

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:
1 augustus 2017

Ons kenmerk:
17.08.017

Onderwerp:
Uitbreidingslocaties
Fa. H.A. Zonneveld
Loosterweg 1
2215 TL Voorhout

Datum:
5 september 2017

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 & voorgeschiedenis

Fa. H.A. Zonneveld heeft in 2016 een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor de bouw van een bedrijfsruimte in combinatie met een kas. Het bouwplan past niet binnen het bestaande bouwvlak. CLEVIN heeft op 19 juli 2016 over deze aanvraag geadviseerd onder nummer 16.06.014.

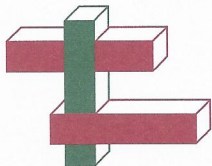
De firma heeft, onder andere met het oog op toekomstige uitbreidingen, in 2017 een "Variantenstudie en Landschapsadvies Loosterweg 1 Voorhout" laten opstellen door bureau Wissing, waarin een viertal uitbreidingsvarianten zijn uitgewerkt en beoordeeld vanuit het aspect "landschap".

De gemeente Teylingen heeft aan CLEVIN de opdracht gegeven voor een aanvullend advies over de uitbreidingsplannen van het bedrijf Zonneveld aan de Loosterweg 1. In dit advies dient te worden ingegaan op onder andere de maximale grootte van de nieuw te bouwen schuurruimte aan de hand van het aantal hectare duurzame in bezit zijnde teeltgrond en de mogelijkheid van een andere bouwvlakvariant dan de genoemde varianten in het rapport van Wissing, bijvoorbeeld de variant van een L-vormig bouwvlak.

Bedrijfssituatie

Enkele relevante gegevens uit ons vorig advies worden hier vermeld en eventueel aangevuld.

De fa Zonneveld is gevestigd aan de Loosterweg 1 te Voorhout. Het bedrijf beschikt nu over ca. 8,5 ha bollengrond welke bij het bedrijf ligt en huurt jaarlijks nog ca. 7 ha los in de regio. Tijdens het bedrijfsbezoek in augustus 2017 is ons mondeling medegedeeld door de fa. Zonneveld dat men bezig is om meer duurzame gronden in bezit te verkrijgen.



Op de bouwkafeel staan een woning, een schuur van 550 m², deels uit 1972 en deels uit 1989, een loods van 120 m² uit 2006 en een rolkas van 350 m² op het land met 4 standen uit 1978. Verder staat er op het land nog een zgn. boogtunnel van 100 m lang, 9,30 m breed en 3,20 m hoog.

Plannen

Door Fa. H.A. Zonneveld is in 2016 bij de gemeente Teylingen een principeverzoek ingediend voor de uitbreiding van het bedrijf op de locatie Loosterweg 1 te Voorhout. Aan de achterkant van de bouwkafeel wil men een bedrijfsgebouw van 980 m² en kas van 637 m² plaatsen. De rolkas blijft in gebruik en de nieuwe kas en bedrijfsgebouw zijn links van de rolkas gesitueerd. De boogtunnel wordt verwijderd.



De fa. Zonneveld heeft een zgn. Variantenstudie laten uitvoeren. In deze studie zijn vier varianten opgenomen en bovendien zijn in deze studie meer recentere gegevens opgenomen zoals een planning van de volgende toekomstige fasen van uitbreiding, welke indertijd bij het opstellen van ons advies in 2016 nog niet beschikbaar waren.

In deze studie is een voorkeur uitgesproken voor model 1, zie onderstaand.

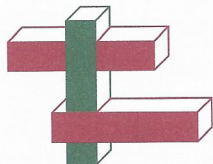


In deze variant vindt de uitbreiding in fasen over de periode 2017- 2036 geheel aansluitend naar achteren plaats en blijft de rolkas intact.

Advies/conclusie

Fa. H.A. Zonneveld aan de Loosterweg 1 te Voorhout is een volwaardige bloembollen- en bloemenkwekerij. In dit familiebedrijf verdienen de vader en zijn zonen hun inkomen.

In ons vorige advies is geconcludeerd dat *vanuit bedrijfseconomisch/ logistiek oogpunt een uitbreiding noodzakelijk is om een inkomen voor 3 personen te kunnen blijven garanderen. In vergelijking tot andere soortgelijke bedrijven beschikt dit bedrijf ook over relatief weinig bedrijfsruimte en kassen.*



- **Fasering uitbreiding fa. Zonneveld**

Het advies van Clevin betrof indertijd een uitbreiding van in totaal ca 1.600 m². In ons advies uit 2016 waren de plannen op de lange termijn nog zeer globaal aangegeven. In het bedrijfsformulier stond vermeld "Het bedrijf wil gestaag doorgroeien naar 15- 20 ha bollen en 1- 1,5 mln. bollen gaan broeien. "

Er is nu meer duidelijkheid over planning en fasering voor de komende 20 jaren van de fa. Zonneveld. In de variantenstudie wordt uitgegaan van een gefaseerde uitbreiding tot 2035 tot in totaal ca. 5.850 m².

	opp. kassen m ²	opp. bedrijfsgebouwen m ²	totaal m ²
Huidige situatie	350	500	850
Uitbreiding 1 ^e fase 2017/ 2018	600	1.000	1.600
Uitbreiding 2 ^e fase 2025/ 2026	1.000	1.000	2.000
Uitbreiding 3 ^e fase 2035/ 2036	800	600	1.400
Totaal m²	2.750	3.100	5.850

De totale oppervlakte bebouwing bedraagt volgens deze studie in 2035/ 2036 ca. 5.850 m². Ten opzichte van de huidige situatie is dat volgens deze studie een toename van ca. 700 %.

- **Wat is op dit moment de maximaal toegestane oppervlakte kassen en bedrijfsgebouw?**

In het bestemmingsplan is in artikel 5.2 -Bouwregels ten aanzien van bedrijfsgebouwen opgenomen dat per hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond 250 m² bedrijfsgebouw is toegestaan met een maximum van 3.000 m². Voorts is op grond van het bestemmingsplan maximaal 3.000 m² glas toegestaan.

Het bedrijf beschikt nu over ca. 8,5 ha duurzame in bezit zijnde gronden. Bij 8,5 ha duurzaam in bezit zijnde gronden kan door de fa. Zonneveld maximaal $8,5 \times 250 \text{ m}^2 = 2.125 \text{ m}^2$ bedrijfsgebouw worden geplaatst. Momenteel staat er al 670 m² bedrijfsgebouw: er kan nu nog maximaal $2.125 \text{ m}^2 - 670 \text{ m}^2 = 1.455 \text{ m}^2$ bedrijfsgebouw worden geplaatst.

Tijdens ons bezoek in augustus jl. werd medegedeeld dat men druk bezig is om meer gronden te verwerven. Wij verwachten dat het op termijn geen problemen zal gaan opleveren om over minimaal 12 ha grond te gaan beschikken om maximaal 3.000 m² bedrijfsgebouw te kunnen plaatsen.

- **uitbreiding bouwvlak, sloop en herbouw?!**

Bij een vergroting van het bouwvlak dient rekening te worden gehouden met de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan zoals vermeld in

5.7.1 Ten behoeve van bouwvlakvergroting

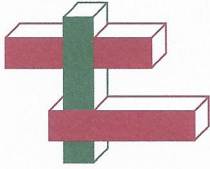
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch - bollenteelt - bollenzone 3' met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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;

Met name ad c "**de mogelijkheden van sloop en herbouw**" zullen naar ons oordeel, gelet op de termijnen van de fasering, namelijk ca. 8 jaren en ca. 18 jaren, een aspect van belang worden.



Op de bouwkael staan momenteel:

- o een bedrijfsgebouw/ schuur van 550 m² deels uit 1972 en deels uit 1989, met asbest op het dak
- o een bedrijfsgebouw/ loods van 120 m² uit 2006 met asbest op het dak
- o een rolkas van 350 m² op het land met 4 standen uit 1978

De technische levensduur van een rolkas ligt gemiddeld rond de 35- 40 jaren. In het verleden waren er veel rolkasten in de Bollenstreek. De laatste jaren neemt het aantal in gebruik zijnde rolkasten af omdat ze worden vervangen door een "vaste" kas: nieuwe rolkasten worden er nauwelijks meer gebouwd. Het verplaatsen van de rolkas van de fa. Zonneveld is momenteel relatief kostbaar omdat er onder andere ook gasleidingen en elektrische kabels moeten worden verplaatst. Bovendien is de rolkas al ca 39 jaar oud, wat ook een risico inhoudt bij een eventuele verplaatsing.

De huidige rolkas is in het jaar 2025 47 jaar oud en in 2035 57 jaar oud! Deze rolkas kan waarschijnlijk nog enkele jaren functioneren maar over ca. 8 jaar zal bij een volgende uitbreiding de mogelijkheid van sloop moeten worden overwogen. MAW de ligging van de rolkas is nu nog voor een belangrijk deel bepalend voor de situering van de nieuwe bebouwing in de eerste fase, maar over 8- 10 jaren is dat niet meer het geval. Dit betekent ook dat op dit moment een plaatsing van de gebouwen aan de andere kant van de rolkas niet efficiënt is en verder buiten beschouwing wordt gelaten.

Voor wat betreft de geplande uitbreiding in 2035 is het in eerste instantie de vraag of daarvoor een vergroting van het bouwvlak moet plaatsvinden of dat de huidige bedrijfsgebouwen, welke dan verouderd en minder functioneel zijn, niet vervangen kunnen worden door moderne bedrijfsgebouwen. Bovendien ligt op deze gebouwen nu nog asbest dat over enkele jaren vervangen dient te worden.

• **Uitbreidingsmogelijkheden**

Zoals ook in ons vorig advies is geconcludeerd is vanuit bedrijfseconomisch/ logistiek oogpunt op dit moment een uitbreiding met ca. 600 m² kas en 1.000 m² bedrijfsgebouw noodzakelijk. De vraag is welke uitbreidingsmogelijkheden er aanwezig zijn als het bedrijf rond 2025 de volgende fase wil gaan realiseren. Uitgangspunt is dat de huidige voorgestelde locatie wordt gerealiseerd.

Verder wordt alleen rekening gehouden met een tweede fase van uitbreiding rond 2025 met de kanttekening dat omstreeks die tijd het huidige vigerende bestemmingsplan uit 2015 zal moeten worden herzien. De derde fase van uitbreiding rond 2035 is op dit moment gezien de vele onzekerheden zowel binnen de bollensector zelf en de staat van de huidige bedrijfsgebouwen als ten aanzien van andere ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving niet concreet aan te geven.

Er worden 4 varianten gegeven waarbij rekening wordt gehouden met de staat van de rolkas.

o **Variante 2° fase rond 2025 zonder rolkas**

Wij verwachten dat rond 2025 de rolkas technisch is afgeschreven en geheel verwijderd wordt, inclusief de in de grond liggende leidingen: de huidige rolkas is dan ruim 45 jaar in gebruik geweest.



Nb de aangegeven bouwblokken ed zijn indicatief!

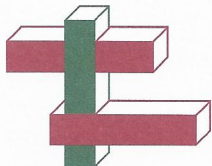
Rood vierkant is huidige bouwvlak met huidige bebouwing

Lichtgroen vierkant

Lichtblauwe rechthoek

uitbreiding fase 1 in 2018 met 1.600 m²

uitbreiding fase 2 met in totaal 2.000 m²



○ **Varianten 2^e fase rond 2025 met rolkas**

In deze variant kan de rolkas mogelijk nog enige tijd blijven functioneren; de rolkas is gelegen rechts van het groene vlak.



Nb de aangegeven bouwblokken ed zijn indicatief!

Rood vierkant is huidige bouwvlak met huidige bebouwing

Lichtgroen vierkant

Gele rechthoeken

uitbreiding fase 1 in 2018 met 1.600 m²

uitbreiding fase 2 met in totaal 2.000 m²

Conclusie: het is noodzakelijk voor de fa. Zonneveld om nu de eerste fase te gaan realiseren. De voorgestelde uitbreidingslocatie biedt naar de toekomst toe voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor de volgende fases in 2025/ 2026 en in 2035/ 2036.

Een belangrijk aspect is daarbij de staat van de rolkas rond 2025: deze is naar verwachting in 2025 niet meer bepalend voor de verdere uitbreidingsmogelijkheden voor de fa. Zonneveld.

Samenvatting

De gemeente Teylingen heeft aan CLEVIN de opdracht gegeven voor een aanvullend advies over de uitbreidingsplannen van het bedrijf Zonneveld aan de Loosterweg 1. In dit advies wordt ingegaan op onder andere de maximale grootte van de nieuw te bouwen schuurruimte, aan de hand van het aantal hectare duurzame in bezit zijnde teeltgrond en de mogelijkheid van een andere bouwvlakvariant dan de genoemde varianten in het rapport van Wissing, bijvoorbeeld de variant van een L-vormig bouwvlak.

Het bedrijf beschikt nu over ca. 8,5 ha duurzame in bezit zijnde gronden. Bij 8,5 ha duurzaam in bezit zijnde gronden kan door de fa. Zonneveld maximaal $8,5 \times 250 \text{ m}^2 = 2.125 \text{ m}^2$ bedrijfsgebouw worden geplaatst.

De huidige rolkas uit 1978 is nu 39 jaar oud, maar in het jaar 2025 47 jaar oud en in 2035 57 jaar oud! Deze rolkas kan waarschijnlijk nog enkele jaren functioneren maar over ca. 8 jaar zal bij een volgende uitbreiding de mogelijkheid van sloop moeten worden overwogen.

Onze conclusie is dat het noodzakelijk voor de fa. Zonneveld is om nu de eerste fase te gaan realiseren. De voorgestelde locatie voor een uitbreiding met in totaal 1.600 m² bedrijfsruimte en kassen biedt naar de toekomst toe voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor de volgende fases in 2025/ 2026 en in 2035/ 2036. Een belangrijk aspect is daarbij de staat van de rolkas rond 2025: deze is naar verwachting op dat moment niet meer bepalend voor de verdere uitbreidingsmogelijkheden voor de fa. Zonneveld.

Hoogachtend,

Ing. C.L.M. Clemens