

Business Case
Greenport Haaren

INZICHT
&
OVERZICHT

Business Case

Greenport Haaren

Opdrachtgever : B.A.M. Vermeer
Biezenmortelsestraat 43
5074 RB BIEZENMORTEL

Projectnummer : 20160121-00

Status rapport / versie nr. : Definitief 01

Datum : 24 maart 2016

Opgesteld door : Ing. S. Spapens

Gecontroleerd door : Ing. R.A.A. van Dessel

Voor akkoord : Ing. S. Spapens

Paraaf :



Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
C01	24-03-2016	Business Case Greenport Haaren	SSp	RD
D01	29-04-2016	Business Case Greenport Haaren	SSp	RD

INHOUD

blz.

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Plangebied.....	4
1.3	Leeswijzer	4
2	ONTWIKKELINGEN BOOMTEELTSECTOR	5
2.1	Trends	5
2.2	Business Centre Treeport.....	6
2.3	Marktverkenning	6
3	DE N65 ALS ETALAGE	8
3.1	Het verhaal van de N65 'De mooiste rijksweg van Brabant'	8
3.2	De N65 als Etalage, en nog veel meer	8
3.3	Conclusie.....	9
4	GREENPORT HAAREN	10
4.1	Optimalisatie agrologistiek	10
4.2	Ruimtelijke en landschappelijke beschrijving	11
4.3	Beeldkwaliteit	13
4.4	Duurzaamheid	15
4.5	Mogelijkheden per gebouw	15
5	EXPLOITATIE	17
5.1	De sector - referentie	17
5.2	Algemene informatie	17
5.3	Operationele begroting	18
5.4	Concurrentie	22
5.5	Subsidies	23
5.6	Duurzaamheid	23

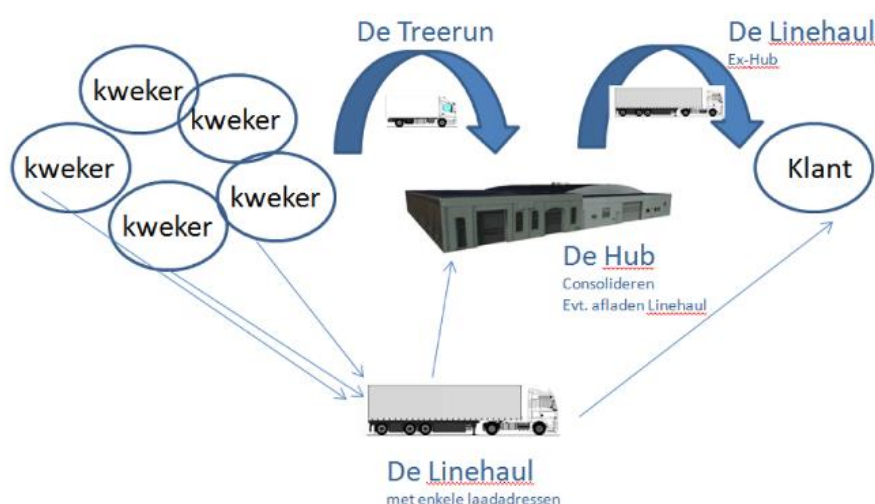
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De boomkwekerijsector is met recht één van de 'groenste' sectoren van Nederland. Boomkwekerijproducten vinden hun weg niet alleen naar bossen, parken, fruitpercelen en plantsoenen, maar ze zijn ook steeds meer te vinden in woonwijken, tuinen en tegenwoordig ook op daken en balkons. Boomkwekerijproducten zijn van nature zeer duurzaam en zullen in de toekomst meer en meer bijdragen aan de verduurzaming van andere sectoren. Daarbij valt te denken aan de inrichting van woonwijken en bedrijventerreinen, het klimaat in de stad, het zuiveren van lucht, het produceren van bio-plastics of de productie van bio-energie.

Boomkwekers zijn van oudsher gevestigd op locaties met gunstige productieomstandigheden (grondsoort, water en klimaat) voor grondgebonden boomteelt. Tegenwoordig wordt de productielocatie steeds meer bepaald door de ontwikkeling van het areaal, de beschikbaarheid van fysieke ruimte, de gunstige geografische ligging bij mainports (Rotterdam, Schiphol en Antwerpen), een grote nabije afzetmarkt en goede achterlandverbindingen. Dit vraagt ook voor de bestaande clusters om een andere benadering. De huidige boomteeltgebieden moeten zich blijven ontwikkelen om te kunnen blijven concurreren; zowel nationaal als internationaal. Samenwerking tussen de boomteeltgebieden is nodig.

De Greenports in het westen van het land richten zich hierbij steeds meer op innovatie. Vanwege de hoge gronddruk zijn in deze Greenports geen grote arealen meer beschikbaar voor de teelt van gestandaardiseerde producten. Deze vindt plaats op satellietlocaties met meer gespecificeerde kennisontwikkeling en een betere bereikbaarheid. Greenport Midden-Brabant is één van deze satellietlocaties en behoort tot de vijf grootste boomteeltgebieden van Nederland. Binnen de gemeente Haaren is ongeveer 20% van de werkgelegenheid gekoppeld aan de boomteeltsector, waardoor het belang voor de lokale en regionale economie groot is.



Verdergaande samenwerking tussen de boomteeltclusters vraagt ook om een andere logistieke benadering. Het optimaliseren van de logistieke stromen is hierbij één van de uitgangspunten. Het belang hiervan wordt ook onderschreven door Treeport; het boomteeltgebied rondom Zundert. Zij hebben het 'Treerun-principe' geïntroduceerd. Goederenstromen, vanuit diverse kwekers, hebben immers vaak dezelfde eindbestemming.

Deze stromen kunnen, vaker dan nu het geval is, gebundeld worden. Te vaak wordt nog gekozen voor individuele oplossing, terwijl juist een collectieve voorzieningen in het belang van alle actoren is. De vorige afbeelding toont het achterliggende logistieke concept.

Het Treerun-principe houdt in dat deelzendingen van kwekers worden verzameld en tijdelijk worden gecentraliseerd op een Hub. Een Hub is een centraal op- en overslagpunt, waar de aangevoerde deelzendingen worden verzameld. Binnen de Hub vindt clustering van zendingen plaats naar identieke ontvangers of in dezelfde regio gelegen ontvangers. 'Linehaul' pikt vervolgens de goederen op bij de Hub op het BCT. De Hub voor het boomteeltgebied rondom Zundert wordt gerealiseerd op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein op de grens van Nederland en België; het Business Centre Treeport. Ook binnen Greenport Midden-Brabant is behoefte aan één centrale Hub, die vervolgens in directe verbinding staat met andere Hub's binnen Nederland. Op de volgende afbeelding is te zien welke boomteeltclusters in de Benelux worden onderscheiden. In Opheusden en Zundert is een Hub in ontwikkeling, terwijl in Boskoop, Duin- en Bollenstreek en in Venlo (Horst aan de Maas) deze functie al is gerealiseerd. De ontwikkeling van een Hub functie in Haaren is binnen Nederland de ontbrekende schakel.



Naast een milieutechnisch voordeel (minder uitstoot) en ontzorging leidt deze werkwijze uiteindelijk ook tot financiële voordelen voor de verschillende participanten in het proces. Dit vergroot de concurrentiepositie van de boomteeltsector in geheel Nederland. Daarnaast wordt door de bundeling van logistieke stromen de overlast in de omliggende kernen en het buitengebied vermindert. Nu vindt er veel zwaar transport plaats over wegen die daar niet voor geschikt zijn, met alle gevolgen van dien, zoals kapotte wegverhardingen, parkeeroverlast en verkeersonveilige situaties. Het creëren van een centrale Hub lost veel van deze knelpunten op. Door het Logistiek Centrum Greenport Haaren worden de zendingen bij meerdere kwekers opgehaald en verzameld op de Hub aan de N65, van waaruit zendingen met dezelfde bestemming worden gebundeld in één transport.

1.2 Plangebied

De locatie van de Hub binnen Greenport Midden Brabant (hierna: Logistiek Centrum Greenport Haaren) is beoogd aan één van de belangrijkste transportassen van Midden Brabant; de N65 tussen Tilburg en Den Bosch, in het hart van het boomteeltgebied. De keuze is niet geheel toevallig en sluit naadloos aan bij de visie die door de provincie Noord-Brabant is ontwikkeld om de N65 verder te ontwikkelen als de 'etalage' voor de boomteeltsector. Meer hierover is te lezen in hoofdstuk 3.

Het Logistiek centrum Greenport Haaren is voorzien aan de Berktweg 4, 6 en 8 in Haaren en bevindt zich direct aan de N65. Kadastraal staan de percelen bekend als gemeente Haaren, sectie A, nummers 1014, 2585, 2686 en 1926. In totaal is de ontwikkellocatie 6 hectare groot. In het verleden werd het plangebied gebruikt als boomkwekerij, waardoor in totaal circa 3.950 m² aan (bedrijfs)bebouwing aanwezig is op het perceel. Op de volgende afbeelding is de huidige situatie gevisualiseerd.



1.3 Leeswijzer

In deze Business Case wordt beschreven wat het belang is van de ontwikkeling van een centrale Hub aan de N65. In het volgende hoofdstuk wordt hierbij aandacht besteed aan de trends en ontwikkelingen in de sector. Ook wordt de relatie gelegd met de ontwikkeling van het Business Centre Treeport en worden de resultaten van een beknopte marktverkenning benoemd. In hoofdstuk 3 komt de ontwikkeling van Logistiek centrum Greenport Haaren aan de orde. Hierbij wordt niet alleen een beschrijving gegeven van het initiatief. Specifiek wordt aandacht besteed aan de aspecten beeldkwaliteit en duurzaamheid. In Hoofdstuk 4 wordt vervolgens in gegaan op de financiële aspecten van de ontwikkeling. In deze paragraaf wordt de haalbaarheid aangetoond.

2 ONTWIKKELINGEN BOOMTEELTSECTOR

Markt- en sectorontwikkelingen en omgevingsfactoren hebben grote invloed op het functioneren van de boomteeltsector. De ontwikkeling van de boomteeltsector wordt ook beïnvloed door omgevingsfactoren, zoals de beschikbare ruimte om uit te breiden en de mate van congestie binnen productiegebieden.

2.1 Trends

Ketenschakels in de boomteeltsector dienen optimaal aan te sluiten op de wensen en eisen vanuit de markt en goed in te spelen op marktontwikkelingen. Relevante Marktontwikkelingen die zich nu voordoen zijn:

- De vraag vanuit de retail (grootwinkelbedrijven, tuincentra en bouwmarkten) neemt de komende jaren verder toe onder meer als gevolg van schaalvergroting in de retailsector. In het algemeen geldt: hoe groter de retailer hoe dominanter zijn positie in de boomteeltketen. Grote retailketens hebben veelal een voorkeur voor gestandaardiseerde producten in grote en voorspelbare aantallen (just-in-time). Daarnaast vragen ze een zeer flexibele opstelling van kwekers en handelaren ten aanzien van levering (logistiek en snelheid) en service (beschikbaarheid en kwaliteit). Om te voldoen aan de flexibelere leveringseisen komen nieuwe distributiekkanalen tot stand. Enerzijds via centrale inkoop (handelshuizen), anderzijds via directe levering van kwekers aan retailers waarbij zij zelf inkopen/bijkopen bij andere kwekers.
- De (institutionele) markt stelt steeds meer eisen op het gebied van duurzaamheid en milieu (onder andere water). Een positieve ontwikkeling is dat de overheid zich steeds meer richt op het verbeteren van de leefbaarheid van steden en (monotone) woonwijken ('Greening the city'). Een negatieve ontwikkeling is dat door de economische crisis de overheidsbudgetten onder druk staan.
- De concurrentie op met name de buitenlandse markten neemt toe. Zo vragen afnemers in Europa steeds vaker om boomteeltproducten uit hun eigen regio (local-to-local) vanwege bijvoorbeeld duurzaamheid (minder transport) en betrouwbaarheid en wordt de beschikbaarheid van voldoende en gemotiveerde arbeidskrachten steeds belangrijker.

Sectorontwikkelingen die zich voordoen zijn:

- Mede door de schaalvergroting is sprake van een verdergaande professionalisering van kwekers op het gebied van productontwikkeling (kennis en innovatie) en efficiencyverbetering (bijv. vermeerdering bij teler).
- Een veranderende rol van handelaren in de richting van transporteur. Als gevolg hiervan vervagen de (traditionele) rollen van bepaalde schakels uit de keten.
- Vanwege toenemende concurrentie kiezen kwekers en productiegebieden tussen specialisatie of verbreding. Specialisatie betekent over het algemeen het leveren van één of weinig producten van hoge kwaliteit tegen een relatief constante vraag.
- Sinds enkele jaren vindt een gedeeltelijk uitplaatsing van de boomteeltproductie naar het buitenland plaats. Hierdoor neemt de concurrentie tussen boomkwekers in Nederland en het buitenland (van oorsprong veelal Nederlanders) toe.

Om in te spelen op voorgaande markt- en sectorontwikkeling is een optimalisatie binnen de boomteeltketen noodzakelijk. De optimalisatie van de agrologistieke stromen en verdergaande samenwerking tussen kwekers onderling en tussen de boomteeltclusters is hiervoor onontbeerlijk. De ontwikkeling van Logistiek centrum Greenport Haaren vormt hiervoor de sleutel.

2.2 Business Centre Treeport

Zoals in de inleiding reeds is geformuleerd staat de ontwikkeling van het Logistiek centrum Greenport Haaren niet alleen binnen Nederland. In Zundert, één van de andere boomteeltclusters in Noord-Brabant, wordt de ontwikkeling beoogd van het Business Centre Treeport. Door de ontwikkeling van de Hub aan de N65 is een verdergaande samenwerking tussen beide boomteeltclusters ook op logistiek vlak mogelijk.

2.3 Marktverkenning

De boomkwekerijsector neemt in Nederland een belangrijke positie in. Geen land ter wereld dat zoveel boomkwekerijproducten exporteert als Nederland. De totale productiewaarde van de Nederlandse boomteeltsector bedraagt circa 600 miljoen euro op jaarbasis. Volgens cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek bestaat de Nederlandse boomteeltsector uit ruim 3.100 bedrijven die boomkwekerijgewassen en vaste planten telen. Hun gezamenlijke areaal bedraagt ruim 17.000 hectare. De export is van groot belang voor de Nederlandse boomteeltsector. Circa 65% van de totale productie wordt geëxporteerd, waarvan 90% naar landen binnen Europa. Duitsland is de belangrijkste exportmarkt gevolgd door het Verenigd Koninkrijk. Buiten Europa zijn de Verenigde Staten en Canada de belangrijkste exportmarkten. De totale exportwaarde varieert al jaren rond de 450 miljoen euro en daarmee neemt Nederland een leidende positie in op de wereldmarkt voor boomkwekerijproducten. Het belang van de sector is hiermee duidelijk, maar betekent dit ook dat er behoefte is aan een verdere facilitering van de sector middels open en overslaglocaties op goed ontsloten plekken.

Uit de kwantitatieve prognose die in opdracht van de provincie Noord-Brabant is opgesteld blijkt dat er in de regio Noordoost Brabant tot en met 2040 behoefte is aan 110 hectare nieuw bedrijventerrein in Noordoost-Brabant. Het overgrote deel van deze ruimtevraag zal zich voordoen in de eerste tien jaar. De ruimtevraag vlakt langzaam af en is in de periode 2031-2040 zelfs licht negatief.

Uit de provinciale prognose komt verder naar voren dat enkele sectoren (onder andere logistiek en groothandel) wel blijven groeien (en daarmee ruimte blijven vragen over de hele periode). De ontwikkeling van een Logistiek Centrum aan de N65 faciliteert deze ruimtevraag en versterkt daarmee ook nog eens één van de belangrijkste sectoren van Noord-Brabant. De locatie, aan één van de belangrijkste transportassen tussen Tilburg en Den Bosch, is ook de uitgelezen locatie voor zo'n functie.

Maar belangrijker nog is de lokale behoefte en bereidheid om mee te werken aan dit initiatief. Het is van belang dat de verschillende boomkwekers uit de regio zich confirmeren aan dit initiatief. Hiertoe is door de initiatiefnemers bij de diverse boomkwekerijen geïnventariseerd in hoeverre zij bereid zijn gebruik te maken van de diensten die de Greenport aanbiedt.

Business Case Greenport Haaren
B.A.M. Vermeer
Berktweg 4,6 en 8 Haaren

20160121
april 2016
blad 7

In totaal hebben 36 boomkwekers inmiddels een handtekening gezet en zich geconformeerd aan het initiatief.

Nr.	Bedrijfsnaam	Contactpersoon	Straat	Huisnr.	Postcode	Plaats
1	Van Roessel vormbomen	Thijs van Roessel	Brem	3	5056 PH	Berkel-Enschot
2	Hoogeind Laanbomen B.V.	Ad Vugs	Enschotsebaan	23	5056 SR	Berkel-Enschot
3	Boomkwekerij Chr. Heijmans	Chris Heijmans	Biezenmortelsestraat	4	5074 PD	Biezenmortel
4	Plantenkwekerij N. Mallens	Niels Mallen	Biezenmortelsestraat	7	5074 PD	Biezenmortel
5	Boomkwekerij van de Plas	Gijs van de Plas	Biezenmortelsestraat	24	5074 RB	Biezenmortel
6	Van Iersel Biezenmortel B.V.	Mark van Iersel	Biezenmortelsestraat	57	5074 RJ	Biezenmortel
7	Kuypers Graszoden B.V.	Frank Kuypers	Gijzelsestraat	18	5074 RS	Biezenmortel
8	Heco Stekcultures B.V.	Kees de Jong	Gommelsestraat	2	5074 NG	Biezenmortel
9	Gebr. van Oirschot Tuinplanten B.V.	Karel van Oirschot	Gommelsestraat	16	5074 PC	Biezenmortel
10	Boomkwekerij 't Hooghout VOF	John Schapendonk	Hooghoutseweg	17	5074 NA	Biezenmortel
11	Stekbedrijf Gerard van der Loo B.V.	Gerard van der Loo	Hooghoutseweg	27	5074 NA	Biezenmortel
12	Boomkwekerij Verstijnen	Bas Verstijnen	Winkelsestraat	17	5074 PA	Biezenmortel
13	Mts. Visser Planten	Bas Vissers	Margrietweg	1	5151 RH	Drunen
14	Kuipers Bloemen / Aardbeien	Ria Kuipers	Belversestraat	26	5076 PZ	Haaren
15	Boomkwekerij Johan van der Mee B.V.	Johan van der Mee	Belversestraat	47a	5076 PW	Haaren
16	B. van Roessel Tuinplanten VOF	Bart van Roessel	Berktweg	10	5076 PA	Haaren
17	Boomkwekerij Peter Verhoeven B.V.	Peter Verhoeven	De Gever	6	5076 NB	Haaren
18	Moonen Kwekerijen B.V.	Jos Moonen	Heusdensebaan	120	5076 VA	Haaren
19	Boomkwekerij P.M. de Jong	Piet de Jong	Holleneind	17	5076 NG	Haaren
20	Plantenkwekerij Kees Burgmans	Kees Burgmans	Holleneind	23	5076 NG	Haaren
21	Gebr. Vugts	Gijs Vugts	Oisterwijkse-dreef	4a	5076 NA	Haaren
22	Ton van den Oever Boomkwekerijen B.V.	Kees van Iersel	Rijksweg	13	5076 PB	Haaren
23	Van den Boer Schellekens	Joost Schellekens	Gijzel	39	5268 CM	Helvoirt
24	Boomkwekerij van der Sande	Kees van der Sande	Loonsebaan	7	5268 KT	Helvoirt
25	Boomkwekerij P. Verhulst	Peter Verhulst	't Heike	30	5268 GB	Helvoirt
26	Plantenkwekerij Niels Kuijpers	Niels Kuijpers	Udenhoutseweg	2	5268 CG	Helvoirt
27	A. van den Brand Cultuurtechniek	Ad van den Brand	Udenhoutseweg	6	5268 CG	Helvoirt
28	Kwekerij Mols VOF	Wim Mols	Broekzijde	14	5066 PG	Moergestel
29	H. van de Wouw Snijheesters	Herman van de Wouw	Donkhorst	5	5066 PN	Moergestel
30	Roel van Dal Boomkwekerij	Roel van Dal	Zandstraat	22	5066 CA	Moergestel
31	Kwekerij van de Ven Tuin- en Perkplanten	Mylene van de Ven	Heusdensebaan	93a	5061 PP	Oisterwijk
32	Scheffers - De Jong VOF	Martien Scheffers	Oliviersweg	9	5061 PL	Oisterwijk
33	Kwekerij M. Vromans B.V.	Martien Vromans	Quirijnstokstraat	15	5012 TC	Tilburg
34	Boomkwekerij De Zwaluw B.V.	Hans Bertens	Waalwijksebaan	5	5012 TK	Tilburg
35	Boerderij "Ons Erf"	Wim van Gorp	Kuil	31	5071 RH	Udenhout
36	Boomkwekerij Udenhout B.V.	Kees van Iersel	Schoorstraat	23	5071 RA	Udenhout

3 DE N65 ALS ETALAGE

Uit voorgaande hoofdstukken blijkt dat de optimalisatie van de agrologistiek belangrijk is voor de boomteeltsector in Nederland. De vestiging van een Logistiek Centrum op een goed ontsloten locatie is hiervoor een randvoorwaarde. De keuze voor een locatie aan de N65 is dan ook logisch en past volledig binnen de beleidskaders die door de regio en de provincie zijn geformuleerd. In dit hoofdstuk gaan wij globaal in op deze beleidskaders.

3.1 Het verhaal van de N65 'De mooiste rijksweg van Brabant'

De provincie Noord-Brabant heeft in haar structuurvisie de N65 benoemd als één van de toekomstige gebiedsontwikkelingen binnen haar grenzen. De komende jaren dient een kwaliteitsverbetering plaats te vinden van de rijksweg N65 tussen Tilburg en Den Bosch. In opdracht van de provincie is in de Contouren van een gebiedsopgave - Het verhaal van de N65 'De mooiste rijksweg van Brabant' uit 2013 een eerste aanzet gegeven.

In deze studie is de ambitie uitgesproken om de N65 de verbinding te laten zijn tussen stad en land. Het omliggende gebruikerslandschap staat hierbij centraal. De boomteeltsector is goed vertegenwoordigd in dit gebruikerslandschap. Het toenemende oppervlak aan kassen, zowel in glas als plastic, verstoort echter de kwaliteit en identiteit van het gebied. Vanaf de N65 was dit zichtbaar. Samen met de boomkwekers is derhalve gekeken naar de mogelijkheden om het imago van de boomkwekers duurzaam te versterken en de ruimtelijke kwaliteit en beleving van de zones aan weerszijden van de N65 aan te pakken.

De boomkwekerijen gaan het gebied niet alleen als productieruimte benutten, maar leggen ook betekenisvolle koppelingen met andere maatschappelijke waarden. Zij dragen actief bij aan de ecologische en landschappelijke kwaliteit van het gebied en bieden arrangementen aan op het grensvlak van boomteelt, zorg, sociale werkvoorziening en recreatie. Zij beschouwen de N65 als een 'etalage' die zicht geeft op het duurzame karakter van de bedrijfstak. Daarom draagt de boomteeltsector ook actief bij aan de identiteit van de N65. Gezamenlijk wordt een project opgestart om de karakteristieke boombeplanting langs de N65 te herstellen, waardoor de weg de gezamenlijke etalage van het Groene Woud en de boomteeltsector wordt. Door langs de N65 een internationaal kenniscentrum voor de boomteelt te realiseren kan de huidige leidende positie van de boomteeltsector worden versterkt. In dit kenniscentrum zou ruimte moeten zijn voor scholing, voorlichting, toegepast praktijkonderzoek en een bezoekerscentrum. Dit kenniscentrum wordt niet zozeer beoogd binnen het plangebied, maar de uitgesproken ambities geeft wel aan dat de zichtbaarheid van de sector langs de N65 vergroot mag worden. De ontwikkeling van een Logistiek Centrum, dat gepaard gaat met een kwaliteitsimpuls van de huidige bebouwing, past binnen dit streven en geeft de sector ook een fysiek gezicht aan de N65.

3.2 De N65 als Etalage, en nog veel meer

De provincie Noord-Brabant wil, zoals beschreven in de structuurvisie en voorgaand document, het gebied rondom de N65 een kwaliteitsimpuls geven. Enerzijds betreft dit een verkeerskundige opgave, anderzijds is het doel geformuleerd om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te versterken in combinatie met het verder profileren van de boomteeltsector. Door de boomkwekers zelf is hiertoe het voortouw genomen. Hun visie is beschreven in de notitie 'De N65 als Etalage, en nog veel meer'.

De (boom)kwekers willen de etalagefunctie van de N65 verbeteren, maar willen tegelijkertijd ook het typisch Brabants landschap beleefbaar maken. Iedereen zou de N65 in de toekomst moeten herkennen als de etalage van de boomteeltsector en het landschap, en als toegangspoort om het Brabants landschap te ontdekken. Om dit voor elkaar te krijgen zijn enkele projecten uitgewerkt, waarbij de volgende relevant zijn voor deze Business Case.

1. Een huisstijl voor het gebied
2. De boomkwekers etaleren

3.2.1 Een huisstijl voor het gebied

De (boom)kwekers zijn erg enthousiast over het ontwikkelen van een huisstijl voor de N65 en de aanliggende gebieden, waardoor een rustiger beeld en meer eenheid ontstaat. Een huisstijl versterkt de weg en omgeving als herkenbaar landschap, van Vught tot Tilburg. Door het ontwikkelen van een huisstijl zal de ruimtelijke kwaliteit worden versterkt en kunnen elementen die voorheen als verstoring werden ervaren eenvoudiger worden geïntegreerd in het landschap. Dit biedt voor de boomkwekers mogelijkheden om op een gepaste manier, binnen de huisstijl, reclame uitingen te voorzien langs de weg.

Wat betreft de huisstijl willen de (boom)kwekers groen en innovatie de sfeer laten bepalen. In materialisatie kan hierbij worden gedacht aan hout als basismateriaal, maar ook aan een vormgeving dat verwijst naar de eigenschappen van bomen. Innovatie wordt gezocht in groene geluidswanden en levende systemen die fijnstof afvangen of bijdragen aan het verbeteren van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van moswanden, beplante middenbermen, grasdaken, en opgaande beplanting zoals bamboe (*Fargesia*). Het gebruik van groen ten behoeve van filtering van fijnstof bevindt zich nog in de onderzoekfase. De (boom)kwekers willen de testresultaten samen met hun groene expertise in de praktijk brengen.

3.2.2 De boomkwekers etaleren

De N65 heeft niet alleen een etalagefunctie voor het landschap. Voor de (boom)kwekers heeft de weg een etalagefunctie omdat hun bedrijven en producten zichtbaar zijn vanaf de weg. Vanuit een breder perspectief heeft de weg ook een etalagefunctie voor de (boom)kwekerijsector in de gehele regio. Naast het etaleren door de boomkwekers zijn er andere bedrijven langs de weg die kunnen profiteren van hun ligging aan de weg. De (boom)kwekerijbedrijven zijn zich bewust van deze ligging aan een zichtlocatie en besteden nu al veel aandacht aan de netheid en uitstraling van de aangrenzende gronden. Zij willen de etalagefunctie naar de weg toe beter benutten en tevens de ruimtelijke kwaliteit van de weg en omgeving versterken.

3.3 Conclusie

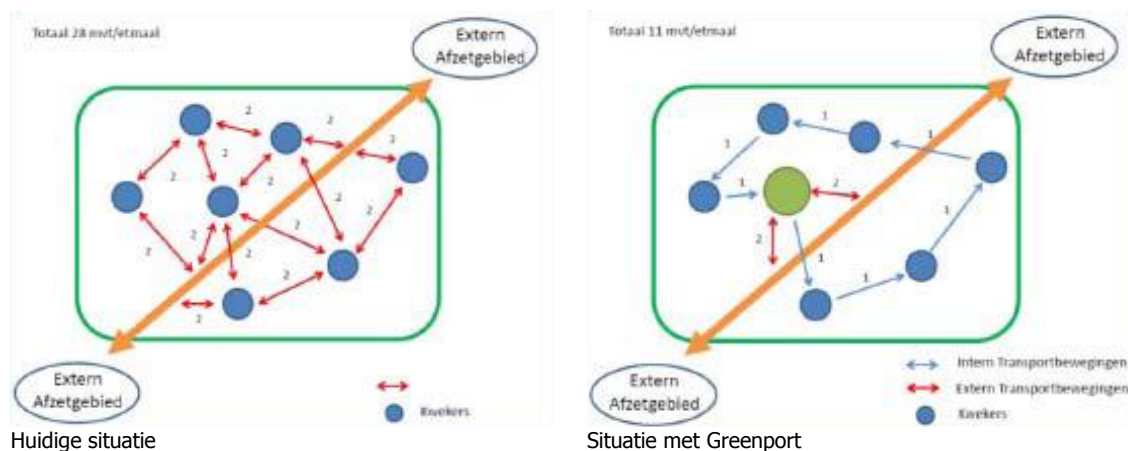
De ambitie om van de N65 de etalage van de boomteeltsector te maken is ambitieus en vraagt om verkeerskundige, landschappelijke en ruimtelijke maatregelen. De ontwikkeling van een Logistiek Centrum aan deze N65 is een eerste stap om de boomteeltsector ook zichtbaar te laten zijn aan deze belangrijkste transportroute. Het Logistiek Centrum wordt hiermee een uithangbord voor de gehele boomteeltsector in de regio. Dat vraagt veel aandacht voor de uitstraling van de gronden en opstallen, maar de initiatiefnemer is zich hiervan bewust en is bereid deze investeringen te doen in het belang van de sector.

4 GREENPORT HAAREN

Het Logistiek Centrum is meer dan alleen een verzamelpunt. Het centrum biedt de kans op een versterking van de ketenwerking binnen de boomteeltsector, waarbij sprake is van een betere en efficiëntere samenwerking tussen de kwekers onderling en tussen de verschillende boomteeltregio's in Nederland.

4.1 Optimalisatie agrologistiek

De belangrijkste doelstelling voor het Logistiek Centrum is de optimalisatie van de agrologistiek in de regio. Doordat iedere kweker binnen de gemeente Haaren en de naaste regio het transport zelf organiseert, is er momenteel geen sprake van gestructureerd transport van en naar de kwekers. Dit heeft tot gevolg dat er veel (zwaar) vrachtverkeer plaats vindt over infrastructuur die hier niet geschikt voor is, met alle gevolgen van dien. Hierbij kan gedacht worden aan kapotte wegverharding, parkeeroverlast en andere ongewenste verkeerskundige manoeuvres. Daarnaast worden deze vrachtwagens bij veel kwekerijen op de openbare weg geladen en gelost, hetgeen ook voor overlast en verkeersonveilige situaties zorgt. Tenslotte zijn de vrachtwagens vaak niet volledig gevuld. Hier is dus een belangrijke efficiency- en kwaliteitswinst te behalen.



De initiatiefnemer wil graag een bijdrage leveren aan het oplossen van deze problematiek en daarmee een bijdrage leveren aan een versterking van de boomteeltsector binnen de regio. De werkwijze hierbij is simpel; verzamel alle goederen (bomen) vanuit de kwekers bij het logistieke centrum en regel centraal het vervoer van deze goederen (bomen) naar externe partijen / klanten vanuit dit logistieke centrum, conform het agrologistiek model dat aan de grondslag ligt van het Business Centre Treeport. Concreet betekent dit dat de volgende handelingen vanuit het Logistieke Centrum Greenport Haaren worden gefaciliteerd:

- ophalen en/of in ontvangst nemen van de zendingen;
- lossen van de ophaal zendingen;
- het uitsorteren van de zendingen op vrachtniveau t.b.v. efficiënte verlading;
- beladen van laanbomen op de vrachtwagens of containers (afhankelijk van export land);
- verzorgen van de in opslag staande producten;
- fusthandeling (lees boxpallets/denen welke retour komen of moeten gaan) en deze terug bezorgen aan de kwekers.

Puntsgewijs kunnen de volgende kwaliteitsverbeteringen behaald worden:

- Vermindering beschadiging wegennet en parkeeroverlast;
- Gestructureerde regeling verkeersstromen vrachtverkeer en reduceren van het vrachtverkeer over het kleinere wegennet;
- Verbetering van de verkeersveiligheid.

4.2 Ruimtelijke en landschappelijke beschrijving

In paragraaf 4.1 is het verkeerskundige belang uiteengezet voor de ontwikkeling van het Logistiek Centrum Greenport Haaren, maar de wenselijkheid van een dergelijk centrum aan de N65 wordt mede bepaald door de ruimtelijke en landschappelijke inpasbaarheid.

4.2.1 Huidige en toekomstige situatie

In het plangebied werd voorheen een (boom)kwekerij geëxploiteerd. In de huidige situatie is in totaal circa 3.950 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Deze oppervlakte is verdeeld over de onderstaande bebouwing:

1. Werkplaats 410 m²
2. Open loods 450 m²
3. Stenen loods 600 m²
4. Stalen loods 493 m²
5. Bijgebouw kantoor 20 m²
6. Twee bedrijfswoningen 170 m²
7. Kantoor Villa Louisahof 430 m²
8. Kassen 1.350 m²

De rest van de gronden is in gebruik als verhard terrein behorende bij de bedrijfsgebouwen alsmede voor tuinen en agrarische gronden voor de exploitatie van een (boom)kwekerij.

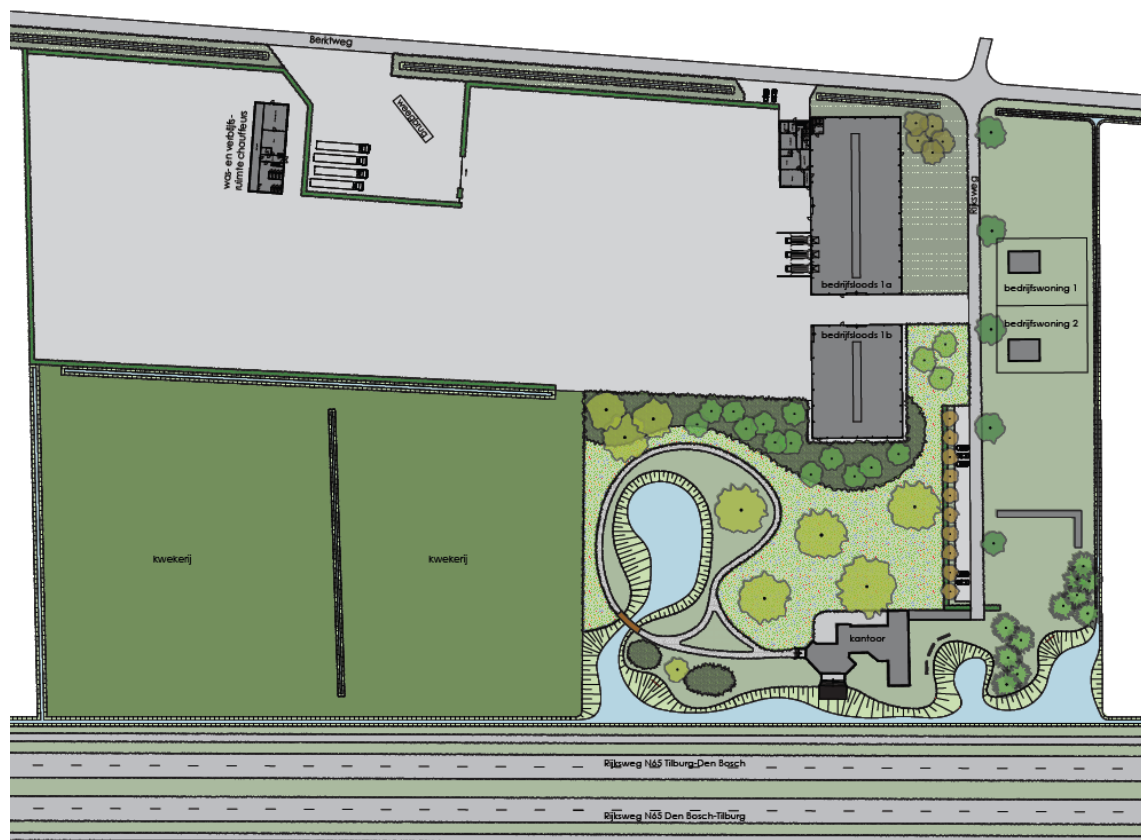


De gronden die in de huidige situatie worden gebruikt als boomkwekerijgronden blijven deels onaangetast. Omdat deze gronden aan de N65 gelegen, kan dit perceel als uithangbord dienen voor de sector, waardoor de 'etalage' wordt vorm gegeven. Dit vraagt wel om een zorgvuldige inrichting van het perceel met aandacht voor landschap en duurzaamheid. De eigenaar, die tevens eigenaar is van het logistiek centrum, zal hier voor zorg dragen.

Het Logistiek Centrum Greenport Haaren wordt gerealiseerd ter plaatse van de huidige opstallen. Het bestaande, beeldbepalende, kantoor (5/7) wordt gerenoveerd en omgebouwd tot eyecatcher en uithangbord van het Logistiek Centrum. Het kantoor biedt ruimte om klanten te ontvangen en dient representatief te zijn voor de volledige boomteeltsector in de regio.

De bestaande bedrijfswoningen (6) zijn in slechte staat en worden volledig gesloopt. Aan de Berktweg worden, ter plaatse van de huidige kassen (8), twee nieuwe bedrijfswoningen gerealiseerd. De aanwezige kassen worden gesloopt, wat ter plaats leidt tot een kwaliteitsimpuls die de 'etalage' verder versterkt.

Bestaande bedrijfsloodsen (1,2,3) worden grotendeels gesloopt en vervangen door nieuwe loodsen, die bestemd zijn voor de op- en overslag van goederen. De bestaande stalen loods zal worden omgebouwd tot was- en verblijfsruimte voor de chauffeurs van vrachtwagens. Een dergelijke functie is onmisbaar op een 'hub'. Door de sloop en nieuwbouw van de opstallen wordt een kwaliteitsimpuls verkregen in het gebied. Door de bebouwing en de onbebouwde delen in samenhang te ontwerpen ontstaat eenheid en kwaliteit. Hierdoor kan het Logistiek Centrum één van de eyecatchers worden aan de 'etalage van de N65'.



Om extra kwaliteit te kunnen creëren wordt de voormalige kantoortuin aan de N65 opgeknapt en heringericht. In de tuin is ruimte voor een natuurvriendelijke waterpartij en enkele gebiedseigen landschapselementen. Samen met de percelen, waarop de teelt van boomteeltproducten, is beoogd vormt dit het visitekaartje van het Logistiek centrum.

4.3 Beeldkwaliteit

Boomteelt en Haaren zijn al tijden met elkaar verbonden. En dat gaat in Haaren niet onopgemerkt aan je voorbij. Overal, langs elke weg, op elke hoek van de straat, langs beken en dorpen ervaar je de boomteeltakkers, containervelden, loodsen en schuren, de boomvolle vrachtwagens en het werk op het veld. Haaren en omgeving ademt boomteelt tot in elke porie. De uitstraling van het Logistiek Centrum Greenport Haaren vormt het uithangbord van de boomteeltsector in Midden-Brabant. Dit vraagt om een inrichting en uitstraling van de gebouwen en buitenruimte die past bij het imago van de sector: groen en duurzaam. De boomkwekers hebben dit zelf al verwoord in de 'N65 als Etalage, en nog veel meer'. Het Logistiek Centrum wordt het fysiek bewijs van deze ambitie. De wijze waarop dit gebeurt is nog niet volledig uitgedetailleerd, maar deze Business Case geeft wel inzicht in enkele oplossingsrichtingen die een bijdrage leveren aan dit wensbeeld. Standaard loodsen met damwandprofielen en golfplaten komen op het Logistieke Centrum niet voor. Hoogwaardige bebouwing, in combinatie met plekken waar het product kan worden getoond vormt het uitgangspunt. Maar, dat alles natuurlijk binnen de financiële mogelijkheden die de exploitatie biedt.

4.3.1 Duurzaam materiaalgebruik

Bomen en planten zijn het product van de boomkwekers uit de regio. Bomen en planten zijn vele jaren bezig met het vastleggen van CO₂ in zijn stam, takken en bladeren en is uitstekend bouw materiaal. Het heeft een uiterst lage emissiewaarde, is CO₂ neutraal, sterk en heeft een hoog isolerend vermogen. Het gebruik van gebiedseigen hout versterkt het draagvlak onder de boomkwekers en laat de vele toepassingsmogelijkheden van het product ook daadwerkelijk zien. Maar ook het gebruik van andere duurzame materialen versterkt de identiteit en wordt waar mogelijk toegepast. Samen met de architect worden de mogelijkheden bekeken om het gebruik van duurzame materialen in het ontwerp te integreren.

4.3.2 Groen dak

De functie van een 'groen dak' is meerledig. Het zorgt voor de vertraging van de afvoer van regenwater en heeft een hoog isolerend vermogen, waarmee het bijdraagt aan de beperking van de CO₂-uitstoot. De toepassing van groene daken stelt echter ook specifieke eisen aan de constructie van het pand, waardoor het niet altijd en overal toepasbaar is. In samenspraak met de architect en de bouwkundige ingenieur worden de mogelijkheden verder verkend. De gedachte gaan uit naar een vegetatiedak, eventueel in combinatie met zonnepanelen.

4.3.3 Groene gevels

De gebouwschil, de gevel, speelt een belangrijke rol bij de natuurlijke en groene uitstraling van het Logistieke Centrum. Er zijn veel uiteenlopende systemen die zorg dragen voor een beter leefklimaat, isolerend en geluidwerend zijn en een CO₂-absorberend vermogen hebben en bijdragen aan de kwaliteiten waar de sector voor staat. Maar niet alleen ingewikkelde en ingenieuze systemen kunnen een bijdrage leveren aan het 'concept'. Ook hele eenvoudige middelen als klimplanten tegen (een deel) de gevel of een bomenrij of hoge haag langs de gevel kunnen tot een duurzame uitstraling leiden. In samenspraak met de architect en de bouwkundige ingenieur worden de mogelijkheden verder verkend. Gedacht wordt aan plantvakken in, of voor, de gevel.

4.3.4 Waterafvoer

Regenwater dat valt op verhard oppervlak of op de daken hoeft niet in het riool te verdwijnen. Het kan worden hergebruikt als spoel-, koel- of sproeiwater. Ook het creëren van open water, verhoogt de esthetische waarde van het Logistiek Centrum. In samenspraak met de architect en de bouwkundige ingenieur worden de mogelijkheden verder verkend.

4.3.5 Klimaatadaptatie

Een luifel (loof) was van oorsprong een afdak van gebladerde takken. De luifel als architectonisch element is uitstekend toepasbaar om aandacht op de gevel te vestigen. Naast deze esthetische waarde biedt een luifel bescherming tegen de hoge zomerzon en tegen neerslag. Bovendien draagt een luifel bij aan de uitstraling van een bedrijfspand. In samenspraak met de architect en de bouwkundige ingenieur worden de mogelijkheden verder verkend.



4.3.6 Terreininrichting

Gebouwen, terreinen en erfafscheidingen in samenhang ontworpen. Een utopie of werkelijkheid? Op het Logistiek Centrum Greenport Haaren wordt het werkelijkheid, omdat de exploitant begrijpt dat een zorgvuldig vormgegeven voorterrein, met bijbehorende erfafscheidingen, niet alleen een visitekaartje vormt voor het bedrijf, maar voor de sector als geheel. Voorbeelden die door de initiatiefnemer worden overwogen zijn een assortimentstuin, houtsnippers als sierpaden, gebiedseigen hagen als erfafscheiding, vlechtschermen etcetera. In samenspraak met de architect worden de mogelijkheden verder verkend.

4.4 Duurzaamheid

In het 'Landschapsplan Greenport' is een plan voor de kwaliteitsverbetering op het gebied van ecologie opgenomen. Uitgangspunt is het behouden van de aanwezige biodiversiteit en het versterken van de kwaliteit van het groen en het water. Wat betreft de bebouwing van het plangebied geldt een soortgelijk uitgangspunt, het behouden en tevens renoveren van cultuurhistorisch waardevolle objecten en het toevoegen van nieuw duurzaam vastgoed. Ofwel, Villa Louisahof wordt gerenoveerd en getransformeerd naar een kantoorpand en de inmiddels verouderde en vervallen loodsen en bedrijfsgebouwen worden vervangen door nieuwbouw.

Buiten het feit dat uit maatschappelijk oogpunt goed is om te investeren in een duurzame leefomgeving, kunnen investeringen op het gebied van duurzaamheid ook economisch voordeel opleveren. Denk bijvoorbeeld aan het besparen op de energierekening door toepassing van energiezuinige installaties, een goede thermische schil bij de gebouwen of zelf het opwekken van duurzame energie. Maar duurzaam bouwen gaat over veel meer dan energie, zeker zo belangrijk is het creëren van een comfortabele woon- en werkomgeving, de manier waarop met water en ecologie wordt omgegaan en de toekomstbestendigheid van het gebouw. Het comfort of wel het bieden van een gezonde woon- en werkomgeving lijkt wellicht niets met duurzaamheid te maken te hebben, maar een gebouw waarin men niet prettig kan wonen en werken zal waarschijnlijk eerder gesloopt worden. Daarbij hebben gezonde gebouwen een positieve bijdrage aan de productiviteit, worden er minder fouten gemaakt en is het ziekteverzuim lager. Wat betreft toekomstbestendigheid is het belangrijk dat een gebouw niet alleen geschikt is voor het huidige gebruik, maar ook, eventueel met een geringe aanpassing, geschikt gemaakt kan worden voor veranderend gebruik in de toekomst.

4.5 Mogelijkheden per gebouw

Op basis van de eerste stukken van de Greenport is per gebouw een inschatting gemaakt van mogelijke interessante duurzaamheidsmaatregelen.

4.5.1 Loodsen

De oriëntatie van de nieuwe loodsen is zeer geschikt voor het opwekken van duurzame energie door middel van PV-panelen. Daarnaast kan regenwater van het dak van de loodsen opgevangen worden en gebruikt worden voor toiletten, beregening of kan het geïnfiltreerd worden in de bodem.

4.5.2 Was- en verblijfsruimten

Op het dak van de was- en verblijfsruimte voor chauffeurs kan een zonneboiler interessant zijn omdat in dit gebouw relatief veel warm water wordt gebruikt. Vermoedelijk is de bezetting van de was- en verblijfsruimte zeer wisselend. Door ventilatie en verlichting te voorzien van aanwezigheidsdetectie wordt energieverlies voorkomen.

In de wasruimte is het aan te bevelen om tevens te ventileren op basis van relatieve vochtigheid om zo schimmelvorming te voorkomen. Wat betreft het verwarmen is het principe van het passief-huis wellicht interessant. Juist als de bezetting van een gebouw sterk wisselt zijn de energiezuinige systemen zoals vloerverwarming en betonkernactivering te traag. Een combinatie van een zeer goede thermische schil en kleine elektrische verwarming kan daarvoor de oplossing zijn.

4.5.3 Kantoorvilla

Het plan is de bestaande kantoorvilla te renoveren. Bij deze renovatie is het aan te bevelen om, voor zo ver er geen isolatie aanwezig is, na te isoleren. Hierbij moet de nadruk gelegd worden op het isoleren van het dak en de gevel en het dichtmaken van eventuele kieren. Door infiltratie via kieren en naden gaat namelijk veel warmte verloren. De ramen en kozijnen kunnen vervangen worden door HR++ beglazing en goed isolerende kozijnen. Overwogen kan worden het gebouw te voorzien van zonwering of zonwerende beglazing om opwarming in de zomer te verminderen. Bij het na-isoleren van een gebouw is het belangrijk om ook het ventilatieprincipe/-systeem onder de loep te leggen. Door het dichtmaken van naden en kieren is er namelijk minder natuurlijker ventilatie aanwezig in de vorm van infiltratie. Door te kiezen voor een systeem dat ventileert op basis van CO₂-gehalte in de lucht en/of voorzien is van een warmte terugwinningssysteem, kan een goede luchtkwaliteit gerealiseerd worden zonder energieverspilling.

4.5.4 Woningen

De nieuwe woningen zijn in eerste plaats bestemd voor werknemers van het logistiek centrum. De regelgeving op het gebied van energie en comfort in woningen is al relatief streng. Door te voldoen aan de huidige regelgeving hebben de woningen al een redelijke duurzame basis. Een stap extra kan gezet worden door de woningen energieneutraal te maken door ze te voorzien van PV-panelen. Daarnaast kan met het ontwerp al rekening gehouden worden met de toekomstbestendigheid van de woningen, bijvoorbeeld door ruimte te maken voor een slaapkamer en badkamer op de begane grond of ruimte te reserveren voor een traplift.

4.5.5 Locatie

In het plan is voorzien in een groot verhard terrein. Wellicht kan de oude bestrating hier weer opnieuw gebruikt worden. Het puin van de gesloopte gebouwen kan daarbij als fundering en of nieuwe bestrating dienen. Onder het overslagterrein is het te adviseren op olieafscheiders te plaatsen om vervuiling van het grond- en oppervlaktewater te voorkomen.

4.5.6 Transport

In geval van een logistiek centrum levert transport een wezenlijke bijdrage aan onder andere de totale CO₂-emissie van het bedrijf. De Greenport zal transporteurs zoveel mogelijk selecteren op basis van duurzaamheid. Eigen transportmiddelen, zoals heftrucks, worden zoveel mogelijk duurzaam uitgevoerd.

5 EXPLOITATIE

5.1 De sector - referentie

Het Logistiek Centrum Greenport Haaren is in de bedrijfskolom de logistieke service provider, die zorgt voor het noodzakelijke transport van de boomkwekerijproducten. Het concept is op de volgende afbeelding geschematiseerd.



Het proces start bij de kwekerij. De kwekerijen zijn deels zelf actief in de handel. Gangbaar zijn de volgende keuzes / beslissingen die de kweker kan nemen:

- De kwekerij veilt zijn producten. Bij deze stap is in veel gevallen een logistiek service provider bij betrokken.
- De kwekerij verkoopt zijn producten aan de groothandel. Veel groothandels hebben eigen transport of het wordt uitbesteed aan een logistiek service provider
- De kwekerij verkoopt het rechtstreeks aan zijn klanten. In dit geval schakelt hij een logistiek service provider in, of deze actie verloopt met eigen vervoer.
- Kwekerijen onderling wisselen veel handel met elkaar uit.

5.2 Algemene informatie

De exploitatie van Greenport Haaren is van meerdere facetten afhankelijk, en niet geheel in overeenstemming met Treeport Services (referentiecasus¹). Zo onderscheidt de regio rondom Zundert zich in bos/ en haagplantsoen, terwijl het gebied rondom Haaren meer gedifferentieerd is. Hierna worden de belangrijkste feiten/aannames opgesomd.

- De bedrijfsstructuur betreft een Besloten vennootschap die onderdeel uitmaakt van B.A.M. Vermeer Holding B.V.
- De totale investering heeft betrekking op de aankoop van de grond en de (ver)bouw van opstallen. Deze investering wordt in 20 jaar afgeschreven en het rentepercentage bedraagt 3%.
- De administratie van Greenport Haaren wordt, tegen een vastgestelde fee, uitbesteed aan B.A.M. Vermeer Holding B.V
- Overige relevante kosten die onderdeel uitmaken van de exploitatiebegroting zijn:
 - Gebruik heftruck en andere vervoersmiddelen (bus met aanhangwagen of kleine bakwagen)
 - Verzekeringen
- De tarieven die worden gehanteerd zijn de tarieven van de grotere koelvervoerders in de plantenmarkt of net daaronder (Wolter Koops, Getru, GIST, Mandersloot, VDC, Breewel) met daarop een toeslag. Deze toeslag is afhankelijk van het meerwerk per klant (labelen / specifieke laadkosten / langere opslagduur).

¹ De gegevens zijn afkomstig van het onderzoeksrapport 'Logistieke optimalisatie Treeport Services' d.d. juni 2013. Dit betrof een opstartfase.

- het voordeel van de greenport is goedkoper in kunnen kopen bij de vervoerders (verwachting circa 15% van de tarief) plus het voordeel van eigen combinatieritten kunnen maken (verwachting circa 25% van het tarief)
- Openingstijden: 6 dagen per week (maandag t/m vrijdag van 07:00 tot 20:00, afhankelijk van het seizoen. Zaterdag van 07:00 tot 17:00)
- Totaal aantal arbeidsuren per week: 2 x 44 uur per week, 1^e medewerker begint om 07:00 en stopt om 16:00, 2^e medewerker begint om 11:00 en stopt om 20:00. Op zaterdag is slechts 1 medewerker nodig, deze diensten worden afgewisseld.
- Aantal personeelsleden: 2 FTE, 1 kantoor medewerker en 1 op de loods die elkaar kunnen vervangen indien noodzakelijk.
- Contractvorm: In beginsel een contract voor bepaalde tijd. Gemiddeld salaris ligt tussen de € 1850,- en € 2400,- per maand afhankelijk van de ervaring.

Uit de referentiecassus, Treeport Services, blijkt dat met name ruime openingstijden en voldoende flexibiliteit voor klanten een positieve invloed hebben op het aantal orders. Greenport Haaren speelt hierop in door zowel in de avonden als in de weekenden open te zijn, waardoor de marktpotentie wordt vergroot.

5.3 Operationele begroting

Het verdienmodel van de Greenport is gebaseerd op het groeperen van vrachten naar eindbestemmingen, waardoor een kostenbesparing kan optreden. Dat betekent dat, in tegenstelling tot een traditionele bezettingsgraad van 65% (zie vorige hoofdstuk), een bezettingsgraad van 90% wordt nagestreefd. Daarnaast zullen de tarieven voor de Greenport Haaren bij transporteurs lager zijn dan voor de afzonderlijke kwekers, omdat een groter volume kan worden aangeboden en de mogelijkheid ontstaat om bijvoorbeeld een 'wisseltrailer' neer te zetten, die wordt voor geladen. Deze voordelen komen ten goede van de exploitatie van Greenport Haaren.

5.3.1 Uitgangspunten

De volgende tabellen geven inzicht in de project specifieke uitgangspunten die zijn gehanteerd in deze Business case.

Uitgangspunten kosten	
Personeelskosten	€ 80.000,00
Kosten Heftruck	€ 4.800,00
Operationele kosten (overig)	€ 6.000,00
Administratie fee	€ 6.000,00
Kantoorkosten	€ 5.400,00
Ophaalkosten	€ 12.000,00
 Totale investering greenport	 € 1.000.000,00
<i>afschrijving 20 jaar</i>	<i>€ 50.000,00</i>
<i>3% rente per jaar</i>	<i>€ 30.000,00</i>
<i>Verzekering</i>	<i>€ 10.000,00</i>
Totaal kosten per jaar	€ 204.200,00

Uitgangspunten opbrengsten

	<i>prijs</i>	<i>eenheid</i>	
<i>Transporttype</i>			
Koeltransport	€ 2,00	prijs/km	20%
Normaal transport	€ 1,90	prijs/km	75%
Mega oplegger met kraan	€ 3,00	prijs/km	5%
<i>Bestemmingen</i>			
Afstand 0-250 km (binnenland)			79%
Afstand 250-750 km (buurlanden)			18%
Afstand >750 km (overig Europa)			3%

De prijzen van de transporten zijn afgestemd op de grotere transporteurs binnen de sector.

Volgens gegevens van Treeport Services en grotere handelaren in de regio Zundert vindt het grootste deel van het export plaats richting omringende landen, zoals België, Duitsland, Frankrijk en Groot-Brittannië. Door de nauwe relatie van de Holding met oost Europese landen wordt ook in die regio een significante afzet verwacht. Daarnaast wordt, door de nauwe samenwerking met andere boomteeltclusters, ook transport binnen Nederland op grote schaal verwacht. Op basis van een marktverkenning is de procentuele verdeling aangehouden, zoals is opgenomen in de vorige tabel.

Uitgangspunten besparing/marges

Bemiddeling vrachten fee	10% per order
<i>Percentage orders</i>	50%
Slim combineren	25% per vracht
<i>Percentage te combineren</i>	60%
Slim inkopen	15%

Op basis van voorgaande uitgangspunten is een berekening gemaakt van het aantal vrachten dat noodzakelijk is om 'break-even' te draaien. De volgende tabel toont deze berekening.

Berekening kosten transport

Totaal aantal vrachten per jaar	1323		
		prijs/km	aantal km
Afstand 0-250 km (binnenland)	79,00%		125
<i>Koeltransport</i>	<i>15,80%</i>	€ 2,00	€ 52.258,50
<i>Normaal transport</i>	<i>59,25%</i>	€ 1,90	€ 186.170,91
<i>Mega oplegger met kraan</i>	<i>3,95%</i>	€ 3,00	€ 19.596,94

Afstand 250-750 km (buurlanden)	18,00%		500
<i>Koeltransport</i>	<i>3,60%</i>	€ 2,00	€ 47.628,00
<i>Normaal transport</i>	<i>13,50%</i>	€ 1,90	€ 169.674,75
<i>Mega oplegger met kraan</i>	<i>0,90%</i>	€ 3,00	€ 17.860,50
Afstand >750 km (overig Europa)	3,00%		1000
<i>Koeltransport</i>	<i>0,60%</i>	€ 2,00	€ 15.876,00
<i>Normaal transport</i>	<i>2,25%</i>	€ 1,90	€ 56.558,25
<i>Mega oplegger met kraan</i>	<i>0,15%</i>	€ 3,00	€ 5.953,50
Totaal			€ 571.577,34
-/- korting Greenport (slim inkopen)	-15%		€ 85.736,60
Kostprijs Greenport (-15% inkoop)			€ 485.840,74

Berekening opbrengsten transport

Totale transportkosten Greenport	€ 571.577,34	
Tarieven kwekers (+/- 15%)	€ 85.736,60	Slim combineren (25% van 60%)
Verkoopprijs Greenport	€ 657.313,95	
Bruto marge		
Bruto marge	€ 171.473,20	
Bemiddeling vrachten fee	€ 32.865,70	10% per order, 50% van de orders
	€ 204.338,90	

Op basis van voorgaande berekeningen blijkt dat bij 1323 vrachten per jaar de opbrengsten en de te verwachten kosten met elkaar in evenwicht zijn. Elke vracht meer, leidt tot een groei van het resultaat. Om te kunnen bepalen hoe reëel 1323 vrachten per jaar is, is een inschatting gemaakt van de marktpotentie in de regio. Hiervoor is een inschatting gemaakt van het type ladingdrager dat wordt gebruikt tijdens het transport. Het type ladingdrager is afhankelijk van de te vervoeren boomteeltproducten. Op basis van informatie van grotere handelaren in de regio Haaren is een inschatting hiervan gemaakt. De procentuele verdeling die is aangehouden is weergegeven in de volgende tabel. Andere ladingdragers zullen incidenteel voorkomen, maar vormen een dusdanig klein aandeel in het totaal aantal transportbewegingen dat deze niet zijn meegenomen in de berekeningen.

Ladingdragers

Deense karren	70%
Boxpallets	25%
Open transport	5%

Op basis hiervan kan berekend worden hoeveel areaal aan boomteeltproducten gekweekt dient te worden om 1323 vrachten per jaar gerealiseerd te krijgen. De resultaten van deze berekening zijn hierna weergegeven.

Transport per ladingdrager

Transport met Deense kar	992,25	Vrachten
Boxpallets	264,6	Vrachten
Open transport	66,15	Vrachten

Deense Kar

Oppervlakte per tray	0,17 m ²	
Aantal trays per Deense kar	24	50% beladingsgraad
100% belading oplegger	43	
Aantal karren per oplegger	38,7	90%
Totaal per oplegger	157,9 m ²	boomteeltareaal
Totaal	156.672 m²	boomteeltareaal

Boxpallets

Aantal boxpallets per oplegger 100% belading	26	
Aantal boxpallets per oplegger	23,4	90%
Aantal producten per boxpallet	250	
Oppervlakte areaal per product	0,1 m ²	
Totaal per oplegger	585 m ²	boomteeltareaal
Totaal	154.791 m²	boomteeltareaal

Open transport

Aantal per oplegger 100% belading	50	
Aantal per oplegger	45	90%
Oppervlakte areaal per product	3 m ²	
Productie jaren	4	
Totaal per oplegger	540 m ²	boomteeltareaal
Totaal	35.721 m²	boomteeltareaal

Totaal areaal 347.184 m²

Uitgaande van de reeds ontvangen handtekeningen is dit meer dan reëel. De hoeveelheid kassenteelt –onder de 36 geïnteresseerden- vertegenwoordigt reeds een oppervlakte van circa 15 hectare. De hoeveelheid containerteelt is nog groter, waarmee ruim 30 hectare aan boomteeltproducten reëel is. De hoeveelheid oppervlakte aan vollegrond teelt voor planten is ruim 50 hectare en voor bomen circa 300 hectare op basis van de 36 geïnteresseerden. Bovendien vormen boomkwekers, op basis van de referentiestudie, slechts een klein deel van de afnemers van de greenport. Ook handelaren maken gebruik van de diensten van de Greenport. Een toename van het aantal vrachten is daarmee zeer reëel. Navraag bij enkele grotere

handelskwekerijen bevestigt dit beeld. Ter illustratie zijn hierna enkele toekomstscenario's geschetst.

Aantal vrachten	Resultaat	Areaal boomteeltgebied
1500	€ 27.476,76	393.633 m ²
2000	€ 104.702,34	524.844 m ²
2500	€ 181.927,93	656.055 m ²

Voorgaande tabel laat zien dat bij een uitbreiding van het aantal vrachten het resultaat significant zal toenemen. Gezien, de marktpotentie in de regio, wordt een uitbreiding tot 2500 vrachten per jaar als reëel beschouwd.

Op basis van de aannames is ook een gemiddelde transportprijs per plant te destilleren. Uitgaande van voorgaande berekening is een gemiddelde prijs per plant van 3,6 cent berekend. Daarnaast is een gemiddelde transportprijs van € 1,89 berekend per m² boomteeltareaal. Deze prijzen liggen hoger dan in de referentiestudie. De berekende prijzen wijken echter, gezien de grote differentiatie in plantgoed, niet significant af, waardoor ze als reëel beschouwd kunnen worden.

5.4 Concurrentie

In Nederland zijn er soortgelijke projecten net als Greenport Haaren. Eén van deze projecten betreft Treeport Services, zoals hiervoor reeds uitgebreid beschreven. Daarnaast zijn Central Point Brabant en Boskoop Logistics twee voorbeelden.

Central Point Brabant² is gevestigd in Sint- Oedenrode. Central Point Brabant zorgt voor het logistieke proces van een groep kwekerijen. Dit wordt gedaan om de logistiek zo efficiënt te regelen. Door de samenwerking ontstaan er vollere karren en vollere vrachten. Naast het logistieke proces heeft Central Point Brabant ook nog andere activiteiten zoals: toelevering van voorraad, het maken van aanbod lijsten, het aanbod presenteren op webshops en beurzen, het maken van productfoto's en ze bieden de mogelijkheid van het samenstellen van mixkarren. Central Point Brabant is opgericht om bepaalde doelen te realiseren. Deze doelen zijn: de vermindering van CO2 uitstoot, verbetering van de concurrentiepositie, een complete service bieden, het vermijden van onnodige transportkosten en de omzet van de kwekers te verhogen. Central Point Brabant richt zich vooral op de volgende doelgroepen: veilingkopers, internationale en nationale tuincentraketens, groenvoorzieners en Cash & Carry's.

Een ander soortgelijk project is Boskoop Logistics³. Boskoop Logistics is opgericht met als doel het organiseren en het optimaliseren van het plantentransport in Boskoop. Naast het logistieke proces biedt Boskoop Logistics ook nog verschillende diensten aan. Enkele diensten zijn: het verpakken en verladen van orders, verdelen op klantniveau, producten voorzien van (prijs)labels en fustafhandeling met toeleveranciers.

De vergelijkbare initiatieven in Nederland vormen, gezien geografische ligging en afstand, geen belemmering voor de exploitatie van de Greenport Haaren. Door verdergaande samenwerking tussen de initiatieven ontstaat mogelijk een extra rendement voor de verschillende Greenports.

² Central Point Brabant. <http://www.centralpointbrabant.nl/central-point-brabant/>, 21 maart 2013.

³ Boskoop Logistics. <http://www.boskooplogistics.nl/index.php3?h=6504>, 21 maart 2013.

5.5 Subsidies

De toekomstige exploitant is voornemens om een ICT systeem te ontwikkelen voor de Greenport waarmee kwekers eenvoudig kunnen inloggen en hun orders kunnen plaatsen en tevens barcode labels kunnen printen ten behoeve van de verzending van de producten. Ook worden de mogelijkheden onderzocht om aangesloten Greenport kwekers de mogelijkheid te bieden om bijvoorbeeld presentaties en of studiegroepen bij een te laten komen op de Greenport. De mogelijkheden om hiervoor een BOM-subsidie te verkrijgen worden onderzocht.

5.6 Duurzaamheid

De overheid wil investeringen in milieuvriendelijke apparatuur stimuleren. Hiervoor zijn diverse investeringsregelingen in het leven geroepen. Hieronder zijn drie veel gebruikte regelingen weergegeven:

- Regeling willekeurige afschrijving milieu-investeringen (Vamil)
- Regeling Milieu-investeringsaftrek (MIA)
- Regeling Energie Investeringsaftrek (EIA).

5.6.1 *Regeling willekeurige afschrijving milieu-investeringen (Vamil)*

De Vamil biedt de mogelijkheid om 75% van een investering op een willekeurig moment af te schrijven. Door af te schrijven in het jaar dat het bedrijf het beste uitkomt, kan de fiscale winst verminderd worden en hoeft over het hele jaar minder inkomsten- of vennootschapsbelasting betaald te worden. Hierdoor kan een liquiditeit- en een rentevoordeel geboekt worden doordat het betalen van belastingen naar de toekomst wordt verschoven.

Door de afschrijving af te stemmen op de jaren waarin veel winst verwacht kan mogelijk een lager belastingpercentage gehanteerd worden.

5.6.2 *Regeling Milieu-investeringsaftrek (MIA)*

De MIA is een extra aftrekmogelijkheid van de fiscale winst. Afhankelijk van het bedrijfsmiddel mag 13,5%, 27% of 36% van het investeringsbedrag extra ten laste worden gebracht van de winst over het kalenderjaar waarin het bedrijfsmiddel is aangeschaft. Zo wordt minder belasting betaald.

5.6.3 *Regeling Energie Investeringsaftrek (EIA)*

Fiscaal voordeel door het investeren in energiezuinige technieken en duurzame energie. De EIA is een extra aftrekmogelijkheid van de fiscale winst. 58% van het investeringsbedrag mag extra ten laste worden gebracht van de winst over het kalenderjaar waarin het bedrijfsmiddel is aangeschaft. Zo wordt minder belasting betaald.

De regeling van de MIA en de Vamil zijn aan elkaar gekoppeld. Bepaalde maatregelen kunnen dan ook bij beide regeling in aanmerking komen. De EIA is een aparte regeling. Een maatregel mag niet tegelijkertijd voor de EIA en de MIA\Vamil ingediend worden.

5.6.4 *Voorwaarden*

Om voor deze regelingen in aanmerking te komen moet u:

- Ondernemer zijn;
- Inkomsten- of vennootschapsbelasting betalen;
- Een milieuvriendelijke investering doen van minimaal € 2.500,--.

De EIA en de MIA\Vamil hoeven niet aangevraagd te worden. Wel moet er van te voren melding gemaakt worden dat het bedrijf voornemens is om een van deze regelingen toe te passen in de belastingaangifte. Deze melding moet gedaan worden binnen drie maanden nadat de verplichting (het teken van de koopovereenkomst e.d.) is aangegaan.

5.6.5 Wat komt in aanmerking

De bedrijfsmiddelen die in aanmerking komen voor de MIA\Vamil en de EIA regelingen zijn opgenomen in de Milieulijst, respectievelijk de Energielijst.

Kosten die in aanmerking komen zijn (MIA\Vamil):

- alle aanschafkosten en voortbrengingskosten die toe te rekenen zijn aan het bedrijfsmiddel voor zover deze niet uitgesloten in de omschrijving van het bedrijfsmiddel;
- milieuadvieskosten (maken onderdeel uit van de voortbrengingskosten);
- kosten voor onderdelen die technisch noodzakelijk zijn voor en uitsluitend dienstbaar zijn aan deze bedrijfsmiddelen en daarom geen zelfstandige betekenis hebben. Zoals leidingen, appendages en meet- en regelapparatuur;
- kosten voor het aanpassen van een bedrijfsmiddel mits het 'aangepaste bedrijfsmiddel' voldoet aan de eisen van de Milieulijst/Energielijst;
- kosten voor het vervangen van een versleten of defect bedrijfsmiddel, mits die een verbetering van het milieu of het dierwelzijn oplevert. Dit betekent dat vervanging van een apparaat of een onderdeel van een apparaat een verlaging van de emissie, een vergroting van de grondstoffenbesparing, afvalpreventie of dierwelzijn tot gevolg moet hebben.

Niet in aanmerking komen (MIA\Vamil):

- onderhoudskosten;
- kosten die betrekking hebben op grond, woonhuizen, vaartuigen voor representatieve doeleinden, dieren effecten, vorderingen, goodwill, vergunningen, ontheffingen, concessies en andere dispensatie van publiekrechtelijke aard;
- bedrijfsmiddelen die al eerder door een ander zijn gebruikt (kosten die worden gemaakt voor het gebruiksklaar maken van het tweedehandse bedrijfsmiddel mogen wel gemeld worden);
- investeringen van in totaal minder dan € 2.500,-- euro per melding;
- het totaal aan investeringen in bedrijfsmiddelen of onderdelen daarvan dat meer bedraagt dan € 25 miljoen euro per jaar per belastingplichtige (ofwel: een belastingplichtige kan voor maximaal € 25 miljoen euro aan investeringen per jaar in aanmerking komen voor de MIA\Vamil);
- investeringen die nog niet in gebruik zijn genomen en waarvan na 1 jaar na de datum van opdracht minder dan 25% van het investeringsbedrag is betaald (meer informatie is beschikbaar bij de belastingdienst);
- investeringen waarop de Energie-investeringsaftrek (EIA) is toegepast, komen niet in aanmerking voor MIA en andersom.

Kosten die in aanmerking komen zijn (EIA):

- Aanschafkosten:
 - Aankoopsom, inclusief kosten die u betaalt aan derden om het bedrijfsmiddel bedrijfsklaar te krijgen;
 - omzetbelasting die u aan leveranciers betaalt als u omzetbelasting niet kunt verrekenen.
- Voortbrengingskosten
 - Arbeidskosten van uw eigen werknemers, ingehuurde medewerkers en loonwerkers die het bedrijfsmiddel produceren of installeren.

- Kosten voor materialen uit uw magazijn of onderdelen van het bedrijfsmiddel die onder uw regie worden gekocht en geïnstalleerd.
 - Omzetbelasting die u aan leveranciers betaalt als u omzetbelasting niet kunt verrekenen.
- Kosten van aanpassingen aan bestaande bedrijfsmiddelen
 - Aanschaf- en montagekosten voor nieuwe materialen en montagekosten voor gebruikte materialen. Activeer deze kosten wel op de balans.
- Kosten voor een energieadvies, EPA-maatwerkadvies of actieplan voor elektromotoren

De kosten die niet in aanmerking komen zijn (EIA):

- Kosten voor bedrijfsmiddelen die eerder zijn gebruikt.
- Kosten voor grond, woningen, personenauto's en vaartuigen die een andere bestemming hebben dan beroepsvervoer, dieren, effecten, vorderingen, goodwill, vergunningen, ontheffingen, concessies en andere publiekrechtelijke dispensaties.
- Onderhoudskosten.

5.6.6 Overzicht van interessante bedrijfsmiddelen

Duurzame gebouwen (MIA)

Nieuwe duurzame utiliteitsgebouwen kunnen voor de MIA in aanmerking. Een nieuw utiliteitsgebouw kan in aanmerking komen indien met behulp van GPR Gebouw aangetoond kan worden dat het gebouw (zeer) duurzaam is. Voor nieuwbouw geldt dat de gehele investering van het gebouw in aanmerking komt voor de MIA-regeling. Ook de aanvullende milieuadvieskosten (denk hierbij aan de kosten voor de expert en de assessor) vallen binnen de regeling. De grond valt buiten de regeling.

GPR Gebouw

Ten minste 7,5 op alle onderdelen	13,5% MIA
Ten minste 8,0 op alle onderdelen	27% MIA
Ten minste 8,5 op alle onderdelen	36% MIA

Naast fiscale voordelen die behaalt kunnen worden op basis van een GPR-certificering komen ook individuele investeringen/bedrijfsmiddelen in aanmerking voor een subsidie. In de volgende paragrafen zijn de mogelijkheden/categorieën hiervoor opgesomd.

MIA\Vamil (op het gebied van gebouwde omgeving)

- Duurzame renovatie bestaand utiliteitsgebouw volgens de Regeling groenprojecten
- Vegetatiedak
- Gevelbegroeiingssysteem
- Infiltratiesysteem
- Voorziening voor het bufferen en vertraagd afvoeren van regenwater
- Voorziening voor gecontroleerde regenwateropslag op platte daken

EIA (op het gebied van gebouwde omgeving en energie)

- Energielabel verbeteren van bestaande bedrijfsgebouwen
 - Diverse vormen van duurzame installaties voor verwarmen, koelen, ventileren en verlichten
 - Isoleren van bestaande bedrijfsgebouwen
 - Diverse vormen van duurzame energie
-

Business Case Greenport Haaren
B.A.M. Vermeer
Berktweg 4,6 en 8 Haaren

20160121
april 2016
blad 26

De exploitant zal samen met een duurzaamheidsexperts gaan kijken welke maatregelen getroffen kunnen worden, teneinde de bedrijfsvoering verder te verduurzamen. Eventuele fiscale voordelen hebben een positief resultaat voor de Business case tot gevolg.

