

(voorafgaand per e-mail)

Datum : 1 maart 2019
Ons kenmerk : ORI 30882 - B\98418
Uw kenmerk :
Betreft : **Bedrijfsplan i.r.t. ontwikkeling
Nieuwekampen 12-14 te Vinkel**

College van burgemeester en wethouders van
's-Hertogenbosch
T.a.v. dhr. F. Verheul
Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch

Geacht College, heer Verheul,

In dit rapport is namens Van Lokven BV, Nieuwekampen 12-14 te Vinkel, hierna ook te noemen initiatiefnemer of Lokven, een uiteenzetting weergegeven van de bedrijfsvisie in relatie tot ruimtelijk en bedrijfseconomisch belang voor de ontwikkeling van de bedrijfslocatie, conform verzoek van 3 augustus 2018 (ORI 30882 – B\97114). Voormeld verzoek is op 15 november 2018 met diverse betrokkene van de gemeente besproken, waarbij verzocht is om diverse aspecten nader uit te werken en toe te lichten. Één van de aspecten betreft een bedrijfsplan, waarbij de bedrijfseconomische redenen voor de planperiode van 10 jaar worden onderbouwd (opdrachtgevers, potentiële groei, etc.).

In dit rapport / bedrijfsplan is dit onderdeel uitgewerkt. Ook wordt verwezen naar overige stukken welke onderdeel uit maken van dit dossier.

- Achtergrond

Van Lokven BV is al vele decennia gevestigd aan de Nieuwekampen 12 - 14 te Vinkel, waarbij uitoefening wordt gegeven aan een loonwerkbedrijf. Het loonwerkbedrijf is primair gericht op het verlenen van diensten ten behoeve van land-, tuin-, bos-, of natuurbouw. Middels de inzet van vakbekwaam en deskundig personeel in combinatie met gemechaniseerde- en moderne apparatuur (machines/werktuigen) worden werkzaamheden verricht voor onder andere agrariërs, landschaps-, natuurbeheerders en overige eigenaren in relatie tot het 'buitengebied in brede zin'. Gebaseerd op een no-nonsense mentaliteit en het belang van direct en persoonlijk contact is gewerkt aan een robuust fundament van het bedrijf.

Het werkgebied ligt grotendeels in de omgeving. Ook de afgelopen jaren is, ongeacht de economische situatie in Nederland, gebleken dat het bedrijf zich weet te ontwikkelen én continuïteit (en hoge mate van dienstverlening/kwaliteit) kan waarborgen, danwel een groeipotentie heeft doorgemaakt. Door genoemde ontwikkeling is er al enige jaren een toenemende behoefte aan meer functionele gebruikruimte aan de Nieuwekampen 12 - 14 in relatie tot (overdekte) stallingsruimte voor machines/werktuigen alsmede voor de op-/overslag van agrarische producten (hooi/stro) en de op-/overslag en behandeling van met name groenmateriaal (producten afkomstig uit de land-, bos- of natuurbouw) alsmede overige stoffen/goederen (strategische werkvoorraad).

Voor de beoogde inrichting van het terrein wordt verwezen naar de plattegrond- en inrichtingstekeningen (Van de Pasch, d.d. 12-1-2019) en landschapsplan (Van de Pasch d.d. 7-1-2019).

Voor specialisten in groen, grond en Infra

Door de specifieke kennis, de professionaliteit, de mate van kwalitatieve dienstverlening en service heeft ertoe geleid dat het bedrijf zich de laatste jaren heeft ontwikkeld.

De professionaliteit en het onderscheid in de markt wordt gekenmerkt door vele certificaten en erkenningen, op het gebied van VCA*, VKL (VoedselKwaliteit Loonwerk) en GMP (veilige diervoeders), Groenkeur, etc. Daarnaast spelen duurzaamheid, maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO), CO₂-prestatieladder, etcetera een voorname rol binnen de bedrijfsstructuur.

-Toekomstperspectief / bedrijfsstructuur

De toekomstbestendigheid c.q. continuïteit van de bedrijfsvoering wordt ook vorm gegeven door het proces van bedrijfsopvolging. Het bedrijf bevindt zich thans, gezien haar werkgebied, -aanbod en verdeling in de markt (c.q. economische omstandigheden), in een relatief stabiele fase. Afgezien van autonome groei/ontwikkelingen is een specifieke groei of uitbreiding (in soort activiteiten) niet voorzien.

Autonome ontwikkelingen op het gebied van technische- en innovatieve ontwikkeling, waarbij modernisering, duurzaamheid en zuinig gebruik (CO₂, milieu), naast het klantgerichte contact, speerpunten zijn, zijn benodigd voor het kunnen blijven voldoen aan de hoge mate van kwaliteit en service.

Naast de heer J.G.M. van Lokven (directeur, 52 jaar), is mevrouw A.M.J.A. van Lokven Blommesteijn (51 jaar) alsmede zoon Gert (24 jaar), actief in het bedrijf qua organisatie / planning / administratieve zaken en verantwoordelijkheden.

Laatstgenoemde is nu in loondienst bij het bedrijf en heeft reeds de nodige opleiding(en) gevolgd t.a.v. loonwerk / machinist / planning / bedrijfseconomie / financieel en onder andere het uitvoeren van werken, etc. om redelijkerwijs het 'stokje' van vader c.q. de ouders over te nemen. Gezien de leeftijd van de huidige eigenaar / directeur enerzijds en de zoon (zonen!) anderzijds is concrete bedrijfsopvolging nog niet direct opportuun, echter het gezin / familie bevindt zich reeds in een oriënterende fase aangaande het proces van bedrijfsopvolging en het 'zetten van een stip op de horizon', om zodoende de bestaande bedrijfsactiviteiten te kunnen blijven continueren en 'klaar te zijn' voor de toekomst.

In totaal wordt er aan circa 15 personen werkgelegenheid geboden. De werknemers zijn afkomstig uit Vinkel of omgeving, waarbij Van Lokven een functionele rol vervult in de lokale werkgelegenheid, vitaliteit van het gebied en in sociaal maatschappelijk opzicht.

Een adequate bedrijfslocatie met passende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden sluit, rekeninghoudend met de omgeving en belanghebbenden, aan bij de bestaande bedrijfsvoering én past in de ontwikkeling c.q. positionering / visie van het bedrijf en het behoud van het bestaansrecht c.q. bieden van een toekomstbestendige bedrijfsperspectief.

Dit uit zich ook in het willen voorzien in een duurzame inrichting van de locatie middels de aanleg van zonnepanelen, retentievoorziening voor opvang van water, landschapselementen, etc.

-Bedrijfseconomisch perspectief

Een voortdurend aandachtspunt in de cumelasector is de mate van kostenontwikkeling i.c. - beheersing. Het effectief omgaan met materieel, personeel en het kunnen benutten van hergebruik van lokale grond- en hulpstoffen (circulaire economie) draagt bij aan een beter (bedrijfseconomisch) rendement van het bedrijf.

In onderstaand artikel van de brancheorganisatie is een beeld weergegeven van de kostenontwikkeling in 2018 (bron: CUMELA):

Ook in 2018 hebben cumelabedrijven te maken met kosten die blijven stijgen. De Bedrijfskundig adviseurs van CUMELA Advies, André de Swart en Dieuwier Heins geven een toelichting: "In 2016 en 2017 zagen we al dat de kosten voor cumelabedrijven opliepen. In 2018 zien we dat de brandstof-, arbeids- en machinekosten verder toenemen.

Stijging bruto lonen

Heins stipt de stijgende loonkosten aan: "In 2018 zijn de bruto lonen voor de cao LEO met 3,25 procent gestegen. Het ging op verhogingen per 1 januari met 1,5 procent en per 1 juli met 1,75 procent. Op 1 januari 2019 zullen de lonen nog eens met 1 procent omhoog gaan. De looptijd van de cao is 30 juni 2019. Wat er daarna met de lonen gebeurt, is nog niet bekend". Heins noemt ook de verhoging van de lonen in andere cao's: "In de cao Bouw en Infra zijn de lonen per 1 januari 2018 met 0,75 procent omhoog gegaan en is er in de nieuwe cao (looptijd 1 april 2018 t/m 31 december 2019) afgesproken dat de lonen in 21 maanden met 5,35 procent omhoog zullen gaan. Een verhoging van gemiddeld nog eens 2,5 procent per jaar. Voor de cao Beroepsgoederen Vervoer is twee maal een verhoging van 2 procent afgesproken. De eerste verhoging heeft 1 januari 2018 plaats gevonden. De andere vindt 1 januari 2019 plaats.

Ook de Cumelasector heeft, net als veel andere sectoren, te maken met een flinke krapte op de arbeidsmarkt. Er is niet alleen vraag naar goede trekkerchauffeurs en kraanmachinisten. De grotere bedrijven hebben ook vraag naar functies als planner, werkvoorbereider, calculators, uitvoerders, projectleiders en bedrijfsleiders. De adviseurs zijn het er over eens: "De krapte op de arbeidsmarkt heeft een op drijvend effect op de lonen".

Op 1 januari 2018 stegen ook de werkgeverslasten. De premies van de sociale verzekeringen gingen met iets meer dan 1% omhoog. De premies van de bedrijfstakregelingen bleven ongewijzigd. Wat de ontwikkeling van de werkgeverslasten is per 1 januari 2019 wordt pas medio januari 2019 bekend.

Brandstofkosten met 9,7 procent gestegen

De Swart noemt ook de stijgende brandstofkosten: "De brandstof-index van CUMELA Nederland wijst uit dat de dieselprijs in 2018 bijna het gehele jaar boven de dieselprijs van 2017 lag. Per maand varieert dit enigszins, echter gemiddeld ligt in 2018 de brandstofprijs 9,7 procent hoger dan in het jaar ervoor. Dit komt neer op bijna 10 cent per liter.

Een gemiddeld cumelabedrijf had in 2017 € 230.000 aan brandstofkosten. Het betekent in totaal een kostenstijging van ruim € 22.000. Hierbij is geen rekening gehouden met omzetverdeling door het jaar heen. Ook weten we niet hoe de dieselolieprijs zich in 2019 zal ontwikkelen."

Rentekosten stabiliseren

In tegenstelling tot andere kostencomponenten zien we dat de rentekosten de afgelopen jaren steeds verder zijn gedaald. Heins duidt dit met getallen uit CUMELA Kompas Analyse: "Uit onderzoek is gebleken dat de gemiddelde rentekosten in CUMELA Kompas Analyse in 2013 uitkwam op gemiddeld 3,8 procent. Inmiddels zien we dat deze zijn gedaald naar 2,7 procent in 2017. We verwachten dat de rentekosten voor 2018 op eenzelfde niveau zullen uitkomen. Ook Rabobank

Nederland geeft dit aan. Kijk je naar de verwachtingen dan voorzien bedrijfseconomen van verschillende financiers een lichte stijging in de tweede helft van 2019. Dit is echter geheel afhankelijk van de wereldwijde financiële ontwikkelingen”.

In beeld brengen op bedrijfsniveau

De Swart benadrukt dat het hier gaat om gemiddelde ontwikkelingen van een aantal kostencomponenten. Het is vooral belangrijk dat ondernemers in hun eigen organisatie nagaan hoe de kosten zich ontwikkelen. Ook hebben we het nog niet gehad over andere kostencomponenten zoals huisvesting, afschrijvingen, reparatie & onderhoud, verzekeringen, huur, rente en overige machinekosten en algemene kosten.” De adviseurs vinden het belangrijk dat ondernemers ook de ontwikkeling van die kostencomponenten in beeld hebben.

Heins noemt het landelijk beeld waaruit blijkt dat de kosten in Nederland stijgen: Het CBS berichtte onlangs nog dat de consumentenprijzen voor oktober 2018 met gemiddeld 2,1 procent zijn gestegen. “Een aantal machineleveranciers gaf eerder dit jaar aan dat de aanschaf van machines en inkoop van materialen vaak fors duurder zijn geworden. Hierbij moet gedacht worden aan verhogingen van tussen de 1 en 5 procent op jaarbasis. De afzetprijzen industrie van het CBS laten eenzelfde ontwikkeling zien. Deze lagen september 2018 4,7 procent hoger dan het jaar ervoor.”

Zoals af te leiden is uit de bedrijfseconomische ontwikkeling van de cumelasector uit 2018 is het een tendens dat de kosten steeds verder toenemen. Het een ‘eenvoudigweg’ doorrekenen c.q. verdisconteren in het tarief / opbrengstprijis is niet gemakkelijk. De tarieven binnen de cumelasector zijn in het algemeen laag én het is niet gangbaar om (de volledige) kostenstijging door te berekenen.

De nadruk zal derhalve moeten liggen op het beheersen / verlagen van de totale kosten alsmede de huisvestingskosten (circa 4%) door (interne) maatregelen, zoals zuinig rijden (minder brandstofverbruik), effectieve benutting van transportbewegingen, beperken van verzuim van personeel en ongevallen, alsmede nuttig en duurzaam gebruik van het terrein c.q. eigen gronden in relatie tot bebouwing, (hergebruik / nuttige toepassing) van grond-, hulp- en afvalstromen etc.

Een optimalisatie van het terrein (zie verzoek van 3 augustus 2018 én hierna) waarbij onder andere meer ruimte beschikbaar komt voor kantoor en personeelsvoorzieningen (het huidige kantoor / kantine en faciliteiten zijn te beperkt), alsmede stallingsruimte voor materieel / machines (*nu is er tekort aan stallingsruimte waardoor machines in, op en achter elkaar gezet worden. Hetgeen leidt tot meer schade, meer interne verplaatsingen, tijdverlies door vele wisselingen van voertuigen/werktuigen, etc.*) en voor opslagvoorzieningen (*nu is vaak afvoer benodigd naar elders door gebrek aan ruimte, terwijl hergebruik van het product/stof zeker mogelijk was*).

De ontwikkeling van de locatie c.q. de nieuwbouw betekent weliswaar een investering en derhalve een (beperkte toename van de huisvestingskosten), maar dit zal redelijkerwijs renderen doordat effectiever en efficiënter gewerkt kan worden.

Opgemerkt wordt dat vervangen van de bebouwing c.q. realiseren van nieuwbouw op de Nieuwekampen ook aan de orde is vanwege de wettelijke verplichting om de asbesthoudende daken / materiaal voor 2024 te saneren. Door deze ‘verplichting’ te combineren met totale nieuwbouw en onder andere het investeren in zonnepanelen is een (bedrijfseconomische) win-win situatie mogelijk.

- Noodzakelijke ontwikkelingen

Initiatiefnemer is voornemens om een ontwikkelingsslag op het bedrijf te maken. De doelstellingen hierbij zijn o.a. het realiseren van een efficiënte bedrijfsvoering, waarbij onnodige vervoersbewegingen (en dus ook kosten) voorkomen worden. Met dit plan is rekening gehouden met de bedrijfsontwikkelingen voor een periode van minimaal 10 jaar.

Om een juist beeld te scheppen van de sector zijn allereerst de autonome ontwikkelingen in de sector toegelicht.

Autonome ontwikkelingen cumelasector

Bij loonbedrijven c.q. initiatiefnemer heeft er de laatste jaren inherent aan de ontwikkelingen van het buitengebied in brede zin, een herverdeling van werkvelden plaatsgevonden. Niet enkel de agrariërs zijn beheerder van het buitengebied of opdrachtgever voor het uitvoeren van werken.

De feitelijke activiteiten in casu aard van de cumelabedrijven (i.c. Van Lokven), binnen en buiten de inrichting, zijn niet gewijzigd. Er is in alle gevallen sprake van de stalling van landbouwmachines, motorrijtuigen met beperkte snelheid, werktuigen en overige hulpmiddelen, onderhoud en reparatie aan eigen materieel en de op- en overslag van (een strategische werkvoorraad aan) hulp-, bouw-, grond- of afvalstoffen.

De gewijzigde rol van de cumelabedrijven in het buitengebied ('beheerder en uitvoerder van de buitenruimte in brede zin') is door CUMELA Nederland in relatie tot het concept van de provinciale Verordening Ruimte (2010) van Noord-Brabant ook kenbaar gemaakt middels een zienswijze. Bij de vaststelling van de Verordening Ruimte heeft dit tot aanpassing geleid. Onder andere de begripsomschrijving 'agrarisch technisch hulpbedrijf' is als zodanig aangepast.

Algemeen: Zowel landelijk als in de provincie Brabant is circa 90-95% van de cumelabedrijven gevestigd in het buitengebied c.q. een kernrandzone. De gemiddelde bedrijfsgrootte, qua oppervlakte, is circa 1,25 hectare en in 98% van de gevallen is een bedrijfswoning aanwezig. De gemiddelde bedrijfsomvang – qua werkgelegenheid – is 15 FTE. Uit onderzoek van het CBS blijkt dat de cumelasector de grootste werkgever is voor personeel in (en uit) het landelijk gebied.

Dit geeft – kortweg - aan hoe de cumelabedrijven zijn georganiseerd en ontwikkeld, alsmede het belang en noodzaak van de cumelabedrijven in én voor het 'buitengebied in brede zin'. Kortom: Er is, naast de agrarische sector, geen andere sector welke in een dergelijke mate gevestigd is in het buitengebied als de cumelasector! Dit zegt veel over deze sector en de daarmee samenhangende ruimtelijke belangen.

De beschikbaarheid van een bedrijfswoning is 'essentieel' in de organisatie van de cumelabedrijven. Door de platte organisatie is een korte lijn tussen 'directie' en 'uitvoering' van, zowel bedrijfsmatig, economisch, en dergelijke, groot belang.

Een afweging of verplaatsing naar een industrieterrein mogelijk is, is niet 'nieuw' in het kader van planologisch beleid. Het feit dat ongeacht het ruimtebeslag de bedrijven zich in dergelijke grote mate in het buitengebied bevinden, getuigt indirect van het gegeven dat verplaatsing van deze bedrijven naar een industrie-/bedrijventerrein vanuit meerdere invalshoeken niet opportuun is c.q. is gebleken.

Ontwikkelingen initiatiefnemer

Autonome ontwikkelingen in de aard van de werkzaamheden enerzijds maar ook de toegenomen mechanisatiegraad van machines en werktuigen noopt ertoe dat een adequaat bedrijfsterrein en afdoende bedrijfsbebouwing benodigd is en blijft. Dit is ook bij initiatiefnemer het geval. Het bedrijf heeft zich de afgelopen jaren sterk ontwikkeld. Met een bedrijfsomvang van circa 15 FTE is sprake van een gemiddeld bedrijf in de cumelasector. Dergelijke bedrijven beschikken over een effectieve bedrijfsruimte van gemiddeld 1,25 hectare. Van Lokven is derhalve een representatief bedrijf binnen de sector.

Initiatiefnemer beschikt - inherent aan de ontwikkeling in de cumelasector - over een omvangrijk machinepark. Het materieel is daarbij als 'kwetsbaar' materieel aan te merken, vanwege onder andere:

- Materieel bevat hoge mate van technologie en elektronica (boardcomputers, gps, etc.);
- Materieel bevat draaiende, onbeschermd (tegen weersinvloeden) onderdelen; bij stilstand c.q. indien materieel niet in gebruik is, leidt dit tot roestvorming, 'vastlopende' onderdelen en derhalve storingen en dergelijke met een toename aan onderhoud/reparaties tot gevolg;
- Divers materieel is zeer 'gewild' bij het 'dievengilde' (extra bescherming - via bebouwing én daardoor 'aan het zicht' onttrekken - is noodzakelijk);
- Diverse machines/ werktuigen zijn maar een deel van het jaar inzetbaar. In de tijd dat het materieel niet gebruikt wordt, is inpandige stalling vereist.

De noodzakelijkheid voor een doelmatige ruimte ten behoeve van opslag van stoffen/goederen is verwoord in het verzoek van 3 augustus 2018 en wordt dienaangaande niet herhaald.

- Conclusie / verantwoording

Door herinrichting en vergroting van de bestaande bedrijfslocatie – binnen de 'ruimte' van het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk kader – ontstaat een doelmatige- en effectief bruikbare bedrijfslocatie, waarmee Van Lokven zowel bedrijfsmatig als bedrijfseconomisch een robuust fundament legt voor de bedrijfsontwikkeling en -perspectief voor tenminste de komende 10 jaar.

De huisvestingskosten (ca. 4%) zullen – in beginsel – beperkt toenemen maar zijn gezien de marges in de sector aanvaardbaar. Door een optimalisatie van de bedrijfslocatie is een betere benutting en bezetting van arbeid, middelen en producten mogelijk, waarmee onder andere de huidige kostenposten zoals personeel (ca 42%) en materieel (ca. 44%) verlaagd kunnen worden.

De ontwikkelingen bij Van Lokven zien niet op het toevoegen van een 'nieuwe' functie. Het bedrijf wordt al meerdere decennia vanaf deze locatie uitgeoefend én de ontwikkeling voorziet niet in nieuwe activiteiten of een andere / nieuwe (ruimtelijke) functie. De locatie is formeel bestemd als bedrijf – agrarisch technisch en agrarisch aanverwantbedrijf. Een uitbreiding van het machinepark of een toename van bezoekers of dergelijke, welke leidden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit, de omgeving of het nemen van structurele aanpassingen is niet aan de orde.

De afgelopen decennia heeft Van Lokven zich ontwikkeld en kunnen ontwikkelen tot een stabiel en gezond bedrijf 'binnen' de huidige bedrijfsruimte ter grootte van circa 10.500 m². Om voor de komende periode de continuïteit en (gezonde) bedrijfsvoering te kunnen blijven voortzetten is een uitbreiding en effectieve benutting van de locatie ter grootte van circa 13.550 m² benodigd, doelmatig en verantwoord.

Met de toename aan gebruiksoppervlakte en qua bebouwing is de (bedrijfseconomische) continuïteit afdoende gewaarborgd.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. van Dijk', written over the closing text.

Johan van Dijk
juridisch adviseur omgevingsrecht