

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:
15-2-2017

Ons kenmerk:
17.02.005

Onderwerp:
Vergroten agrarisch bouwblok
Agriko VOF
Prinsenweg 30
2215 RP Voorhout

Datum:
14 maart 2017

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

Agriko VOF wil een kas met een maximale oppervlakte van 3.000 m² plaatsen naast haar agrarische bedrijfsgebouwen aan de Prinsenweg 30 te Voorhout, direct aansluitend aan het huidige agrarisch bouwvlak. Het verzoek is om dit bouwvlak te vergroten.

In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van bouwvlakvergroting, namelijk artikel 4.7.1. De gemeente Teylingen vraagt advies over het bijgaande wijzigingsplan van Agriko VOF en of voldaan wordt aan het gestelde in artikel 4.7.1 lid a, b en c.

Uitgangspunten

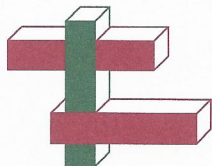
In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Teylingen heeft het bedrijf de bestemming "Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2".

Relevante in het kader van deze advisering zijn:

4.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
 1. rolkassen die een basis hebben binnen het bouwvlak;
 2. tijdelijke kweektunnels;
 3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van voorzieningen zoals opgenomen in lid 4.1 onder e;
- c. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- d. overigens geldt het volgende:



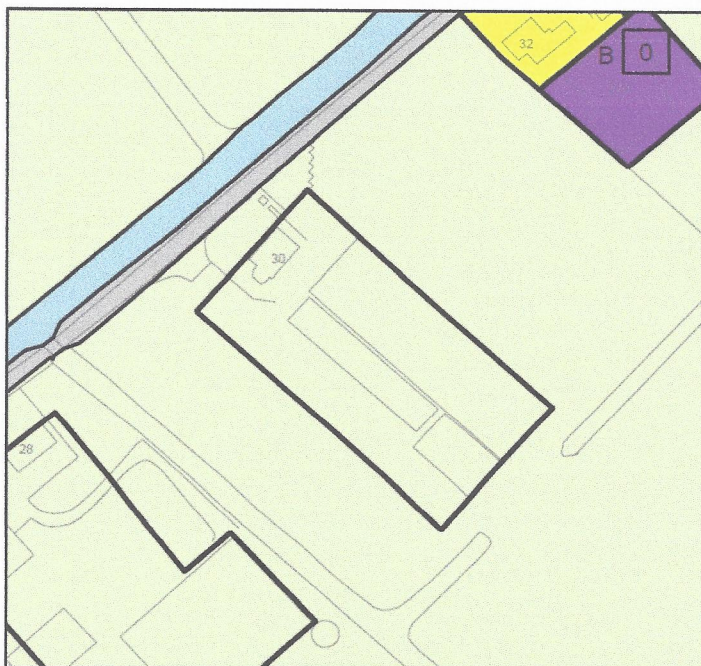
	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoning (inclusief aan- uitbouwen)	-	750 m ³	6 m	10 m
bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfs- woning	50 m ² per bouw- vlak	3 m	6 m	
ondersteunend glas	3.000 m ²	- -	7 m	

4.7 Wijzigingsbevoegdheden

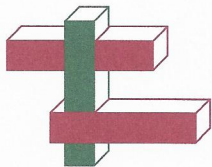
4.7.1 Ten behoeve van bouwvlakvergroting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2 met inachtneming van de volgende voorwaarden (voor zover relevant voor het advies):

- wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- initiatiefnemer dient een rapport van een agrarisch deskundige te overleggen, waaruit blijkt dat voorzien wordt in het bepaalde onder a;
- 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;



Bestemmingsplan Buitengebied 2015 Teylingen, locatie Prinsenweg 30 Voorhout met agrarisch bouwblok- zwart omlijnd.



Bedrijfssituatie

De broers J.W. Kortekaas (43 jaar) en A.I. Kortekaas (36 jaar) exploiteren onder de naam Agriko VOF een bloembollenbedrijf gericht op de teelt van zantedeschia. Onderdeel van Agriko VOF is de handels- en merknaam "Kallaland", zie ook de website <http://kallaland.nl/> .

In 2007 hebben zij het bedrijf van hun vader L.J. Kortekaas overgenomen. Dhr. J.W. Kortekaas woont nu in de bedrijfswoning Prinsenweg 30 te Voorhout.



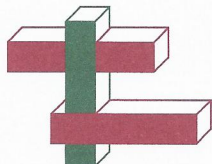
Locatie Prinsenweg 30 te Voorhout- bron: Google Earth

De aan de Prinsenweg 30 aanwezige bebouwing bestaat uit:

- een bedrijfsgebouw uit 1996/1997 van 1.400 m² met 5 cellen (totaal ca 250 m²), een knollen-sorteerlijn, een bloemboslijn en opslag voor gaasbakken e.d.
- een bedrijfsgebouw uit 2011 van circa 854 m² voor landbouwwerktuigen en opslag (staat niet op de luchtfoto).

De broers hebben een volledige dagtaak in het bedrijf. Er zijn 4 vaste arbeidskrachten in dienst en er zijn daarnaast, afhankelijk van het seizoen, ca. 10- 15 mensen tijdelijk in dienst.

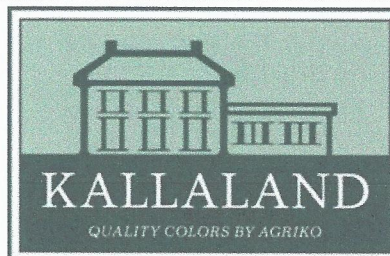
Agriko VOF teelt ca. 15 soorten zantedeschia's (*aronskelk*) voor de knol en voor de bloem. Met veredelaar Kapteyn uit Breezand zijn meerjarige contracten afgesloten.



Kallaland is een jonge onderneming welke in 2003 is opgericht door de broers Jan en Ton Kortekaas.

Kallaland heeft zich van het begin af aan gespecialiseerd in de teelt van Zantedeschia's, ook wel Calla's genoemd. Kallaland heeft zich binnen de Calla's toegelegd op het produceren van de gekleurde Calla's van met name het nieuwe sortiment. De contacten met veredelaars zijn sterk en geeft Kallaland de beschikking over een breed sortiment.

Kallaland is eerst begonnen met alleen het produceren van Calla voor de knollen en is 2 jaar later ook Calla-bloemen gaan produceren. De bloemen zijn afkomstig van eigen knollen welke speciaal voor de bloemteelt zijn opgekweekt. Na de bloemteelt worden de knollen niet meer verder geteeld en staan er weer nieuwe knollen klaar voor de volgende bloemenproductie. Deze teeltmethode resulteert in een stevige en grovere bloem. Kallaland heeft zich toegelegd op de buitenproductie van Calla-bloemen die vanaf eind juli buiten in productie zijn. Het buiten telen van Calla geeft een intensere kleur en ook een stevigere bloemen. Kallaland produceert haar bloemen vanaf eind juli tot begin november.



Kallaland

Prinsenweg 30

tel 06-28 346938

2215 RP Voorhout

info@kallaland.nl

Bron: <http://www.summerflowers.nl/index.php/kwekers/kallaland>

Om de kwaliteit van hun product te kunnen garanderen selecteert Agriko VOF zelf de knollen uit de zgn. moederstok ("de kraamkamer") welke zij van Kapiteyn heeft gekocht. Om de teelt gezond te houden is het noodzakelijk om elk jaar een gedeelte van het knollenareaal te verversen. Dit gebeurt doormiddel van weefselkweek bij Kapiteyn. Door de jaren heen zijn zo een aantal eigen soorten ontwikkeld en is de manier van weefselkweek uniek. De knollen worden vervolgens vermeerderd en verkocht of gebruikt voor de stelen. Het hele productieproces van kraamkamer tot verkoop van de knol of de steel neemt ongeveer 5 jaren in beslag.

Het bedrijf heeft ca. 3,5 ha in eigendom, grotendeels gelegen rond de bedrijfsgebouwen aan de Prinsenweg 30 te Voorhout.

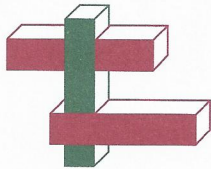
Verder wordt op verschillende locaties in de Bollenstreek ca. 24 ha bollengrond gehuurd (deels naland). Een essentieel aspect bij de teelt van zantedeschia is de wisselteelt van 1x per 5/6 jaar. Het bedrijf draait mee in een zgn. bollenkraam-systeem met 3/ 4 grote bollenkwekers in de Bollenstreek. Van deze gronden is ca. 10 ha in gebruik voor de bloemteelt (opm. deze knollen worden daarna niet meer gebruikt!) en ca. 14-16 ha voor de knollenteelt, waarvan 9 ha voor de handel, ca. 3 ha voor plantgoed en 4 ha voor zgn. werkknollen.

De bloemen, jaarlijks ca 5-6 mln. stelen, worden afgezet op de veilingen van Flora-Holland.

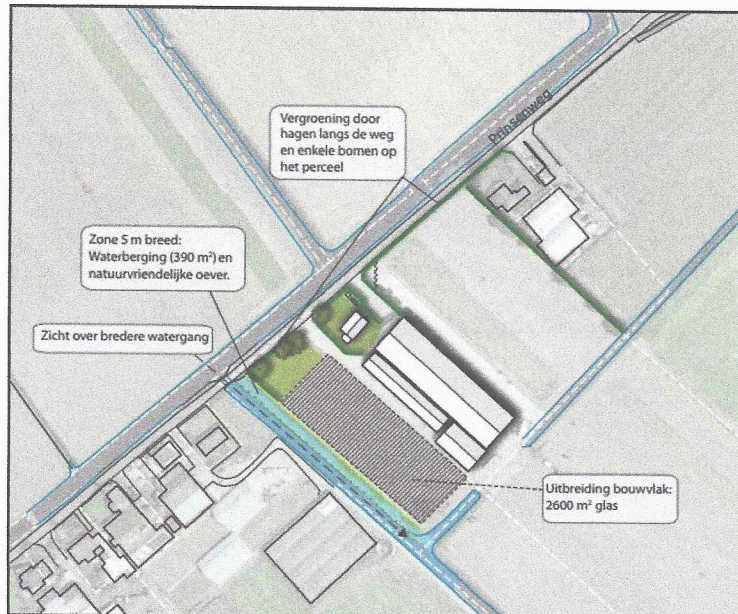
Plannen

Agriko VOF huurt momenteel een kas voor de "moederknollen" en het opkweken van de weefselkweek, met een oppervlakte van ca. 1.800 m² in Roelofarendsveen van een teelttechnicus. De eigenaar is al op leeftijd en heeft aangegeven er mee te stoppen. De locatie aldaar staat volgens aanvrager ingetekend voor huizenbouw en zal dus ook verdwijnen.

In de Bollenstreek is volgens Agriko VOF geen geschikte kas beschikbaar met deskundig personeel welke aan de eisen voldoet. Tevens is het van groot belang om goed te blijven monitoren wat er met het kwetsbare materiaal gebeurt. Agriko VOF is van mening dat het noodzakelijk is om ook de in-



standhouding van de moederknol en de opkweek van het weefselkweek materiaal nu in eigen beheer te gaan nemen. Dit is efficiënter te organiseren als dit dicht bij huis plaatsvindt.



Figuur concept-plan (opm.: het bedrijfsgebouw uit 2011 staat nog niet op deze tekening)

Agriko VOF wil een kas bouwen met een oppervlakte van maximaal 3.000 m² tussen het bedrijfsgebouw en de sloot, zie bovenstaand figuur concept-plan.

Advies/conclusie

Agriko VOF is een hoogwaardig en volwaardig bloembollenbedrijf gespecialiseerd in het kweken en telen van zantedeschia's voor de knol en voor de bloem. De oorspronkelijke bloembollen- en bolbloemenkwekerij is eind vorige eeuw vanwege de toenmalige financiële situatie gestopt. De broers zijn toen een nieuwe weg ingeslagen en hebben vervolgens in de afgelopen decennia er een goed lopend modern bedrijf van gemaakt. Het bedrijf is ook in oppervlakte gegroeid van ca. 16 ha in 2011 naar ca. 25 ha in 2017.

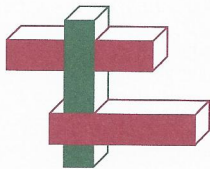
Agriko VOF wil nu bij haar hoofdvestiging een kas met een maximale oppervlakte van 3.000 m² plaatsen omdat de huidige gehuurde locatie te Roelofarendsveen verdwijnt. Om een kas te kunnen bouwen aan de Prinsenvweg 30 te Voorhout is het noodzakelijk dat het huidige agrarisch bouwblok dienovereenkomstig wordt vergroot.

De gemeente Teylingen wil, conform artikel 4.7.1 van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Teylingen een antwoord op de volgende vragen/ vereisten:

- a. is een wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering?
- c. behoort sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen tot de mogelijkheden?

NB *wij gaan er van uit dat met dit advies op basis van de door Agriko VOF aangeleverde gegevens en op basis van het gevoerde gesprek is voldaan aan het bepaalde in artikel 4.7.1b.*

We gaan nu nader in op bovenstaande vragen.



- noodzaak vergroting agrarisch bouwblok

Directe aanleiding vormt het gegeven dat de huidige teelttechnicus in Roelofarendsveen er mee stopt. Daarnaast is Agriko VOF de laatste jaren bezig om de teelt te moderniseren en efficiënter te maken. Voordeel van deze werkwijze is dat er minder grond nodig is en de opbrengst hoger uitvalt. Ook naar de toekomst richt het bedrijf zich niet zozeer op een kwantitatieve groei, maar vooral op een beter, duurzamer en efficiënter bedrijf.

In algemene zin constateren wij dat de ondernemer de hele productielijn ten behoeve van de kwaliteit en efficiency op een locatie wil vestigen. Belangrijkste reden is dat zo beter kan worden gegarandeerd dat wordt voldaan aan de eisen van de consument en vanuit milieu en duurzaamheid.

Door het beheersen van het hele productieproces van knol tot bloem kan Agriko VOF haar klanten verzekeren van een optimaal product met een constante aanvoer. Agriko VOF en Kallaland zijn door de bundeling van kennis een specialist van de buitencultuur van Calla's.

Op de website van Kallaland, <http://kallaland.nl/index.php/bedrijf/>, staat ook

"Onderdeel van het moederbedrijf Agriko.

Agriko produceert sinds 2003 knollen voor de bloemenproductie en droogverkoop. Kallaland betreft al het uitgangsmateriaal van het moederbedrijf Agriko waardoor het verzekerd is van de beste knollen met goede bloei-eigenschappen."

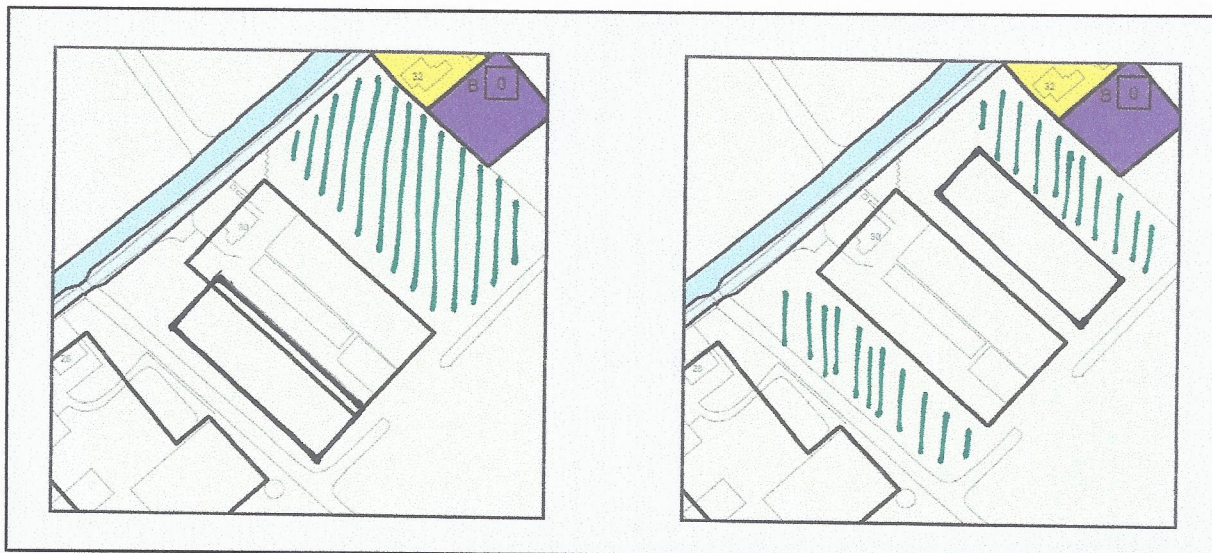
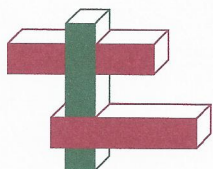
Agriko VOF is intussen een belangrijke deskundige en speler in de teelt van zantedeschia's geworden met een moderne teeltmethode. De teelt van zantedeschia's is een zeer gevoelige teelt waarvoor de nodige expertise en controle aanwezig moet zijn. Van essentieel belang hierbij is dat de "kraamkamer" van de zantedeschia-knollen, welke zich nu in Roelofarendsveen bevindt, gegarandeerd is van een optimale zorg. Deze kraamkamer kan o.i. ook worden beschouwd als de "schatkamer" van Agriko VOF.

Gelet op het risico voor Agriko VOF dat kan ontstaan bij een ondeskundige verzorging van de zantedeschia- kraamkamer door een derde, nu de huidige teelttechnicus stopt, biedt een verzorging direct op het bedrijf de beste garantie voor het behoud en verdere ontwikkeling van de kwaliteit van het product zantedeschia. Voordeel is ook dat er weinig tijd verloren gaat met rij-afstanden en dat het product continu kan worden gecontroleerd op bijvoorbeeld ziektes en virussen en er snel kan worden ingegrepen.

- Locatie nieuwe kas c.q. uitbreiding agrarisch bouwblok

Ten aanzien van de keuze van de locatie voor de bouw van een nieuwe kas merken wij nog het volgende op.

De huidige bedrijfsgebouwen staan momenteel op één helft van de huiskavel gesitueerd. Om de rand- en wendakkerverliezen zoveel mogelijk te beperken is de bouw van een kas op deze helft de meest efficiënte, zie onderstaande figuur - linker situatie.



figuur: varianten locatie nieuwe kas – *groen gearceerd* = bollengrond

Een plaatsing van de kas aan de ander kant van de bedrijfsgebouwen heeft tot gevolg dat er twee relatief kleine, smalle percelen ontstaan met veel rand- en wendakkerverliezen, zie onderstaande figuur – rechter situatie.

Conclusie/ advies:

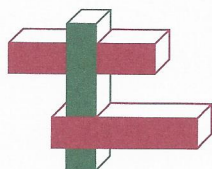
Een uitbreiding van het agrarisch bouwvlak met 2.600 m² tot maximaal 3.000 m² is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering. Deze uitbreiding dient bij voorkeur op de door Agriko VOF aangevraagde locatie plaats te vinden.

- *Sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen?*

De huidige bedrijfsgebouwen zijn van goede kwaliteit en functioneren goed: Het is niet noodzakelijk en ook niet wenselijk dat deze worden afgebroken. Een bedrijfsgebouw, met een oppervlakte van 1.400 m², dateert uit 1996/1997 en het andere bedrijfsgebouw, met een oppervlakte van 854 m², uit 2011. Deze gebouwen zijn nodig voor een doelmatige exploitatie van het bedrijf.

Conclusie/ advies:

Het slopen van de bestaande bedrijfsgebouwen is niet noodzakelijk en wenselijk.



Samenvatting

Agriko VOF wil een kas met een maximale oppervlakte van 3.000 m² plaatsen naast haar agrarische bedrijfsgebouwen aan de Prinsenweg 30 te Voorhout, direct aansluitend aan het huidige agrarisch bouwvlak. Het verzoek is om dit bouwvlak te vergroten ten behoeve van voor de bollenteelt ondersteunend glas.

De gemeente Teylingen vraagt advies over het wijzigingsplan van Agriko VOF en of voldaan wordt aan het gestelde in het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen artikel 4.7.1 lid a, b en c

Agriko VOF is een hoogwaardig en volwaardig bloembollenbedrijf van zantedeschia's. Agriko VOF wil bij haar hoofdvestiging een kas met een maximale oppervlakte van 3.000 m² plaatsen omdat de huidige gehuurde locatie, met de teelttechnicus, te Roelofarendsveen verdwijnt. De teelt van zantedeschia's is een zeer gevoelige teelt waarvoor de nodige expertise en controle aanwezig moet zijn.

Van essentieel belang hierbij is dat de "kraamkamer" van de zantedeschia-knollen, welke zich nu in Roelofarendsveen bevindt, gegarandeerd is van een optimale zorg. Gelet op het risico voor Agriko VOF dat kan ontstaan bij een ondeskundige verzorging van de zantedeschia- kraamkamer door een derde, nu de huidige teelttechnicus stopt, biedt een verzorging direct op het bedrijf de beste garantie voor het behoud en verdere ontwikkeling van de kwaliteit van het product zantedeschia.

Wij komen tot de conclusie dat een uitbreiding van het agrarisch bouwvlak met 2.600 m² tot maximaal 3.000 m² noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering. Deze uitbreiding dient bij voorkeur op de door Agriko VOF aangevraagde locatie plaats te vinden. Verder is het slopen van de bestaande bedrijfsgebouwen niet noodzakelijk en ook niet wenselijk.

Hoogachtend,

Ing. C.L.M. Clemens.