



RUIMTELIJKE INPASSING
Hoveniersbedrijf Chris Blokdijk

Aanleiding

Hoveniersbedrijf Chris Blokdijk is momenteel gevestigd in een pand aan de Zuidzijderweg 10 in Oud Ade. Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Kaag en Braassem, direct ten noorden van de rijksweg A4.

Het huidige bedrijfspand is verouderd en het hoveniersbedrijf groeit. De faciliteiten zijn beperkt, en door gebrek aan ruimte wordt het perceel mede gebruikt voor opslag.

Het is wenselijk om de huidige bebouwing te slopen en een nieuw bedrijfspand te realiseren, dat aansluit op de (groeierende) bedrijfsvoering en meer ruimte biedt voor inpandige opslag. Meer inpandige bedrijfsruimte in combinatie met herinrichting van het perceel komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede.

Eigenaar (en tevens initiatiefnemer) is de heer Chris Blokdijk. Hij bezit ook het aangrenzende perceel aan de noordzijde van de bedrijfskavel. Het idee is om hier, vanuit praktisch oogpunt en sociale veiligheid, op termijn een burgerwoning (voor eigenbewoning) te realiseren.



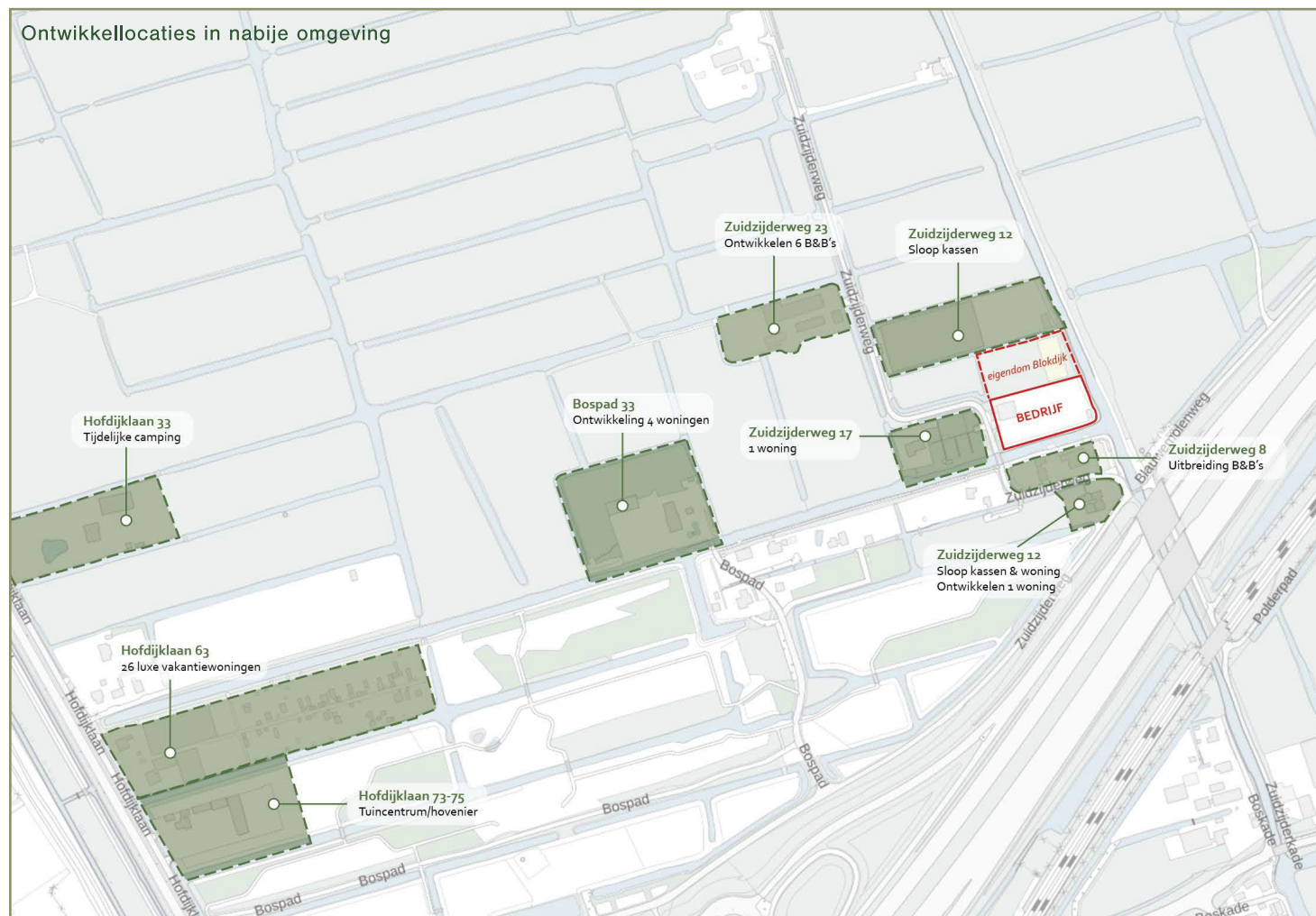
Ontwikkelingen in de omgeving

Diverse functies

Het perceel van de familie Blokdijk, en meer specifiek de bedrijfslocatie, bevindt zich aan de zuidrand van de polder, op korte afstand van de Rijksweg A4. Het gebied kent naast de agrarische gronden verschillende functies. Zo zijn er meerdere recreatieve voorzieningen in ontwikkeling, waaronder (tijdelijke) campings, recreatiewoningen, bed & breakfasts en worden woningen gebouwd. Even verderop, langs de Hofdijklaan, is tevens een hovenier gevestigd. Het erf van dit bedrijf en de aangrenzende woning zijn recentelijk vergroot.

Aan de directe noordzijde van het perceel van de familie Blokdijk worden kassen gesloopt. Daarmee komen het woon- en bedrijfsperceel meer in het zicht.

Met de beoogde nieuwe inrichting van het bedrijfsperceel wordt gestreefd naar een verbeterde uitstraling van de bebouwing, groene erfafscheiding en zorgvuldige landschappelijke inpassing. Dit zorgt voor een fijner aanzicht vanaf het omliggende landschap en de woningen en B&B's in de directe nabijheid van het perceel.



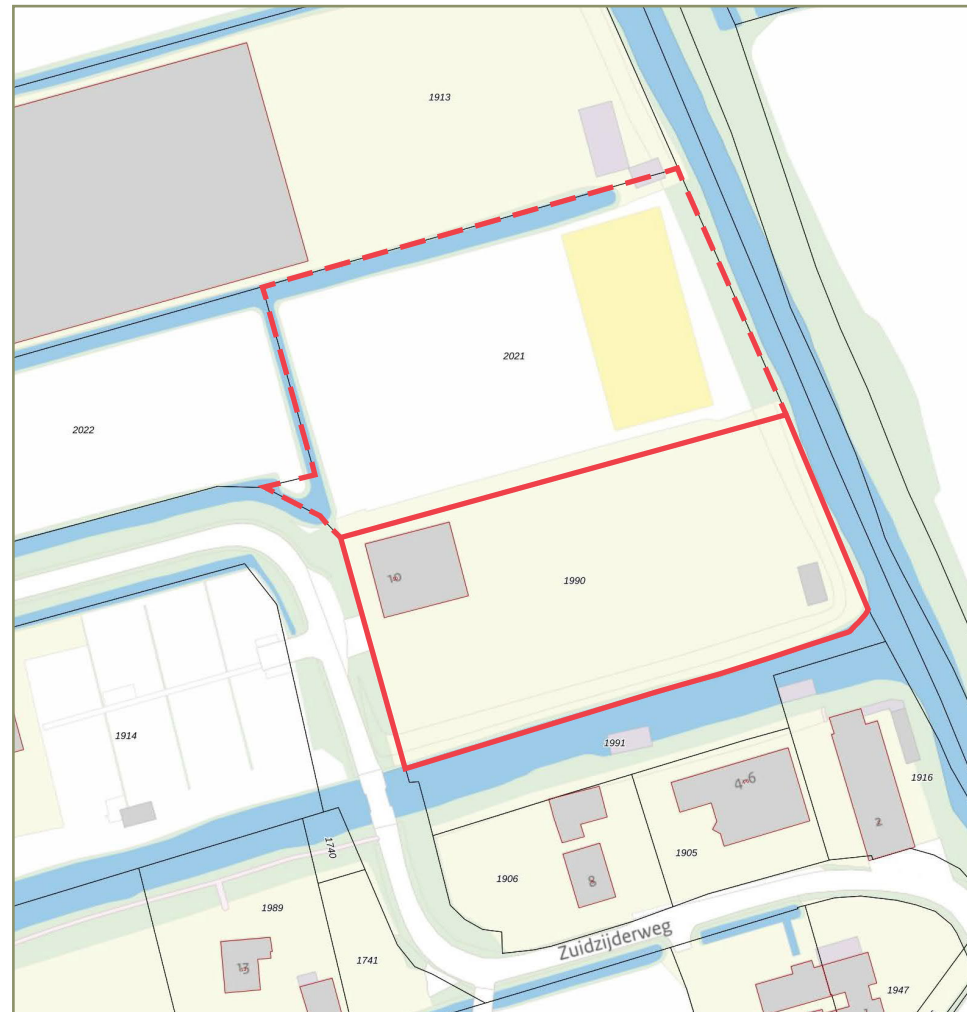
Locatie

Ruimtelijke situatie

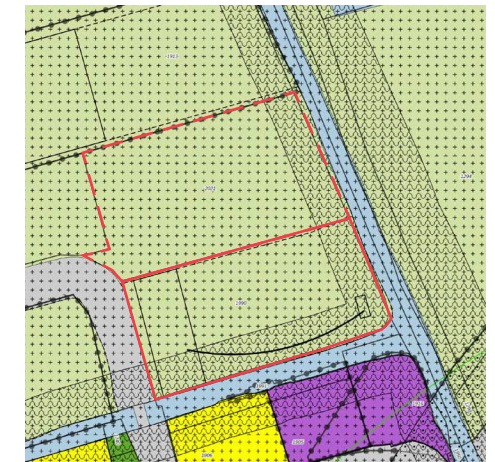
De locatie is op te splitsen in twee delen: noord en zuid. Het noordelijk deel omvat kadastraal nummer 2021. Aan de oostzijde is nog een paardenbak aanwezig. De overige gronden hebben momenteel een agrarische functie. Op termijn is hier een bedrijfswoning gewenst.

Het zuidelijk deel, perceel 1990, vormt het plangebied zoals in dit document wordt behandeld. Het volledige perceel is ingericht als bedrijfslocatie voor het hoveniersbedrijf. Het bedrijfsgebouw staat aan de Zuidzijderweg, aan de westzijde van het perceel. Hier ligt ook de inrit van het perceel.

Het huidige bedrijfsgebouw heeft een omvang van ca. 239 m² en dateert uit 1992. Het gebouw is opgebouwd uit een tweetal tegen elkaar staande stalen loodsen. Het pand is ongeïsoleerd en van slechte kwaliteit. De verblijfsruimte (kantine) is onverwarmd, en er is geen gelegenheid om te verkleden of te douchen. Ook is er geen ontvangst- en kantoorruimte aanwezig. Aan de oostzijde van het perceel staat nog een klein schuurtje ten behoeve van opslag.



Bestemmingsplan



Luchtfoto



Nut en noodzaak

Historische ontwikkeling

Het echtpaar Blokdijk is 25 jaar geleden gestart met een hoveniersbedrijf. In het begin kleinschalig, met enkel een auto, aanhangwagen en een kleine garagebox als opslag. Na enkele jaren is een wat grotere loods gehuurd, maar ook met beperkte ruimte. Veel materiaal werd gehuurd.

In 2009 is het perceel aan de Zuidzijderweg aangekocht. Er werd een loods geplaatst, waar in een kleine keuken even pauze kon worden gehouden waar het gereedschap kon worden gestald. Op het terrein was ruimte voor opslag van (herbruikbare en af te voeren) materialen. Hierdoor ontstond behoefte aan wat grotere machines, zoals een shovel en heftruck. Hier was de loods niet op voorzien, waardoor het parkeren van deze machines elders op het perceel plaats moest vinden.

Inmiddels heeft ook een verandering in de bedrijfsvoering plaatsgevonden. Het bedrijf beweegt mee met de marktvraag en voorziet immers ook in aanleg van grotere tuinen met behoefte aan volwassen beplanting. Opslag van deze beplanting neemt meer ruimte in op het terrein. Niet alleen in omvang, maar ook vanwege bereikbaarheid met een heftruck.

Omdat het werk alleen maar toeneemt, zijn inmiddels 2 medewerkers in dienst. Hierdoor is een extra auto met aanhanger aangeschaft en meer materiaal aanwezig. Ook heeft het bedrijf in de loop der jaren naam gemaakt als leerbedrijf, wat inhoudt dat elk jaar door een aantal leerlingen stageplek-

ken worden ingevuld. Het huidige bedrijfspand is daarmee ook een ontvangstruimte voor diverse overleggen, en er wordt door meer mensen pauze gehouden. De huidige (kleine) keuken in de loods is hiervoor eigenlijk te klein en niet representatief.

Ook ontbreekt een fijne overlegruimte. Niet alleen voor bovengenoemde overleggen, maar ook voor administratieve werkzaamheden die nog steeds door mevrouw Blokdijk thuis worden gedaan. Met vier opgroeiende kinderen werkt zij nu in de woonkamer. Een kantoorruimte bij het bedrijf is praktischer en efficiënter.

Onlangs is de toename van het werk in een stroomversnelling gekomen omdat het bedrijf van een collega hovenier is overgenomen. Daarbij zijn een aantal grote onderhoudsprojecten betrokken. Voor een deel worden andere bedrijven ingehuurd, maar versterking van het eigen personeelsbestand (2 personen) is gewenst. Dat gaat gepaard met een beperkte uitbreiding van het materieel, waaronder een extra auto met aanhanger en een aantal machines voor o.a. maaiwerkzaamheden.

Om klaar te zijn voor de toekomst is een nieuw bedrijfsgebouw en andere inrichting van het perceel gewenst. Dit biedt de mogelijkheid om enerzijds meer ruimtelijke kwaliteit toe te voegen, en anderzijds een toekomstigbestendige bedrijfsvoering te faciliteren. Dit komt de landschappelijke en economische waarde voor de gemeente Kaag en Braassem ten goede.

Aanzicht vanaf de Zuidzijderweg richting het noorden



Aanzicht vanaf de Zuidzijderweg richting het zuiden



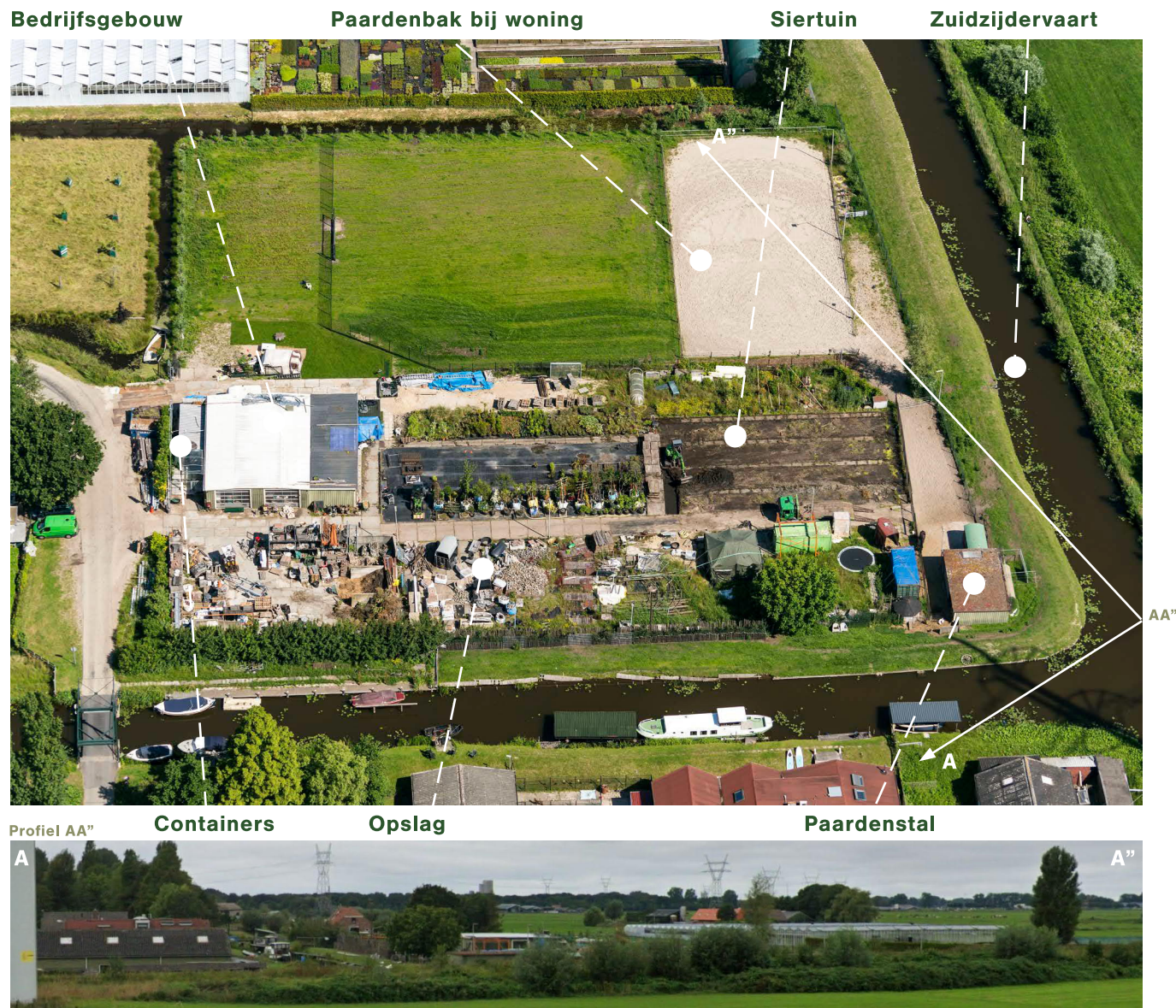
Ruimtelijke situatie

Ruimtelijke inrichting

Het huidige perceel heeft een verrommelde uitstraling, die niet past in het groene en waterrijke polderlandschap. Het bestaande gebouw is te klein om het benodigde bouw materiaal op te slaan en de voertuigen (zoals een shovel en aanhangers) te stallen. De open gronden op het terrein staan daarom vol met bouw materiaal dat, zonder vaste opslagplaats, op diverse plaatsen is opgestapeld. Door de beperkte ruimte staan langs de Zuidzijderweg enkele containers gestald.

Aan de zuidwestzijde van het perceel, evenwijdig aan het water, is een groene heg aanwezig met een informeel pad langs de waterkant. Aan de oostzijde is een dijk aanwezig, als afscherming tussen het bedrijfsperceel en de Zuidzijdervaart.

Parkeren gebeurt deels in het bedrijfsgebouw en op het binnenterrein. Af en toe staan bedrijfswagens ook langs de Zuidzijderweg geparkeerd. Door de verrommeling is het manoeuvreren op het terrein een probleem.

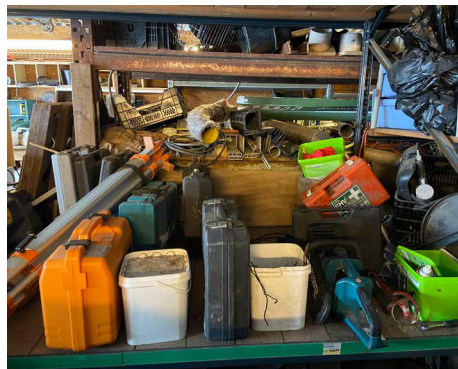
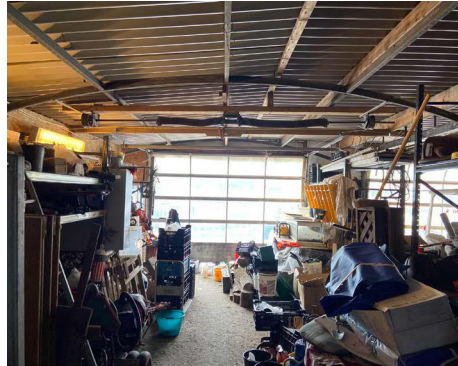


Impressie huidige situatie

Bedrijfsgebouw



Inpandige opslag



Buitenpandige opslag



Erfafscheidingen



Concretisering behoefte

Bedrijfsvoering

Personeel en marktontwikkeling

Op dit moment zijn er binnen het bedrijf 2 werknemers fulltime in dienst. Daarnaast is één werknemer, echtgenote, werkzaam op kantoor thuis. Het bedrijf hecht veel waarde aan maatschappelijk verantwoord ondernemen en heeft al jaren goede contacten met opleidingsinstanties binnen het vakgebied. Het team is daarom vrijwel jaarrond aangevuld met enkele BBL leerlingen en stagiaires. Bovendien is er al jaren een groeiend aantal hoveniers in Nederland. Sinds de Coronaperiode is de vraag naar hoveniers nog sterker gegroeid. Deze groei komt volgens de Koninklijke Vereniging van Hoveniers en Groenvoorzieners (VHG) niet alleen door de verhoogde aandacht voor huis en tuin, maar ook door het toenemende belangstelling voor het klimaat*. Met de groei van het aantal huishoudens binnen de gemeente Kaag en Braassem (en omliggende gemeenten) voorziet de toekomst in voldoende werk in deze branche, zowel voor aanleg van privétuinen als de openbare ruimte.

De wens vanuit het hoveniersbedrijf is dan ook om de komende jaren wat extra personeel aan te trekken. Het bedrijf wil de komende jaren groeien tot circa 6 werknemers, inclusief de twee fulltime vennoten.

Goede voorzieningen zijn daarbij essentieel. Voor het personeel is het gewenst om een prettige, geïsoleerde verblijfsruimte (kantine) te hebben, evenals een gelegenheid om te verkleden of te douchen. Deze moge-

lijkheden zijn er in de huidige situatie niet. Vanwege de slechte staat van het huidige gebouw is sloop-nieuwbouw kostentechnisch de enige optie.

Representativiteit

Het huidige bedrijfsgebouw is opgebouwd uit een tweetal tegen elkaar staande stalen loodsen van zeer slechte kwaliteit. De uitstraling van de bebouwing, zowel voor bezoekers als voor de omgeving, is sterk verouderd. Dit sluit niet aan op de beoogde representativiteit van het bedrijf. Een nieuw bedrijfsgebouw, dat voldoet aan de huidige eisen qua uitstraling en duurzaamheid, biedt zowel voor het bedrijf als de omgeving meerwaarde.

Verduurzaming

In lijn met de wens voor een betere representativiteit en een prettige verblijfsruimte, is de ambitie om het bedrijfspand en de bedrijfsvoering (zoveel mogelijk) klimaatneutraal te maken. Daarbij worden de huidige eisen en innovaties op het gebied duurzaamheid en isolatie toegepast. Ook worden zonnepanelen gerealiseerd op het nieuwe dakvlak, iets wat met behoud van de huidige bebouwing niet mogelijk is.

Opslag en verrommeling

Het huidige perceel is sterk verrommeld door buitenpandige, gestapelde opslag van bouw materiaal zonder vaste opslagplaats. Ook worden op dit moment een aantal voertuigen gestald op het perceel, waaronder een shovel en aanhangwagens. Met de beoogde groei van het bedrijf is het wenselijk om een extra bedrijfs-

auto en aanhangwagen aan te schaffen, die eveneens ruimte behoeven. Dit materiaal staat bij voorkeur overdekt en uit het zicht. Voor de voertuigen is dat naast het beschermen tegen de weersinvloeden ook van belang tegen diefstal.

Uitsluitend sloop-nieuwbouw biedt geen oplossing voor de verrommeling op het terrein. Door meer inpan-dige ruimte te realiseren kan de buitenpandige opslag worden beperkt. Hierdoor ontstaat een opgeruimd erf, met een passende uitstraling voor een hoveniersbedrijf met eigen sierteelt.

Programma van Eisen (PvE)

Er is een concrete wens tot een nieuw, groter bedrijfsgebouw, dat voldoet aan de huidige eisen in omvang, functies en uitstraling en duurzaamheid. Op basis van voorgenoemde knelpunten en beoogde groei is het volgende Programma van Eisen (PvE) opgesteld voor het bedrijfsgebouw:

- Comfortabele kleed- doucheruimte en sanitair;
- Kantine voor ca. 10 personen (medewerkers, begeleiding leerlingen, leveranciers etc.);
- Kantoorruimte voor circa 2 personen en een overlegtafel;
- Stallingsruimte voor voertuigen:
 - 2x auto's + 2x aanhangers (uitbreiding naar 3x auto's + 3x aanhangers);
 - 1x grote en 2 kleine shovels;
 - 1x heftruck;
- Vuilcontainers voor minimaal groen, steen en restafval;

Ontwerpend onderzoek

- Opslag (vorstvrij) voor klein plantgoed;
- Opslag bestrijdingsmiddelen en brandstoffen in een aparte ruimte i.v.m. veiligheid;
- Opslag voor bouw materiaal.

Ontwerputgangspunten

Naast het genoemde Programa van Eisen een aantal ontwerputgangspunten geformuleerd. Deze zien toe op de ruimtelijke inpassing en uitstraling van het perceel en de benodigde ruimte.

- Een representatief en duurzaam bedrijfsgebouw, met waar mogelijk duurzame toepassingen zoals zonnepanelen en isolatie die worden mee-ontworpen in het gebouw;
- Voldoende ruimte om opslag en (vuil)containers inpandig te kunnen oplossen, op basis van het PvE, waarbij overcapaciteit in ruimte wordt voorkomen;
- Voldoende parkeerplaatsen en een logische ontsluiting, waardoor verharding zoveel mogelijk wordt beperkt;
- Een verbeterde landschappelijke inpassing, rekening houdend met de kwaliteit van omliggende watergangen en bijbehorende waterstaatkundige beperkingen.
- Bij de projectie van het hoofdgebouw wordt rekening gehouden met een geluidafschermende werking naar een eventuele bedrijfswoning ten noorden.

Variantenstudie

Als vervolgstap zijn verschillende inrichtingsvarianten beschouwd. Hierbij is het PvE op verschillende manieren ingepast op het perceel. Doel hiervan is om te kijken welke variant het beste aansluit op de voorge-noemde ontwerputgangspunten. De architectonische uitwerking op gebouwniveau vindt later plaats, na overleg met de gemeente.

Variant 1

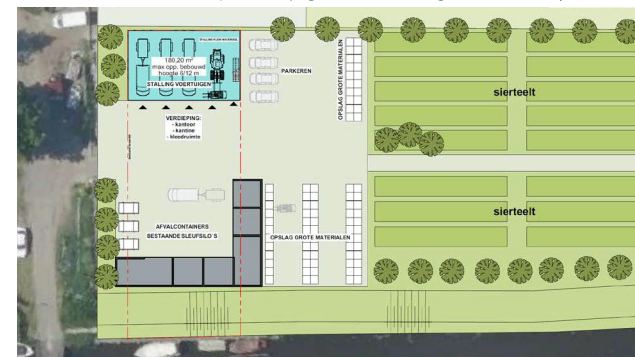
De eerste variant is gebaseerd op sloop-nieuwbouw binnen de mogelijkheden van het nu geldende bestemmingsplan. In dit plan is 12 meter bouwhoogte toegestaan en een maximaal percentage bebouwd oppervlak. Het grote nadeel is dat er binnen dit bouwvlak te weinig ruimte is voor de inpassing van het PvE. Dat betekent dat de opslag van grote materialen en shovels nog steeds buiten zal moeten plaatsvinden. Ook afvalcontainers en silo's staan dan overkapt buiten, aan de representatieve wegzijde. Ook de kantoorruimte is zeer beperkt.

Variant 2

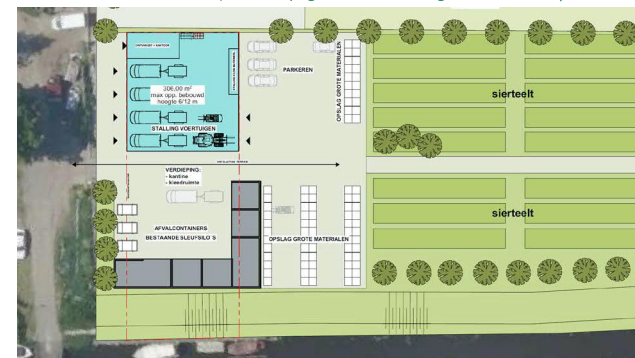
De tweede variant gaat uit van de bestaande mogelijkheden ten aanzien van het bouwvlak, maar met meer (hoger %) bebouwd oppervlak. Dit zorgt ervoor dat er meer voertuigen inpandig kunnen worden gestald, maar blijft een grote hoeveelheid open opslag op het terrein noodzakelijk. Ook is de parkeerruimte erg beperkt.

Groot nadeel van de eerste twee varianten is ook dat er weinig geluidafschermende werking is naar de bedrijfswoning aan de noordzijde.

uitsnede variant 1 (verderop grote afbeeldingen zichtbaar)



uitsnede variant 2 (verderop grote afbeeldingen zichtbaar)



Ontwerpend onderzoek

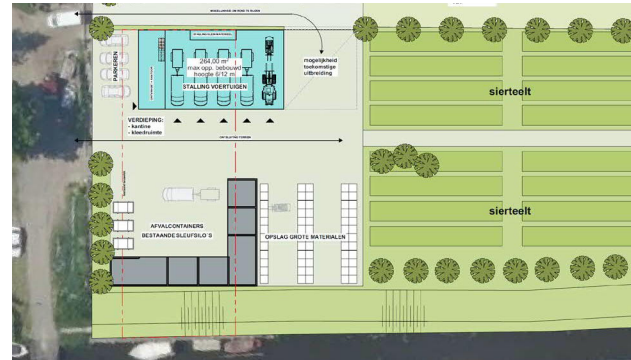
Variant 3

In deze variant is zowel een toename van het bebouwd oppervlak en beperkte uitbreiding van het bestaande bouwvlak ingetekend. Hierbij is het bouwvlak meer in oost-westelijke richting gepositioneerd. Afvalcontainers, silo's en parkeerplaatsen staan hier nog steeds richting de weg, wat de representativiteit aan de Zuidzijderweg niet ten goede komt. Ook voorziet de stallingsruimte niet in voldoende plek voor de beoogde uitbreiding van het materieel/benodigde voertuigen.

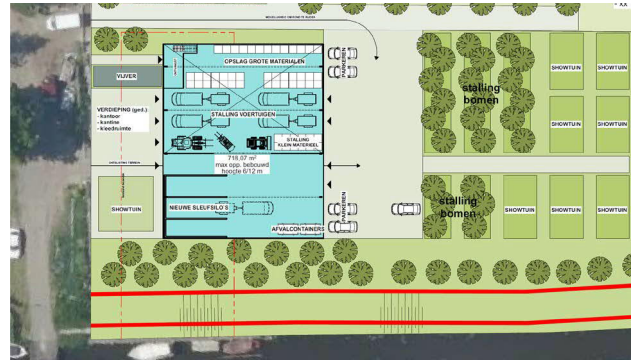
Variant 4

Variant 4 laat zien welk bebouwd oppervlak noodzakelijk is voor het optimaal inpassen van het PvE, met maximale ruimtelijke kwaliteit in de buitenruimte. Een groter bedrijfspand zorgt ervoor dat alle materialen, afvalcontainers én voertuigen inpandig kunnen worden geplaatst. Door een ontsluiting aan zowel de west- als oostzijde kan optimaal gebruik worden gemaakt van de stallingsruimte. Zo wordt geen overtollige ruimte bebouwd. Het bedrijfspand staat ook wat verder van de weg af. Aan de voorzijde ontstaat hiermee ruimte voor een representatieve entree, met aantrekkelijke gevel, toegang tot een ontvangstruimte, vijver en showtuin. De achterzijde van het perceel wordt gebruikt voor parkeren, uit het zicht vanaf de Zuidzijderweg.

uitsnede variant 3 (verderop grote afbeeldingen zichtbaar)



uitsnede variant 4 (verderop grote afbeeldingen zichtbaar)



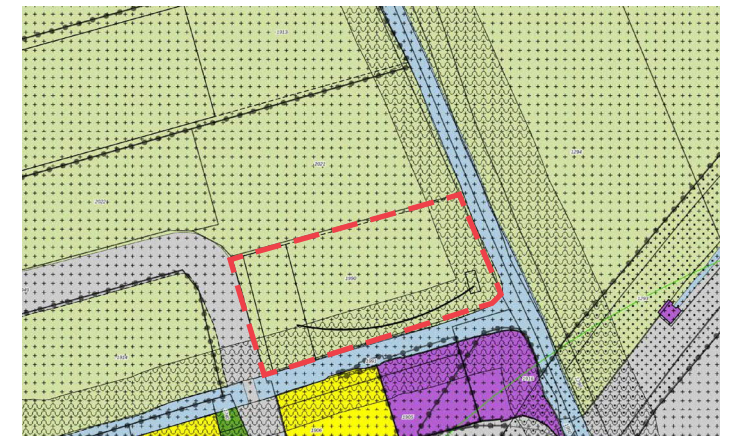
Planologische situatie

Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied West" (vastgesteld d.d. 17 juni 2013) voorziet in een bouwvlak van ca. 790 m². Een deel hiervan kan niet worden bebouwd vanwege de dubbelbestemming waterstaat - waterkering. De globale bouwregels zijn als volgt: het bebouwd oppervlak (gebouwen en overkappingen) is beperkt tot 180 m²;

- de goot- en bouwhoogte bedragen resp. 6 en 12 meter;
- silo's tot maximaal 12 meter bouwhoogte;
- overige bouwwerken tot maximaal 3 meter bouwhoogte;
- erfafscheidingen buiten het bouwvlak tot 1,5 meter hoogte.

Op basis van dit bestemmingsplan kan het bestaande bedrijfsgebouw enkel beperkt in hoogte worden vergroot.

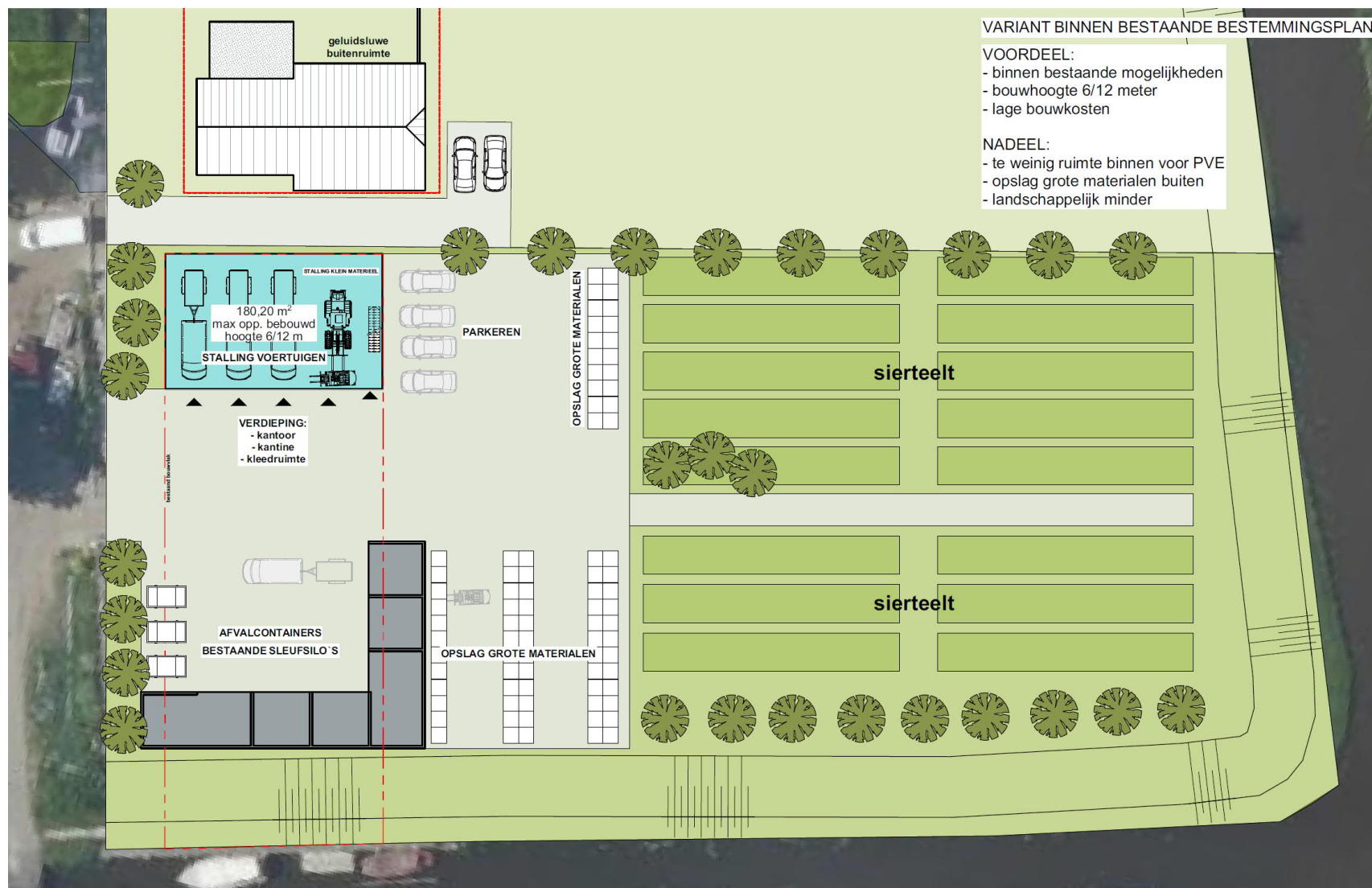
Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied West'



Variantenstudie

Variant 1

Inrichting en bouw-
mogelijkheden
gebaseerd op
vigerend BP

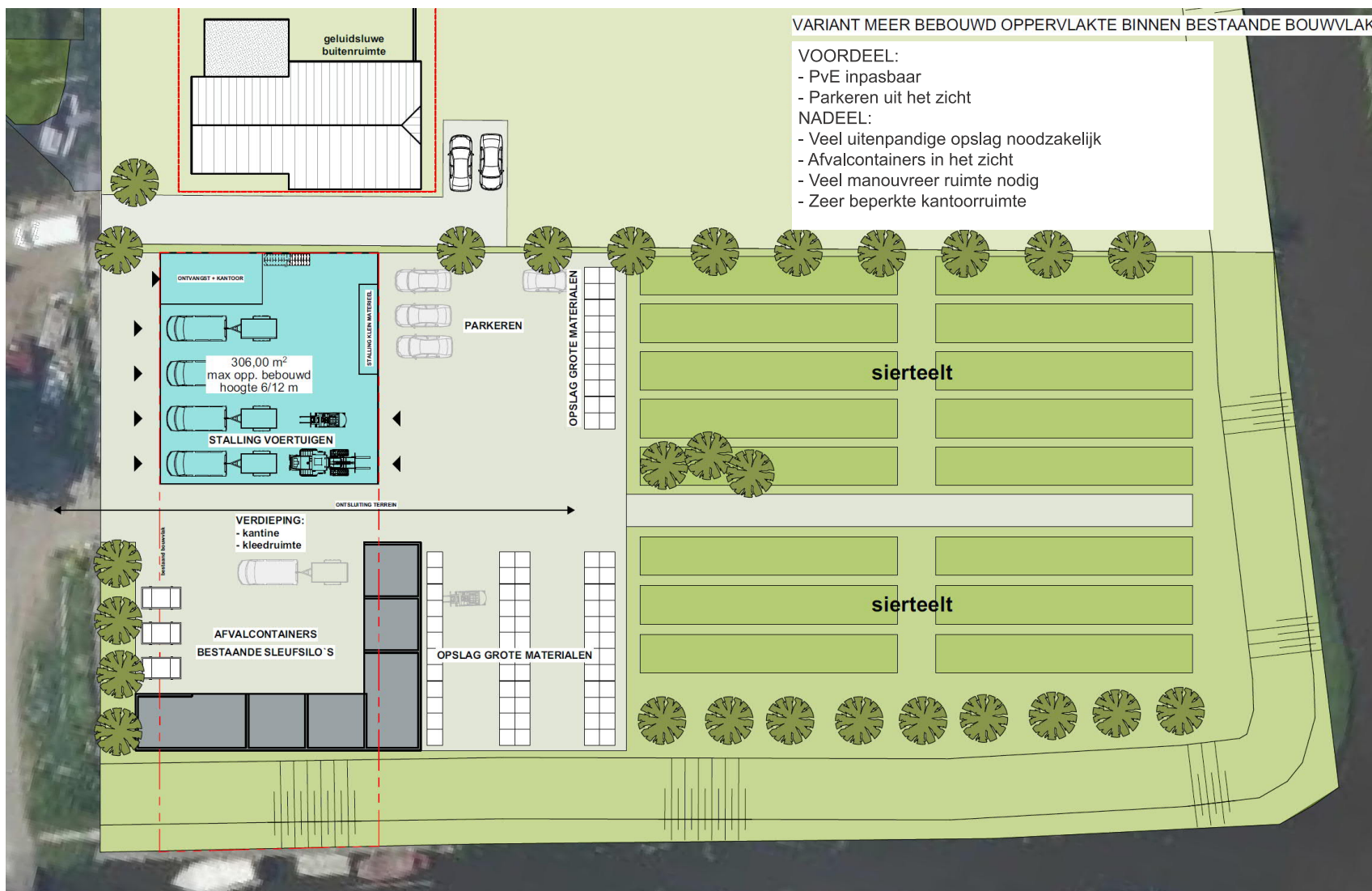


Variantenstudie

Variant 2

Bestaand bouwvlak
met meer bebouwd
oppervlak

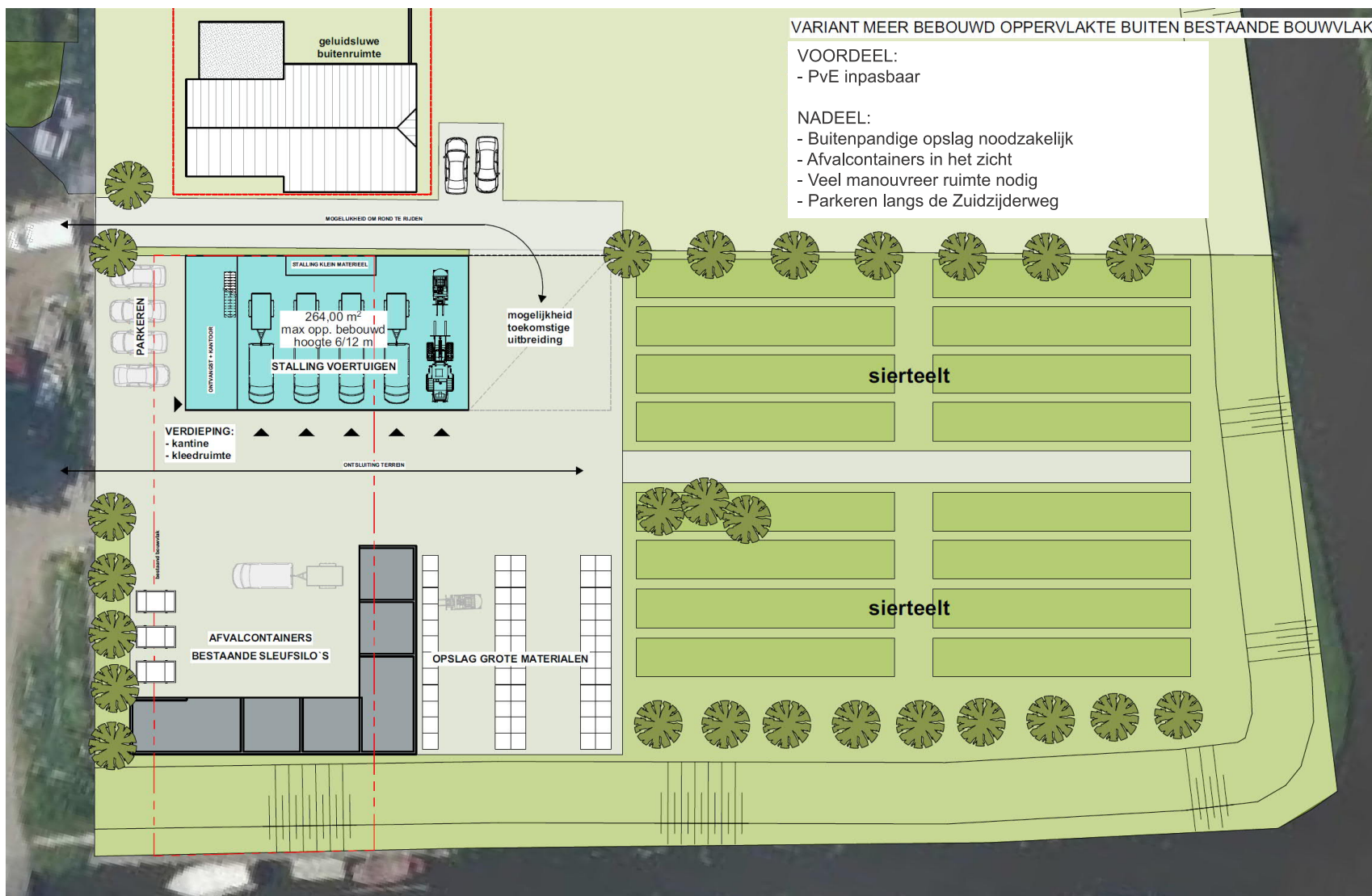
*Rode lijn = contour
bestaand bouwvlak*



Variantenstudie

Variant 3

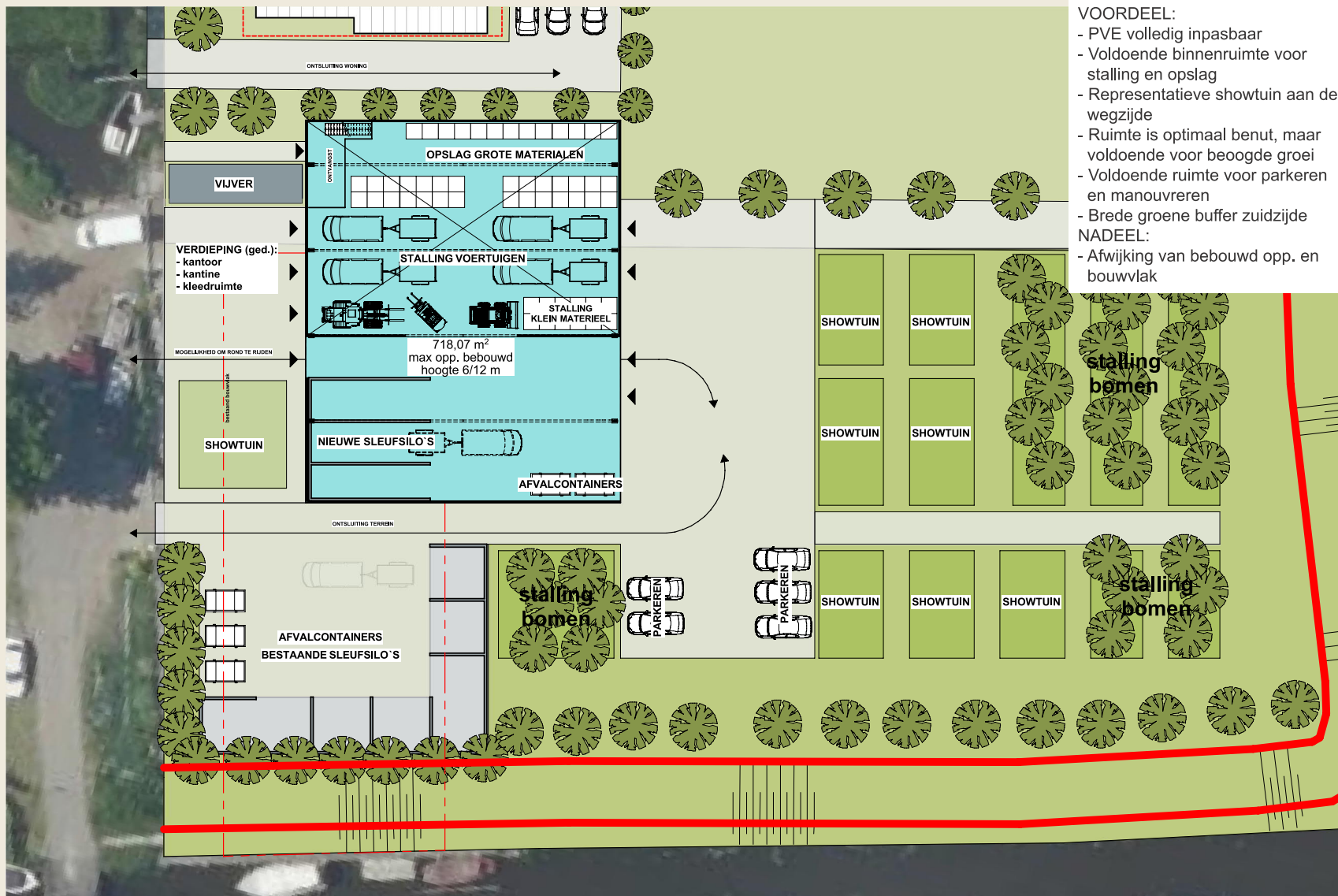
Toename bebouwd oppervlak en beperkte uitbreiding van het bestaande bouwvlak



Variantenstudie - Voorkeursmodel

Variant 4

Toename bebouwd oppervlak en aanpassing bouwvlak



Toelichting voorkeursmodel en principeverzoek

Toelichting voorkeursvariant

Op basis van het ontwerpend onderzoek is gekozen voor variant 4 als voorkeursmodel. Deze inrichting voldoet aan alle gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten conform het PvE en voorziet in een zorgvuldige (functionele en landschappelijke) inpassing hiervan.

Door een nieuw en groter bedrijfsgebouw te realiseren, verder van de weg en de zuidelijke watergang, kan het gebouw landschappelijk worden ingepast. Aan de Zuidzijderweg ontstaat een aantrekkelijk beeld, met nieuwe bebouwing, een entree naar de ontvangstruimte, een vijver en showtuin. Aan de zuidzijde ontstaat ruimte voor een brede groenzone langs de watergang.

De positionering van het gebouw en de buitenruimte zorgt voor optimaal gebruik van de stallingsruimte, zodat er geen overbodige ruimte in de bebouwing of verharding op het perceel aanwezig zal zijn.

Parkeren van personenwagens gebeurt uit het zicht, aan de oostzijde van het gebouw. Hier is voldoende ruimte om de parkeervraag voor werknemers en bezoekers op eigen terrein op te lossen.

Belangrijk voordeel is ook dat de opslag van (herbruikbare) materialen inpandig weggewerkt kan worden. De silo's zijn van buitenaf niet zichtbaar omdat er een groene omheining omheen staat. Zodoende wordt de verrommeling op het perceel verwijderd. Met een nieu-

we inrichting, inclusief herinrichting van de sierteelt aan de oostzijde, wordt de ruimtelijke kwaliteit sterk verbeterd.

Voor deze oplossing is een aanpassing en vergroting van het bouwvlak en bebouwingspercentage noodzakelijk.

Planologische afwijking

Het bouwvlak zal qua positie verder van de weg af liggen, om zo een representatieve voorzijde te creëren. Aan de zuidzijde komt het bouwvlak verder van de waterkering/dijk af te liggen, zodat het profiel van de vrije ruimte onbebouwd blijft.

Het oppervlak kan worden teruggebracht naar het oppervlak van het bedrijfsgebouw. Het gewenste bedrijfsgebouw heeft een bebouwd oppervlak van ca. 750 m² (25x30 meter). De goot- en bouwhoogte kan ook worden teruggebracht naar resp. 4 en 8 meter, wat beter aansluit op de landschappelijke omgeving.

Concreet verzoek

Op basis van dit document, waarin de aanleiding, nut- en noodzaak, concretisering van de behoefte en een ontwerpend onderzoek zijn toegelicht, verzoeken wij u medewerking te verlenen aan een planologische afwijking voor het bouwen van een toereikend bedrijfspand voor hoveniersbedrijf Blokdijk. Doel is om het de landschappelijke inpassing te verbeteren en het bedrijf te voorzien van een toekomstbestendige locatie binnen de gemeente Kaag en Braassem. We gaan graag met u in gesprek over de mogelijkheden en nadere invulling hiervan.