

Grotewallerweg 3-01

1742 NM Schagen

Postbus 151

1740 AD Schagen

Telefoon 0224 - 21 24 25

Fax 0224 - 21 46 68

E-mail schagen@flynth.nl

www.flynth.nl

W. van Lierop en Zn
T.a.v. de heer R van Lierop
Grasweg 31
1761 LJ ANNA PAULOWNA

Discipline	Ons kenmerk	Behandeld door	Datum
Bedrijfsadvies	2020818/HT	J.G.M. Tesselaar	25 juli 2013

Betreft: wijziging bestemmingsplan

Geachte heer van Lierop,

Op 12 juli 2012 heeft u bij de gemeente Hollands Kroon een principeverzoek ingediend inzake een bestemmingsplanwijziging voor het perceel tussen de Grasweg 15a en 17 in Anna Paulowna. U heeft Flynth adviseurs en accountants gevraagd om een verdere onderbouwing van dit principeverzoek te geven.

Casus

W. van Lierop & Zn B.V. (verder te noemen Van Lierop) is een groot familiebedrijf en is uitgegroeid tot een toonaangevend productiebedrijf voor bloembollen. Er wordt een breed en exclusief assortiment bloembollen geteeld. Naast de teelt is veredeling van nieuwe (bloembollen)cultivars een belangrijk en onmisbaar onderdeel van de totale exploitatie. Om deze veredelingsactiviteiten op een verantwoorde manier voort te kunnen zetten is het van belang om hiervoor de kraam op een aparte en nieuwe locatie onder te brengen. Hiervoor is een principeaanvraag ingediend om op de locatie tussen de Grasweg 15a en 17 een geheel nieuw veredelingsstation te stichten.

Ontwikkelingen tot heden

In 1949 is de onderneming opgericht door Wim van Lierop. In ruim 60 jaar is de onderneming uitgegroeid tot een toonaangevend productiebedrijf voor bloembollen. Er wordt op een areaal van ruim 225 hectare een breed en exclusief assortiment bloembollen geteeld. De onderneming wordt gedreven in de vorm van een besloten vennootschap met een directie die bestaat uit de broers Henk en Gerard van Lierop en de neven Ron en William van Lierop.

Naast de teelt van bloembollen zijn er op een later moment veredelingsactiviteiten gestart. Deze activiteiten zijn in de loop der jaren steeds verder uitgebreid en vormen een belangrijkere rol in de ontwikkeling van de bloembollenkraam en de exclusiviteit van in de bloembollenkraam gevoerde cultivars. Het aantal werkzame personen in de onderneming bedraagt momenteel 30 fte en 12 fte aan gelegenheidswerkers.

Huidige bedrijfsvoering en bedrijfslocatie

Kwekerij

De kwekerij heeft een omvang van ruim 225 ha. De voornaamste bloembollen welke worden geteeld zijn tulp, narcis, krokus, iris, lelie met daarnaast bijzondere bolgewassen zoals Muscari, Allium, Fritillaria, Ornithogalum en Anemone. De teelt, behoudens een derde van de lelieteelt, vindt voornamelijk plaats in het Noordelijk Zandgebied, rondom of in de directe omgeving van het bedrijfsgebouwencomplex. Een derde van de lelieteelt vindt plaats in Limburg. De verwerking en opslag van de geteelde producten vindt plaats onder geconditioneerde omstandigheden op de locatie aan de Grasweg 31 te Anna Paulowna.

Behoudens een derde van de lelies, waarvoor geldt dat de productie omstandigheden in het Noordelijk Zandgebied niet voldoen aan de gestelde eisen, vindt de teelt van de bloembollen plaats rond of nabij de bedrijfsgebouwen. De teeltomstandigheden en de bedrijfsaccommodatie zijn hier uitstekend op ingericht. Voor de kwekerij voldoet de locatie aan de Grasweg 31 uitstekend. De behuizing is door de centralisatie van gebouwen op orde, de outillage is goed, de logistieke processen sluiten goed op elkaar aan en de transportbewegingen worden zoveel mogelijk beperkt. De ontsluiting van de bedrijfsgebouwen is uitstekend.

Veredeling

Wat voor de kwekerij van toepassing is, geldt niet voor de veredeling. De veredeling is versnipperd qua teeltlocatie en de kasruimte is minimaal en eigenlijk ongeschikt. Noodzakelijkerwijze vindt verwerking plaats aan de Grasweg 31 waardoor er geen (noodzakelijke) scheiding is tussen productie- en verdelingsmateriaal.

De onderneming dankt haar onderscheidenheid mede aan de exclusiviteit in de teelt. Deze exclusiviteit komt voor een belangrijk deel uit de eigen veredeling. Exclusiviteit en onderscheidenheid zal in de nabije toekomst steeds belangrijker worden voor bloembollenbedrijven en daaruit voortvloeiend de verdelingsactiviteiten. Wil dit succesvol blijven is het voor W. van Lierop & Zn B.V. van levensbelang dat de verdelingsactiviteiten worden gebundeld en op een nieuwe locatie gecentreerd.

De veredeling is onlosmakelijk verbonden met de kwekerij en heeft een belangrijke plaats ingenomen als onderdeel van de totale bedrijfsvoering. Vernieuwing, en dan bij voorkeur exclusieve vernieuwing, in de bloembollenkraam met hoog renderende nieuwe cultivars met betere soortspecifieke eigenschappen geven de onderneming grote meerwaarde.

De verdelingsactiviteiten worden aangestuurd door Ron van Lierop. Vanuit de directie is hij eindverantwoordelijk hiervoor. Hij is degene die de verdelingsactiviteiten aanstuurt maar daarnaast ook voor een groot deel uitvoert. In vergelijking met gevestigde en gespecialiseerde verdelingsbedrijven (zoals te noemen Mak Breeding, Royal Van Zanten, Vletter en den Haan) wordt er op bescheidenere schaal gewerkt maar wel op een breed gebied. Veredeling vindt plaats in tulpen, narcissen, irissen, lelies en muscari's.

Soorten die uit eigen veredeling zijn voortgekomen zijn (zonder uitputtend te zijn) o.a. narcis Golddisc en Estonia. Iris reticulata Carolina en Fabiola, Tulp Columbus, Candytime, Showcase, Diamond Jubilee, Goldfish, Lambada en Flamenco. Voor de lelies zitten er veelbelovende zaailingen in de vermeerderingsfase (eindfase) die in afzienbare tijd worden uitgebracht.

Keuzes en afwegingen

Locatie perceel tussen Grasweg 15a en 17

Het voornemen is de veredelingsactiviteiten te centreren op de locatie tussen Grasweg 15a en 17. Het is de onderneming duidelijk dat de veredelingsactiviteiten moeten doorgaan, maar het is ook duidelijk dat hierin keuzes gemaakt moeten worden. De huidige veredelingsactiviteiten voortzetten op de huidige locaties en huidige wijze is geen optie, omdat:

- Er geen strikte scheiding aanwezig is tussen productie en veredeling
- De verschillende percelen liggen te versnipperd. Hierdoor wordt er inefficiënt gewerkt, is aansturing moeilijker en is kwaliteitsbeheersing niet optimaal en risico op missers onacceptabel.
- De huidige locatie is ingericht op verwerking en niet op veredeling
- In exploitatie en op de werkvloer geen duidelijke scheiding in kwekerij en veredeling.
- Door de voortsnellende technische ontwikkelingen en innovaties op het gebied van duurzaamheid (energie / isolatie), en fytosanitair, is het ondoenlijk om oude bedrijfsgebouwen up to date te krijgen. Het prijskaartje dat hieraan hangt is onverantwoord hoog.
- De locatie ligt op korte afstand van het productiebedrijf. Hierdoor is het mogelijk dat in piektijden personeel flexibel kan worden ingezet.
- De veredelaar is tevens vennoot in het productiebedrijf. Hij moet dagelijks pendelen tussen de verschillende locaties.
- De beide locaties liggen aan dezelfde weg. Hierdoor blijven de transportbewegingen beperkt tot dezelfde weg.

Redenen om verdeling op aparte locatie onder te brengen

De nadrukkelijke wens is om de veredelingsactiviteiten te verplaatsen naar een, nieuw te bouwen veredelingsstation. Argumenten hiervoor zijn:

- De wens is om in de Grasweg te blijven, in de nabije omgeving van de huidige bedrijfsgebouwen. Dit vanwege de beheersbare goederenbeweging en een beheersbare aansturing
- Binnen een straal van 2,5 km is geen geschikte locatie te vinden die voldoet aan de eisen en de wensen. Wat er al te koop staat is te groot of verouderd en deze gebouwen zijn ongeschikt of niet specifiek ingericht op veredeling.
- Bij veredeling worden zeer hoge eisen gesteld aan fytosanitaire maatregelen. De omstandigheden om dit te bereiken zijn veel beter te realiseren in nieuwbouw dan verbouw.
- Het betreffende perceel is al in eigendom.
- Op het perceel is ruimte voor de bouw van kasruimte.
- Voorkeur gaat uit naar een locatie in de nabije omgeving waar dezelfde grondsoort voorradig is. Bijna het gehele areaal wordt geteeld in het noordelijk zandgebied op dezelfde grondsoort. Nadruk bij de veredeling ligt op ontwikkelen van bloembollencultivars die goed passen bij deze grondsoort.
- Op een gloednieuwe locatie, afgesplitst van de teelt, is het technisch beter uitvoerbaar om aan de strenge hygiënische eisen te voldoen.
- Het is van belang dat veredeling plaatsvindt op een schone locatie. Dit kan alleen maar indien er fysieke scheiding is tussen productie en veredeling. Potexvirussen als PLAMV in lelies, TVX in tulpen en lelies, stengelaaltjes in tulpen, narcissen en muscari zijn gemakkelijk overdraagbaar vanuit productiepartijen. Bij PLAMV treedt er zelfs verspreiding op door besmet stof, fust en de medewerkers zelf.
- De te stichten gebouwen kunnen in omvang beperkt blijven, want als een zaailing eenmaal in het lab (extern) wordt vermeerderd en er op deze wijze dus schone (lees virusvrije) back-up stock in het lab staat, kan deze daarna naar het productiebedrijf voor verdere uitbreiding/vermenigvuldiging.
- Deze locatie sluit aan op een bestaand, naburig kassencomplex, waardoor geen versnippering in het landschap ontstaat.

Ontbreken van alternatieven

Naast de hierboven genoemde keuze om nieuwbouw te plegen op de gewenste locatie, wordt men ook gedwongen om te kiezen voor nieuwbouw, omdat reële alternatieven niet aanwezig zijn. Argumenten hiervoor zijn:

- Binnen een straal van 2,5 km is geen geschikte locatie te vinden die voldoet aan de eisen en de wensen. Wat er al te koop staat is te groot of verouderd en deze gebouwen zijn ongeschikt of niet specifiek ingericht op veredeling.
- Bij veredeling worden zeer hoge eisen gesteld aan fytosanitaire maatregelen. Indien dit bereikt moet worden op een bestaande locatie in bestaande gebouwen, zal dit gepaard gaan met hoge kosten.
- Verbouw op de eigen locatie aan de Grasweg is geen optie. De functie van de bestaande gebouwen is gericht op productie en deze kunnen daarbij niet gemist worden. Verder spelen de argumenten tegen verbouw zoals elders genoemd.
- Nieuwbouw aan de Grasweg 31 is ook geen optie. Aangegeven en onderbouwd is dat gestreefd wordt naar een verregaande scheiding tussen productie en veredeling.
- Qua beheersbaarheid moet de locatie op acceptabele afstand van de huidige bedrijfslocatie gesitueerd zijn, maar wel uit de nabijheid van de eigen percelen waarop voor productie bloembollen worden geteeld. In westelijke richting valt een alternatieve locatie sowieso af, omdat het Noord-Hollands Kanaal voor een natuurlijke barrière zorgt. Ook in andere richtingen heeft onderzoek uitgewezen dat alternatieve locaties niet voorhanden zijn.

Argumenten om veredeling in eigen hand te houden

De keuze zou gemaakt kunnen worden om de eigen veredelingsactiviteiten af te bouwen en onder te brengen bij derden. Hierbij valt dan te denken dat ruimte en capaciteit wordt ingehuurd bij bedrijven elders. Hiervoor wordt bewust niet gekozen om de volgende redenen:

- Vanuit concurrentieoverwegingen.
- Er is kennis van eigen verdelingslijnen. Deze kennis is niet aanwezig bij een derde partij.
- De benodigde kennis is zelf in huis.
- De beschikbaarheid van (een deel van het) eigen personeel dat ingezet kan worden in zowel kwekerij als veredeling geeft aanvulling en zorgt voor hogere kennis en vaardigheden bij het personeel.
- Uitstraling naar derden. Dat W. van Lierop & Zn B.V. een toonaangevend bedrijf is in de sector. Dat hun producten gewild zijn bij afnemers uit binnen- en buitenland, komt mede vanuit vernieuwingen die vanuit de eigen verdelingstak zijn ontwikkeld. Hierbij is het van belang dat de koppeling eigen kwekerij met daarbij een eigen speur en ontwikkelingstak behouden blijft.

Maatschappelijk belang

Het oprichten van een apart veredelingsstation is niet alleen ten gunste van het bedrijf van Van Lierop, maar heeft ook (grote) positieve gevolgen voor de samenleving.

Het is het Noordelijk Zandgebied en daaraan gekoppeld de gemeente Hollands Kroon er veel aan gelegen de **bloembollensector verder op de kaart** te krijgen. De bloembollensector draagt voor een belangrijk deel bij **aan de economische ontwikkelingen in het gebied**. Wat Seed Valley is voor de zaadveredeling is het Noordelijk Zandgebied voor de bloembollenteelt. Het rijtje van gerenommeerde en toonaangevende ondernemingen, die in de bollensector actief zijn in zowel de teelt als de veredeling en dat gevestigd is in dit gebied, is indrukwekkend. Te noemen zijn

- W. van Lierop & Zn BV
- Kapiteijn Breezand
- Van den Berg/Boltha
- Van der Wereld/World Flower
- Rooijakkers Breezand
- Fa N.J.J. de Wit/Nord Lommerse
- Mak Breeding
- Kwekerij de Schüllhorn
- De Goede Bulbivaria
- C.G. van den Berg & Zn
- C.Th. Ammerlaan/ Westend Bulb B.V.

De sector zorgt voor **veel werkgelegenheid en economische ontwikkeling** zowel direct als indirect voor de regio en heeft veel aanzuigende werking op andere activiteiten in de regio. Niet iedereen heeft het besef welke activiteiten er dagelijks in dit gebied plaatsvinden. Dit biedt ontegenzeggelijk mogelijkheden voor de individuele bedrijven, maar ook de regio als hier meer op wordt ingespeeld. Door de stichting van een nieuw veredelingsstation door W. van Lierop & Zn B.V. aan de Grasweg tussen nr 15a en 17 krijgt dit **een verdere impuls**. Dit **unique selling point** heeft heel veel meer potentie in zich. Binnen het Noordelijk Zandgebied wordt hiermee bijgedragen aan een verdere **kennisconcentratie** op het gebied van bloembollenveredeling.

Veredeling in het algemeen en door Van Lierop in het bijzonder, is gericht op vernieuwing en dan bij voorkeur **exclusieve vernieuwing** in de bloembollenkraam. **Hoog renderende nieuwe cultivars** met **betera soortspecifieke eigenschappen** geven de onderneming grote meerwaarde, maar leveren het **milieu een duurzame impuls**. Er zullen nog **minder gewasbeschermingsmiddelen** nodig zijn en nog **minder energie** om een kwalitatief hoogwaardige bloem in bloei te krijgen.

Door een nieuw te stichten station zal er **minder verspilling** plaatsvinden op allerlei gebied. Door de voortsnellende technische ontwikkelingen en innovaties op het gebied van duurzaamheid (energie / isolatie), en fytosanitair, is het ondoenlijk om oude bedrijfsgebouwen up to date te krijgen. Het prijskaartje dat hieraan hangt is onverantwoord hoog. De omstandigheden om dit te bereiken zijn veel beter te realiseren in nieuwbouw dan verbouw. Het risico dat een verbouwd pand in de praktijk niet blijkt te voldoen is ook onverantwoord hoog.

De locatie ligt op korte afstand van het productiebedrijf. Hierdoor is het mogelijk dat in piektijden **personeel flexibel** kan worden ingezet. Het draagt bij aan een waarborging van **de continuïteit van de werkzame personen** in het teeltbedrijf.

De teeltlocatie en het nieuw te vestigen veredelingsstation liggen aan dezelfde weg. Hierdoor blijven de **transportbewegingen tot een minimum beperkt**.

Door fysieke scheiding tussen productie en veredeling zullen **de virussen, minder gemakkelijk overdraagbaar** zijn vanuit productiepartijen. De huidige virussen die momenteel hoge kosten van onderzoek en preventie veroorzaken zijn Potexvirussen als PLAMV in lelies, TVX in tulpen en lelies, stengelaaltjes in tulpen, narcissen en muscari. Bij PLAMV treedt er zelfs verspreiding op door besmet stof, fust en de medewerkers zelf.

Ter illustratie: onlangs is door de Coöperatieve Kwekersvereniging "Rose Lily" een kassenbedrijf gekocht aan de Schorweg in Breezand, met het doel om op een locatie die ver verwijderd is van de eigen bedrijfslocaties van de deelnemende leden, virusvrije produkten te telen. Wederom een bewijs dat bedrijven bereid zijn te investeren in duurzaamheid.

Verzoek tot plaatsing van een woonhuis

Naast de bouw van kasruimte en bedrijfsruimte zal er een verzoek worden gedaan voor de bouw van een woonhuis. Een woonhuis bij de bedrijfsgebouwen is gewenst omdat:

- Het is van belang dat de veredelaar, Ron van Lierop, zelf op de locatie woont. Eerstejaars en tweedejaars zaailingen en de ouderplanten zijn zeer kwetsbaar en gevoelig voor klimaatsveranderingen en/of uitdroging. Dit houdt in dat de waakzaamheid ook buiten reguliere werktijden 's avonds en in het weekend van het grootste belang is.
- Daarnaast is toezicht op bezittingen en producten belangrijk. De locatie is toch enigszins afgelegen en makkelijk toegankelijk en is een gewillig object voor onbevoegden

Onderbouwing principeverzoek bestemmingsplanwijziging

W. van Lierop & Zn B.V. heeft het voornemen om haar veredelingsactiviteiten te verplaatsen naar de locatie aan de Grasweg tussen nummer 17 en 15a. Op deze locatie worden de verdelingsactiviteiten gecentreerd en moet hiervoor geschikte kasruimte gebouwd worden alsmede geschikte bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. De beoogde nieuwbouw ligt op een perceel van 2.21 ha met aangrenzend daaraan nog 2.58 ha land in eigendom. Het is de bedoeling dat, geïsoleerd van het teeltbedrijf bollen worden veredeld en vermeerderd.

Met het realiseren worden de volgende zaken beoogd:

1. Realisatie van noodzakelijke spreiding teelt en veredeling.
2. Door centralisatie kan effectiever, efficiënter en economischer worden veredeld.
3. Verbetering beheersbaarheid en aansturing van veredelingsactiviteiten.
4. Mogelijkheid veredelingsstak te intensiveren en optimaliseren.
5. Hierdoor uitbreiding werkgelegenheid met minimaal 2 fte, waarborging van de huidige fte's op het teeltbedrijf.
6. Minimale transportbewegingen.
7. Diverse voordelen op het gebied van duurzaamheid, zoals hierboven omschreven.
8. De uitstraling van W. van Lierop en Zn B.V. wordt niet alleen verbeterd maar ook de bollensector en bloembollenteelt in de gemeente Hollands Kroon en specifiek het Noordelijk Zandgebied wordt beter op de kaart gezet.

Advies

Met bovenstaande analyse is de directe noodzaak van de bestemmingswijziging gemotiveerd en onderbouwd en een verstrekking hiervan is gerechtvaardigd. Wellicht is een nadere toelichting of verdieping van specifieke onderdelen nodig. Uiteraard is ondergetekende daar te allen tijde toe bereid.

Hoogachtend,



Flynth adviseurs en accountants bv

J.G.M. Tesselaar
Bedrijfsadviseur