

Adviesbureau CLEVIN

AGRARISCHE BOUWPLANNEN EN AANLEGVERGUNNINGEN

Anthony Fokkerlaan 2
2171 RA Sassenheim

Tel.: 0252 216388 (C.L.M. Clemens)
Tel.: 071 3647723 (J.A.G. Vink)

Rabobank: NL56 RABO 035.72.04.069
BTW nr.: NL.8048.53.423.B.01
KvK nr.: 27335919

E-mail: cclemens@planet.nl
E-mail: vink.clevin@hetnet.nl
internet: www.clevin.nl

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Lisse
Postbus 200
2160 AE Lisse

Uw verzoek ontvangen:
20 april 2016

Ons kenmerk:
16.04.010

Onderwerp:
Agrarisch bedrijfsgebouw

Datum:
1 november 2016

Op grond van de verstrekte gegevens en het bedrijfsbezoek, waarbij met de vergunningaanvrager het (bouw-)plan is besproken, kunnen wij uw college met betrekking tot bovengenoemde adviesaanvraag het volgende berichten.

Aanvraag

heeft bij de gemeente Lisse het verzoek ingediend voor de bouw van een agrarisch bedrijfsgebouw op het bouwperceel te Lisse.
De gemeente Lisse heeft advies gevraagd omtrent de noodzaak en doelmatigheid van dit op te richten bedrijfsgebouw.

Uitgangspunten

Het betreffende perceel is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2012" van de gemeente Lisse en heeft daarin de bestemming "Agrarisch-Bollenteelt-Bollenzone 1 (A-BOT-B1)".

- Relevante artikelen in het bestemmingsplan in het kader van deze advisering zijn:

Artikel 3 Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

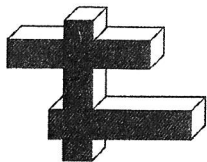
- a. de uitoefening van een bollenteeltbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder b;
- b. behoud en versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van:
 1. bollenvelden;
 2. grootschalige openheid;
 3. kenmerkende landschapsstructuur;
 4. natuur- en landschapselementen in de vorm van houtwallen en -singels, geriefhoutbosjes en overige groenvoorzieningen;

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- c. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt 1 tenzij door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
- d. overigens geldt het volgende:

ondersteund glas	max 3.000 m ² met een max. goothoogte en max nokhoogte 10 m
bedrijfsgebouwen	250 m ² per hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond met een maximum van 3.000 m ² met een maximum goothoogte van 8 m en een bouwhoogte van 10 m.



3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangegeven begrenzing van een bouwvlak en het bepaalde in lid 3.2 onder a, met inachtneming van het volgende:

- overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is in ieder geval sprake, indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege de milieuwetgeving of het dierenwelzijn is vereist;
- het bouwvlak mag eenmalig worden overschreden met niet meer dan 25 m, met dien verstande dat het maximum oppervlak van de overschrijding ten hoogste 100 m² bedraagt en hiermee de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
- van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 3.1 onder b niet onevenredig worden aangetast;

- Toelichting op bestemmingsplan – relevante passages:

4.2.5 Bouwmogelijkheden per productietak

Bollenteelbedrijven en gemengde teeltbedrijven

In lijn met het Pact van Teylingen en het daarop afgestemde Actualiseringskader, wordt de basisbouwregeling voor bollen teeltbedrijven gehandhaafd: per hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond mag bij recht 250 m² aan bedrijfsgebouwen inclusief schuurkassen gerealiseerd worden tot een maximum van 3.000 m². Duurzaam in gebruik zijnde teeltgronden zijn gronden die in eigendom zijn of voor een periode van ten minste 5 jaar gepacht of gehuurd worden en gelegen zijn in de Greenport of in de noordelijke of zuidelijke uitloper van de Greenport.

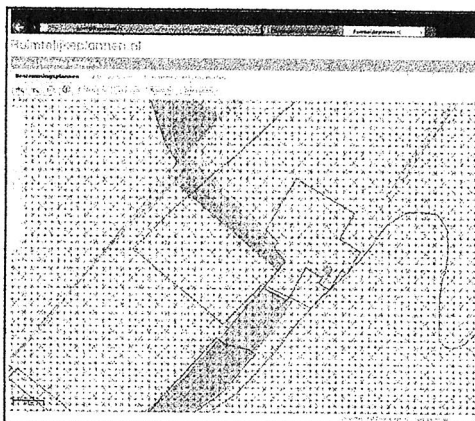
In Bollenzone 1 geldt het **'nee, tenzij'-principe**. Bedrijven in deze zone die over meer dan 12 ha duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond beschikken, kunnen in uitzonderingsgevallen (dus niet via afwijking) ook de oppervlakte van hun bedrijfsgebouwen uitbreiden. Indien meer bedrijfsbebouwing noodzakelijk is, dient dit via een afzonderlijke procedure geregeld te worden waarbij de ISG als belangrijk toetsingskader dient.

4.2.6 Vergroting bouwvlakken

Door middel van planwijziging worden in Bollenzone 2, Bollenzone 3 en het Glastuinbouwconcentratiegebied mogelijkheden geboden bouwvlakken te vergroten. Voor de maatvoering en de richting van de vergroting dient te allen tijde rekening gehouden te worden met:

- de aanwezige kenmerkende openheid en zichtlijnen en er dient sprake te blijven van een compact bouwblok;
- de noodzaak (agrarisch, bouwtechnisch, milieutechnisch);
- de aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie op de locatie en in het gebied waarin de locatie gelegen is;
- de mogelijkheden om te blijven voorzien in eisen ten aanzien van verkeer en parkeren, het milieu en de landschappelijke inrichting.

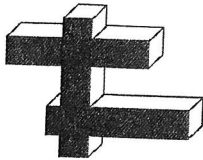
In Bollenzone 1, de zone Waardevolle Graslanden en de zone Natuur geldt het **'nee, tenzij'-principe**. Dit betekent dat in deze zone bouwvlakken niet via een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden vergroot. Indien een groter bouwvlak noodzakelijk is, dient dit via een afzonderlijke procedure geregeld te worden waarbij de ISG als belangrijk toetsingskader dient.



Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied 2012



Bron: Google Earth



Bedrijfsituatie

Het bedrijf is gespecialiseerd in het broeien van snijhyacinten. Het bedrijf heeft voor de aanvraag voor de bouw van een bedrijfsgebouw een schriftelijke onderbouwing opgesteld, welke als bijlage is toegevoegd. Ten behoeve van dit advies zullen hier enkele relevante gegevens worden vermeld. Daarnaast heeft het bedrijf een website waar ook informatie is te vinden, zie onderstaand:

dé specialist in hyacinten"

Kweker en Broeier

Introductie

is een familiebedrijf dat ruim 30 jaar bestaat en is uitgegroeid tot dé specialist in het leveren van topkwaliteit snijhyacinten. Wij hebben een snijhyacintenbroeierij en wij houden ons bezig met het kweken en verkopen van narcissen- en hyacintenbollen. Onze specialisatie: het produceren en leveren van een hoogwaardige collectie snijhyacinten. Onze bloembollen- en bloemenkwekerij ligt in het hart van de Bollenstreek, vlakbij Keukenhof, in Lisse.

Specifieke kenmerken van ons bedrijf zijn:

Dé specialist in het leveren van topkwaliteit snijhyacinten.

Grote diversiteit aan kleurpalet.

Uniformiteit: gelijkheid in de bos.

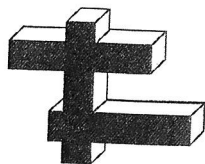
Leveren elke dag op Floraholland Aalsmeer – afzet voor 100% via Floraholland Aalsmeer.

Maatwerk op aanvraag van de klant.

Leveren constante en zware kwaliteit snijhyacint.

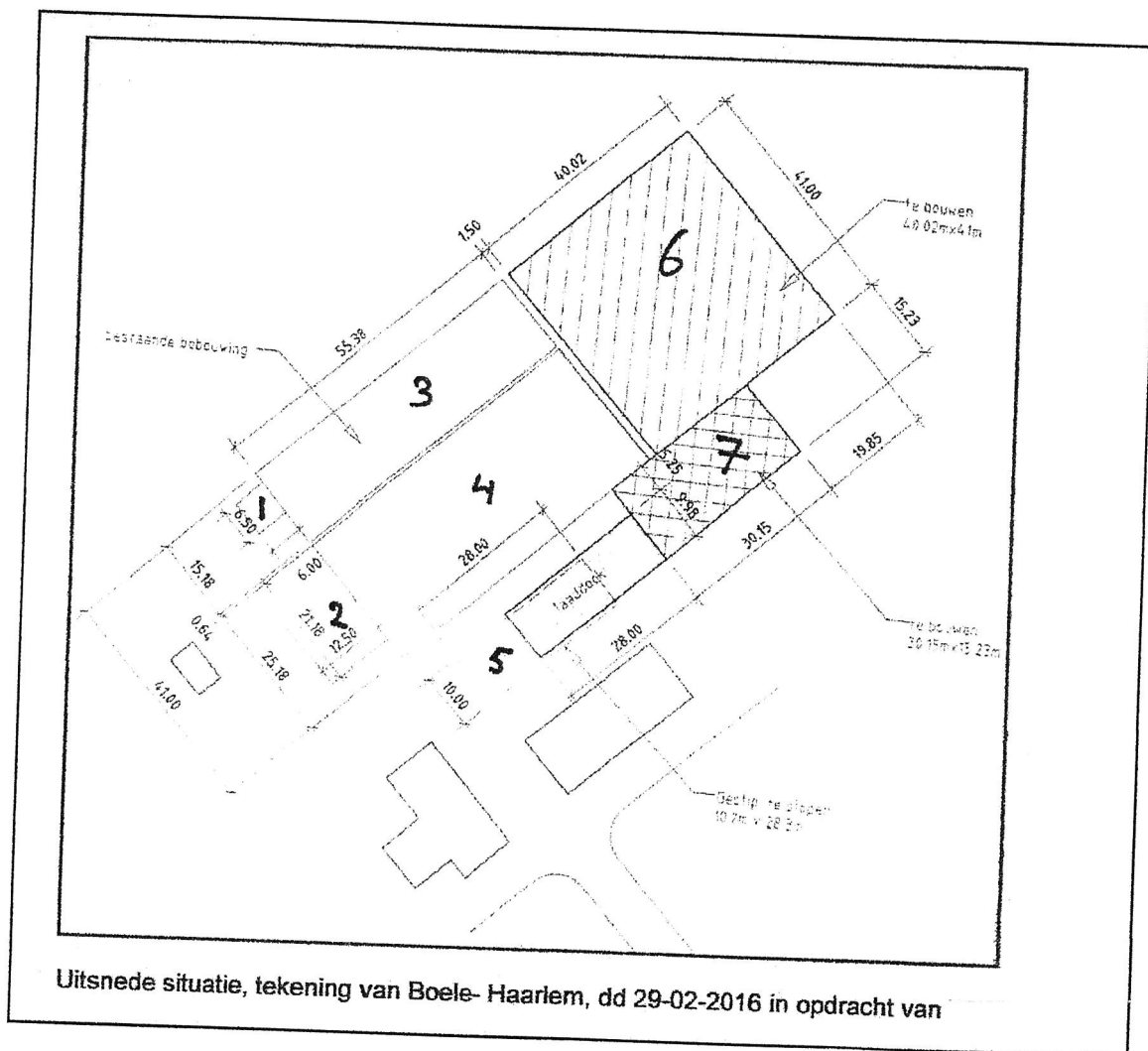
Enkele relevante gegevens uit de onderbouwing, zie bijlage:

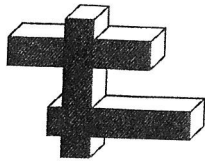
- de hoofdactiviteit is het broeien van snijhyacinten.
- het bedrijf behoort tot de top van de snijhyacintenbroeiers.
- het uitgangsmateriaal van de broeierij, de hyacintenbollen, komt voor 75% uit eigen kwekerij, 25% wordt op kleur aangekocht.
- in de winter worden narcissen op pot gebroeid.
- door de uitbreiding van de broeierij en kwekerij wordt in Lisse celruimte gehuurd.
- een zoon is over 2 jaar afgestudeerd en is voornemens om in het bedrijf te komen werken.
- de omzet is de laatste jaren gestegen en er is een gebrek aan cel-, verwerkings- en opslagruimte. Het personeelsbestand is ook meegegroeid.



Plannen

heeft bij de gemeente Lisse het verzoek ingediend voor de bouw van een agrarisch bedrijfsgebouw op het bouwperceel te Lisse. Tegelijkertijd wordt een verouderd gebouw gesloopt, zie onderstaande uitsnede.





Nr	gebouw	oppervlakte in m ²
1	bestaande bedrijfsruimte	39
2	bestaande bedrijfsruimte	264,75
3	bestaande bedrijfsruimte	840,67
4	bestaande bedrijfsruimte	1.394,50
	totaal blijvend	2.538,92
5	te slopen bedrijfsruimte	280
	Totaal huidige situatie	2.818,92
6	nieuw te bouwen bedrijfsruimte	1.640,82
7	nieuw te bouwen bedrijfsruimte	459,18
	Totaal nieuwe situatie	4.638,92

In de onderbouwing van _____ zie bijlage, wordt een aantal redenen aangegeven, zoals:

- er is een tekort aan cel-, opslag- en verwerkingsruimte;
- de koelcellen zijn verouderd en er worden cellen gehuurd, waardoor er veel (rij-)tijd verloren gaat;
- de omzet van het bedrijf is de laatste jaren gestegen omdat er meer ha's in bezit zijn en meer gebroeid wordt
- de te slopen betonnen schuur is niet meer functioneel
- _____

Conclusies/ advies

_____ is een grote bollenkweker gespecialiseerd in snij-hyacinten en ligt vlak bij de Keukenhof. Het bedrijf heeft bij de gemeente Lisse een principe aanvraag ingediend voor de uitbreiding van de bedrijfsruimte met ca. 2.100 m²

In het vigerende bestemmingsplan is een totale oppervlakte bedrijfsruimte met meer dan 3.000 m² niet toegestaan, tenzij de noodzaak en doelmatigheid kan worden aangetoond. Daarnaast dient er over voldoende duurzame bollengrond in de Bollenstreek te worden beschikt. Uitgangspunt hierbij is dat voor iedere 250 m² bedrijfsruimte er 1 ha duurzame bollengrond beschikbaar is. Alvorens op de noodzaak en doelmatigheid van deze uitbreiding in te gaan zal eerst worden berekend of de _____ over voldoende duurzame bollengrond beschikt

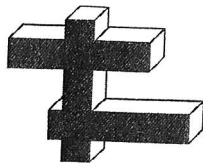
- Hoeveelheid duurzaam in bezit zijnde gronden?

De _____ bezit de volgende "duurzame" gronden

- in eigendom binnen de Bollenstreek
Rond het bedrijf ligt ca. 15 ha, 2 ha ligt ca. 1 km verder op. 17 ha

- reguliere pacht binnen de Bollenstreek
looptijd: 1 - 1 - 2016 t/m 31 - 12 - 2020 11,67 ha
looptijd: 1 - 1 - 2016 t/m 31 - 12 - 2020 1,4 ha
3,4 ha
Totaal 16,47 ha 16 ha

De _____ grond. Beschikt binnen de Bollenstreek over in totaal 33 ha duurzaam in bezit zijnde



Op basis van dit totaal en uitgaande van de regel in bollenzones 2 en 3 dat voor elke hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond boven op de eerste 12 hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, géén glas of ondersteunend glas zijnde, ten hoogste 125 m² bedraagt, zou de _____ in theorie maximaal aan agrarische bedrijfsruimte mogen hebben: $12 \text{ ha} \times 250 \text{ m}^2 / \text{ha} + 21 \text{ ha} \times 125 \text{ m}^2 / \text{ha} = 5.625 \text{ m}^2$.

Daarnaast huurt de firma nog een aantal hectaren los binnen de Bollenstreek. Buiten de Bollenstreek is er nog aan contractteelt ca. 3 ha in Noord-Holland en 1 ha in Frankrijk.

- Algemene ontwikkelingen de bollensector

In de bollensector zijn veranderingen gaande welke zich ook naar de toekomst zullen doorzetten, zie onderstaand bericht van de Rabobank.

Bloembollenteelt- Perspectief

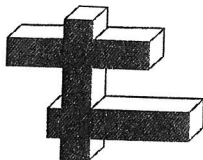
Voorzichtig positief - De markt van Nederlandse bloembollentelers en -broeiërs heeft voor de komende jaren een voorzichtig positief perspectief. De Nederlandse bloembollensector heeft op alle hoofdgewassen een sterke positie.

Trends

- Versnelde schaalvergroting en meer verschillen tussen moderne en verouderde bloembollenbedrijven;
- Aantal bedrijven neemt per jaar af met circa 5%, areaal blijft wel redelijk stabiel;
- Toenemende automatisering/mechanisering bedrijfsvoering;
- Toenemende behoefte van consumenten aan gebruiksgemak, sfeer en beleving;
- Groeiende afzet aan het kostenbewuste grootwinkelbedrijf en de grootschalige broeierij;
- Gewasspecifieke promotie wordt ingevuld door telersvereniging of productcommissies;
- Meer oppervlaktebenutting door broeiers (meerlagenteelt en meerlaagse klimaatcellen);

Bron: Rabobank Cijfers & Trends, Een visie op branches in het Nederlandse bedrijfsleven, 39e jaargang editie 2015/2016

Maar ook in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016 is ook aangegeven dat een verdere schaalvergroting in combinatie een uitbreiding van bedrijfsgebouwen voor met name de hyacintensector van groot belang is, zie onderstaand.



Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016

Enkele passages

"Het totale areaal aan 1e klas bollengrond (referentie rapport Heijkoop) mag niet afnemen. Dit heeft vooral te maken met de 'kritische massa' die nodig is voor de hyacintenteelt, hét kernproduct van de Duin- en Bollenstreek met bovendien een hoge toegevoegde waarde."

"De mogelijkheid tot uitbreiding van bedrijfsgebouwen is voor teeltbedrijven in de huidige regelgeving gekoppeld aan het aantal hectares duurzaam beschikbare grond (grondpositie in eigendom en pacht) en niet aan de hoeveelheid grond die door een bedrijf langjarig gebruikt wordt voor de teelt van bloembollen."

Het is wenselijk de systematiek zodanig aan te passen dat de gewenste schaalvergroting binnen de Greenport op de juiste wijze gefaciliteerd kan worden. Het verdient aanbeveling hier in de gezamenlijke uitgangspunten voor bestemmingsplannen een formulering voor op te nemen. Daarbij is naast de grondgebondenheid ook de duurzaamheid van de bedrijfsmatige activiteiten relevant. Een onafhankelijk agrarisch deskundige kan daarover in individuele gevallen advies geven. Er dient daarbij vastgehouden te worden aan het uitgangspunt dat gronden buiten de Greenport niet meegerekend mogen worden."

"Met name de hyacint neemt in de Duin- en Bollenstreek een bijzondere plaats in. Deze uitermate gevoelige teelt kan nagenoeg nergens in de wereld worden uitgeoefend; de unieke combinatie van het klimaat en de bodem is daar de oorzaak van".

"4. Ruimte/maatwerk voor gemengde bedrijven en faciliteren schaalvergroting

Diverse ontwikkelingen in de bollensector geven aanleiding om de regels voor bedrijfsuitbreiding tegen het licht te houden. Er ontstaan volgens de sectorpartijen steeds meer gemengde/hybride bedrijven, die een andere verhouding van kassen en schuren nodig hebben dan passend is binnen de huidige definities van bedrijfstypen. Voorkomen moet worden dat hierdoor sterke en innoverende spelers in de knel komen. Men vraagt de gemeenten om daar beter en sneller op in te spelen.

Extra ondersteunend glas is bijvoorbeeld gewenst voor de hyacintenbroeierij (pot en snij) waarbij eigen bollen worden afgebroeid. In deze streek liggen daarvoor goede kansen. De "bol op pot" is van groot belang voor de handel in de streek geworden: 50% van de Nederlandse productie vindt plaats in de Bollenstreek. De ingezette herstructurering en schaalvergroting zal op termijn leiden tot 25-30 kwekers met minstens 60-70 hectare teeltgrond.

Conclusie:

Herstructurering, schaalvergroting en ontwikkeling in bedrijfstypen kunnen binnen de huidige planologische regelgeving niet altijd in voldoende mate gestuurd of gefaciliteerd worden.

Aanbeveling:

4.1. Bezien moet worden of (en hoe) de ontwikkelingen in de bedrijfsvoering en de schaalvergroting aanleiding geven tot nieuwe generieke regels in de herziene ISG en in de Kadernota voor de bestemmingsplannen Landelijk Gebied, of dat een goede kapstok voor maatwerk om op nieuwe ontwikkelingen in te spelen voldoende is. Dit is een beleidsrijke kwestie die bij de herziening aan de orde zal moeten komen."

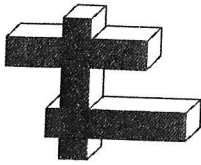
Bron: http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0575.SVISG2016-VA01/d_NL.IMRO.0575.SVISG2016-VA01.pdf

De speelt naar ons oordeel geheel op bovenstaande ontwikkelingen in.

- Noodzaak & doelmatigheid uitbreiding

De is de afgelopen jaren gestaag uitgebreid, zoals ook in haar bedrijfsplan is vermeld. Met deze uitbreiding is ook de noodzaak van meer opslag-, koel- en verwerkingsruimte gegroeid. Het bedrijf beschikt nu over verouderde cellen uit 1986 en uit 1998. Deze cellen zijn verouderd en aan vervanging toe. Daarnaast wordt er meer opslag- en celruimte op afstand bijgehurd, ca 1.400 m² in totaal.

Vanuit bedrijfseconomisch/ logistiek oogpunt is de uitbreiding naar ons oordeel noodzakelijk.



In het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat uitbreiding van de bedrijfsruimte in principe niet mogelijk is. Elders een nieuw bedrijf starten binnen de Bollenstreek is financieel niet haalbaar. Een nieuwe eigenaar loopt ook tegen het probleem aan van verouderde cel- en verwerkingsruimte en zal uiteindelijk ook naar schaalvergroting moeten streven.

Uitgangspunt is dat alle productiemiddelen ed. zoveel mogelijk op een locatie zijn geconcentreerd en dat de hyacintekweker over kwalitatief voldoende bedrijfsruimte beschikt, zoals vermeld in het I.S.G.-2016. Verder is de wijze waarop de nieuwe bedrijfsgebouwen worden gesitueerd, de aan- en afvoer van de producten en de sloop van het oude bedrijfsgebouw naar ons oordeel ook doelmatig. De beschikbare ruimte op de bouwkvavel wordt zo optimaal benut.

Concluderend: het bedrijf en de gronden verkopen en elders een nieuw bedrijf starten achten wij niet haalbaar en bovendien een verlies van een goede snijhyacinten-kweker in de Bollenstreek. Het bedrijf beschikt over voldoende duurzame grond voor een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen tot ca 4.640 m². Wil het bedrijf een toekomstperspectief krijgen voor de huidige eigenaren en de beoogde opvolger dan dienen de werkzaamheden op een locatie te worden geconcentreerd met moderne middelen c.q. bedrijfsgebouwen.

Een punt van aandacht is dat bij de definitieve inpassing van de nieuwe bedrijfsgebouwen er optimaal aandacht wordt besteed aan het landschappelijke aspect.

Samenvatting

heeft bij de gemeente Lisse het verzoek ingediend voor de bouw van een agrarisch bedrijfsgebouw op het bouwperceel / te Lisse.
De gemeente Lisse heeft hierover advies gevraagd omtrent de noodzaak en doelmatigheid.

Het bedrijf is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2012" van de gemeente Lisse en heeft daarin de bestemming "Agrarisch-Bollenteelt-Bollenzone 1". In Bollenzone 1 geldt het 'nee, tenzij' -principe. Bedrijven in deze zone die over meer dan 12 ha duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond beschikken, kunnen in uitzonderingsgevallen (dus niet via afwijking) ook de oppervlakte van hun bedrijfsgebouwen uitbreiden. Indien meer bedrijfsbebouwing noodzakelijk is, dient dit via een afzonderlijke procedure geregeld te worden waarbij de ISG als belangrijk toetsingskader dient.

Het bedrijf is gespecialiseerd in het broeien van snijhyacinten en heeft ca. 33 ha duurzaam in bezit zijnde grond binnen de Bollenstreek tot haar beschikking.

Vanuit bedrijfseconomisch/ logistiek oogpunt is de uitbreiding naar ons oordeel noodzakelijk en doelmatig. Wil het bedrijf een toekomstperspectief krijgen voor de huidige eigenaren en de beoogde opvolger dan dienen de werkzaamheden op een locatie te worden geconcentreerd met moderne middelen c.q. bedrijfsgebouwen.

Hoogachtend,

Ing. C.L.M. Clemens.