

Toelichting reële bedrijfsvoering en perspectief:

Kwekerij Da Capo

		Opdrachtgever
Naam	:	Kwekerij Da Capo Mevr. D. van Os
Postadres	:	Tuinbouwweg 19 b (3602 AT) Maarssen
		Rombou
Bezoekadres	:	Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle
Postadres	:	Postbus 432, 8000 AK Zwolle
Datum	:	15 november 2018
Status	:	definitief
Projectnummer	:	
Projectleider	:	G.J. Festen, agrarisch bedrijfsadviseur
Telefoon	:	088 236 82 36
E-mail	:	info@rombou.nl



Ligging glastuinbouwbedrijf 19 b. (woning, glas en folie opstanden, trayveld en waterbassin)

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Leeswijzer	4
2	TOELICHTING BEDRIJFSACTIVITEITEN	5
2.1	Historie	5
2.2	Huidige activiteiten	5
2.3	Inrichting locatie	6
2.4	Toekomstperspectief	8
3	BESTEMMINGSPLAN	11
3.1	Bestemmingsplan 'Maarsseveense plassen'	11
3.2	Beoordeling	12

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Mevrouw van Os (hierna cliënt) exploiteert aan de Tuinbouwweg 19b te Maarsen een glas-tuinbouwbedrijf. In productie aantallen is deze locatie te klein om mee te kunnen komen in de huidige markt en markteisen. Grootste knelpunt: kwantiteit en flexibiliteit in leveren. Vanwege het beperkte perceel oppervlak en ligging bij waardevol landschap is doorgroeien op deze locatie niet mogelijk. Ook is er geen natuurlijke opvolger voor de locatie. Het kunnen voldoen aan toekomstige milieu – en m.n. energie-eisen maken het noodzakelijk voor deze locatie grote investeringen te moeten doen, zonder terugverdienbasis door de onmogelijkheid van uitbreiden van teeltoppervlak. Oftewel grote investeringen kunnen niet worden terugverdiend met schaalvoordelen, wat zijn weerslag heeft op het rendement en continuïteit van het bedrijf.

Alles overwegende heeft cliënt op grond van onvoldoende financieel perspectief geconcludeerd dat het staken van het tuinbouwbedrijf de beste oplossing is.

In het vigerende bestemmingsplan Maarseveenseplassen vastgesteld op 30 januari 2018 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het staken van het de agrarische activiteiten en het omzetten van de bestemming naar 'Wonen' met de aanduiding 'Maatschappelijk'. Om gebruik te kunnen maken van deze wijziging moet de aanvrager aannemelijk maken dat het agrarische bedrijf de agrarische activiteiten geheel heeft beëindigd en aantonen dat er niet langer sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Deze toelichting gaat in op de huidige bedrijfsactiviteiten en toekomstperspectief van deze locatie

1.2 Leeswijzer

In deze toelichting wordt in hoofdstuk 2 de huidige bedrijfsactiviteiten en het toekomstperspectief beschreven, in hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de vigerende bestemming en daaraan gekoppelde regels.

2 Toelichting bedrijfsactiviteiten

2.1 Historie

Het bedrijf is gevestigd aan de Tuinbouwweg 19 b te Maarssen. Cliënt heeft een tuinbouw achtergrond en is afgestudeerd in plantenveredeling aan de Landbouw Universiteit Wageningen. Na haar studie heeft ze zich met haar toenmalige partner in Maarssen gevestigd. Haar partner heeft het betreffende tuinbouw bedrijf gekocht en geëxploiteerd voor de periode van één jaar. Het bedrijf betrof een in 2000 neergezette gebruikte kas inclusief inrichting aan de Tuinbouwweg 19 b te Maarssen. In 2003 is het aangekocht door de voormalig partner van client. Na één jaar is haar partner vertrokken, en is in verder verzuim gebleven van alle financiële verplichtingen. Na een juridische strijd (privé als zakelijk) heeft client besloten het tuinbouwbedrijf voor de tweede maal (de lening was nog niet afgelost) te kopen om van de ellende af te zijn. In een korte periode die toen volgde, heeft client het kunnen verhuren. Zij werkte zelf in de internationale plantenveredeling, in een goede positie, maar de kosten van dubbele aankoop en noodzakelijk onderhoud en verzorging waren te hoog om dit langer vol te houden. Sinds 2008 is client gestart het bedrijf zelf te exploiteren, om zo snel mogelijk uit de schuldenlast te komen. Het voeren van een productiebedrijf is NOOIT de carrière wens van cliënt geweest. Het was bij een keuze tussen slecht en heel slecht, de minst slechte optie om uiteindelijk weer ergens in de buurt van de werkelijke ambities te komen. De werkzaamheden op het bedrijf worden verricht door cliënt en enkele losse arbeidskrachten.

2.2 Huidige activiteiten

De bedrijfsvoering is gericht op kleinschalige, bewerkelijke, niet te robotiseren teelten, specialistisch. Het huidig assortiment bestaat uit een vijftigtal soorten uit de succulenten families (vetplanten). Alles uit eigen veredeling en vermeerdering via stek of zaad. Tevens zijn in afgelopen 10 jaar eigen rassen ontwikkeld, in speciale Crassula soorten (waarvoor kwekersrecht is verkregen), Gasteria en Echeveria.



Opname voorzijde locatie

Werkzaamheden

De beschikbare ruimte in de kassen is volledig geoptimaliseerd en in maximaal gebruik voor de uit te voeren werkzaamheden. Speciale teeltbedden zijn ingericht, aparte 'klimaatkamers'

worden handmatig gemaakt op de plaatsen waar deze nodig zijn, om maar zo effectief, bewust en besparend mogelijk te kunnen werken met water, mest en energie. Intensief werken is het devies. Het is dan ook al jaren dat client emissievrij werkt, waar de sector nog niet zo ver is.

Plagen worden bestreden met biologische bestrijders, ziekten voorkomen door adequate teelt- en klimaatmaatregelen en handmatig scouten en verwijderen van probleemgevallen. Bovenal is resistentie HET selectiecriteria voor de eigen ontwikkelde rassen.

De veredeling van nieuwe rassen vindt nog steeds plaats. De soorten waarin wordt gewerkt, vereisen een jarenlang traject van kruisen en selecteren en opbouwen van vermeerderingsmateriaal. Afgelopen jaar was een uitbraak van trips in de moederplanten van een belangrijk gewas door een enorme invlieg van insecten van buiten. De bloemen zijn trompetvormig, bestrijding uiterst moeizaam. Het beleid van in bloei houden, hoog houden van bermen, weiden, velden ed. is levensbedreigend voor het kruisingsmateriaal van client.

De geplande activiteiten in de toekomstvisie voor het glastuinbouwbedrijf rustten sterk op het gaan werken als veredelings- en vermeerderingsbedrijf van uitgangsmateriaal. In de veredelingswereld vindt echter sinds een jaar of 2-3 een grote verandering plaats. Door toenemende druk en risico's in internationale handel, regelgeving, valutarisico's ed. worden meer en meer gerenommeerde familie veredelings- en vermeerderingsbedrijven opgeslokt door multinationals, met buitenlandse aandeelhouders en ambities de beurs op te gaan voor hun kapitaalvoorziening. Het in licentie uitgeven van eigen ontwikkelde rassen via een dergelijk bedrijf is als een sardientje dat naar een walvis gaat.

De inrichting van de locatie is niet geschikt voor enige vorm van automatisering van werkzaamheden. Alles wordt handmatig verzet, verplant, gestekt, gezaaid, verspeend, geoogst, verzorgd en verkoop klaar gemaakt. Voor automatisering is domweg geen ruimte, en ombouwen voor het creëren voor meer ruimte voor automatisering zal alleen maar een verdere inperking van effectieve teeltmeters inhouden. Een onmogelijke optie.

Er is geen goede verwerkings- en opslagruimte. Het bouwen van een schuur werd eerdere eigenaren en potentiële kopers niet toegestaan door de gemeente.



Opname Tunnel in de kas om micro klimaat te creëren voor veredeling

2.3 Inrichting locatie

Gebouwen

De woning Tuinbouwweg 19a staat binnen het vigerende bouwvlak en wordt bewoond door mevrouw Van Os ten dienste van het tuinbouwbedrijf.

Het glasoppervlak bedraagt 5.000 m² met aansluitend een foliekas van 2.500 m². In de kassen staan teelttafels. Voor het opkweken van potplanten. Aan de achterzijde van het bedrijf ligt een trayveld, en waterbassins die worden gebruikt voor opslag van regenwater.



Opname Tray veld met waterbassin.



Opname waterbassin

De kas is voorzien van oud glas en de folie kas aan de zijwanden van enkelvoudige kunststof. Om energiekosten (aardgas) te besparen moet zowel de kas als de folie kas worden vernieuwd. De ontwikkelingen op het gebied van aardgas als energiebron zijn voor een glastuinbouwbedrijf, dat afhankelijk is van deze energiebron, uitermate zorgwekkend. Maatregelen die mogelijk gemaakt moeten worden om te kunnen verwarmen met andere energiebronnen zijn niet rond te rekenen voor de teeltoppervlakte op deze locatie, hoe intensief je ook werkt.

Inrichting

In de kas is een gedeelte gereserveerd als technische ruimte. Deze ruimte staat tussen de folie en glazenkas. De installatie is destijds geïnstalleerd voor de toenmalige bedrijfsvoering. De installatie zal verder uitgebreid moeten worden met een zeer duur filtersysteem om te voldoen aan regel- en wetgeving, omdat deze uitgaat van emissie door glastuinbouwbedrijven. Aangezien client reeds meerdere jaren emissievrij is, en dit jaarlijks wordt gecontroleerd door de verschillende instanties, heeft zij tot nu toe ontheffing gekregen, mede op basis van de beoogde verandering van bestemming. Bij handhaving van een glastuinbouwbedrijf op deze locatie leidt dit wederom tot grote investeringen, zonder dat daar tegenover een te realiseren omzetverhoging is te plaatsen.



Opname installatieruimte

Afzet

In de potplantenwereld is het gangbaar dat ca. 70-80% van de verkopen directe verkopen zijn, dus zonder tussenkomst van de veilingklok, het vroeger (10 jaar geleden) meest gangbaar systeem. Ondanks het kleine oppervlak en de kleine schaal heeft client zich in afgelopen jaren bekend gemaakt als de specialist, voor als u iets bijzonders zoekt. Hiermee is de afzetverdeling gegroeid tot wat het moet zijn. Echter, ontwikkelingen in de markt als webshops en online bestellingen, of juist megabestellingen voor bedrijven als Ikea of Gamma zijn voor deze locatie, deze ruimte, met deze bezetting niet te realiseren. De populariteit van het product vetplanten is de redding tot nu toe. Dan kan je als bedrijf 'eisen' stellen, als je wat bijzonders te bieden hebt. Maar trends komen en gaan, en in de markt is reeds voelbaar dat meerdere nieuwe bedrijven ook in dit product zijn gestapt. De eisen vanuit de handel zullen groeien, marges slinken.

De afzet is slechts gericht op handelsbedrijven, geen particuliere verkoop. In deze sector is een flinke verschuiving gaande in wijze van inkoop. Bedrijven gaan óf minimale aantallen bestellen of juist alleen voor grote acties bestellen. In het eerste geval wordt in plaats van grotere cluster partijen op voorraad, slechts besteld, wat ook werkelijk besteld is door hun klanten. Dit geeft een enorme versnippering van de orders. In het tweede geval worden orders geplaatst voor over een aantal maanden in grote aantallen tegen uiterst scherpe prijzen. Aan de laatste vorm van bestellingen kan op deze locatie niet worden voldaan. Die aantallen kunnen niet gemaakt worden. Het wordt dus meer en meer van bij elkaar gesprokkelde orders, met daarbij ook een stijgende kostprijs voor het verkoop klaar maken en transport. Dit is een ongezonde ontwikkeling.

Handelsbedrijven hebben ook de taak om zo efficiënt mogelijk met transport(kosten) om te gaan. Het op route inladen van gekochte planten (van bijv. Aalsmeer naar Duitsland) is op deze locatie niet mogelijk, daar de opleggers die voor dergelijk transport ingezet worden, niet de locatie kunnen bereiken. Door het ontbreken van voldoende tuinbouwbedrijven in de omgeving is ook de laatste transporteur omgevallen, waardoor client alleen nog met eigen transport de planten af kan leveren, hetzij met de vrachtwagen, hetzij met een bus.



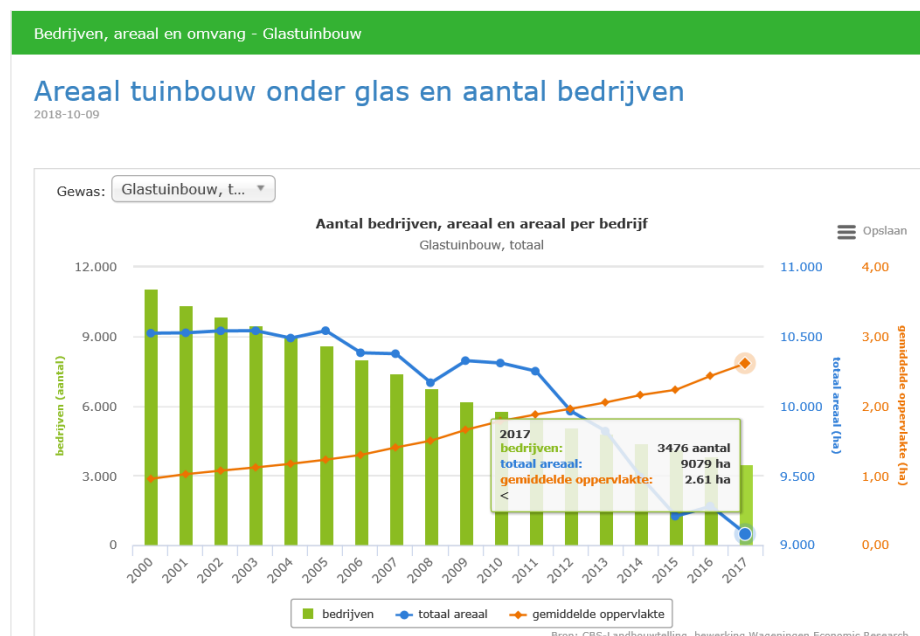
Opname vrachtauto voor transport.

2.4 Toekomstperspectief

Algemene ontwikkeling bedrijfsomvang glastuinbouwbedrijven

Glastuinbouwbedrijf is zeer kapitaalsintensief. Vanwege geringe marges is automatisering en schaalgrootte sterk bepalend voor het rendement van het bedrijf. Vooral op het gebied van productontwikkeling, milieueisen en duurzaamheid moet er fors worden geïnvesteerd. Dit

zal leiden tot een versnelde schaalvergroting in de sector. Het schaalgrootte effect is duidelijk waarneembaar in de omvang van bedrijven. Tussen 2000 en 2017 is het aandeel van bedrijven met glastuinbouw met minder dan 1 hectare gedaald van 66% naar 44%. In dezelfde periode nam het aantal bedrijven met meer dan 4 hectare toe van 2% naar bijna 20%. Deze groep heeft 64 % van het areaal in gebruik.



Bron: Website Landbouw economisch instituut (LEI)

Het voorliggende bedrijf heeft een beschikbaar teelt oppervlak van circa 7.500 m². Uit de bovenstaande tabel blijkt dat het glasoppervlak op glastuinbouw een sterke ontwikkeling doormaakt. De laatste 15 jaar is het gemiddelde bedrijf gegroeid met een factor 2,5. De laatste jaren lijkt de groei van het teeltareaal per bedrijf sterk door te zetten. De grafiek laat duidelijk zien dat het aantal bedrijven fors afneemt.

Ontwikkel mogelijkheden Tuinbouwweg

Op het perceel is geen ruimte voor een uitbreiding van glasoppervlak. Rendementen verbetering door kostenverlaging uit schaalgrootte is op deze locatie niet mogelijk.

Zowel de kas en inrichting moeten feitelijk worden vervangen om te kunnen voldoen aan huidige en toekomstige eisen ten aanzien van arbeid, veiligheid, duurzaamheid en milieu. Vervangen van het geheel om de huidige productie te kunnen voorzetten leidt tot een verhoging van de kostprijs.

Het financieel perspectief van het huidige bedrijf is onvoldoende. Aanpassen van de bedrijfsvoering vraagt forse investeringen. Verdere schaalvergroting van de sector zet het toekomstig rendement van dit bedrijf verder onder druk. Investeren op deze locatie is derhalve niet perspectiefvol.

Gelet op de omvang van het bedrijf en de inrichting en de huidige bedrijfsvoering kunnen veel arbeidsuren niet worden vergoed. In feite is er op dit moment van 7.500 m² teelt

oppervlak al geen sprake meer van een volwaardige bedrijfsvoering met toekomst perspectief.

Relevante aspecten Tuinbouwweg 19b

In de situatie van cliënt zijn er een aantal aspecten die het toekomstperspectief van het bedrijf vertroebelen en daarmee bedrijfsbeëindiging inluiden:

- Noodzakelijke investeringen
- Automatisering vs. kostprijs
- Ligging bedrijf

Noodzakelijke investeringen

De inrichting en opbouw van de kas zijn verouderd. Ze zullen niet meer aan milieu- en duurzaamheidseisen voldoen die in de zeer nabije toekomst worden verwacht. Dergelijke investeringen in energie, milieu en duurzaamheid zijn voor deze locatie een te grote opgave. Dit ligt mede ten grondslag aan de keuze om te stoppen.

Automatisering vs. kostprijs

Automatisering eist een groot deel van de al schaarse ruimte op. De ratio overhead/nuttige teeltmeters verslechtert enorm. Dit naast het enorme kostenplaatje maakt automatisering voor deze locatie niet realiseerbaar. De werkzaamheden zijn handwerk. Handwerk, dat steeds lastiger in te vullen is met vakbekwame mensen.

Ligging bedrijf

Het bestemmingsplan biedt weinig ontwikkelingsruimte voor dit glastuinbouw bedrijf. Ook is er op dit perceel onvoldoende ruimte beschikbaar voor uitbreiding op deze locatie.

De Tuinbouwweg is in het gemeentelijk verkeer en Vervoersplan aangeduid al hoofdfietsroute netwerk. Waar autoverkeer te gast is. De huidige bedrijfsvoering als glastuinbouwbedrijf betekent overwegend transport voor aan- en afvoer met (zware) vrachtwagens. De status van de Tuinbouwweg vormt, versterkt door het smalle wegprofiel en de ontoegankelijkheid via het bruggetje aan de voorzijde van de weg en de verder geïsoleerde ligging, een belemmering voor de bedrijfsactiviteiten.

3 Bestemmingsplan

3.1 Bestemmingsplan 'Maarsseveense plassen'

Het bedrijf is gelegen in het buitengebied van Maarsse. Voor deze omgeving geldt het vigerende bestemmingsplan 'Maarsseveense plassen'. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 30 januari 2018.

In het plan zijn de gronden aangeduid met de enkelbestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden". Tevens is er een functie aanduiding 'glastuinbouw' en de gebiedsaanduiding milieuzone-grondwaterbeschermingszone.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden zijn in hoofdzaak bestemd voor: grondgebonden (vee)bedrijven. Alleen binnen de aanduiding glastuinbouw zijn glastuinbouwactiviteiten toegestaan.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan Maarsseveense Plassen

In het plan zijn separate regels opgenomen voor de locatie Tuinbouwweg 19 a en b. Mits de agrarische activiteiten worden gestaakt kan de bestemming worden gewijzigd naar 'wonen' waarbij het mogelijk wordt gemaakt om een natuurgeneeskundig gezondheidscentrum te realiseren.

Hieronder zijn de betreffende regels uit het vigerende bestemmingsplan afgebeeld:

3.6.3 Ten behoeve van het perceel Tuinbouwweg 19a en b

Burgemeester en wethouders zijn, als sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, bevoegd de bestemming van het betreffende perceel te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'maatschappelijk', 'Tuin', 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak en/of 'Natuur' ten behoeve van het herbestemmen van de

bestaande agrarische bedrijfswoning naar 'Wonen' en het mogelijk maken van een natuurgeneeskundig gezondheidscentrum, met dien verstande dat:

- a. de aanvrager van de wijziging aannemelijk maakt dat het agrarische bedrijf de agrarische activiteiten geheel heeft beëindigd en uit een advies van een agrarisch deskundige blijkt dat er niet langer sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. de voormalige bedrijfswoning aanwezig blijft op de bestaande locatie tenzij het voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische)bedrijven beter is de woning anders te situeren.
- c. het natuurgeneeskundig gezondheidscentrum is toegestaan binnen de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing tot maximaal 1.000 m²;
- d. Met uitzondering van het onder sub b en c genoemde wordt de rest van de bouwwerken gesloopt
- e. het parkeren ten behoeve van het natuurgeneeskundig gezondheidscentrum dient te worden opgelost op eigen terrein. De normen uit het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013 gelden hierbij als uitgangspunt;
- f. het wijzigen van de bestemming mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- g. het wijzigen van de bestemming aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- h. er dient te worden voorzien in landschappelijke inpassing;
- i. de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden moeten worden behouden dan wel worden versterkt;
- j. het bevoegd gezag wint, alvorens over de wijziging te beslissen op grond van een inrichtingsplan, schriftelijk advies in bij ter zake deskundigen met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder artikel 3.6.3 sub i wordt voldaan

3.2 Beoordeling

Ad a

Deze onderbouwing is opgesteld om te onderbouwen dat er op deze locatie geen sprake is van een perspectiefvol volwaardig agrarisch bedrijf of locatie.

De agrarische activiteiten worden beëindigd. Het staken van de bedrijfsactiviteiten zal een geleidelijk proces moeten zijn aangezien client alleenstaand en alleenverdienende is. Dit bedrijf is haar broodvoorziening. Omzetting in een andere activiteit moet derhalve met groot verstand worden uitgevoerd om het financieel haalbaar te maken. Een periode zal overbrugd moeten worden tussen opbouw en afbouw om aan alle (stijgende) financiële verplichtingen te kunnen (blijven) voldoen.

Ad b

De bedrijfswoning wordt niet verplaatst en blijft bewoond door mevrouw D. van Os.

Ad c

Het oppervlak van het natuurgeneeskundig gezondheidscentrum wordt niet groter dan 1.000 m². En wordt opgericht binnen de bestaande bebouwing.

Ad d

De overige bouwwerken worden geamoveerd.

Ad e

De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het eigen terrein

Ad f

Het wijzigen van de bestemming vormt geen belemmering voor naastgelegen gebouwen of percelen. Immers de woning krijgt een woonbestemming met een natuurgeneeskundig gezondheidscentrum. Voor deze activiteiten gelden op grond van de brochure bedrijven en milieuzonering geen afstandsnormen.

Ad g

Bij de activiteiten van een natuurgeneeskundig gezondheidscentrum komen geen emissie vrij zoals geur of fijnstof. Ook liggen er in de directe omgeving van het bedrijf geen bedrijven met relevante emissies. Derhalve is een goed woon en leefklimaat gewaarborgd.

Ad h

Bij de aanvraag wordt een landschappelijk inpassing meegenomen. Belangrijk hierbij is het verdwijnen van de glasopstanden. Het bedrijf is gelegen tussen open stukken land en trekga-ten. Deze cultuur historische elementen geven een duidelijke meerwaarde aan de beleving van het landschap. Sloop en gedeeltelijk hergebruik van de kassen maakt het mogelijk om het doorzicht naar de Kleine Plas te verbreden. Dit komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit.

Ad i

In het voorliggende plan is geen sprake van aantasting van landschappelijke of cultuurhisto-rische waarden.

Ad j

Tijdens de planologische procedure kan het inrichtingsplan worden beoordeeld.

Samenvatting

Op het perceel is geen ruimte voor een uitbreiding van glasoppervlak. Meegaan met de schaalvergroting in de sector is op deze locatie niet mogelijk. Rendementen verbetering door kostenverlaging uit schaalgrootte is op deze locatie niet mogelijk.

De uitvoering van het voornemen is niet strijdig met de regels in artikel 3.6.3 van het be- stemmingsplan buitengebied. Er is geen sprake van nadelige gevolgen voor de omgeving en het voornemen is in het bestemmingsplan reeds voorbereid. Omdat het voornemen zicht geeft op een algemene bedrijfsbeëindiging zijn B & W bevoegd de bestemming van het betreffende perceel te wijzigen naar de bestemming 'wonen' waarbij het realiseren van een natuurgeneeskundig centrum mogelijk wordt gemaakt.



Jufferenwal 30
Postbus 432
8000 AK Zwolle

t 088 236 82 36
e info@rombou.nl
i www.rombou.nl

