

uw email van: 4 maart 2024
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 24 029 hk
betreft: vragen n.a.v. bedrijfsplan
aanvrager: Firma A.R. van der Steen (Stone Tulips)
locatie: Leijerdijk 5 te Nieuwe Niedorp
adviesaanvraag ontvangen: 4 maart 2024

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Hollands Kroon

Woerden, 6 mei 2024

Geacht college,

Aanvraag

Uw adviesaanvraag betreft de beantwoording van een viertal vragen naar aanleiding van ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Leijerdijk 5, Nieuwe Niedorp' van uw gemeente.

Eerder advies Abc d.d. 8 augustus 2022, kenmerk 22 053 hk.

Onze commissie bracht dit advies uit aan uw gemeente met de conclusie dat zij het door de firma Van der Steen aangeleverde bedrijfsplan (Bedrijfsplan Stone Tulips d.d. 25 mei 2022 van Flynth Adviseurs) als positief beoordeelt. 'Dit geldt zowel de opzet als de inhoudelijke kwaliteit ervan. Het kan naar onze mening dienen als adequate argumentatie voor de noodzaak tot 2.200 m² uitbreiding aan bedrijfsruimte.'

Inleiding op adviesvragen

Alvorens uw adviesvragen te beantwoorden wenst onze commissie enkele inleidende opmerkingen te maken.

Allereerst stelt onze commissie vast dat de oorspronkelijke adviesaanvraag van de gemeente ging over een beoordeling van het door Stone Tulips vervaardigde bedrijfsplan ten behoeve van een procedure bij de Raad van State. Het ging dus niet over een 'eigen' beoordeling van een bouwaanvraag door onze commissie, zoals dit normaal gesproken gebeurt. Een bedrijfsplan op zich is in voorkomende gevallen hoogstens een bijlage bij een advies, een toelichting op de eigen bevindingen van onze commissie. Dit is in dit geval dus anders.

Bij het beoordelen van het bedrijfsplan van Stone Tulips in 2022 heeft onze commissie daarom naar twee elementen gekeken: enerzijds de opzet, de logische volgorde en de behandelde onderwerpen van het bedrijfsplan én anderzijds een inhoudelijke beoordeling ervan: is het plan herkenbaar in relatie tot een standaard advies dat onze commissie

normaliter uitbrengt en past het bedrijfsplan in de ontwikkelingsgang van het bedrijf. Alvorens deze zaken te kunnen beoordelen is het bedrijf in 2022 daarom ook bezocht door 2 rapporteurs van onze commissie.

Onze commissie hecht er aan te vermelden dat zij functioneert als agrarisch deskundige en geen juridische adviezen verstrekt. In bepaalde gevallen, zo ook in het onderhavige, kunnen praktische, agrarische opvattingen echter raken aan een juridische uitleg.

Noodzaak of noodzakelijk

In de casus van Stone Tulips betreft dit het woord ‘noodzaak’ of ‘noodzakelijk’. Onze commissie merkt in de praktijk, met een verder ‘juridiserende’ samenleving, dat de uitleg of interpretatie van een enkel woord een zeer grote invloed op een proces kan krijgen, terwijl de praktische uitleg van het woord een andere- of soms veel ruimere is.

‘Noodzaak’ of ‘noodzakelijk’ is daar een voorbeeld van. Het is het intrappen van een open deur om vast te stellen dat bij een agrarische bouw aanvraag relatief beperkte belangen aan de orde zijn, namelijk die van een initiatiefnemer en/of van een bezwaarmaker. De aarde zal blijven draaien en de zon zal elke dag onder gaan, of, bij wijze van spreken, een bedrijfswoning, loods of stal al dan niet gebouwd mag worden.

‘Noodzaak’ moet dus wat onze commissie betreft gezien worden in relatie tot begrensde belangen. Volgens de jurisprudentie is het duidelijk dat bij een agrarische bouw aanvraag waar ‘noodzaak’ een onderwerp van beoordeling is, de initiatiefnemer die noodzaak moet aantonen. In de praktijk - niet alle kennis kan bij een gemeente aanwezig zijn - beoordeelt een partij als onze commissie dan in opdracht van de gemeente of de argumenten voor ‘noodzaak’ steekhoudend zijn.

Met een kwart eeuw advieservaring betekende dit voor onze commissie tot vrij recente datum dat geredeneerd werd vanuit de ambities van de initiatiefnemer. Immers, een bouwplan komt daaruit voort en werd qua ‘noodzaak’ dus veelal getoetst aan enerzijds de wensen, de visie van c.q. de beoogde toekomstige bedrijfsvoering door de ondernemer en anderzijds aan de regels uit het vigerende bestemmingsplan.

Echter: in de afgelopen jaren is onze commissie gebleken dat in het maatschappelijk krachtenveld niet alleen de ondernemer en zijn eventuele tegenstanders partij zijn, maar ook andere ontwikkelingen in het oog gehouden moeten worden: de energietransitie, biologische – of chemievrije productie, de inzet van arbeidsmigranten, etc. Maatschappelijke onderwerpen die naast de ambities bepaalde ontwikkelingen noodzakelijk kunnen maken. Een voorbeeld hiervan is het verminderen van het gebruik van pesticiden in bolgewassen: in veel gevallen zullen hierdoor de bedrijfsrisico’s toenemen – te denken valt aan mislukte oogsten - waardoor een ondernemer die risico’s zal moeten kunnen spreiden over meer eenheden product. Om die reden moet hij groeien met zijn onderneming, waardoor een nieuwe, een decennium geleden nog niet bestaande ‘noodzaak’ voor uitbreiding of nieuwbouw kan ontstaan.

Een ander voorbeeld vindt men in de glastuinbouw, waar voortgaande energiebesparing alleen mogelijk is in moderne nieuwbouw. Waar deze besparingen (minder stookkosten) vroeger ten goede kwamen aan de ondernemer, is bij zuinig energiegebruik tegenwoordig ook een maatschappelijk belang gediend, wat doorvertaald kan worden naar ‘noodzaak’ van vernieuwing van een glasopstand.

Voor onze commissie betekent dit dat het woord 'noodzaak' een gewijzigde lading heeft gekregen.

Bedrijfsplan

In een bedrijfsplan, hoewel daar geen voorschriften voor bestaan, komen gebruikelijk de volgende onderwerpen aan de orde:

- Wat is het idee?
- Wie is de ondernemer?
- De bedrijfsinformatie
- De marketing
- Een financiële onderbouwing

Deze onderwerpen, met een ruime variatie, kunnen een eventuele investeerder, een bank, een andere potentiële deelgenoot óf de ondernemer zelf tot voortschrijdende inzichten laten komen: waar zijn we mee bezig, wat hebben of kunnen we, welke kansen en bedreigingen zien we en waar willen we uiteindelijk terechtkomen. Het is dan geen handleiding, maar een document dat regelmatig aan de werkelijkheid getoetst wordt om, waar nodig, bij te sturen.

Financiële onderbouwing in bedrijfsplan

Een financiële onderbouwing is bij een bedrijfsplan waaraan gedurende een looptijd getoetst moet kunnen worden onontbeerlijk. De vraag is echter, zie vraag 2 onderstaand, of het bedrijfsplan dat aan de orde is, deze functie heeft. Onze commissie is van mening dat het plan deze functie niet heeft. Het moet alleen, kortgezegd, het bouwplan van toelichting voorzien als het om 'noodzaak' gaat op alle gebieden, behalve financieel. Als een investering niet opgebracht kan worden, kan het immers sowieso niet uitgevoerd worden.

Vraagstelling en beoordeling

De door uw college gestelde vragen geven wij onderstaand cursief weer met na elke vraag onze beantwoording, met graag aandacht voor het bovenstaande als leidraad.

1. *Kunt u nader motiveren op welke wijze (aan de hand van welke informatie en uitgangspunten) u tot het oordeel bent gekomen dat het bedrijfsplan duidelijk en overtuigend inzicht geeft in de werkzaamheden en de haken en ogen die hieraan vastzitten bij de huidige oppervlakte bedrijfsruimte?*

Een agrarisch advies wordt altijd voorafgegaan door een bedrijfsbezoek van twee rapporteurs van onze commissie, die elk een actieve, agrarische achtergrond hebben. Onze commissie stelt jaarlijks circa 120 adviezen op over de breedte van de agrarische sector en vanuit hun praktijkkennis en praktijkervaring kunnen de bedrijfsbezoekers uitstekend het realiteitsgehalte van een plan beoordelen. Zij beschikken over kennis van de bollenteelt, komen jaarlijks achter de voordeur bij enkele tientallen bollenkwekerijen, kennen de afzetkanalen, de beperkingen van middelengebruik en de gevolgen daarvan, hebben voldoende kennis van de regelgeving en kennen de problematiek van opbrengsten versus kosten, etc. Met deze kennis is het bedrijfsplan beoordeeld en gewaardeerd met een ruime voldoende qua inhoud en onderwerpen in het kader van de toekomst van Stone Tulips.

2. *Kunt u aangeven waarom een uitgewerkte rentabiliteits- en liquiditeitsbegroting van Firma A.R. van der Steen voor uw beoordeling (beoordeling van het bedrijfsplan waarin de nut en noodzaak van de uitbreiding wordt toegelicht) niet worden gemist?*

Zo nee, dient u nog inzicht in deze gegevens te hebben om te kunnen concluderen dat de uitbreiding voor de bedrijfsvoering van Firma A.R. van der Steen noodzakelijk is?

Onze commissie heeft als beleid om bedrijfsresultaten of begrotingen niet in extenso in een advies over te nemen. Immers: een advies van onze commissie is op een zeker moment een openbaar stuk, waardoor concurrentiegevoelige informatie via een gemeente bij andere partijen terecht kan komen. Indien de gemeente deze informatie gedetailleerd wil hebben, zal deze door Stone Tulips zelf met de gemeente gedeeld moeten worden. Onze commissie gaat in haar adviezen ingeval begrotingen of jaarcijfers aan de orde zijn, nooit verder dan de mededeling dat door de initiatiefnemer betrouwbaar inzicht is gegeven, waar vervolgens een globale beoordeling op volgt. Dit is echter bijna alleen het geval als gevraagd wordt om, bijvoorbeeld, de volwaardigheid van een bedrijf te beoordelen.

Bij bouwplannen is het de financier van een project die daar al dan niet een financieel akkoord op geeft. Of de investering daarmee vanuit een bestemmingsplan gezien al dan niet noodzakelijk is, staat daar los van. Overigens komt het in de praktijk wel eens voor dat onze commissie vraagt of de financiering van een plan al rond is. In geval van twijfel wordt dan om een schriftelijke bevestiging gevraagd, maar dit dient dan alleen om te kunnen bepalen of een aanvraag serieus is en het voorziene doel gaat dekken.

3. *Kunt u aangeven op welke punten/informatie uit het bedrijfsplan blijkt dat de nieuwbouw/uitbreiding noodzakelijk is? En kunt u nader onderbouwen om welke redenen het bedrijfsplan als argumentatie voor de noodzakelijkheid (en nut) van de uitbreiding dient?*

Globaal gesproken geeft een bedrijfsplan inzicht in de huidige bedrijfssituatie en niet zelden ook de beoogde ontwikkelingsrichting van het bedrijf: er is een generatiewisseling op handen, een goed opgeleide opvolger, die volgens de nieuwste inzichten het bedrijf wil voortzetten. Een en ander beoogt daarmee de continuïteit van het bedrijf. Het bestaande bedrijf stoot qua ruimte aan haar grenzen. De bedrijfsbezoekers, die, zoals gezegd, op veel bollenbedrijven komen, zijn rondgeleid en hebben waargenomen waar knelpunten in de interne logistiek zitten, zowel binnen als buiten. Een probleem bij veel agrarische bedrijven is het gebrek aan opslagcapaciteit. Hiervoor wordt in veel gevallen elders (koel)ruimte gehuurd, wat veel extra transportbewegingen geeft en kostbare tijd vergt. Het is bedrijfseconomisch zeer goed voorstelbaar dat men, als groei in het areaal voorzien wordt, hierin een besparingsslag wil maken.

Het middelengebruik in de bollenteelt ligt onder een maatschappelijk vergrootglas en veel aandacht gaat uit naar mogelijkheden om het verbruik te minimaliseren of zelfs chemievrij te gaan telen. Hierdoor nemen de bedrijfsrisico's toe, als eerder gesteld, waardoor een ondernemer die risico's zal moeten kunnen omslaan over meer eenheden product, waardoor uitbreiding van vitale bedrijven als noodzakelijk gezien kan worden. Daarnaast is er de regel, zoals in het bedrijfsplan uitgebreid is toegelicht, dat kuubskisten en meermalig verpakkingsmateriaal overdekt moeten worden opgeslagen vanwege uitspoeling van restanten van middelen. Ook de problematiek van bijvoorbeeld stengelaaltjes is een bekend item. Het argument van het overdekt kunnen laden en lossen vindt de commissie wat minder sterk, maar speelt zeker mee.

Naast teelt- en bewaartechnische argumenten wordt in het bedrijfsplan ook ingegaan op transportbewegingen en de verkeerssituatie op de dijk.

De genoemde argumenten samenvattend is onze commissie van mening dat de noodzaak van de nieuwbouw als in het bedrijfsplan is omschreven verklaarbaar is vanuit de ambities van het bedrijf, vanuit de regelgeving en vanuit bedrijfseconomische oogpunt, namelijk kostenbeheersing in een tijd waarin dit een belangrijker punt bij het ondernemen is geworden. Over het geheel genomen gaat het dan om het verzekeren van de continuïteit van het bedrijf.

4. *Kunt u toelichten uit welke informatie u afleidt dat de uitbreiding van 2.200m² (en de daarbij gepaarde toename in m³) noodzakelijk is en er te weinig perspectief voor Firma A.R. van der Steen is binnen de huidige bedrijfsvoering?*

Uit het bedrijfsplan, dat in de praktijk getoetst kon worden bij het bedrijfsbezoek, komt voort dat Stone Tulips een indeling van de nieuw te bouwen ruimte heeft gemaakt en daaraan voorafgaand onderzocht heeft of passende, alternatieve locaties beschikbaar zijn. Dit laatste is niet het geval, naar men heeft vastgesteld. De in het plan aangegeven indeling in vierkante meters komt op onze commissie geloofwaardig over. Het is gebruikelijk dat een nieuwbouw aanvankelijk aan alle ruimtewensen tegemoetkomt; een gebouw wordt voor een periode van enkele tientallen jaren gerealiseerd. Wellicht, maar dat is een kenmerk van nieuw bouwen in de agrarische sector, is enigszins 'op de groei' getekend, maar dat is een gebruikelijke gedachte. De noodzaak alleen al voor het bedrijf om momenteel op andere plaatsen ruimte bij te huren toont aan dat de huidige ruimte en de bedrijfsvoering niet langer matchen.

Waar in dit geval het woord 'noodzaak' mee relateert, is de vraag of het pand voor het eigen bedrijf zal worden gebruikt en voor dat doel 'noodzakelijk' is. Onze commissie heeft uit het plan en het bedrijfsbezoek geen andere indruk gekregen dan dat de nieuwbouw noodzakelijk is voor de, in algemene termen genomen, continuïteit van de onderneming op de lange termijn. Anders gezegd: onze commissie acht het plan, de aangetroffen situatie en de toelichting van de familie Van der Steen ten tijde van het bedrijfsbezoek op elkaar passend en beoordeelt daarom het plan als realistisch en voldoende onderbouwing biedend om 'noodzaak' te ondersteunen.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische Beoordelingscommissie
Namens deze,

