend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 6
2 Initiatief 7
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 7
3 Ruimtelijk beleidskader 8
3.1 Inleiding 8
3.2 Nationaal beleid 8
3.3 Provinciaal beleid 9
3.4 Regionaal beleid 11
3.5 Gemeentelijk beleid 13
4 Gevolgen voor ruimte en milieu 15
4.1 m.e.r.-beoordeling 15
4.2 Bedrijven en milieuzonering 15
4.3 Bodem 15
4.4 Duurzaamheid 15
4.5 Ecologie 15
4.6 Externe veiligheid 16
4.7 Lucht 17
4.8 Archeologie 17
4.9 Stedenbouw 17
4.10 Water 17
4.11 Verkeer en parkeren 17
4.12 Participatie 17
5 Uitvoerbaarheid 18
5.1 Economische uitvoerbaarheid 18
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 18
Bijlage: foto's van het te slopen afdakje 19

COPYRIGHT

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze rapportage mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van HavenLand.

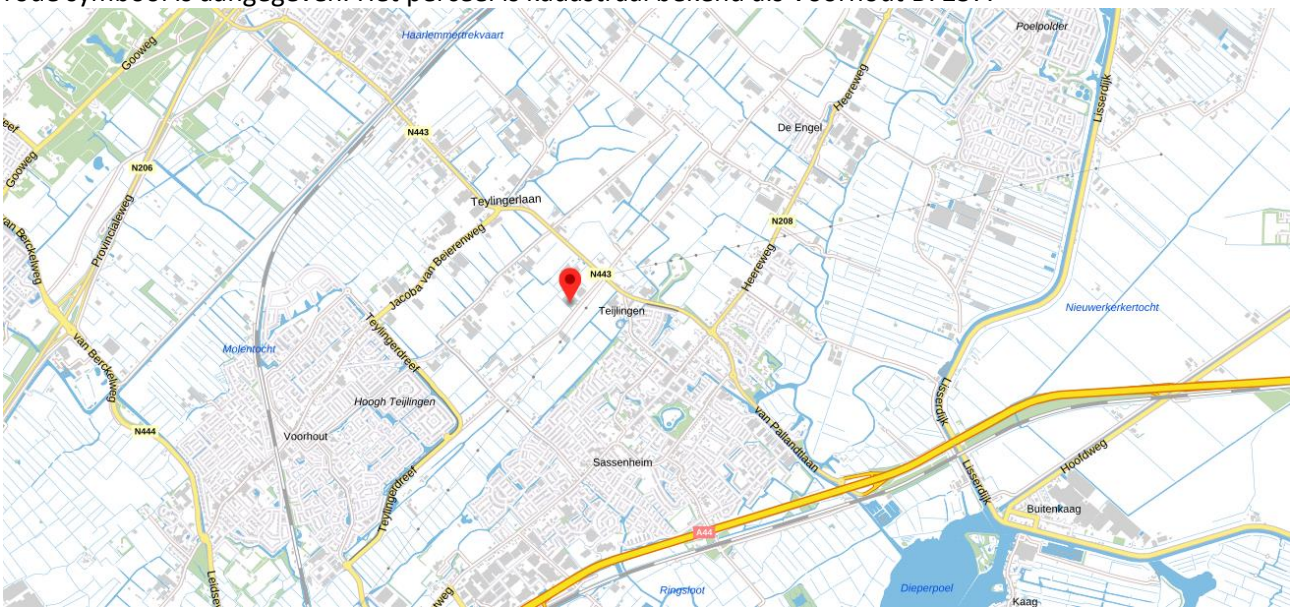
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De locatie Frank van Borselenlaan 13 te Voorhout betreft een bouwvlak in het bloembollenteeltgebied van Teylingen. De eigenaren oefenen hier hun bloembollenbedrijf uit. Zij hebben behoefte aan extra bedrijfsruimte. Daarom vragen de eigenaren een omgevingsvergunning aan voor de bouw van 318 m² extra bedrijfsruimte.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van de Frank van Borselenlaan, zoals op onderstaande kaart met het rode symbool is aangegeven. Het perceel is kadastraal bekend als Voorhout B7237.



1.3 Geldend bestemmingsplan



De locatie Frank van Borselenlaan 13 te Voorhout is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Teylingen, 1e herziening" van de gemeente Teylingen. Het perceel heeft de bestemming "Agrarisch-Bollenteelt-bollenzone 2" en is voorzien van een bouwvlak. Een deel van het bouwvlak heeft nog de aanduiding "Archeologie – 3", maar dat is op de locatie waar de nieuwbouw gewenst is niet van toepassing en wordt dus verder buiten beschouwing gelaten.

Het hoofdgebouw van het bedrijf, incl. de kassen, staat volledig binnen het bouwvlak. Ook de nieuwbouw komt volledig binnen het bouwvlak te staan. Achter de kassen staat nog een werktuigloods en 2 wateropslagtanks. De wateropslagtanks zijn voorzien van een

specifieke bouwaanduiding voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. In het hoofdstuk over het gemeentelijk beleid (paragraaf 3.5) wordt een nadere toelichting gegeven.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt nader uitleg gegeven aan de bestaande situatie en het voorgenomen plan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid van de overheid. Uit dit hoofdstuk blijkt dat het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de randvoorwaarden uit oogpunt van milieu en in hoofdstuk 5 op de haalbaarheid van het plan.

Geconcludeerd wordt vervolgens dat de plannen getuigen van een goede ruimtelijke ordening.

2 Initiatief

2.1 Huidige situatie

De heren exploiteren in firmaverband, aan de Frank van Borselenlaan 13 een bloemenkwekerij en bollenbroeierij. De firma heeft 2 bedrijfslocaties, waarbij de broers ieder bij één van de bedrijfsonderdelen wonen. Naast de eigenaren werken er nog 3 vaste arbeidskrachten op het bedrijf; 2 zonen zijn de beoogde opvolgers, die nu nog op de tuinbouwschool zitten. Continuïteit van het bedrijf is daarmee verzekerd.

In 1990 kochten de eigenaren het perceel met bebouwing aan de Frank van Borselenlaan 13 te Voorhout met een oppervlakte van ca. 1,2 ha. In 1996 werd 1,02 ha teeltgrond bijgekocht, gelegen aan de Frank van Borselenlaan. Het bedrijf heeft in de Duin- en Bollenstreek 3,9 ha teeltgrond duurzaam in gebruik en eigendom.

Op het bouwvlak is 5.500 m² kassen en 631 m² overige bedrijfsbebouwing aanwezig. Een klein deel daarvan staat buiten het bouwvlak.

Op deze locatie worden snijbloemen voor binnen en buiten geteeld. In de kas teelt men zomerbloemen en worden meer dan een miljoen narcissen en hyacinten gebroeid. Voor de broeierij worden de bollen bij bedrijven in de omgeving ingekocht. In de open grond worden vaste planten geteeld.

2.2 Toekomstige situatie

De eigenaren willen een agrarisch bedrijfsgebouw met een oppervlakte van ca. 318 m² plaatsen aan de voorkant van de kas, aansluitend aan de bestaande koelcellen. Een bedrijfsruimte/afdak van ca. 62 m² wordt hiervoor gesloopt. De nieuw te bouwen bedrijfsruimte moet ruimte bieden aan extra koelcellen. Aansluiting op de bestaande koelcellen is efficiënt. Tevens is er ruimte nodig voor het opstellen van een boslijn. De locatie sluit op efficiënte wijze aan op de huidige indeling van de gebouwen, met de daarbij behorende logistiek. De werkzaamheden welke direct betrekking hebben op de activiteiten in de kas, zoals het broeien, de verwerking, de opslag en de aan- en afvoer zijn gesitueerd aan de voorkant en de stalling van de landbouwmachines aan de achterzijde. Mede met het oog op de toekomst is de aangevraagde uitbreiding met een nieuw agrarisch bedrijfsgebouw met een oppervlakte van ca. 318 m² noodzakelijk.

De aanvraag omgevingsvergunning ziet niet alleen op de nieuwbouw van 318 m², maar tevens op de bestaande werktuigloods van 105 m², die nog niet eerder van een vergunning is voorzien.

3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk aangegeven in hoeverre het plan past binnen het nationale, regionale, provinciale en lokale beleid.

3.2 Nationaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

3.2.1.1 Toetsing

Het plangebied valt niet binnen een van de terreinen waarop het rijksbeleid inzet. De 13 belangen worden niet door het plan geschaad. Daarmee geeft de SVIR beslisruimte aan de gemeente. Het plan past daarbij goed in de ruimte die wordt gegeven aan kleinschalige natuurlijke groei, aansluitend bij de woonwensen van mensen.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de 13 nationale belangen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

3.2.2.1 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.2.3 Conclusie rijksbeleid

Het voorliggende plan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast kent de provincie operationele doelstellingen, die zijn uitgewerkt in uitvoeringsprogramma's en –plannen. Geen van deze programma's en plannen zijn van invloed op onderhavig plan. Zij komen hier dan ook verder niet aan de orde.

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (2021)

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit 59 kaartbeelden, waarbij een nadere toelichting van het provinciale belang wordt gegeven. Het gebied is aangewezen als Greenport Bollenstreek en kent geen bijzondere beschermingscategorie.

De volgende provinciale belangen zijn van belang:

- Een uitstekend ecosysteem voor innovatie en ondernemerschap bevorderen. Zuid-Holland levert met een brede, dynamische economie een forse bijdrage aan de nationale economie en aan het welzijn van de inwoners van Zuid-Holland, maar benut in verhouding tot andere provincies nog onvoldoende haar innovatiepotentieel. De transitie naar een digitale en duurzame economie vraagt om meer en snellere innovaties. De regio kent een zeer sterke oriëntatie op de teelt van bloembollen, bolbloemen, vaste planten en zomerbloemen. Het bedrijf past naadloos in het bijbehorende agribusinesscomplex van de Bollenstreek.
- De provincie wil de gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van de verschillende Zuid-Hollandse landschappen behouden en versterken. De provincie zet daartoe in op een betere, gebiedsgerichte verweving van de verschillende 'klassieke' functies in de groene ruimte en een betere relatie tussen stad en land. Zuid-Holland bestaat uit een groot aantal kenmerkende landschappen. Elk landschap heeft zijn eigen karakteristieken en grondgebruik. Het is wenselijk de ruimtevragen op een vergelijkbare manier af te wegen in relatie tot de landschappelijke en bovenregionale context en dit niet per gemeente op verschillende wijze in te vullen. Elke ontwikkeling op zich vraagt om een maatwerkafweging. Een aantrekkelijke leefomgeving levert een internationaal aantrekkelijk vestigingsklimaat op en levert daarmee een bijdrage aan de versterking van de economische kracht. De provincie wil ruimte bieden voor agrarisch ondernemerschap en andere economische activiteiten die passen bij de gebiedskwaliteiten. De economische functies hebben in belangrijke mate bijgedragen aan de huidige landschappen van Zuid-Holland. Ook in de toekomst zullen economische dragers van belang zijn voor de landschappen. De bollenteelt en toerisme heeft in dit gebied een duidelijke prioriteit. Met deze bijzondere waarden kan Zuid-Holland zich meten met de internationale top. Voor hun kwetsbaarheid verdienen zij bescherming. Voor hun economische waarden hebben ze ontwikkelingsruimte nodig. De provincie biedt ruimte aan de economische ontwikkeling van de landbouw en het toerisme, maar ook op passende wijze aan de steeds diverser wordende economie van het landelijk gebied.
- Ruimtelijke kwaliteit. De karakteristieken van de delta-, veen-, rivieren- en kustlandschappen moeten herkenbaar blijven. De provincie beschrijft hoe zij kwaliteit van een gebied bij nieuwe ontwikkelingen willen behouden of versterken. Een plan dat de kwaliteiten van een gebied versterkt is in ieders belang. Bij kwaliteit gaat het om evenwicht in de functionaliteit, duurzaamheid en de beleving van een gebied. De provinciale richtpunten zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het contrast tussen de open en nog gave strandvlakten en de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen;
- Verdichting vindt plaats in reeds bestaande verdichte zones;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van het zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap;

3.3.1.1 Toetsing

Artikel 6.9 van de provinciale verordening richt zich op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. In een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kan worden voorzien, indien de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging op structuurniveau voorzien, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).

De planlocatie is in gebruik voor de bolbloementeelt, broeierij en zomerbloemen. Dit past naadloos in de bestaande gebiedsidentiteit van de Duin- en Bollenstreek. Het past eveneens goed bij de provinciale visie op de regionale economie in volle breedte. Met de bebouwing wordt goed aangesloten op de reeds bestaande bebouwing en deze is dusdanig klein van omvang dat het niet als wijziging op structuurniveau kan worden gezien. Niet alleen past het type bedrijf (bolbloemen, broeierij en zomerbloemen) perfect in de aard van het gebied, ook de schaal van de bebouwing is passend. Na realisatie beschikt het bedrijf over 849 m² bedrijfsbebouwing, waar de bedrijfsbebouwing in de Duin- en Bollenstreek over het algemeen gemaximeerd wordt op een veel groter oppervlak van 3.000 m² (per bedrijf, excl. kassen). De geringe toevoeging heeft geen invloed op de aard en schaal van het gebied, noch op overige kwaliteiten. De toevoeging zal geen negatieve effecten hebben op overige doelstellingen zoals toerisme en natuur. Het plan past daarmee binnen het thema “inpassen” zoals bedoeld in de provinciale omgevingsvisie. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is daarom beperkt.

3.3.2 Omgevingsverordening (2021)

Op grond van artikel 6.17 Bollenteeltgebied is de locatie bedoeld voor bollenteeltbedrijven, bestaande gemengde bollenteelt- en glastuinbouwbedrijven en bestaande stekbedrijven, alsmede de daarbij behorende voorzieningen. Kassen zijn bij een volwaardig bollenteeltbedrijf toegelaten tot max. 3.000 m² per bedrijf, bij een bestaand volwaardig gemengd bollenteelt- en glastuinbouwbedrijf tot ten hoogste 6.000 m². De gemeente mag een andere ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het bollenteeltgebied.

3.3.2.1 Toetsing

Het gaat in dit plan om uitbreiding van overige bedrijfsbebouwing met een geringe oppervlakte op een plek waar niet geteeld wordt en waar ook niet geteeld kan worden. De bruikbaarheid van het bouwvlak wordt vergroot doordat de bebouwing intensivering van het gebruik mogelijk maakt. Uit het agrarisch advies blijkt verder dat het hier gaat om een gemengd teeltbedrijf zoals bedoeld in de omgevingsverordening.

3.3.3 Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende plan is in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

De Regionale Structuurvisie (RSV) geeft de grote lijnen weer van de gewenste richting en duidt de grote projecten aan waar de deelnemende gemeenten aan willen werken. De Regionale Structuurvisie is een product van intensieve samenwerking van de vijftien gemeenten in Holland Rijnland. Ze laat zien hoe sterk de gezamenlijke gemeenten kunnen zijn en hoe belangrijk het is dat deze met elkaar de toekomst ingaan. De visie levert een bijdrage aan het denken over de toekomst van de Randstad. In de Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Op basis van deze visie worden de onderstaande zeven kernbeslissingen geformuleerd. Deze kernbeslissingen geven de belangrijkste keuzes weer:

a. Holland Rijnland is een top woonregio;
b. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
c. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
d. Groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
e. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
f. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
g. Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

3.4.1.1 Toetsing

Voorliggend ruimtelijk plan speelt zich af op een klein schaalniveau en is daardoor niet van wezenlijke invloed op het regionale beleid. Het plan past goed in speerpunt f: de ontwikkeling van kennis en Greenports. Het plan is daarbij niet in strijd met de overige kernbeslissingen.

3.4.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016

In december 2009 is de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) door de gemeenteraden van de zes greenportgemeenten vastgesteld, als uitwerking van de Regionale Structuurvisie (RSV) van Holland Rijnland. Deze uitwerking was noodzakelijk om een wettelijk bindend planologisch kader vast te stellen waarbinnen de op te richten Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) zou kunnen opereren. Na evaluatie van de ISG heeft een herziening plaatsgevonden, die resulteert in de ISG2016.

De ISG richt zich op een gemeenschappelijke inzet voor herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek in samenhang met verbetering van de natuurlijke, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten. Op basis van de benoemde ambities en uitgangspunten hanteren de zes greenportgemeenten de volgende pijlers voor het ruimtelijk beleid tot 2030:

- Faciliteren van de herstructurering, versterking en vernieuwing van het gehele bollen-, vaste planten- en bloemencomplex in combinatie met verbetering van het landschap;
- Realiseren van de daarvoor benodigde ruimtelijke functiewijzigingen in de Bollenstreek;
- Bijdragen aan de sociaaleconomische vitaliteit van de greenportgemeenten;
- Bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van de gehele regio Holland-Rijnland.

De ambities van de Greenportgemeenten zijn thematisch uitgewerkt:

a. Vitale Greenport: een excellerende tuinbouw die in de toekomst, nog meer dan nu het geval is, bijdraagt aan de economie, werkgelegenheid, leefbaarheid, bereikbaarheid, gezondheid en voedselzekerheid van Nederland. De Greenport Duin- en Bollenstreek ontwikkelt zich tot hèt

internationale kenniscentrum voor innovatie, handel en wetenschap voor bloemen, bollen, knollen en vaste planten. Een gebied met een hoge landschapskwaliteit met natuurwaarden en voldoende recreatiemogelijkheden, waarin het economisch complex van bloemen, bollen, vaste planten en toerisme op een duurzame manier samengaat met de ontwikkeling van sociaaleconomisch vitale kernen. Bijhorende ambities zijn:

1. Ruimtelijk-economisch complex met elkaar versterkende clusters;
2. Sanering, intensivering en schaalvergroting bollen en bloemen;
3. Herstructurering en versterking van glastuinbouw;
4. Duurzame Greenport.

b. Vitaal landschap: een vitaal en duurzaam landschap heeft de prioriteit in de ontwikkeling van het bollencluster. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is het centrale beleidsuitgangspunt van de ISG. De gezamenlijke opgave blijft “om het buitengebied aan een hoge landschappelijke kwaliteit te helpen, met ruimte voor de beeldbepalende, veelzijdige tuinbouw”. Een vitaal landschap en een vitale Greenport zijn in de Duin- en Bollenstreek onlosmakelijk met elkaar verbonden.
c. Duurzaam en robuust watersysteem: Voor een duurzame en toekomstbestendige Bollenstreek en specifiek voor de bollenteelt is een goede waterhuishouding van vitaal belang. Bij de ruimtelijke inrichting, ontwikkeling en herstructurering van de Greenport is het belangrijk om te anticiperen op de te verwachte klimaatverandering.
d. Versterken recreatie en toerisme: De Bollenstreek is aantrekkelijk voor recreatie en toerisme, zowel door de bollen als door historische elementen. De wens en noodzaak om de aantrekkelijkheid van het gebied beter te profileren is nog steeds actueel. Blijvend wordt ingezet op een breed aanbod, zodat het gebied het hele jaar door aantrekkelijk is voor recreanten en toeristen. Niet alleen bollen en de bloemententoonstelling van de Keukenhof zijn van belang, ook cultuurhistorie en de variatie in natuur en landschap zijn een belangrijk onderdeel van het toeristische aanbod. De potentie van de cultuurhistorische rijkdom en de variatie in het landschap biedt voldoende aanknopingspunten voor een verdere uitbreiding en kwalitatieve verbetering van de infrastructuur voor fietsen, wandelen en varen.
e. Aantrekkelijke woonregio: Er is slechts ruimte voor een beperkte woningbouwopgave. Het accommoderen van een gezonde ontwikkeling van de Greenport Duin- en Bollenstreek staat voorop. Daarmee is de planologische rust en duidelijkheid voor het buitengebied geboden die nodig is om investeringen in kwaliteit en vitaliteit mogelijk te maken en de herstructurering op gang te brengen.
f. Bedrijvige regio: De Duin- en Bollenstreek lijkt onvoldoende te profiteren van kansen die de ligging tussen Noord- en Zuidvleugel biedt. Tegelijk heeft de streek alles in huis om zich als een krachtige economische regio te ontwikkelen. Maar wel in verbinding met de meer stedelijke regio’s van de Randstad: de regio als tuin van Amsterdam en Leiden. De focus ligt op:

1. Herstructurering en kwaliteitsverbetering bestaande bedrijventerreinen;
2. Ruimte voor bedrijvigheid: voor een evenwichtige en gezonde ontwikkeling van de Greenport is het van belang dat de werkgelegenheid zich in voldoende mate blijft ontwikkelen;
3. Ontwikkelingslocaties: met de herstructureringsplannen en de nieuwe terreinen zorgt de Duin- en Bollenstreek voor de dynamiek die nodig is om economisch vitaal te kunnen blijven en daarmee de concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat te behouden.

g. Bereikbare regio: Doel is het verbeteren van de bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid in Zuid-Kennemerland, de Haarlemmermeer en de Bollenstreek door ontlasting van het omliggende wegennet en een extra passage over de Ringvaart. Naast de aanleg van nieuwe infrastructuur is capaciteitsverbetering nodig op bestaande wegen. Naast het versterken van het openbaar vervoer

door het ontwikkelen van nieuwe hoogwaardige verbindingen is het van belang een volwaardig ontsluitend net in stand te houden. Tevens wordt ingezet op het versterken van het fietsnetwerk en daarbij ingespeeld op de mogelijkheid de recreatieve fietsnetwerken uit te breiden.

3.4.2.1 Toetsing

In aansluiting op de ISG is met de voorgenomen ontwikkeling sprake van versterking van de vitale Greenport, een excellerende tuinbouw, die bijdraagt aan de economie, werkgelegenheid en rijkdom van Nederland.

3.4.3 Conclusie regionaal beleid

Het voorliggende plan is in overeenstemming met het regionale beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2015

Het bestemmingsplan geeft aan het perceel de bestemming “Agrarisch – bollenteelt – bollenzone 2”. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een bollenteeltbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder b[1]. Bouwwerken mogen ten dienste van de bestemming en binnen het bouwvlak worden opgericht, waarbij er maximaal 250 m² bedrijfsbebouwing (niet zijnde kassen) per hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond mag worden opgericht.

Artikel 4.7.1. geeft Burgemeester en wethouders de bevoegdheid het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak 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. uit advies van een agrarisch deskundige 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 natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 4.1 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;
h. bij de uitbreiding van het verhard oppervlak en/of de bebouwing dient de hemelwaterafvoer van de toename van verharding en/of bebouwing te worden vastgehouden door deze toe te voegen aan het grondwater; indien dit niet mogelijk is, dient ter compensatie open water te worden gerealiseerd ter grootte van 15% van de toegevoegde oppervlakte aan verharding en/of bebouwing tenzij:
    a. de (gezamenlijke) uitbreiding van verharding en/of bebouwing minder bedraagt dan 400 m²,

[1] bollenteelt:
de teelt van bloembollen, bolbloemen en knolgewassen op open grond;
de teelt van snijbloemen en van vergelijkbare laag blijvende eenjarige en vastbloeiende tuinplanten op open grond;
de teelt van vollegrondstuinbouwproducten als eenjarige wisselteelt op open grond;
broeierijen als onderdeel van een grondgebonden bollenteeltbedrijf.

of

b. na overleg met Hoogheemraadschap Rijnland is gebleken dat er geen noodzaak tot watercompensatie aanwezig is.

3.5.1.1 Toetsing

Omdat de activiteit en het gebruik niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Voor de buitenplanse afwijking op grond van artikel. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo wordt de uitgebreide procedure doorlopen. De gemeenteraad dient een Verklaring van geen bedenkingen (VvGB) af te geven voordat het college van B&W de omgevingsvergunning kan verlenen.

Voor het plan is op verzoek van de gemeente een agrarisch adviesrapport opgesteld. Uit het advies blijkt dat aan het bedrijf ten onrechte geen aanduiding 'gemengd teeltbedrijf' is toegekend. De locatie beschikt immers al meer dan 23 jaar over het huidige oppervlakte glas, passend bij een gemengd teeltbedrijf. Alle bebouwing is door de gemeente vergund. Om die reden had bij de opstelling ven het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 het bedrijf ingedeeld moeten worden als gemengd teeltbedrijf. De agrarisch adviseur van de gemeente adviseert dan ook om deze vergunningaanvraag te beoordelen vanuit de bestemming Gemengd Teeltbedrijf.

Uit het agrarisch advies blijkt verder dat het bedrijf beschikt over 3,9 ha duurzaam in gebruik en in eigendom zijnde teeltgrond, waarvan 2,2 ha wordt toegerekend aan de onderhavige locatie. Daarbovenop beschikt het bedrijf over langdurige pachtcontracten voor 2,8 ha land, waarvan 1,9 ha direct beteelbare grond. In de minimale beoordeling staat vast dat aan deze locatie 4,1 ha duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond toebehoort, zoals bedoeld in het bestemmingsplan. Op basis van artikel 4.2 onder d is direct toegelaten dat 250 m² bedrijfsbebouwing (kassen niet meegerekend) wordt opgericht per hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond (met een maximum van 3.000 m²). Zoals aangegeven is 4,1 ha teeltgrond duurzaam in gebruik bij dit bedrijf, waarmee het bedrijf 1.025 m² bedrijfsbebouwing (excl. kassen) mag oprichten. Na realisatie van het plan beschikt het bedrijf over 849 m² bedrijfsbebouwing (excl. kassen). Dit blijft ruim binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Ook aan de overige bepalingen van artikel 4 wordt voldaan.

De nieuwbouw van 318 m² komt geheel binnen het bouwvlak en past daarmee binnen de regels van het bestemmingsplan. De bestaande werktuigloods van 105 m² valt echter buiten het bouwvlak. De inrichting van het perceel is uiterst efficiënt, waarbij de meeste handelingen plaatsvinden aan de zijde van de weg. Daar wordt dan ook de nieuwbouw gesitueerd. Het parkeren van werktuigen vindt juist achterop het perceel plaats, waar het gebruik het minst intensief is. In de loods staan een veldspuit, spitmachine, frees, rotoreg, hakselaar, moor, aanhangwagen en meststrooier. Het bouwwerk past daarmee goed in de structuur van het bedrijf, maar niet binnen het bouwvlak, dat strak achter de bestaande kassen begrensd is. Het agrarisch advies bevestigt de efficiëntie en noodzakelijkheid van de bebouwing. Voor de werktuigloods wordt aan alle voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid voldaan. De werktuigloods past daarmee goed binnen de voorwaarden van artikel 4.7.1. B&W mogen op basis van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid vergunning voor de loods verlenen.

3.5.2 Conclusie gemeentebeleid

Het voorliggende plan past niet in het bestemmingsplan, maar is ook niet in strijd met het gemeentelijke beleid. Zoals aangegeven is de discrepantie ontstaan doordat de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen rekening heeft gehouden met de reeds verstrekte vergunningen. Daardoor is ten onrechte de huidige bestemming van toepassing. Had de gemeente destijds de vergunningen verwerkt, dan had de locatie een bestemming gehad voor gemengd teeltbedrijf en had de planontwikkeling waarschijnlijk met de reguliere procedure kunnen worden vergund. Al met al blijkt uit de analyse en het agrarisch advies dat de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en passend in het gebied.

4 Gevolgen voor ruimte en milieu

4.1 m.e.r.-beoordeling

Gezien de schaal van het plan is geen mer-beoordeling nodig.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

De dichtstbijzijnde gevoelige bestemming ligt op 300 m afstand van het onderhavige bedrijf. De richtafstanden zoals opgenomen in de handreiking bedrijven en milieuzonering met milieucategorie 2 blijkt dat een afstand aangehouden moet worden van 30 m, evt. nog te corrigeren. Alle gevoelige bestemmingen liggen buiten de richtafstand en zullen daarom geen belemmering voor het plan vormen. Tevens is voldoende aangegeven dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving. Een melding activiteitenbesluit is via de aim-module gedaan.

4.3 Bodem

Op de locatie is een verkennend bodemonderzoek gedaan in 1994. Hierbij zijn geen verhoogde concentraties van onderzochte parameters gevonden in de bovengrond en het grondwater. Op de locatie zijn geen (voormalige) verdachte bedrijfsactiviteiten geweest, noch zijn er ondergrondse tanks aanwezig (geweest). De locatie is onverdacht.

Er is geen sprake van een gevoeligere bestemming. Het perceel kent een lichte industriefunctie waarbij 2 personen maximaal 2 uur per dag aanwezig zullen zijn. Bodemonderzoek is slechts vereist wanneer het bouwwerk de grond raakt èn als er meer dan 2 uur per dag mensen in verblijven. Dat is uitdrukkelijk niet het geval. Bodemonderzoek is daarom niet vereist.

4.4 Duurzaamheid

Het pand wordt uitgevoerd met sandwichpanelen. Alle wanden en dakpanelen zijn goed geïsoleerd, waardoor de ruimte onverwarmd kan blijven. Bij eventuele sloop in de toekomst kunnen de onderdelen uit elkaar worden gehaald en hergebruikt. Er is daarmee sprake van een zeer duurzaam gebouw. Het gebouw voldoet daarmee ruimschoots aan de duurzaamheidswensen.

4.5 Ecologie

Voor het onderdeel gebiedsbescherming is de ruimtelijke situatie van groot belang. Het plan gaat uit van de bouw van een kleine hal op reeds verhard terrein. Het materiaal van de verharding zal wel wijzigen. Voor het overige vindt geen verandering plaats in het gebruik. De locatie wordt niet verwarmd, waardoor er geen extra gas wordt gebruikt. De interne werkprocessen kunnen door de nieuwbouw verbeteren, maar er is geen uitbreiding van de productie. Er zijn dan ook geen extra verkeersbewegingen. Er gaat dan ook geen negatief effect uit van de nieuwbouw op de ecologische waarden van de locatie zelf.

4.5.1 Gebiedsbescherming

De planlocatie ligt op ongeveer 4,8 km afstand van het dichtstbij zijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied (Kennemerland Zuid). Zoals eerder aangegeven vindt er als gevolg van de nieuwbouw geen extra uitstoot van stikstof plaats (geen extra verkeersbewegingen, geen extra gebruik van brandstoffen, etc.). Hoewel niet verplicht, is voor het plan een berekening gemaakt van de stikstofemissie en van de stikstofdepositie op het Natura 2000 gebied. Op basis van deze Aeriusberekening (versie 2022) is vastgesteld dat er geen extra emissie en geen extra immissie van stikstof op het Natura 2000-gebied plaatsvindt.

Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland of in een belangrijk weidevogelgebied of in de strategische reservering natuur. Ook liggen geen karakteristieke landschapselementen in het plangebied. De genoemde beschermde gebieden veroorzaken geen planologische belemmeringen voor het initiatief.

4.5.2 Soortenbescherming

De locatie van de nieuwbouw is verhard. Het terrein wordt gebruikt ten behoeve van tijdelijke opslag van fust. Het te slopen afdakje is gemaakt van sandwichpanelen, waarbij 2 aluminium wanden verlijmd zijn met isolatieschuim. Er zijn geen openingen of verborgen holtes. De panelen sluiten zeer nauw op elkaar aan. Zie de foto's in de bijlage. Met een visuele schouw van het afdak is objectief vastgesteld dat er zich geen nesten of verblijfsruimten van vogels, zoogdieren of amfibieën bevinden. Er is geen verblijfs-, leef-, uitvlieg- of foerageergebied voor beschermde soorten. Het afdakje wordt goed schoon gehouden en er vinden regelmatig bedrijfsactiviteiten plaats. Er is dan ook geen rustige vestigingsplaats voor (beschermde) soorten.

De rugstreeppad vestigt zich graag in rommelhoekjes, maar niet in tussen regelmatig gebruikt fust op verharde ondergronden. Tijdens de werkzaamheden zal met een paddenscherm voorkomen kunnen worden dat zich een rugstreeppad in het bouwgebied vestigt. Dit valt onder de gebruikelijke voorzorgmaatregelen.

4.5.3 Conclusie

Ecologie vormt geen belemmering voor het realiseren van het plan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Gevaarlijke stoffen

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd en niet in het invloedsgebied van een weg, spoorlijn of waterweg die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

4.6.2 Leidingen

Op circa 40 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich een hoogspanningsleiding. De leiding komt niet voor op de risicokaart van Zuid-Holland. Daaruit blijkt dat de leiding geen plaatsgebonden risico (PR=10^{-6}) heeft. De PR=10^{-6} contour vormt geen belemmering voor het plan. De ontwikkeling is zonder aanvullende maatregelen toegestaan.

4.7 Lucht

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.8 Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan is geen aanduiding opgenomen waaruit blijkt dat er enige archeologische verwachting is. Archeologisch onderzoek is dan ook niet vereist.

4.9 Stedenbouw

Op de locatie ligt een agrarisch bedrijf. De bedrijfsbebouwing is geconcentreerd binnen het bouwvlak. Alle bedrijfsbebouwing is aaneengesloten. De nieuwbouw wordt aansluitend aan de bestaande bebouwing gerealiseerd, aan de wegzijde. Deze locatie is in gebruik voor opslag van fust. Door hier een bouwwerk te plaatsen verbetert het aanzien van het bedrijf. De materialisering en nokrichting passen bij de bestaande inrichting van het terrein. Het plan is stedenbouwkundig verantwoord.

4.10 Water

De planlocatie ligt niet binnen of nabij een waterkering. Er wordt geen water gedempt of gegraven. Het plan voorziet niet in een belangrijke toename van verhard oppervlak. Er is dan ook geen invloed op het waterbelang.

4.11 Verkeer en parkeren

De verkeerssituatie wijzigt niet als gevolg van het plan. Het aantal verkeersbewegingen blijft gelijk en er gaan geen parkeerplaatsen verloren. Er vinden geen wijzigingen plaats in de personeelsbezetting of aantal bezoekers. Uit oogpunt van verkeer en parkeren is daarom geen bezwaar tegen het plan.

4.12 Participatie

Initiatiefnemer heeft de plannen afgestemd met de omgeving. Daarbij zijn geen negatieve signalen naar voren gekomen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge het Bro heeft de gemeente de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen (artikel 3.1.6 lid 1 sub f Bro). De verantwoordelijkheid en het risico van de ontwikkeling en exploitatie ligt volledig bij de initiatiefnemer. Het vaststellen van een exploitatieplan is gezien voorgaande niet noodzakelijk en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor een klein oppervalk (105 m²) wordt gebruik gemaakt van een binnenplanse afwijking. Bij het afwijken van het bestemmingsplan is een voorwaarde dat er wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage: foto’s van het te slopen afdakje







HavenLand
Ruimtelijke Ordening en Duurzaamheid

De Vlashoven 48, 2211 wp Noordwijkerhout
Prinsenhof 6, 2995 br Heerjansdam
E: info@havenland.nl
W: www.havenland.nl