

# MEMO



**DOC Kaas B.V.**  
Buitenvaart 4001  
7905 TC Hoogeveen  
Postbus 11  
7900 AA Hoogeveen

T +31 (0)528 280 440  
F +31 (0)528 275 174  
info@dockaas.nl  
www.dockaas.nl

**Betreft** : **Aanvraag onderdeel bouw Kaasrijpingspakhuis en expeditie**  
**Van** :   
**CC** :   
**Datum & tijd** : **04-12-2023**  
**Referentie** : **Bijlage 11-1**

Gewoon Goed Voor Elkaar

## Inleiding

Deze memo is opgesteld om aanvullende de informatie te geven t.b.v. de aanvraag voor een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het bouwen van een Kaasrijpingspakhuis en bijbehorende kaasbehandeling en expeditie op de locatie Zuivelpark.

Het bouwdeel wordt grotendeels opgenomen in het OLO met bijlagen t.a.v. plattegronden, en gevelaanzichten, wand-, vloer-, en dakopbouw, brandveiligheid, rioolplan en constructieveiligheid. In deze memo wordt een korte beschrijving gegeven van de bouwplannen.

## Aanleiding van het project

De aanleiding van de verandering ligt in:

- A- De behoefte om te komen tot een verbeterde beheersing van het rijpingsproces.
- B- De wens en wettelijke verplichting tot het verlagen van de fysieke belasting voor onze medewerkers tijdens het kaasladen.

Een korte toelichting bij A,

DOC Kaas produceert in grote lijnen twee typen kaas, te weten de natuurgerijpte kaas met de bekende gele korst zoals veelal aangeboden in vers-schappen van de supermarkt en op de markt. Hiernaast wordt veel kaas geproduceerd in het segment van folie-verpakte kaas. Deze laatste in een standaard blokvorm van 30 x 50 cm en ca 10 cm dik volgens verschillende recepturen. Van deze groep beheerst DOC Kaas het gehele voorbrengingsproces van boer tot klant, dit in tegenstelling tot eerder genoemde natuurgerijpte kaas.

De natuurgerijpte kaas kent twee verschijningsvormen, namelijk rond als een wiel van ca 35 cm, of net als de foliegerijpte kaas in blokvorm van 30 x 50 cm, en zowel rond als blok ca 10 cm hoog. DOC Kaas beschikt voor de natuurkaas momenteel alleen over een pakhuis voor kaasopslag gedurende de eerste anderhalve tot maximaal 4 weken opslag, waarna de kaas elders wordt opgeslagen. Aan het einde van de rijping, of wanneer een klant er om vraagt, wordt de kaas weer opgehaald en verzonden naar ons zusterbedrijf Uniekaas. Hier wordt de kaas versneden, verpakt, en verzonden aan de retail.

Het rijpingsproces is een heel kritisch proces, met name doordat goed onderhoud aan de kaas voor de de contractors vaak kostenverhogend werkt, hierdoor zullen initiële kostenbesparingen vervolgens mogelijk leiden tot afwaardering of klantenclaims. Dit wil DOC Kaas graag in eigen hand hebben, waardoor bovendien wordt bespaard op handling, transport, afwaardering en claims. Dit kan worden ingelost door het bouwen van een kaaspakhuis met specifieke klimaatomstandigheden voor het rijpingsproces, inclusief een kaasbehandel-lijn om de kaas periodiek een onderhoudsbehandeling te kunnen geven.

De vermindering van transportkosten ontstaat vooral uit een verlaging van het aantal transportkilometers, doordat de kaas direct van de productielocatie naar de verpakkingslocatie vervoerd kan worden. In de huidige situatie wordt de kaas eerst van Hoogeveen naar een rijpingslocatie gebracht, om na enkele weken naar de verpakkingslocatie te worden gebracht. Dit betekent veelal extra kilometers welke bespaard kunnen worden.

Een korte toelichting bij B,

Vanouds wordt foliegerijpte kaas op pallets in een vrachtauto gelaten, terwijl de natuurkaas op een drielat verdiepingsvloeren los in de wagen worden gestapeld. Dit is vooral omdat natuurkaas, met name de korst, veel kwetsbaarder is dan de kunststof verpakking van de foliekaas. Bovendien is de natuurkaas veel zachter, omdat de kaas warmer is (13°C i.p.v. 4°C bij folie kaas) en derhalve hoog opstapelen niet mogelijk is.

Dit lossen en laden van de kaas in de vrachtwagen is nog steeds handwerk, en vanwege de grote hoeveelheid, zwaar handwerk. Hiervoor wil DOC Kaas in dit project een expeditie bouwen voor de aflevering van natuurkaas op boxen. Een box is een rek met planken, waarbij de onderlinge hoogteafstand ca 20cm bedraagt. Elke kaas wordt m.b.v. een robot op een plank gelegd, waarna deze met een heftruck of palletwagen in de auto kan worden gereden.

Hiermee wordt zowel bij DOC Kaas als bij de ontvangende partij een significante hoeveelheid ongewenst zwaar handwerk vermeden. Bovendien zal er door het gerobotiseerd laden beduidend minder schade door uitval zijn dan bij handmatig laden.

### **Bouwen van Kaasrijpingspakhuis met expeditie**

De bouw van het nieuwe Kaasrijpingspakhuis vindt plaats aan de oostkant van de bestaande pakhuizen en expeditie. De huidige situatie van het terrein is weergegeven in bijlage 11-2 (luchtfoto) en bijlage 11-3 (aanzichtfoto's vanuit verschillende richtingen).

Op de aangegeven locatie wil DOC Kaas een gebouw bouwen met een vergelijkbare uitstraling als de huidige gebouwen op het terrein.

### **Bestemmingsplan**

Op het gedeelte van het terrein waar het nieuwe rijpingspakhuis zal komen, is een maximale bouwhoogte van 20 meter toegestaan. De hoogte van het nieuwe gebouw is ca. 14 meter, wat vergelijkbaar is met de hoogte van de huidige gebouwen. Tekeningen van het aangevraagde Kaasrijpingspakhuis en expeditie zijn weergegeven in bijlage 11-4.

Berekeningen voor de constructie van het gebouw zijn weergegeven in bijlage 11-5.

Door de bouw van het nieuwe Kaasrijpingspakhuis zal het bebouwde oppervlakte van het terrein met ca 3.750 m<sup>2</sup> toenemen. Het maximale bebouwingspercentage op dit bouwvlak is vastgesteld op 70%. In de huidige situatie is slechts een klein gedeelte van het bouwvlak bebouwd, waardoor na de uitbreiding onder het maximale bebouwingspercentage wordt gebleven.

In het gebouw-uitbreidingsgebied bevindt zich een zinkslootje waarin regenwater wordt opgevangen, wat vervolgens door de omliggende grond wordt opgenomen. Voor de bouw van het Kaasrijpingspakhuis, wordt een gedeelte van dit slootje gedempt.

Vanwege het lage bebouwingspercentage en de aanwezigheid van het oppervlaktewater rondom het terrein, concludeert DOC Kaas dat het slootje zonder aanvullende maatregelen gedempt kan worden.

### **Brandcompartimentering en veiligheid**

Voor het gebruik van het Kaasrijpingspakhuis zijn verschillende plattegronden opgesteld voor de brandcompartimentering (bijlage 11-6) en de noodvoorzieningen (bijlage 11-7)

### **Energiezuinigheid van het gebouw**

Het nieuwe rijpingspakhuis zal worden gebruikt voor de geconditioneerde opslag en rijping van kazen. Voor de conditionering van de lucht worden drie luchtbehandelingskasten (LBK's) geplaatst op de tweede verdieping van het rijpingspakhuis en een condensor op het dak. Het energieverbruik van deze installaties is vergelijkbaar met het energieverbruik van de overige installaties aanwezig op het Zuivelpark.

**Stikstofdepositie tijdens de bouwfase**

Een bouwproject mag niet worden vergund, wanneer de vrijgekomen stikstofdepositie een negatieve invloed heeft op een omliggend Natura-2000 gebied. Voor de invloed van het bouwproject is een berekening gemaakt met behulp van de AERIUS-Calculator.

Het brandstofverbruik op eigen terrein door voertuigen en werktuigen van de betrokken contractors tijdens de bouw is weergegeven in bijlage 11-8. De stikstofdepositie tijdens de bouwfase is d.m.v. een AERIUS-berekening vastgesteld op 0,00 mol/ha/jaar. De AERIUS-berekening voor de bouwfase is weergegeven in bijlage 11-9.

**Projectkosten**

Voor de bouw van het Rijpingspakhuis is een kostenraming opgesteld. Ter onderbouwing van de opgegeven bouwkosten is deze kostenraming weergegeven in bijlage 11-10.

## Bijlagen

Bijlage 11-1	Deze memo	Aanwezig
Bijlage 11-2	Luchtfoto van bouwlocatie in huidige situatie	Aanwezig
Bijlage 11-3	Aanzichtfoto's van huidige situatie	Aanwezig
Bijlage 11-4	Bouwtekeningen Rijpingspakhuis	Aanwezig
Bijlage 11-5	Constructieberekeningen fundering	Nog niet aanwezig
Bijlage 11-6	Brandcompartimentering Rijpingspakhuis	Nog niet aanwezig
Bijlage 11-7	Noodvoorzieningen Rijpingspakhuis	Nog niet aanwezig
Bijlage 11-8	Overzicht transporten bouwfase	Aanwezig
Bijlage 11-9	AERIUS-berekening bouwfase	Aanwezig
Bijlage 11-10	Kostenraming van de bouwkosten	Aanwezig