

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 Teylingen
Postbus 149
2215 ZJ Voorhout

Uw verzoek ontvangen:
18 februari 2016

Ons kenmerk:
16.02.003

Onderwerp:
Uitbreiding bedrijfsbebouwing
Dobbe-Export B.V.
Loosterweg 37A
2215 TM Voorhout

Datum:
29 maart 2016

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

Aanvraag

Dobbe-Export B.V. wil haar bedrijfsbebouwing met ca. 1.500 m² uitbreiden om zo de interne logistiek te verbeteren.

De gemeente Teylingen vraagt om een agrarisch advies over de uitbreidingsplannen van de Dobbe-Export B.V. aan de Loosterweg 37a te Voorhout. Deze uitbreiding is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Teylingen omdat deze voor een deel buiten het bestemde bouwvlak komt te liggen.

De gemeente Teylingen vraagt een agrarisch advies uit te brengen over de noodzaak en doelmatigheid van de uitbreiding van het bedrijf.

Uitgangspunten

In het bestemmingsplan "Buitengebied Teylingen 2015" heeft het bedrijf van de Dobbe-Export B.V. de bestemming "Enkelbestemming Bedrijf - Agrarisch handels- en exportbedrijf".

De uitbreiding van bedrijfsgebouwen aan de Loosterweg 37a te Voorhout is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat deze voor een deel buiten het bestemde bouwvlak is geprojecteerd.

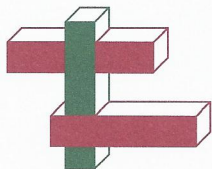
In het bestemmingsplan is voorts het volgende opgenomen:

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

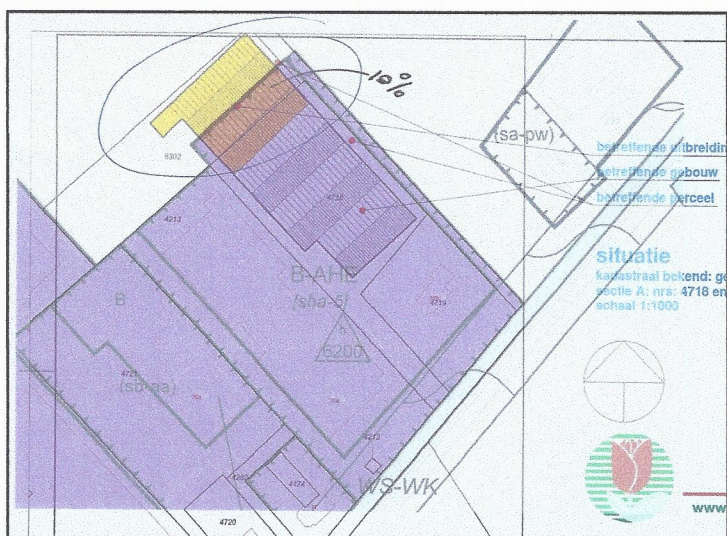
18.5.1 Ten behoeve van uitbreiding buiten het bestemmingsvlak en bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van uitbreiding van handels- en exportbedrijven de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch handels- en exportbedrijf' inclusief het bijbehorende bouwvlak en de maximale inhoudsmaat van bedrijfsgebouwen uitbreiden ten koste van aangrenzende gronden met de bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2', 'Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 3', 'Agrarisch - Bollenteelt - glastuinbouwconcentratiegebied' en/of 'Agrarisch - Glastuinbouw - bollenzone 2', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. a. wijziging is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering van de hoofdactiviteit agrarisch handels- en exportbedrijf dit noodzakelijk maakt, hetgeen blijkt uit het advies van een agrarisch deskundige;



- b. b. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat het uit te breiden bedrijf geen mogelijkheden heeft om zich binnen het bestaande bouwvlak en/of bestaande bestemmingsvlak uit te breiden, hetgeen blijkt uit het advies van een agrarisch deskundige;
- c. c. de uitbreiding dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- d. d. de omliggende bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- e. e. de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 1 van de bestemming die gewijzigd wordt, niet onevenredig worden aangetast;
- f. f. aangetoond dient te worden dat verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein niet mogelijk is;
- g. g. wijziging wordt niet toegepast alvorens, mits noodzakelijk, een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de bollengrondcompensatie;
- h. h. vergroting van de inhoudsmaat van bedrijfsgebouwen is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in lid 18.3.1.



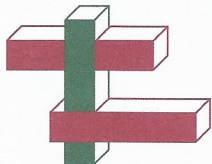
Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Teylingen 2015- locatie Loosterweg 37a
Bestemming B- AHE = Bedrijf – Agrarische Handels- en Export Bedrijf

Bedrijfssituatie

Dobbe-Export B.V., gevestigd aan de Loosterweg 37a te Voorhout, is eigendom van de broers C.P.N. Dobbe (14-8-1960) en P.C.M. Dobbe (1-12-1964). In bijlage is door Dobbe-Export B.V. een overzicht gegeven van de werkzaamheden en plannen. We zullen nu enkele van belang zijnde gegevens vermelden.



Loosterweg 37a te Voorhout – Google Earth



Het bedrijf heeft ca 12 vaste werknemers in dienst en ca 25- 30 los. De bollen worden rechtstreeks van de kwekers betrokken. Vroeger kwam 100% van de bollen uit de Bollenstreek, momenteel is dat nog ca 40% en ca. 60% uit de Kop van Noord-Holland. Bij de selectie van de bollen wordt een strenge kwaliteitscontrole toegepast.

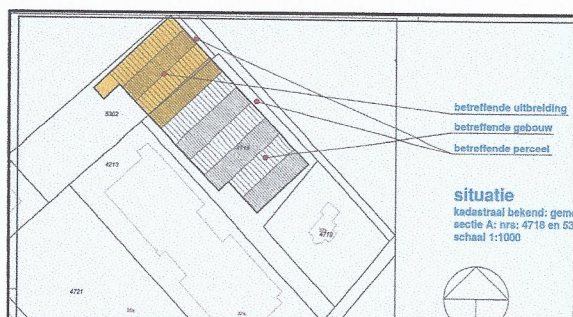
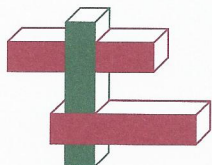
Het bedrijf Dobbe-export bv richt zich hoofdzakelijk op de Duitse markt. Op de website van de fa. Dobbe-export staat informatie over dit bedrijf, zie website <http://www.dobbe-export.nl/>



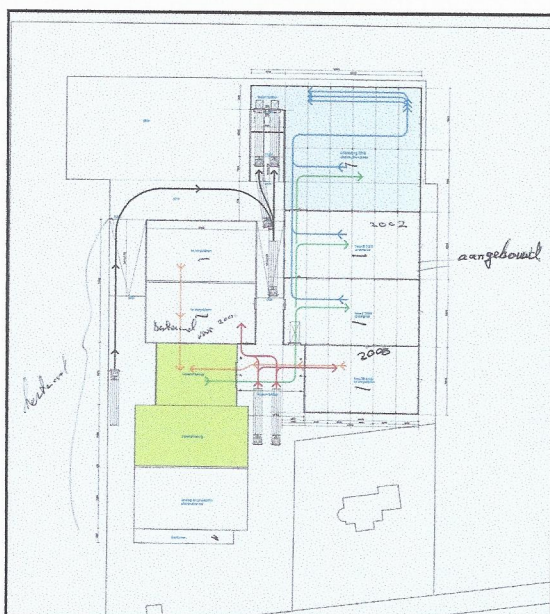
Het bedrijf biedt ca 2.000 verschillende verpakkingen aan, welke voorzien zijn van barcode en prijs, om zo in de winkel te kunnen worden geplaatst, eventueel in de standaard ("winkelklaar-product"). Het bedrijf beschikt nu over 4 verpakkinglijnen. De jaaromzet van dit bedrijf bedraagt ca. € 4,4 mln.

Plannen

De laatste jaren is de omzet van Dobbe-Export B.V. gestegen van ca. € 2,5 mln naar ca. € 4,4 mln en parallel daaraan ook de werkdruk en de noodzaak van werk- en opslagruimten. De afgelopen jaren was het noodzakelijk om ook in de avonden te werken om de bestellingen te kunnen leveren. Verder is de tijd tussen opdracht-verpakken-verzenden ook verkort door de eisen vanuit de markt. Door de toegenomen vraag is het ook gewenst dat er nog 1-2 verpakkingenslijnen bij komen. De Dobbe-Export B.V. wil haar bedrijfsbebouwing met ca. 1.500 m² uitbreiden om zo de interne logistiek te verbeteren. Een klein deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt en een deel komt buiten het bestemde bouwblok te liggen, zie onderstaande figuur.



Aangevraagde uitbreiding Dobbe-Export B.V.



Logistiek na uitbreiding:

De vrachtwagens komen linksom binnen en draaien dan weer terug naar de weg; bij het groene "vlak" worden de bollen/ producten gelost en start de verwerking. Na de verwerking gaan de producten naar het rechterdeel waar de zgn. orderpick plaatsvindt. De producten worden opgehaald bij de dockshelters midden-boven. Aan de achterkant van het linkse gebouw wordt een "uitstulping" weggehaald om een betere draaicirkel voor de vrachtwagens te krijgen.

In bijlage 1 heeft dhr. Kees Dobbe aangegeven waarom er een uitbreiding dient te komen om een betere interne logistiek te realiseren en om mee te kunnen gaan in de marktontwikkelingen, zie ook bovenstaande figuur "logistiek na uitbreiding".

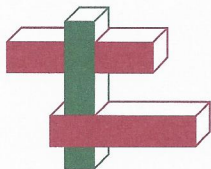
Kern is dat de aanvoer en afvoer van producten elkaar niet kruisen en er een eenduidige interne verwerkingsstroom komt met een scheiding tussen aanvoer-verwerking-orderpick-afvoer.

De fa. Dobbe-export bv verwacht met deze uitbreiding "klaar-te-zijn-voor-de-toekomst" en de huidige productie te kunnen verdubbelen omdat de logistiek dan is geoptimaliseerd.

Advies/conclusie

De gemeente Teylingen wil een agrarisch advies over de noodzaak en doelmatigheid van de uitbreiding van het bedrijf en of de uitbreiding niet binnen het huidige bestemde bouwblok kan plaatsvinden.

Dobbe-Export B.V. is een groot modern bollenexportbedrijf in de Bollenstreek en richt zich op de Duitse markt. De inkoop- verwerking-verpakking-afzet-marketing worden door dit bedrijf zelf uitgevoerd om zo een kwalitatief goed product op de markt te zetten.



Het bedrijf heeft aangegeven dat de winkels snel inspelen op het consumentengedrag, snel de producten willen hebben maar toch zo weinig mogelijk producten willen overhouden c.q. moeten opslaan wat opslagruimte kost.

Logistieke servicegraad bij inkoop

De logistieke servicegraad van een onderneming kan gemeten worden met de volgende prestatie indicatoren: levertijd, leverbetrouwbaarheid en ordercompleteit. Door te kijken naar de afgesproken levertijd en de feitelijke levertijd enerzijds en de gevraagde en geleverde hoeveelheid anderzijds kan nagegaan worden hoeveel procent van de leveringen op het afgesproken tijdstip geleverd worden en hoeveel procent van de leveringen een, twee of drie dagen te laat aankomen. Daarbij geldt: hoe groter de afwijking, des te sterker dit de prestatie beïnvloed. Te laat is erger dan te vroeg leveren.

Bron: <http://www.scholieren.com/samenvatting/87684>

De afgelopen jaren heeft Dobbe-Export B.V. ruimte elders moeten bijhuren, wat weer extra rijtijden met zich meebrengt en overuren voor de werknemers om snel de producten te kunnen leveren. Ook leidt dat tot veel verkeersbewegingen op het terrein met wachtende vrachtauto's.

Om aan de vraag te kunnen voldoen en op de ontwikkelingen te kunnen inspelen is de Dobbe-Export B.V. genoodzaakt om ieder geval de interne logistiek te optimaliseren. Momenteel is sprake van verschillende compartimenten op het bedrijf welke onderling geen goede aansluiting hebben. Het gevolg is dat productielijnen elkaar kruisen, producten meerdere keren verplaatst moeten worden en de productiviteit eronder te lijden heeft.

De voorgestelde uitbreiding in combinatie met de aangepaste logistiek zowel wat betreft de aan- en afvoer van de producten als van de interne productielogistiek achten wij ook noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de vraag vanuit de markt/ consument. De voorgestelde productielijn, zoals aangegeven op de vorige bladzijde, achten wij efficiënt.

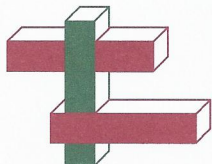
Van cruciaal belang is voor nu en in de toekomst dat, omdat de orders laat binnenkomen, de bestellingen snel en betrouwbaar moeten worden aangeleverd. Indien een bedrijf hier niet aan kan voldoen prijst het zich uit de markt.

Voordeel van de voorgestelde uitbreiding is dat met een relatief geringe uitbreiding en betere interne logistiek er een relatief groot effect op de productiviteit kan worden bereikt.

Belangrijk hierbij zijn ook de verkeersbewegingen van de vrachtauto's op het bedrijfsterrein, welke op een veilige en snelle wijze hun producten moeten kunnen afleveren en meenemen. De "rondrit" zorgt voor een duidelijke en effectieve verkeersbeweging op het terrein voor zowel de chauffeurs als voor de werknemers op het bedrijf.

Om deze reden achten wij een uitbreiding binnen het bestaande bouwvlak niet effectief omdat de rondrit dan zou worden opgeheven. Indien alleen naar de oppervlakte wordt gekeken is een dergelijk uitbreiding in theorie mogelijk, maar er zullen veel interne aanpassingen moeten plaatsvinden waarvan het uiteindelijke effect een beduidend minder resultaat zal hebben. Een dergelijke uitbreiding zou een versnipperend effect hebben langs de bestaande bebouwing en relatief duur zijn. De nieuwe uitbreidingen zouden dan tegen de bestaande oude bebouwing moeten worden "aangeplakt", hetgeen kostbaar en weinig effectief is.

Resumerend: de noodzaak en doelmatigheid van de uitbreiding met ca. 1.500 m² bedrijfsbebouwing, waarvan een groot deel buiten het bestemde bouwblok van Dobbe-Export B.V. onder-schrijven wij. De interne logistiek wordt geoptimaliseerd en de productiviteit kan sterk stijgen. Naar ons oordeel is een uitbreiding binnen het bestemde bouwblok niet efficiënt en doelmatig.



Samenvatting

Dobbe-Export B.V., gevestigd aan de Loosterweg 37a te Voorhout, wil haar bedrijfsbebouwing met ca. 1.500 m² uitbreiden om zo de interne logistiek te verbeteren.

Deze uitbreiding is in strijd met het bestemmingsplan "Buitengebied Teylingen", omdat deze voor een deel buiten het bestemde bouwvlak komt te liggen. De gemeente Teylingen vraagt een agrarisch advies uit te brengen over de noodzaak en doelmatigheid van de uitbreiding van het bedrijf.

Dobbe-Export B.V. heeft ca 12 vaste werknemers in dienst en ca 25- 30 los. De bollen worden rechtstreeks van de kwekers betrokken. Vroeger kwam 100% van de bollen uit de Bollenstreek, momenteel is dat nog ca 40% en ca. 60% uit de Kop van Noord-Holland. Bij de selectie van de bollen wordt een strenge kwaliteitscontrole toegepast. Het bedrijf Dobbe-Export B.V. richt zich hoofdzakelijk op de Duitse markt. De jaaromzet bedraagt ca. € 4,4 mln.

De noodzaak en doelmatigheid van de uitbreiding met ca. 1.500 m² bedrijfsbebouwing, waarvan een groot deel buiten het bestemde bouwblok van Dobbe-Export B.V. onderschrijven wij. De interne logistiek wordt geoptimaliseerd en de productiviteit kan sterk stijgen. Naar ons oordeel is een uitbreiding binnen het bestemde bouwblok niet efficiënt en doelmatig.

Hoogachtend,

Ing. C.L.M. Clemens

Bijlage 1 email d.d. 17 maart 2016 van dhr. Cees Dobbe met bedrijfsgegevens betreffende het bedrijf Dobbe-Export B.V.

Van: "Cees Dobbe" <c.dobbe@dobbe-export.nl>

Datum: 17 maart 2016 09:41:23 CET

Aan: <cclemens@planet.nl>

Onderwerp: voorbereiding op gesprek van morgen 9.00

Geachte heer Clemens,

als besproken aan de telefoon sturen wij hierbij een motivatie waarom wij een uitbreiding van de bebouwing van ons bedrijf aangevraagd hebben bij de gemeente.

Onze aanvraag voor vergroting van de bebouwing bij de gemeente is $\pm 1500\text{m}^2$. De bebouwing is nu 5425m^2 groot.

Onderstaand geef ik een omschrijving van de werkzaamheden die ons bedrijf verricht en een uitleg waarom de uitbreiding noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.

Ons bedrijf Dobbe export levert verpakte bloembollen en aanverwante artikelen aan een groot aantal klanten in Duitsland. Wij hebben ons gespecialiseerd op het toeleveren van een prima kwaliteit aan grote en middelgrote tuincentra en bouwmarkten. Steeds meer klanten hebben zich georganiseerd in succesvolle samenwerkingsverbanden van soms wel 70 bedrijven. De bouwmarkt orders bestaan uit honderden filiale.

Door de schaalvergroting in het bedrijfsleven is aanbieden en leveren is voor ons dan ook steeds meer verbonden aan kunnen voldoen aan grote volumes en snelle adequate leveringen binnen en beperkt tijdbestek. Tevens moeten veel producten in kant en klare displays aangeleverd worden, dit vergt veel ruimte. Als wij niet kunnen voldoen aan de vraag van de klant, is het niet mogelijk deze orders uit te voeren. In de meeste contracten staat tevens een schadeclausule voor te laat leveren.

In de laatste 7 jaar hebben wij tijdens het zomerseizoen steeds een ruimte van 300 tot 500 m² gehuurd voor het verwerken van orders.

Dit is erg lastig om dat de productie van de verpakkingen op ons bedrijf gebeurd en wij vele malen per dag heen en weer moeten van de ene naar de andere schuur om de bestellingen correct en tijdig uitgevoerd te krijgen.

Vooraf het laden en lossen is een groot probleem omdat wij niet over een laaddock beschikken en de zendingen in diverse hallen gepakt worden. Door het toegenomen volume aan bollen dat de laatste jaren verhandeld wordt is het voor ons moeilijk om de leveringen van de kwekerij goed te ontvangen, geventileerd te bewaren en orde-lijk te verpakken.

Wij kopen onze bollen bij vele kwekers, deze bedrijven zijn weer afhankelijk van de afzet van hun bloembollen die door de export wordt gecreëerd. Doordat wij ons bedrijf nu centraal in de Bollenstreek uitoefenen zijn de producten van de kwekerij met kleine inspanning van energie en tijd op ons bedrijf aan te leveren.

In 1996 is ons bedrijf verhuisd van de Leidsevaart in Noordwijkerhout naar de huidige locatie aan de loosterweg in Voorhout. Voor en tijdens de aankoop van deze locatie hebben enkele malen contact gehad met de gemeente Voorhout met de vraag of deze locatie ons de mogelijkheid kon geven ons bedrijf verder te ontwikkelen.

Er is steeds positief geantwoord op deze vraag, dit is ook gebleken uit de vergunningen tot bouwen die wij zowel in 2000 als in 2002 en 2006 zijn verleend. Tevens is het bestemmingsplan aangepast, onze locatie heeft de bestemming die handel gerelateerd is. In de laatste herziening van het bestemmingsplan zijn onze wensen om uit te breiden al voorgelegd en gedeeltelijk gehonoreerd. Het bureau RHO heeft dit voor ons begeleid.

In de laatste 20 jaar is er voortdurend geïnvesteerd in ons bedrijf, het is dan ook niet mogelijk om het bedrijf te verplaatsen naar een andere locatie. Dit is financieel niet mogelijk omdat het geïnvesteerde kapitaal in de miljoenen euro loopt, dit specifieke bedrijf is niet te verkopen voor een bedrag wat ook maar in de richting komt van dit bedrag, dit kunnen wij laten onderbouwen door onze accountant.

Wij hebben de laatste jaren ook intensief geïnvesteerd om **duurzaam te werken**, kortgeleden door de aanschaf van 200 zonnepanelen, het plaatsen van een toerengerelateerde compressor en aanpassing van het luchtdruk-

netwerk. Er zijn 9 klimaatcellen op het bedrijf, waarvan wij er de laatste jaren 5 vernieuwd hebben. Al tientallen jaren werken wij met een systeem waarbij de verpakte bloembollen voor export in plastic klapboxen verstuurd worden, hierdoor worden ieder jaar vrachtwagens vol aan kartonnen dozen bespaard. Op dit moment hebben wij ± 100.000 van deze kisten in omloop.

Door het gestadig toegenomen volume bollen wat verwerkt moet worden zijn de routes van de losse en verpakte bollen vermengd geraakt.

Voor een efficiënte verwerking en om een hoogwaardig kwaliteitsniveau te realiseren en te handhaven is het noodzakelijk om de verwerking en bewaring van de losse bollen gescheiden te houden van de verpakte bloembollen die klaar gemaakt worden voor verzending.

Dit is met medewerking van de heer Nederstigt (bouwbegeleiding) en de heer van der Vijver (architect) in diverse gesprekken en werkbezoeken doorgenomen. Hieruit is de bijgesloten bouwaanvraag ontstaan. Met de te realiseren bedrijfsgebouwen is ons bedrijf weer klaar voor de toekomst en hopen wij ons verder te ontwikkelen om de handel van bloembollen te stimuleren. De tekeningen van de aanvraag zijn bijgesloten als pdf.

Ons bedrijf heeft een omzet van 4.400.000,- Euro gerealiseerd in boekjaar 2014/2015. Jaren terug was dit nog $\pm 2.500.000$, de omzet is ieder jaar gestaag gegroeid. Wij staan qua prijs en kwaliteit goed bekend in het bedrijfsleven in Duitsland, het is van het grootste belang te kunnen voldoen aan te vraag anders zijn er andere bedrijven die ons zullen voorbijstreven.

Bijgesloten hebben wij 4 pdf's om precies aan te geven hoe wij een uitbreiding willen realiseren;

-Tekening bebouwing IV Loosterweg 37A; onderstaand geven wij een specificatie van de hallen met het aantal vierkante meters waar ons bedrijf nu over beschikt.

- Kantoor 130 m²
- hal A 600 m²
- hal B 600 m²
- tussenhall 436 m²
- hal C 593 m²
- hal D 593 m²
- hal E 673 m²
- overkapping 200 m²
- hal F 800 m²
- hal G 800 m²

- nieuw te bouwen hal 1.500 m², inclusief een half overdekt laaddok aan de achterzijde van deze hal dit is dan in deze 1500 m² inbegrepen.

Totaal bestaande bebouwing nu is = 5425 m²

Er is reeds contact geweest met het GOM met betrekking tot de bollengrondcompensatie. Onderstaand treft U het antwoord dat wij ontvangen hebben van de GOM, (de heer Zwart), wij gaan akkoord met het voorstel van compensatie.

Het mailbericht van de heer Zwart is hieronder bijgesloten.

Indien U nog verdere gegevens van ons wenst te ontvangen voor uw beoordeling dan horen wij dit graag.

Ik ben te bereiken op het telefoonnummer van het bedrijf, buiten kantooruren staat dit doorgeschakeld naar mijn mobil. 0252-232786.

Met vriendelijke groeten,
Kees Dobbe