

AANVULLEND ADVIES

Onderbouwing economische noodzaak

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



Inhoudsopgave

1. Aanleiding en doel van het advies
2. Wijzigingen sinds 3 april 2019
3. Economische noodzaak uitbreiding
4. Conclusie en geactualiseerd advies



Foto's: impressies van het terrein Trechtweg 1

1. Aanleiding en doel van het advies

Op 3 april 2019 heeft Ton Voortman Advies en Toezicht advies uitgebracht aan de gemeente Wijk bij Duurstede over het verzoek van Grondhandel en Transportbedrijf J. Vernooy B.V. haar bedrijfsoppervlakte aan de Trechtweg 1 in Cothen te mogen uitbreiden van 1,2 naar 1,9 hectare.

Het bedrijf is gelegen in het buitengebied van Cothen 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 2015 en heeft de bestemming "Bedrijven". Het is derhalve positief bestemd. Uitbreiding van in het landelijk gebied gelegen functies met meer dan 20% kan op grond van het bepaalde in artikel 9.7. van de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht uitsluitend indien de economische noodzaak daartoe is aangetoond.

In het advies van 3 april heeft Ton Voortman Advies en Toezicht geconcludeerd dat van een dergelijke economische noodzaak sprake is en de gemeente geadviseerd het verzoek van Vernooy in te willigen. De gemeente Wijk bij Duurstede staat positief ten opzichte van het plan en heeft dit aan de Provincie Utrecht voorgelegd.

Omdat het advies inmiddels meer dan vier jaar geleden is uitgebracht heeft de gemeente Ton Voortman verzocht dit te actualiseren.

2. Wijzigingen sinds 3 april 2019

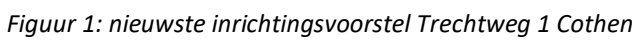
Sinds het uitbrengen van het advies d.d. 3 april 2019 zijn de volgende zaken gewijzigd:

- a. Wijzigingen in het plan en de inrichting van het uit te breiden terrein;
- b. Afstoten van de locatie Ossenaard en herontwikkeling van dit terrein;
- c. Marktontwikkelingen;
- d. Toetreding van de heer M.M.G. Vernooy tot de directie van de onderneming.

Ad a. Wijzigingen in het plan en de inrichting van het uit te breiden terrein

Cumela Advies uit Nijkerk heeft in april 2022 in een uitgebreide notitie het wijzigingsplan voor Trechtweg 1 toegelicht. In grote lijnen komt dit plan overeen met de situatie zoals deze bij het uitbrengen van het advies in eerste aanleg gold. Er zijn wel enkele wijzigingen aangebracht, zoals uitbreiding van de bedrijfsbestemming, het in samenspraak met het waterschap aanbrengen van een waterberging aan de noordwestelijke zijde van het perceel, een wijziging in de toekomstige bebouwing van het perceel en een verbeterde landschappelijke inpassing van het totale terrein. Ook heeft Vernooy onlangs over de gehele zuidoostelijke zijde een metershoge keerwand aangebracht. Met deze voorziening wordt de overlast die de buurman aan die zijde van het perceel ervaart sterk verminderd.





De uitbreiding van de locatie Trechtweg 1 en de herontwikkeling van het terrein aan de Ossenwaard, waar Vernooy opslagruimte huurt, zijn inmiddels onlosmakelijk met elkaar verbonden. De wijziging van de bestemmingsplannen loopt gelijk op. Dat betekent dat Vernooy vervangende ruimte voor de opslagfaciliteiten aan de Ossenwaard moet vinden. Ik heb het terrein op 31 juli 2023 bezocht en geconstateerd, dat het een aanzienlijke oppervlakte betreft waarvoor vervangende ruimte moet worden gevonden.

4

Ad c. Markt- en andere ontwikkelingen

In de afgelopen vier jaar zijn de marktomstandigheden flink gewijzigd. De trend naar meer beleving in tuinen en andere buitenruimten is door de effecten van corona versterkt. De consumentenvraag is hierdoor toegenomen en vooral ook meer divers geworden. Dat heeft grote gevolgen voor de bedrijfstak waarin Vernooy actief is. Het assortiment wordt steeds uitgebreider, er worden nieuwe producten aan toegevoegd met ruimtebeslag en nieuwe faciliteiten als gevolg. Ook een toenemend bewustzijn van de consument m.b.t. hergebruik van materialen speelt een steeds belangrijkere rol. Ook daar wil Vernooy op inspelen met een ruimtevraag als gevolg.

De behoefte aan extra ruimte wordt nog groter door het voornemen van Vernooy zonnepanelen op het terrein te plaatsen. In 2019 was dit nog geen issue, maar ook op dit punt zijn de inzichten in de afgelopen jaren sterk gewijzigd.

Ad d. Toetreding van de heer M.M.G. Vernooy

De zoon van de familie Vernooy, Martin, is op 29 juni 2022 aandeelhouder van het bedrijf geworden en per gelijke datum toegetreden tot de directie. Hij vormt sindsdien samen met zijn vader J.A.C.M. Vernooy het bestuur van de vennootschap. Een uittreksel uit het Handelsregister is ter informatie bij dit advies gevoegd.

3. Economische noodzaak uitbreiding

3.1. Knelpunten in de bedrijfsvoering

In het advies van april 2019 is uiteengezet welke knelpunten Vernooy op de huidige locatie ervaart en aanleiding zijn voor de uitbreidingsplannen. Het betrof toen met name de volgende tekortkomingen:

- 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;
- er is gebrek aan overdekte ruimte voor de opslag van goederen die niet in de buitenruimte mogen worden bewaard;
- er is een extra tekort aan opslagruimte bij afstoting van de gehuurde ruimte aan de Ossenwaard;
- er is een gebrek aan stallingsruimte voor de bedrijfsvoertuigen;
- er is nauwelijks parkeerruimte voor bezoekers, die vaak op een onveilige wijze aan de Trechtweg parkeren;
- er is helemaal geen ruimte voor de aanleg van showtuinen, een faciliteit die gelet op het huidige consumentengedrag onontbeerlijk is;
- 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;
- de buurman aan de zuidoostelijke zijde van het perceel ervaart geluidsoverlast.

Deze factoren hebben tot gevolg dat het bedrijf niet optimaal kan functioneren en evenmin goed kan inspelen op veranderende marktomstandigheden. Voor het waarborgen van de continuïteit van de onderneming is de gewenste uitbreiding en substantiële verbetering van de inrichting van het bestaande terrein nodig.

3.2. Gewijzigd inrichtingsvoorstel

Het nu voorliggende inrichtingsvoorstel wijkt af van hetgeen in 2019 aan mijn advies ten grondslag heeft gelegen. Kwantitatief is er sprake van een uitbreiding met 0,7 ha. Als daarop de verhuizing van de Ossenwaard naar de Trechtweg in mindering wordt gebracht blijft er netto 0,25 ha. over voor het verbeteren van de huidige inefficiënte situatie op de hoofdvesting. De bebouwing neemt in het nieuwe voorstel toe tot 1500 m².

In gesprekken met Vernooy en zijn adviseurs, op basis van de overgelegde stukken en na een uitgebreide toelichting op locatie is mij helder geworden dat met het nieuwe voorstel een zo optimaal mogelijke inrichting van het terrein wordt gecreëerd. De situering van de bebouwing op het terrein, voorzieningen als de nieuwe damwand aan de rand van het terrein en een logische indeling van de open ruimte maken een efficiënt ruimtegebruik en een veilige werkomgeving mogelijk. Daarnaast is voor de in pandige opslag van materialen, machines en apparaten, een kantoor en showroom de gevraagde hoeveelheid bebouwde ruimte zeker niet overdreven.

3.3. Wanneer is sprake van economische noodzaak?

In artikel 9.7. van de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht kan uitbreiding van in het landelijk gebied gelegen functies met meer dan 20% uitsluitend worden toegestaan indien de economische noodzaak daartoe is aangetoond. In deze verordening of toelichting daarop staat niet wat onder het begrip “economische noodzaak” wordt verstaan. In het advies van 3 april 2019 is uitgegaan van de in het economisch verkeer gebruikelijk uitleg, namelijk nodig om de continuïteit van de onderneming op de langere termijn te waarborgen, waarbij een gezonde bedrijfsvoering mogelijk is en voldaan wordt aan alle van toepassing zijnde wettelijke bepalingen.

Houvast voor deze uitleg kan worden gevonden in een uitspraak van de Rechtbank Utrecht van 21 augustus 2020 in een zaak tussen een gemeente in de provincie en een bedrijf, die draaide om het begrip economische noodzaak (zaaknummer AWB - 19 _ 4601).

In deze uitspraak wordt het begrip economische noodzaak in verband gebracht met de continuïteit van de onderneming. De rechter oordeelde dat moest worden onderbouwd waarom de uitbreiding van de betreffende onderneming nodig was voor de continuïteit.

3.4. Is de continuïteit van Vernooy in het geding?

De gesignaleerde knelpunten, zoals die in 2019 werden geconstateerd, zijn eerder toegenomen dan verminderd. Het terrein wordt meer dan intensief gebruikt, er is een schrijnend tekort aan ruimte, zowel voor opslag, het presenteren van materialen aan de consument en voor het verantwoord manoeuvreren met vrachtwagens en machines op het terrein.

Daar komt nog bij dat Vernooy een substantiële bijdrage wil leveren aan hergebruik van materialen. Dit gebeurt niet alleen vanwege een groter maatschappelijk bewustzijn over duurzaamheid, hergebruik e.d., maar ook vanwege een toegenomen belangstelling bij de

consument voor hergebruikte materialen. Daarom heeft Vernooy een installatie aangeschaft voor het sorteren en wassen van stenen, die daarna worden hergebruikt. Er is evenwel onvoldoende ruimte op het huidige terrein om deze machine verantwoord te plaatsen en in bedrijf te stellen. Voor het hergebruikte materiaal is ook opslagruimte nodig. Bij dit alles komt het extra ruimtebeslag vanwege de verhuizing van de opslag aan de Ossenwaard nog bij.

Als de gesignaleerde knelpunten niet worden opgelost en Vernooy niet kan meeveren met een snel veranderende markt, wordt de armslag van de onderneming fors beperkt en heeft dat op termijn gevolgen voor een efficiënte bedrijfsvoering, zal de omzet stagneren en de continuïteit nadelig worden beïnvloed.

3.5. Financiële situatie

Inzage in door de accountant opgestelde financiële stukken over de afgelopen jaren tonen weliswaar een stabiele financiële situatie, maar ook een stagnerende omzet in de afgelopen twee jaar. Dit is opmerkelijk omdat corona de bedrijfstak waarin Vernooy actief is een flinke stimulans heeft gegeven. Vernooy kan hier echter door het gebrek aan ruimte onvoldoende op inspelen en heeft met name voor nieuwe ontwikkelingen en veranderende assortimenten te weinig opslag- en presentatiemogelijkheden. Onderstaand overzicht geeft de ontwikkeling van omzet en personeel sinds 2018 weer.

Omzet- en personeelsontwikkeling 2018-2022

2018=100

	2018	2019	2020	2021	2022
Omzet	100	109	125	140	139
Personeel	100	120	130	130	130

Figuur 2: omzet- en personeelsontwikkeling 2018-2022

3.6. Locatiekeuze

De vraag kan worden gesteld of uitbreiding op de huidige locatie de enige mogelijkheid is of dat er in de omgeving andere, wellicht beter geschikte bedrijfsruimte voor Vernooy gevonden kan worden. Op basis van gesprekken hierover met de ondernemers en hun adviseurs, mijn eigen onderzoek en uit informatie van de gemeente Wijk bij Duurstede heb ik net zoals in 2019 moeten constateren er op dit moment geen terrein met een vergelijkbare omvang en een adequate bestemming in de gemeente of aanpalende gemeenten beschikbaar is. Onbekend is of zo'n terrein er in de toekomst mogelijk wel komt en of dan een substantieel deel van een dergelijk bedrijventerrein, zo dat beschikbaar is, aan een ruimtevragend bedrijf als Vernooy zal worden toegewezen. Mijn indruk uit gesprekken met de gemeente is dat dit zeer onwaarschijnlijk is.

Feit is dat de problemen waarmee Vernooy zich al geruime tijd geconfronteerd ziet om een oplossing binnen afzienbare tijd vragen.

Daar komt bij dat het nog maar de vraag is of Vernooy een verhuizing naar een andere locatie kan financieren. De ongewisse waarde van het huidige terrein gelet op de beperkte

mogelijkheden aldaar, de met een totale verhuizing gepaard gaande kosten en de stijgende bouwkosten maken dat uitbreiding op de huidige locatie een ook vanuit de financiële optiek bezien verstandige -zo niet enige- keuze is.

4. Conclusie en geactualiseerd advies

Ik heb wederom uitgebreid gesproken met de eigenaren van Grondhandel en Transportbedrijf J. Vernooij B.V., hun adviseur van Cumela Advies B.V. en de accountant. Opnieuw heb ik uit eigen waarneming op de locatie Trechtweg 1 een goed beeld gekregen van de situatie, waarin de onderneming zich nog steeds bevindt en die door het wegvallen van de locatie Ossenwaard alleen maar nijpender wordt.

Om alle knelpunten in de bedrijfsvoering op te lossen, tegemoet te komen aan de veranderende (markt)omstandigheden, te kunnen inspelen op actuele onderwerpen op het gebied van duurzaamheid en hergebruik van materialen en te voldoen aan eisen voor een veilige werkomgeving ben ik van mening dat het voor de continuïteit van de onderneming nodig is de gewenste uitbreiding op de huidige locatie toe te staan.

Hierbij mag niet onvermeld blijven, dat Vernooij en zijn adviseurs niet over een nacht ijs gegaan zijn bij het bepalen van de meest efficiënte inrichting van het oude terrein en de uitbereiding daarvan. Enerzijds worden knelpunten opgelost en nieuwe mogelijkheden gecreëerd en anderzijds wordt onnodig ruimtegebrek voorkomen.

Ik adviseer u dan ook opnieuw medewerking aan het verzoek van Grondhandel en Transportbedrijf J. Vernooij B.V. te verlenen en de provincie te vragen dit te accorderen.

Naar mijn oordeel is in overtuigende mate helder geworden dat inwilliging van het verzoek nodig is om de continuïteit van de onderneming, zowel op korte als lange termijn, te waarborgen.

Leusden, 28 augustus 2023
Ton Voortman Advies en Toezicht

H.A. Voortman