

BEDRIJFSECONOMISCH ADVIES

uitbreiding

Grondhandel en Transportbedrijf J. Vernooy B.V.,
gevestigd Trechtweg 1 te Cothen



Ton Voortman

Advies en Toezicht

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en doel van het advies
2. Ondernemingsgegevens
3. Huidige situatie
 - 3.1. Historie en ruimtebeslag
 - 3.2. Huidige activiteiten en knelpunten
4. Toekomstige situatie
 - 4.1. Noodzaak uitbreiding
 - 4.2. Schetsen van de huidige en gewenste situatie
5. Beoordeling
 - 5.1. Aanleiding
 - 5.2. Financiële situatie en gevolgen
6. Conclusie en advies

Ton Voortman

Advies en Toezicht

1. Aanleiding en doel van het advies

Grondhandel en Transportbedrijf J. Vernooy B.V. richt zich op de groothandel in bouwmaterialen, akkerbouwproducten, veevoeder en bloemen en planten. Het bedrijf heeft de gemeente Wijk bij Duurstede verzocht de in gebruik zijnde bedrijfsoppervlakte te mogen uitbreiden van 1,2 naar 1,7 hectare.

Het bedrijf is gelegen in het buitengebied en omringd door agrarische bedrijven, vooral actief in de fruitteelt. De bestemming van het perceel waarop het bedrijf is gevestigd valt onder de werking van het Bestemmingsplan Buitengebied 2003, herziening 2009, en heeft de bestemming "Bedrijven". Het is derhalve positief bestemd. Provinciale regels beogen te voorkomen, dat niet-agrarische bedrijven worden beperkt in hun continuïteit. In voorkomende gevallen dient de economische noodzaak voor uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte ten behoeve van de continuïteit van de onderneming te worden aangetoond.

De gemeente wenst om die reden te worden geadviseerd over de economische noodzaak van de door J. Vernooy B.V. gewenste uitbreiding.

2. Ondernemingsgegevens

Grondhandel en Transportbedrijf J. Vernooy B.V. is ingeschreven in het Handelsregister onder nr. 30071828. Bestuurder is de heer J.A.C.M. Vernooy. Mevrouw J.M.M. Vernooy-de Bie is gevolmachtigde met een volledige volmacht. De bedrijfsomschrijving luidt: het exploiteren van een groothandel in alle tuinbenodigdheden, in verband met de aanleg en het onderhoud van tuinen, de fouragehandel alsmede de handel in ruwvoerders, grond- en mesthandel, handel in erfverhardingsmaterialen en het exploiteren van een transportbedrijf en de daarmee verband houdende activiteiten. Vanaf de start tot 1991 werd de onderneming als eenmanszaak gedreven, daarna werd de rechtsvorm gewijzigd in een B.V. De zoon van de eigenaar/bestuurder, de heer M. Vernooy, werkt fulltime mee in de onderneming en zal over enige tijd het bedrijf overnemen en voortzetten.

3. Huidige situatie

3.1. Historie en ruimtebeslag

Grondhandel & Transportbedrijf J. Vernooy B.V. is sinds 1983 gevestigd op het adres Trechtweg 1, 3945 PL Cothen. Dit perceel behoorde toe aan de vader van de huidige directeur, de heer J.A.M.C. Vernooy. Aanvankelijk beperkte het bedrijf zich tot de handel in grond en stenen. Vanaf de aanvang is het bedrijf gestaagd gegroeid. Het perceel meet een oppervlakte van 1,2 hectare. Op dit terrein staan een bedrijfswoning annex kantoor en een loods met een oppervlakte van 600m². Aansluitend aan dit terrein heeft Vernooy een perceel grond ter grootte van 9000m² in eigendom, dat als agrarische grond wordt gebruikt.

Ton Voortman

Advies en Toezicht

Vernooy huurt voorts van zijn broer een bedrijfsruimte ter grootte van circa 2.000m² op het adres Ossenwaard 7 te Cothen. Omdat deze bedrijfsruimte wordt gebruikt in strijd met de ruimtelijke voorschriften heeft de eigenaar een aanschrijving van de gemeente ontvangen het huidige, niet toegestane gebruik te staken. Dit houdt in dat Vernooy voor de hier opgeslagen voorraden een andere locatie moet vinden.

3.2. Huidige activiteiten en knelpunten

Vernooy heeft zijn assortiment in de afgelopen jaren flink uitgebreid, enerzijds vanwege de veranderende marktomstandigheden, anderzijds door een steeds sterkere nadruk op hergebruik van materialen. Vernooy verkoopt daardoor niet alleen een uitgebreid assortiment nieuwe bestratingsmaterialen en tuinartikelen, maar legt zich ook toe op de aankoop, opslag en doorverkoop van gebruikte materialen. Sinds de crisis neemt de handel in gebruikte materialen toe en is er veel vraag naar. Klanten komen hier speciaal voor naar Vernooy toe. Aangezien er veel aanbieders op de markt voor nieuwe materialen zijn zit de groei voor Vernooy juist in de gebruikte materialen. Deze worden vaak opgekocht van gemeenten, die bij levering van nieuwe materialen veelal eisen dat de oude worden ingenomen en hergebruikt. Dit hergebruiken van tweedehands materiaal zorgt ervoor dat er steeds meer voorraden aangehouden moeten worden. Het gebrek aan opslagruimte op de huidige locatie beperkt Vernooy op den duur in zijn mogelijkheden partijen gebruikte bestratingsmaterialen in te nemen. Bij het opkopen van gebruikte materialen wordt steeds vaker door de verkopende partij, veelal gemeenten, geëist dat bij een project alle goederen tegelijk worden afgenomen. Indien er geen mogelijkheid bestaat om een grote hoeveelheid materialen op te slaan zal het niet mogelijk zijn om bij een toenemend aantal projecten van gemeenten tweedehands goederen af te nemen. Door de groei van de onderneming en de verandering van de activiteiten en het assortiment zijn er ook meer en grotere machines en voertuigen nodig. Het verantwoord werken en manoeuvreren hiermee op een beperkte ruimte brengt niet te veronachtzamen risico's met zich mee.

Ik heb in gesprekken met de heer Vernooy sr., zijn echtgenote, hun zoon en adviseurs, alsmede op basis van uitgebreide bezoeken aan de bedrijfslocatie de volgende knelpunten waargenomen:

1. de huidige locatie wordt zeer intensief gebruikt en er is nauwelijks ruimte om opslag, verwerking en intern transport op een verantwoorde wijze te laten plaatsvinden;
2. er is gebrek aan overdekte ruimte voor de opslag van goederen die niet in de buitenruimte mogen worden bewaard;
3. er is een extra tekort aan opslagruimte bij het gedwongen moeten afstoten van de gehuurde ruimte aan de Ossenwaard;
4. er is een gebrek aan stallingsruimte voor de bedrijfsvoertuigen;
5. er is nauwelijks parkeerruimte voor bezoekers, die vaak op een onveilige wijze aan de Trechtweg parkeren;
6. er is helemaal geen ruimte voor de aanleg van showtuinen, een faciliteit die gelet op het huidige consumentengedrag onontbeerlijk is;

Ton Voortman

Advies en Toezicht

7. het terrein wordt dermate intensief voor een veelheid van activiteiten gebruikt, dat de ondergrond het zwaar te verduren heeft en zeker bij slecht weer modderig is en extra veel aandacht behoeft.



Vernooy benadrukt, dat het vinden van een oplossing voor deze knelpunten noodzakelijk is om het bedrijf economisch rendabel te kunnen blijven uitoefenen. Dit klemmt temeer daar het de bedoeling is dat zoon M. Vernooy de onderneming binnen afzienbare tijd gaat voortzetten. Met de oplossing van de knelpunten wordt beoogd de onderneming voor langere tijd een in alle opzichten gezonde basis te geven.

4. Toekomstige situatie

4.1. Noodzaak uitbreiding

Zoals eerder aangegeven heeft Grondhandel en Transportbedrijf J. Vernooy B.V de mogelijkheid aansluitend aan de huidige locatie ruimte toe te voegen. Daarover zijn de gemeente en Vernooy al sinds 2013 met elkaar in gesprek nadat het bedrijf een inspraakreactie had ingediend tegen het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2013. Sindsdien zijn er vele contacten geweest en hebben ook vele onderzoeken vanuit verschillende invalshoeken plaatsgevonden. Dit advies gaat uitsluitend om de vraag, of het vanuit de bedrijfseconomische optiek gezien noodzakelijk is dat de door Vernooy gewenste uitbreiding wordt gerealiseerd. In het bijzonder is de vraag, of de economische noodzaak voor de uitbreiding kan worden aangetoond in het licht van artikel 3.8 lid 1 onder b. van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Ton Voortman

Advies en Toezicht

5. Beoordeling

5.1. Aanleiding

De aanleiding tot het verzoek van Vernooy is evident. In gesprekken met de eigenaar en zijn adviseurs is mij duidelijk geworden, dat het instandhouden van de huidige situatie zowel vanuit de optiek van een gezonde bedrijfsvoering, uit oogpunt van veiligheid en arbeidsomstandigheden alsmede vanuit de invalshoek van de zorg voor het milieu niet verantwoord is. Vernooy moet bovendien een oplossing vinden voor het vervallen van de opslagmogelijkheden op de disclocatie Ossenwaard. Zonder extra ruimte op de locatie Trichtweg is dat niet mogelijk. Dat zou betekenen dat er elders alternatieve opslag moet worden gevonden. Dergelijke mogelijkheden liggen niet voor het grijpen. Immers, op reguliere bedrijfsterreinen zijn mogelijkheden beperkt zo niet uitgesloten en alternatieve locaties in het agrarisch gebied hebben dezelfde beperkingen als de locatie Ossenwaard. Verder zij opgemerkt, dat Vernooy investeringen uitstelt in afwachting van de beslissing op zijn verzoek. De investeringen die Vernooy wil doen zijn in elk geval:

- Opnieuw inrichten van het terrein met keerwanden, ook ter voorkoming van geluidshinder naar de omgeving;
- Opnieuw verharderen van het terrein en afwatering aanbrengen;
- Parkeergelegenheid realiseren voor klanten;
- Vernieuwen van het kantoor;
- Aangezicht opslag verfraaien met veel groen;
- Aanschaffen van arbotechnische verbeteringen zoals stapelmachines.

Vernooy is in staat de investeringen uit eigen middelen te financieren.

5.2. Financiële situatie

Ik heb inzage gekregen in door de accountant opgestelde financiële stukken, waaronder de winst- en resultatenrekeningen over de afgelopen jaren en prognoses, gebaseerd op verschillende varianten. Ik heb hierover gesproken met de heren Vernooy sr. en jr. zijn accountant en in eerder instantie zijn adviseur Van Dijk.

Ik concludeer uit deze stukken dat:

- de onderneming door de jaren heen winstgevend is;
- de omzet in 2017 ten opzichte van 2016 stagneert;
- het wegvallen van de opslaglocatie Ossenwaard een sterk negatief effect op omzet en winst hebben;
- de prognoses bij het toestaan van de gewenste uitbreiding een opgaande lijn laten zien, zowel wat de omzet als winstverwachting betreft.

Ton Voortman

Advies en Toezicht

6. Conclusie en advies

Ik heb in de diverse gesprekken met de heren en mevrouw Vernooy, hun adviseur en accountant en uit eigen waarneming op de locatie Trechtweg 1 een goed beeld gekregen van de situatie, waarin de onderneming thans bevindt. Met name de inefficiency met betrekking tot het gebruik van het terrein, het ontbreken van mogelijkheden om de adequaat te kunnen inspelen op de veranderende vraag uit de markt en de verre van optimale arbeidsomstandigheden voor de ondernemer en zijn personeel vragen om een oplossing op korte termijn. De binnen afzienbare tijd optredende ruimtenood door het wegvallen van een essentiële opslagruimte aan de Ossenwaard verhoogt de druk op deze situatie nog eens aanzienlijk.

Het is mij eveneens duidelijk geworden dat het vinden van een oplossing voor de huidige situatie noodzakelijk is om de continuïteit van de onderneming op langere termijn te waarborgen, zeker ook gezien de voorgenomen overname van de onderneming door zoon M. Vernooy.

De onderneming staat weliswaar niet op omvallen als er niet op kort termijn een uitbreiding wordt gerealiseerd, maar op langere termijn is de situatie niet houdbaar. Dat is al op korte termijn het geval als het wegvallen van de externe opslagruimte niet kan worden opgevangen op de locatie Trechtweg.

Uiteraard heb ik in de gesprekken met Vernooy ook stilgestaan bij de optie de onderneming in zijn geheel te verhuizen naar een andere locatie. Verkenningen in die richting zijn door Vernooy en zijn adviseur in het verleden gedaan. Los van de vraag of er überhaupt een geschikte vervangende locatie voor een type bedrijf als Vernooy in Cothen en omgeving te vinden is, zijn de hiermee gepaard gaande investeringen voor Vernooy niet te financieren. De verkoop van de huidige locatie brengt naar verwachting onvoldoende op gelet op de ruimtelijke en bestemmingsplantechnische beperkingen ter plekke. In feite staat Vernooy daarmee met de rug tegen de muur en is uitbreiding op de huidige locatie zijn enige, reële mogelijkheid.

Resumerend is mijn oordeel, dat het geven van toestemming voor de gevraagde uitbreiding van herhuisvesting van Grondhandel en Transportbedrijf J. Vernooy B.V. vanuit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk en vanuit de gemeente gezien verdedigbaar is met het oog op de bepalingen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Ik adviseer de gemeente dan ook medewerking aan het principeverzoek te geven.

Leusden, 3 april 2019

H.A. Voortman