

B i j l a g e 2 :
N o t i t i e N u t e n N o o d z a a k
t w e e d e a g r a r i s c h e
b e d r i j f s w o n i n g

Fa. A.S. de Boer & Zonen
Groente – en Bloembollenkwekerij
Valbrugweg 6
1735 EC 't Veld
gemeente Niedorp



Notitie: Nut en Noodzaak
“Van burgerwoning naar bedrijfswoning”

Opgesteld door:

Bureau Buitenweg
Zesstedenweg 3
1473 BD Warder
Tel. 0651575736
Fax. 0299404079
e-mail veenweide @xs4all.nl

1 november 2011
1473-095-19

Inhoud

1.	Inleiding	2
2.	Vraagstelling	3
3.	Grondpositie van het bedrijf	3
4.	Activiteiten van het agrarische bedrijf	3
5.	Rechtsvorm	4
6.	Werkzaamheden	4
7.	Bouwplannen	6
8.	Bedrijfswoning Valbrugweg 4	7
9.	Beleid	9
10.	Conclusie	9

Bijlage: Bedrijfsplan (2009), opgesteld door DLV Plant,
ter informatie toegevoegd
Dit rapport is opgesteld t.b.v. de bouw van bedrijfs(koel)ruimte
aan de westzijde van het complex.

Opgesteld door: Bureau Buitenweg
Zesstedenweg 3
1473 BD Warder
0651575736
veenweide@xs4all.nl

1. Inleiding

Het groente- en bloembollenkwekerijbedrijf van de Fa. A. S. de Boer & Zn, gevestigd aan de Valbrugweg 6, 1735 EC in 't Veld is een meermansbedrijf dat wordt geleid door de gebroeders J. en A. de Boer.



Detail topografische kaart met locatieaanduiding van het bedrijf

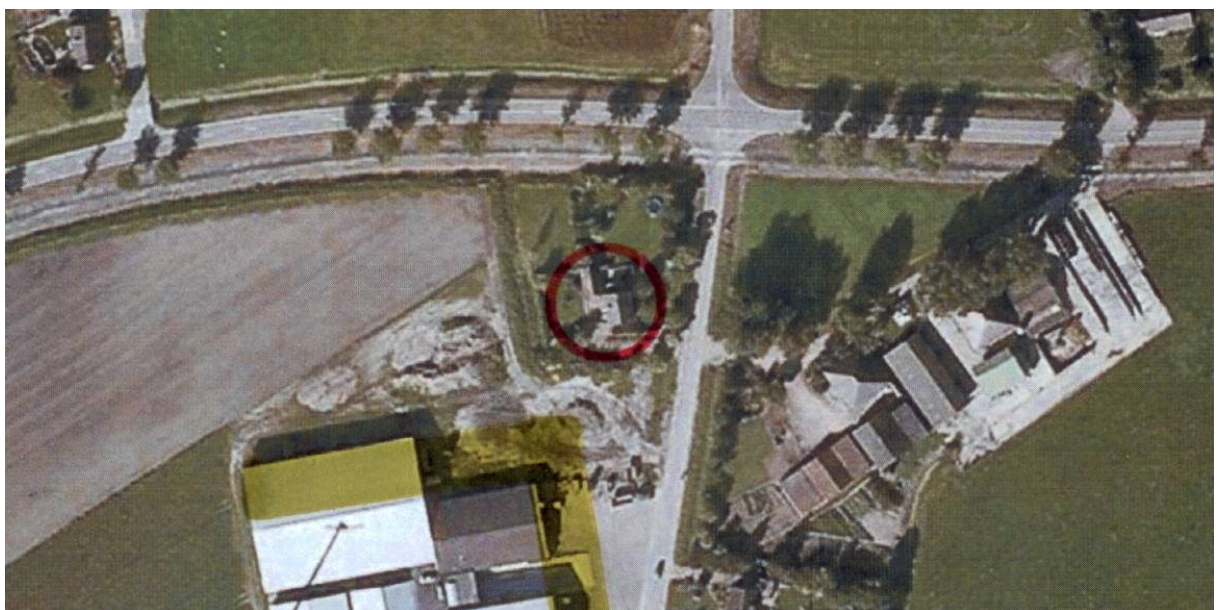
Het bedrijf staat aan de vooravond van een uitbreiding in met name opslagruimte voor het onderdak brengen van voertuigen en overig materiaal. Naast deze uitbreiding is er ook sprake van een herinrichting van interne functies om logistieke redenen.

In dat kader wordt er een planologisch procedure gevoerd voor een bouwvlakvergroting.

De gemeente is bereid om mee te werken mits door middel van een ruimtelijke onderbouwing inzicht ontstaan in ondermeer nut en noodzaak van deze bouwvlakvergroting

Daarnaast heeft het bedrijf recent een bestaande (naastgelegen) burgerwoning aangekocht omdat deze woning en zijn bewoners een goede en verantwoorde ontwikkeling van het bedrijf belemmeren.

Het is de uitdrukkelijke wens van het bedrijf om deze woning aan het bedrijf toe te voegen zodat er nimmer meer sprake kan zijn van een milieuhinderlijke en milieugevoelige functie nabij het bedrijf.

**Positie van de woning t.o.v. het bedrijf**

Het college staat nu voor de definitieve besluitvorming.

In dat kader is inmiddels een Ruimtelijke Onderbouwing aangeleverd waarin de beoogde plannen en de gevolgen daarvan inzichtelijk zijn gemaakt. Deze onderbouwing wordt nu verder verfijnd zodat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

2. Vraagstelling

In het kader van de bestuurlijke besluitvorming heeft het college het bedrijf recent opgedragen meer inzicht te verschaffen in het nut en de noodzaak zodat dit door de Agrarische Beoordeling Commissie getoetst kan worden.

Het gaat hierbij om een tweetal vraagstukken die nader onderbouwd dienen te worden.

1. Nut en noodzaak bouwvlakvergroting;
2. Nut en noodzaak toevoegen bestaande (burger)woning aan bouwvlak.

Er is voor gekozen om dit in twee aparte notities uit te werken dit om de vraagstukken duidelijk af te bakenen zodat er geen ruis ontstaat. Door deze werkwijze is er ook sprake van enige overlap in beide notities, daar valt niet aan te ontkomen.

Reeds in het voortraject is een notitie grondgebondenheid opgesteld hoewel dat aspect hier niet aan de orde is, is deze notitie met veel achtergrondinformatie hier deels ingevoegd waarmee de Abc nader wordt geïnformeerd.

3. Grondpositie van het bedrijf

Het bedrijf is een omvangrijk voornamelijk groenteteeltbedrijf, met daarnaast een fors areaal pootaardappelen, graan en bloembollen.

Het bedrijf heeft volgens het teeltplan 2008-2009 totaal meer dan 140ha* in gebruik/bewerking. Circa 130ha ligt in de directe nabijheid van de bedrijfslocatie, de overige gronden liggen op afstand.

4. Activiteiten van het agrarische bedrijf (opname 2008)

De huidige activiteiten laten zicht het beste verantwoorden op basis van feitelijkheden.

Het teeltplan omvat meerdere activiteiten, overeenkomstig de “markten” waarop het bedrijf zich richt. Het bedrijf heeft gekozen voor een spreiding van type producten dat aangaande arbeidsinzet aanvullend aan elkaar is waardoor er “jaarrond” werkzaamheden verricht kunnen worden.

Hiermee is de continuïteit van werkaanbod en personeel op elkaar afgestemd.

Tevens wordt hiermee een risicospreiding gedaan om schommelingen in de “opbrengsten” te kunnen opvangen.

* Overeenkomstig het teeltplan van 2010-2011 is er sprake van circa 175ha.

Het bedrijf omvat (2009/2010) de volgende teelten:					2010/2011
A.	Kool	60,57ha,	circa	43%	circa 85ha
B.	Pootaardappelen	41,63ha,	circa	29%	circa 50ha
C.	Graan	14,29ha,	circa	10%	circa 13ha
D.	Bloembollen	24,97ha,	circa	18%	circa 27ha

In 2009 is er een bedrijfsplan door DLV Plant opgesteld waaruit blijkt dat het bedrijf zich langzaam verder ontwikkeld in omvang en opbrengst. Relevante delen van dit rapport is als bijlage toegevoegd om enerzijds inzicht te geven in die ontwikkeling en anderzijds voor meer (technische) achtergrondinformatie.

Inmiddels heeft het bedrijf 2000m2 opslagruimte gehuurd voor de koeling van kool aan de Leijerpolderweg.

5. Rechtsvorm

Bedrijfsactiviteiten welke zijn gevestigd aan de Valbrugweg 6, zijn ondergebracht in de Fa. A.S. de Boer & Zn.

Het bedrijf Fa. A.S. de Boer & Zn omvat alle activiteiten welke zijn genoemd onder 4: A t/m D.

Het bedrijf Phoenix Tulips Vof omvat uitsluitend het vermarkten (verkoop van de bollen) in een aparte onderneming als een samenwerkingsverband met een collega-bedrijf. Dit bedrijf is ondergebracht op het adres van een collega-bedrijf.

6. Werkzaamheden

De werkzaamheden van de verschillende agrarische activiteiten (opname: 2009/2010) omvat de volgende handelingen.

- A. Ten aanzien van de koolproductie, ruim 60ha = circa 45% van de totale bedrijfsactiviteit:
- Het productie gereedmaken van de gronden (grondbewerking);
 - Het uitplanten van de koolplanten;
 - Het bestrijden van onkruid;
 - Het bestrijden van ongemakken (ziektes en vraat);
 - Het oogsten van het product;
 - Het verwerken van het geoogste product (schoonmaken);

Al deze werkzaamheden zijn direct het gevolg van de grondgebonden activiteit.

Het product wordt vanaf het land naar "huis" vervoerd door middel van een eigen areaal materieel.

Daarnaast, direct daaropvolgend en afhankelijk van de marktomstandigheden (vraag en aanbod) vind er dan wel directe afzet plaats, dan wel na het schoonmaken, opslag in kisten in z.g. bewaarkeelcellen en daarna afzet.

Per kist is er plaats voor circa 1000kg kool.

Het gaat daar bij op jaarbasis van circa 5500 kisten kool.

Circa 1000 van deze kisten worden tijdelijk opgeslagen, verwerkt en afgevoerd naar de afnemer.

Circa 4500 kisten worden langdurig opgeslagen.

Afhankelijk van de markt wordt het koolproduct van de klimaatbewaarcel naar de inpaklijn gebracht waar het product consumentgereed gemaakt wordt. Dat betekent het verwijderen van de buitenste koolbladen en het inpakken in een bepaald type (plastic) omhulsel van de kool in een transportdoos.

De grootste afnemer van het koolproduct is The Greenery. The Greenery is een commercieel en logistiek versbedrijf dat jaarrond producten aan- en doorlevert.

Het bedrijf Fa. A.S. De Boer levert op jaarbasis circa 5500ton aan koolproducten die op afnemerswens (eis) worden verpakt.

De eisen aangaande type verpakking is afhankelijk van de afnemer.

De kool wordt altijd verpakt geleverd en is een onlosmakelijk onderdeel van het proces. De in principe kostbare verwerkingslijn aangaande het consumentgereed maken wordt deels ook ingezet voor het verwerken van producten van collega bedrijven.

B. Ten aanzien van de pootaardappelen, ruim 41 ha= circa 29% van de totale bedrijfsactiviteit:

- Het productie gereedmaken van de gronden (grondbewerking);
- Het uitzetten van de pootaardappelen;
- Het bestrijden van onkruid;
- Het bestrijden van ongemakken (ziektes en vraat);
- Het oogsten van het product;
- Het verwerken van het geoogste product;

Het gaat hier om een opbrengst van circa 1900 ton aardappelen. Deze hoeveelheid wordt op het bedrijf (thuis) opgeslagen en afhankelijk van de vraag uit markt verwerkt en afgeleverd bij de afnemers.

Hier is geen verwerking van derden bij betrokken.

C. Ten aanzien van het graanproduct, ruim 14ha= circa 10% van de totale bedrijfsactiviteit:

- Vanuit "huis" worden de volgende werkzaamheden verricht:
- Het productie gereedmaken van de gronden (grondbewerking);
- Het zaaien van het graan;
- Het bestrijden van onkruid;
- Het bestrijden van ongemakken (ziektes en vraat);
- Het oogsten van het product;
- Het verwerken van het geoogste product;

Het gaat hier om een opbrengst van circa 80 ton graan (opbrengst circa 9 ton/ha). Het graan wordt direct afgeleverd aan de afnemer en komt niet naar "huis".

Ook hier is er geen sprake van werkzaamheden voor derden.

D. Ten aanzien van de bloembollen, circa 25ha= circa 18% van de totale bedrijfsactiviteit:

- Het in koelcellen opgeslagen hebben van het pootmateriaal;
- Het productie gereedmaken van de gronden (grondbewerking);
- Het uitplanten van de pootbollen;

- Het bestrijden van onkruid;
- Het bestrijden van ongemakken (ziektes en vraat);
- Het oogsten van het product;
- Het verwerken van het geoogste product;
- Het bewaren van het product;

Het gaat hier om een opbrengst van circa 25ton bollen waarvan circa 100 ton geconditioneerd wordt bewaard voor de herplant in het najaar en circa 700ton wordt na verwerking afgevoerd naar de afnemers.

Bij de verwerking “het bollen pellen” komt circa 450ton afval vrij dat wordt gecomposteerd. Ook hier is er geen sprake van werkzaamheden voor derden.

7. Bouwplannen bedrijfsbebouwing 2011/2012

Het bedrijf heeft naast de eigen capaciteit aan de Valbrugweg ook op basis van een meerjarige overeenkomst 2000m2 koelcelruimte in gebruik van derden. Deze ruimte ligt aan de Leijerpolderweg op circa 1.7km afstand van het bedrijf. Deze ruimte is medio 2010 in gebruik genomen omdat een beoogd bouwvoornemen op de eigen locatie naast weerstand vanuit de buurt ook niet op instemming van de gemeente kon rekenen.



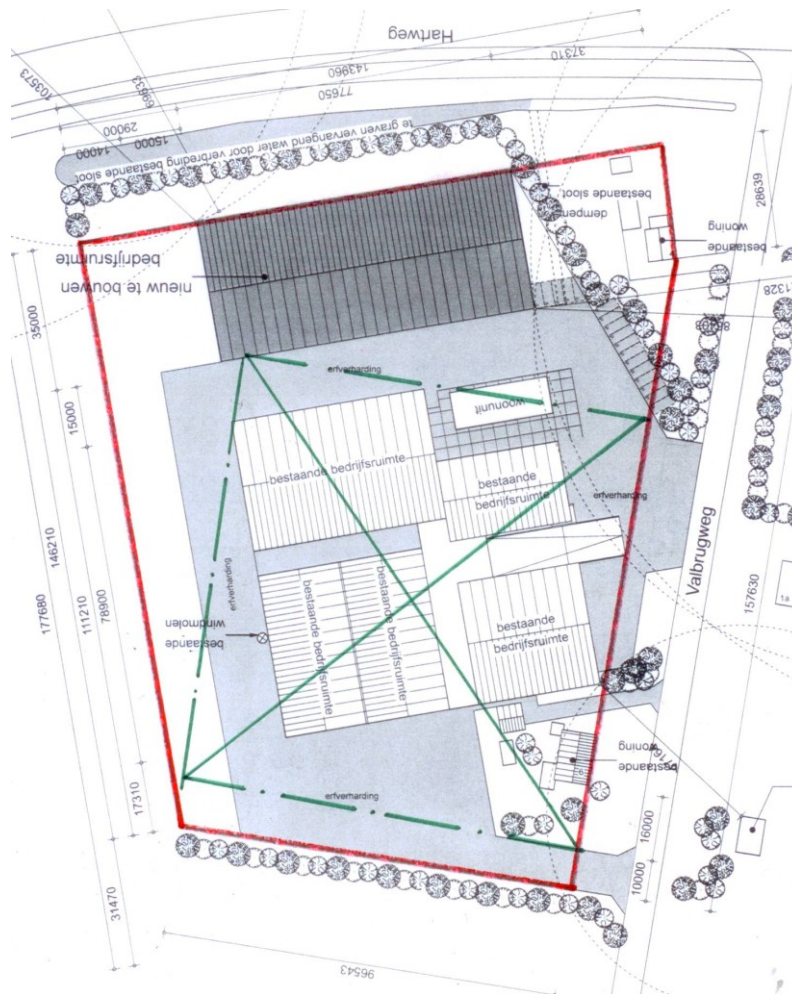
Het bedrijf is “onderweg “ met het realiseren van haar plannen doormiddel van een planologische procedure.

De aanvullende bouwplannen omvat het naar “huis” halen van materieel en materiaal dat nu vooral elders en buiten wordt geparkeerd. Daarnaast is er sprake van een intern logistieke optimalisering van de verschillende functies waardoor de interne transportbewegingen tot een minimum kunnen worden beperkt.

De locatie is in het bezit van de onderneming en in de directe omgeving bevinden zich naast de bestaande, op geruime afstand gelegen woningen van derden, mede door de aankoop van nr. 4 verder geen milieuhygiënische belemmeringen meer.

Het bouwvlak omvat alle activiteiten, dat wil zeggen alle bouwwerken en nagenoeg alle verharding. De bestaande verharding tussen het bouwvlak en de Valbrugweg (de ontsluiting op het openbare wegennet) valt er buiten.

Op navolgend kaartbeeld is de beoogde toekomstige bouwvlakuitbreiding gevisualiseerd waarbij ter illustratie ook het vigerende bouwvlak is ingetekend. De beoogde oppervlakte van het bouwvlak is nu berekend op 2ha waarbij ook de buitenverharding voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn is meegerekend.



Door de aankoop van de woning Valbrugweg 6 zijn de bouwplannen van het bedrijf uit 2008/2009 aangepast. De aanleiding is naast de aankoop en het daarmee vervallen van de afstandsnorm vanuit de Wet milieubeheer ook duidelijk minder hinder voor de omgeving. Waarmee tegemoet gekomen wordt aan de bezwaren uit de buurt tegen het voorgaande bouwplan.

8. Bedrijfswoning Valbrugweg 4

De woning Valbrugweg 4 is aangekocht omdat er vanuit deze woonfunctie al vele jaren bezwaren zijn geuit ten aanzien van de agrarische bedrijfsvoering. Meerdere keren is getracht deze woning aan te kopen zodat het bedrijf verschoond blijft van lange en onnodige procedures.

In alle gevallen hebben de bezwaren vanuit dit woonpand (uiteindelijk) geen effect gehad op de ontwikkeling van het bedrijf, maar wel veel kosten en uitstel (tijdverlies) van bouwplannen. In 2010 kwam dit pand te koop en de ondernemers hebben daar fors in geïnvesteerd.

Het bedrijf wil nu deze woning toevoegen aan het bedrijfsareaal en daarin een bedrijfsleider/aspirant firmant huisvesten.

Nu is het in principe niet nodig dat deze woning planologisch aan het bedrijf wordt toegevoegd. Dat het bedrijf eigenaar is kan als voldoende beschouwd worden. Het toevoegen van deze woning aan het bedrijf is forse waardevermindering, daar geen misverstand over. Dat verlies accepteert het bedrijf.

Het bedrijf ziet de voordelen als maatgevend voor een duurzame voortzetting van het bedrijf. De voordelen zijn dat er geen discussie en misverstand meer ontstaat omtrent de feitelijke en planologische situatie bij een eventuele (vervolg) beoordeling van toekomstige plannen. Hoe klein ook. Want altijd zal de beoordelende instantie bij bouw- en verbouwplannen dan wel interne reorganisatie de vraag stellen en onderzoek doen of de milieugevoelige woonfunctie een belemmering vormt voor de (bouw)plannen. Gelet op het feit dat er een steeds grotere en afstandelijker overheid ontstaat en er meer en meer op afstand beoordeeld (bureau onderzoek) zal gaan worden zal dit altijd weer door de initiatiefnemers aangetoond moeten worden. Dat is de hoofdreden om deze woning om te vormen tot bedrijfswoning.

De gemeente vraagt om nut en noodzaak.

Het nut en de noodzaak zijn hiervoor al reeds inzichtelijk gemaakt. Daarnaast is er voor het bedrijf in zijn huidige omvang ook een duidelijke behoefte aan een extra bedrijfswoning. Zoals uit het voorgaande en het rapport van DLV al blijkt is dit een voor agrarische begrippen een groot bedrijf waar ook werkzaamheden buiten de reguliere werktijden aan de orde is.

Het is niet gebruikelijk en redelijk dat al deze niet reguliere werkzaamheden op de schouders van een enkele komt te liggen. Niet aan de orde is of dit bedrijf een meermansbedrijf is, daarover is inmiddels genoeg aangetoond. Werkzaamheden moeten gedragen worden door meerdere ondernemers dan wel bedrijfsleiders.

Er zijn bij dit type bedrijf meerdere redenen die het noodzakelijk maakt dat er een extra bedrijfswoning wordt toegevoegd/beschikbaar komt.

Het gaat hier dus niet om het (nieuw) bouwen van een woning waarvoor de noodzaak moet worden aangetoond maar om het beschikbaar maken van een reeds bestaande woning.
--

Het bedrijf omvat koelinstallaties, droogwanden en ULO installaties waarbij gekwalificeerd personeel of eigenaren altijd “stand-by” moeten zijn om direct ter plaatse adequaat te kunnen handelen om schade aan producten te voorkomen door het niet goed functioneren van koel-, droog- en bewaarprocessen.

Voorkomen moet worden dat door storingen de inhoud van een of meerdere koelcellen, al dan niet geheel, verloren gaat voor consumptie/verkoop.

Daarnaast mag als bekend worden verondersteld dat in deze branche ook buiten de reguliere werktijden wordt gewerkt en dat door meerdere personen.
Vervolgens zijn er regelmatig z.g. na-orders van/voor o.a. retail klanten en dat gebeurt ook na de reguliere werktijden.

9. Beleid

Het beleid van met name de provincie richt zich enerzijds op het tegengaan van nieuwe burger woningen in het buitengebied en anderzijds het tegengaan van zogenaamde 2^e bedrijfswoningen die niet echt nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering.
Maar al te vaak is in het verleden een 2^e bedrijfswoning gebouwd met als (uiteindelijk) doel om deze weer te verkopen op de particuliere markt zijnde een pensioenvoorziening. Het mag als bekend worden verondersteld dat ook vele gemeenten daar ruimhartig aan hebben meegewerkt.

Dat is m.i. ook de eigenlijke reden voor de provincie om dat nader te reguleren.
Nu is alleen nog een tweede woning toegestaan bij agrarische bedrijven met levende have of zwaar computergestuurde bedrijven waarvan niet verwacht mag worden dat dit redelijkerwijs door een enkele persoon beheerd en bediend kan worden.

Dit provinciale beleid, waar ook de gemeente aan gehouden is, is echter van toepassing op de nieuwbouw van woningen.
Er is m.i. geen beleid voor het omzetten van burgerwoningen naar bedrijfswoningen. Er is wel sprake van beleid aangaande omzetten bedrijfswoningen naar burgerwoningen (bv. VAB en RvR) maar dat is hier niet van toepassing.

Op zich is het ook niet zo vreemd dat er geen beleid is want deze functiewijziging is over het algemeen financieel niet aantrekkelijk.
Er is ook geen sprake van toename versterking van het buitengebied.

Goed beschouwd zou de overheid (in het algemeen) juist deze ontwikkeling moeten stimuleren om daarmee een ontburgeren van het buitengebied na te streven,

10. Conclusie

De beoogde plannen van het toevoegen van de woning aan het bedrijf is nuttig vanuit de overweging inzake toekomstige procedures en geen milieubelemmering meer en noodzakelijk om redenen van een duurzame toekomst voor het bedrijf alsmede het vertrouwen daarin van de huisfinancier.

Daarbij komt dat er niet alleen sprake is van dit verzoek, maar dat dit verzoek meegenomen kan worden bij de bouwvlakvergroting voor de uitbreiding van het bedrijf zoals gemotiveerd in een separate notitie.

Bijlage: Bedrijfsplan (2009), opgesteld door DLV Plant, ter informatie toegevoegd

Dit rapport is opgesteld t.b.v. de bouw van bedrijfs (koel)ruimte aan de westzijde van het complex.
Niet langer (minder) relevante delen zijn doorgehaald of weggelaten.

Bedrijfsplan Fa. A.S. de Boer en Zn. Bedrijfsplan Fa. A.S. de Boer en Zn. Groente- en Bloembollenkwekerij Valbrugweg 6 1735 EC 't Veld DLV Plant BV Tolweg 11 1681 ND Zwaagdijk Opgesteld door: Ing. Th. van der Gulik Tel.: 06-53427219 Fax: 084 731 8510 E-mail: t.vandergulik@dlvplant.nl Datum: 12 juni 2009	
--	---

Bedrijfsplan Fa. A.S. de Boer en Zn.

Bedrijf Fa. A.S. de Boer en Zn.

Huidige situatie

De fa. A.S. de Boer en Zn. bestaat uit twee ondernemers de broers John en Ad de Boer. Zij telen, bewaren en verwerken groenten, aardappelen en tulpenbollen. Daarnaast telen zij wintertarwe. De bewaring van de produkten gebeurt gedeeltelijk in de koelcellen op het bedrijf en gedeeltelijk in bij derden gehuurde cellen. De opslagcapaciteit in de eigen cellen is 5.000 ton. De hoeveelheid produkten, waarvoor celruimte wordt gehuurd is ongeveer 1500 ton. Het betreft spitskool en witte kool. Voor de spitskool worden CA (Controlled Atmosphere) cellen gehuurd. Voor de bewaring van de voor het bedrijf steeds belangrijker wordende teelt van spitskool zijn nu een beperkt aantal CA cellen beschikbaar op het bedrijf. Bij bewaring onder CA condities blijft de kwaliteit van de spitskool duidelijk beter. Voor de bewaring van de overige spitskool wordt ruimte (CA cellen) gehuurd. De mogelijkheden om deze speciale cellen te huren zijn op korte afstand niet groot. De CA cellen worden nu gehuurd te Zwaagdijk op een afstand van ongeveer 35 km en in Noord-Scharwoude op een afstand van ongeveer 15 km. In Tuitjenhorn worden op een afstand van ongeveer 15 km en in Wieringerwaard op een afstand van ongeveer 18 km "gewone" koelcellen gehuurd. De vraag naar goed bewaarde spitskool neemt toe. Derhalve wil de firma deze teelt geleidelijk uitbreiden, alsmede de bewaarcapaciteit in eigen CA cellen. Daarnaast wordt "gewone" koelcelruimte gehuurd voor bewaring van witte kool. Ook deze bewaarcapaciteit willen de ondernemers realiseren bij het eigen bedrijf. De ondernemers huren een ruimte van ongeveer 500 m² voor de opslag van wagens, machines en werktuigen. Deze oppervlakte is onvoldoende. Derhalve staan bijv. de trekkers bijna altijd buiten. In gedeelten van het jaar staan ook veel palletkasten, koolboxen e.d. buiten. De ondernemers willen al deze spullen onderdag plaatsen, waarmede het ook minder "rommelig" wordt rondom de bedrijfsgebouwen.



In verband met ruimtegebrek staan materialen buiten

Bedrijfsgrootte

De fa. A.S. de Boer en Zn. behoort tot de grotere teeltbedrijven van groenten en aardappelen. De oppervlakte groenten is 62,5 ha en bestaat uit spitskool, witte kool en rode kool. De teelt van pootaardappelen omvat ongeveer 41,5 ha. Voor vruchtwisseling wordt 14 ha wintertarwe geteeld, ook belangrijk om de grond in een goede conditie te houden. De teelt van tulpenbollen heeft een oppervlakte van 24,5 ha. Met deze teelt behoort het bedrijf tot de middelgrote bedrijven.

~~Een opgave van de geteelde tuinbouwprodukten in mei 2009 voor de Dienst Regelingen (de zgn. meitelling) is als bijlage bij dit bedrijfsplan gevoegd.~~

Bedrijfsplan Fa. A.S. de Boer en Zn.

In de gehele agrarische sector wordt een duidelijke toename van de bedrijfsgrootte verwacht. Ik heb twee pagina's, nrs. 59 en 99 uit een publicatie van LEI-WUR te Wageningen van dit jaar: "de agrarische sector in Nederland naar 2020" ~~als bijlage toegevoegd~~. Op pagina 59 staat o.a. vermeldt, dat het aantal opengrondstuinbouwbedrijven afneemt van 8600 in 2005 naar 5000 in 2020. Hierin zitten ook sierteelt- en bloembollenbedrijven. De gemiddelde oppervlakte per bedrijf neemt toe van 23,5 ha in 2005 naar bijna 39 ha in 2020. Er is dus duidelijk een trend naar vergroting waarneembaar.

Waarom deze teelten en deze oppervlakten?

Het bedrijf heeft zich gespecialiseerd in enkele teelten van groenten. Op deze wijze is het mogelijk om de kosten per eenheid produkt te beperken. Wat tegenwoordig echter minstens zo belangrijk is, is dat je aan de wensen van je afnemers kunt voldoen. Het is niet louter een kwestie van zoveel mogelijk kg produkt telen, maar juist dat te telen wat de afnemer vraagt. Dit houdt steeds meer in: kunnen leveren gedurende een lange periode, in sorteringen die de afnemer wenst en in verpakking, die de afnemer wenst. In vele onderzoeken en rapporten komt dit in steeds heviger mate naar voren.

Het kunnen leveren gedurende een langere periode houdt in, dat er goede bewaaraccommodatie nodig is. De ondernemers hebben daartoe naast de "gewone" koelcellen ook zgn. CA cellen laten bouwen.

Om aan de eisen van de afnemers betreffende sorteringen te kunnen voldoen is een verwerkingslijn met automatische sortering aanwezig.

Wat betreft verpakking speelt de firma ook in op de eisen van de afnemers: sinds kort is een machine voor het sealen van de produkten op het bedrijf aanwezig.

Dit vergt uiteraard investeringen, die alleen economisch rendabel kunnen worden gemaakt bij een minimum grootte van het bedrijf.

Grondgebonden

Deze activiteiten hebben alle rechtstreeks met de teelt te maken.

Ook vroeger werden door de tuinders produkten van het land geoogst en in bedrijfsgebouwen bewaard en verwerkt voor aflevering. Wat met name is veranderd is de introductie van speciale CA cellen en de manier van verwerken c.q. verpakking, waaraan door de afnemers hogere eisen worden gesteld. Tevens gebeurt het sorteren nu met behulp van een sorteermachine, terwijl dit voorheen allemaal handwerk was. Het verpakken is nu veel geavanceerder geworden.

Deze teelten/activiteiten worden beschouwd als grondgebonden.

Benutting

Het bedrijf streeft ernaar om de bedrijfsaccommodatie jaarrond zo goed mogelijk te benutten. Door de combinatie van teelt van groenten, aardappelen, tulpenbollen alsmede de bewaring en verwerking van de produkten is dit een goede invulling. Een korte beschrijving van deze benutting volgt hieronder:

Groenten

De groenten worden jaarrond op het bedrijf verwerkt. Dit zijn vanaf augustus verse produkten en naarmate het teeltseizoen vordert worden dit groenten uit de bewaring.

Tulpenbollen

In de zomermaanden zouden zonder de teelt van de tulpenbollen vele cellen leeg staan. Door de teelt van de tulpenbollen is er een goede benutting.

De teelt van tulpenbollen past goed op het bedrijf. Een gedeelte van de machines (trekkers, werktuigen voor grondbewerking, spuitmachine) kunnen goed worden benut. Daarnaast is er in de periode, dat de bollen gedroogd, verwerkt en bewaard moeten worden voldoende ruimte op het bedrijf beschikbaar. Ook het drogen, verwerken en bewaren maakt onderdeel uit van de grondgebonden

Bedrijfsplan Fa. A.S. de Boer en Zn.

activiteit. Een groot gedeelte van de cellen staat in de zomer bij de oogst van de tulpen leeg en pas na het planten van de bollen worden de laatste cellen benut voor de bewaring van groenten (en aardappelen).

Aardappelen

Nadat een groot gedeelte van de tulpenbollen is afgeleverd vindt opslag plaats van de pootaardappelen. Voordat de laatste kool voor de langere bewaring wordt geoogst is een gedeelte van de aardappelen alweer afgeleverd.

Vruchtwisseling

Doordat de firma meerdere teelten heeft is een vruchtwisselingsschema toe te passen. Dit gebeurt met name op de eigen grond, waarbij kool, aardappelen en graan elkaar afwisselen. Op deze wijze wordt de bodemvruchtbaarheid beter in stand gehouden.

Voor de teelt van de tulpen wordt vaak grasland gehuurd. Vervolgens worden op deze percelen kool en aardappelen geteeld.

Plannen

Fa. A.S. de Boer en Zn. wil de teelt van met name spitskool de komende tijd uitbreiden. De snelheid van de uitbreiding van deze teelt zal afhangen van de marktontwikkelingen m.a.w. de vraag naar het produkt.

De firma wil op de locatie Valbrugweg 6 het bouwblok uitbreiden om ~~koelcellen en~~ een ruimte voor de machines en werktuigen te realiseren. ~~De koelcellen zijn in hoofdzaak nodig om de produkten, die nu bij derden worden bewaard (ongeveer 1500 ton kool) zelf te kunnen bewaren.~~ Voor de bewaring van met name spitskool willen de ondernemers CA cellen bouwen. De totale capaciteit van de CA cellen en de "gewone" koelcellen zal voor 2500 ton produkt zijn, waarbij er voor de komende jaren dan een "reserve" capaciteit is van 1000 ton. ~~De ondernemers verwachten deze 1000 ton extra binnen enkele jaren te gaan telen.~~

Teelten

Spitskool

De eerste spitskool wordt geoogst in juli, naar het bedrijf getransporteerd en gesorteerd en verpakt in de bedrijfsruimte. Omdat aan de aflevering van het produkt steeds hogere eisen worden gesteld, kan dit niet op het veld gebeuren. Deze vroege spitskool gaat van het land na verwerking en verpakking in de bedrijfsruimte direct naar de afnemer. Dit gaat zo door tot in september. Vanaf ongeveer half september vindt kortere of lange bewaring plaats, waarbij dan op afroep aan de afnemers wordt geleverd. Het afleveren gebeurt op de door de afnemer gewenste wijze, maatverdeling en verpakking. We zien steeds meer, dat in feite de afnemer bepaalt hoe en wat er geteeld gaat worden.

De ondernemers kunnen op deze manier een duidelijke meerwaarde voor hun produkt verkrijgen, waarbij het produkt op ieder moment, afhankelijk van de eisen van de afnemer wordt verpakt en afgeleverd. Door goede bewaring (CA cellen) is ook de kwaliteit gegarandeerd.

Bedrijfsplan Fa. A.S. de Boer en Zn.



Verwerken van spitskool



vervolg verwerkingslijn



Eindresultaat: gesealde spitskool

Witte en rode kool

De kool wordt in de herfst geoogst in palletkisten en gaat dan naar de koelcellen. Het verwerken, sorteren en afleveren gebeurt tot in de zomer.



Sorteren van witte kool

Pootaardappelen

De pootaardappelen worden in augustus/september geoogst, bewaard in de cellen en afhankelijk van de eisen van de afnemer afgeleverd tot in de maand maart.

Bedrijfsplan Fa. A.S. de Boer en Zn.

Tulpenbollen

De tulpenbollen worden gerooid in juni/juli, gedroogd en verwerkt in de zomermaanden. De leverbare bollen worden afgeleverd in juli en augustus. Het plantgoed voor de volgende teelt wordt bewaard in cellen tot het planttijdstip in oktober/november.

Granen

De teelten van granen hebben een tweeledig doel.

Om de vruchtbaarheid van de grond op peil te houden door voldoende vruchtwisseling worden granen voor eigen rekening geteeld. Deze teelt brengt financieel wel niet veel op, maar de kosten worden in ieder geval goedgemaakt en het voordeel van een goede vruchtwisseling komt ten goede aan volgende teelten. De granen worden niet zelf bewaard, maar direct afgezet.

Verpakken voor derden

Er wordt op verzoek verpakt voor derden. Dit gebeurt alleen indien er in de tijd ruimte is om dit te doen. De hoeveelheden zijn beperkt t.o.v. hetgeen gebeurt m.b.t. de eigen geteelde produkten. Uit de door de accountant verstrekte gegevens blijkt, dat deze omzet van jaar tot jaar verschilt. In het jaar 2007 was dit volgens de accountant, 3 % van de totale omzet van het bedrijf.

In een eerder rapport van Bureau Buitenweg d.d. 16 december 2008 staat dat 20 % van de capaciteit van de verwerkingslijn voor kool wordt gebruikt voor het verwerken van de kool van derden. De teelt van eigen kool beslaat 43 % van de bedrijfsoppervlakte. Indien 20 % van de verwerkingslijn wordt gebruikt voor het verwerken van kool, geteeld door derden, spreken we in dit verband dus over een door derden betaalde oppervlakte van ongeveer 15 ha.

De totale oppervlakte van alle eigen teelten is 141,5 ha.

~~Locaties~~

Locatie Valbrugweg 6

Op deze locatie worden alle zelf geteelde groenten, aardappelen en tulpenbollen verwerkt.

Tevens wordt op deze locatie op dit ogenblik ongeveer 55 % van de groenten, 100 % van de aardappelen en 100 % van de tulpenbollen bewaard.

Dit is ook de locatie waar de gebroeders de Boer de uitbreiding in ~~celcapaciteit~~, een betere laad- en losruimte en ruimte voor machines en werktuigen willen realiseren.

Een vergroting is reeds eerder met u besproken en in overleg met u doorgeschoven naar het nieuwe bestemmingsplan.

Realisatie op deze plek vergt de minste kosten, geeft arbeidsbesparing, minder transporten, is overzichtelijk, er kan snel op de wensen van de afnemers worden ingesprongen en sluit aan bij de wensen van de ondernemers om samen het bedrijf voort te zetten en uit te bouwen.

Minste kosten

Vele voorzieningen, zoals kantine, toiletten etc. en aansluitingen nutsbedrijven zijn er. Indien deze aansluitingen vergroot zouden moeten worden is dit in ieder geval goedkoper dan een aansluiting op een geheel nieuw bedrijf op een andere locatie. Indien op meerdere plaatsen geïnvesteerd zou moeten worden zijn per saldo meer heftrucks nodig. De verwerkingslijnen voor de produkten kunnen bij vestiging op de locatie Valbrugweg 6 intensief benut worden. Vestiging op een andere plaats geeft extra kosten in nieuwe verwerkingslijnen etc.

Arbeidsbesparing

Als de produkten van het land rechtstreeks kunnen worden gebracht naar de locatie waar zowel de bewaring als de verwerking plaatsvinden zal dit minder arbeid vergen, dan wanneer ze eerst naar een andere plek gebracht moeten worden en weer opgehaald moeten worden.

Bedrijfsplan Fa. A.S. de Boer en Zn.

Bovendien kan de inspectie dan op korte afstand nl. binnen het bedrijf plaatsvinden.

Minder transport

Hierbij geldt hetzelfde als bij de hierboven genoemde arbeidsbesparing. De produkten gaan dan niet eerst naar een andere locatie om vervolgens voor verwerking weer naar de locatie Valbrugweg 6 te moeten worden getransporteerd.

Overzichtelijk

Dagelijks is tenminste één van de ondernemers aanwezig op de locatie en heeft een goed overzicht en een goede geregelde controlemogelijkheid.

Wensen afnemers

De produkten zijn dan op het bedrijf aanwezig en kunnen direct worden verwerkt indien de afnemer ze snel wil hebben.

Wensen ondernemers

De ondernemers willen het bedrijf samen voortzetten en uitbouwen. Daarbij vullen zij elkaar wat betreft leiding geven goed aan. In de loop van de jaren wordt verwacht, dat enkele zoons ook in het bedrijf komen werken. Zij volgen daartoe al gerichte opleidingen.

Conclusie

Fa. A.S. de Boer en Zn. is een bedrijf dat zich in de afgelopen jaren een goede positie heeft verworven met teelten van tuinbouwprodukten. De ondernemers telen goede produkten en hebben door een goede bewaring en verwerking van de produkten afnemers aan zich weten te binden. Daartoe zijn de teelten, met name die van spitskool, de afgelopen jaren uitgebreid en is veel geïnvesteerd in bewaring en in verwerkingslijnen. Voor de bewaring van spitskool en wittekool huren de ondernemers op vier plaatsen koelcelruimte.

Ze zijn van plan om bij de locatie Valbrugweg 6 ~~extra koelcellen, waarvan een groot gedeelte CA-cellen~~ te bouwen alsmede een ruimte om trekkers, machines en werktuigen te plaatsen en een betere los- en laadmogelijkheid.

Een concentratie op deze locatie heeft voordelen.

De schaalvergroting in de agrarische sector en aan de kant van de afnemers zal de komende jaren doorgaan. Dit zal inhouden, dat de ondernemers zich steeds meer moeten voegen naar de eisen van de afnemers. Een bedrijf ontkomt er dan ook niet aan om naast een teelt buiten op het veld ook een goede bewaarcapaciteit en verwerkingsmogelijkheid in de bedrijfsgebouwen te hebben. Op zich gebeurt dit al vele tientallen jaren op de agrarische bedrijven. Steeds is dit gezien als onderdeel van de grondgebonden activiteiten.

De tijd dringt voor de ondernemers, mede omdat de kosten voor huur ~~van cellen en~~ ruimte voor opslag machines, wagens en werktuigen hoog zijn.

~~Omtrent de andere locaties, die het bedrijf in eigendom heeft (Leijerpolderweg en Valbrugweg 4 is hierboven één en ander verwoord.~~

~~Voorts is er een optie op het perceel Raaksmatweg 4. Hieromtrent is ook één en ander verwoord. Dit perceel komt voornamelijk alleen in beeld voor het plaatsen van een windmolen ter vervanging van de huidige molen aan de Valbrugweg 6 en eventueel voor het onderbrengen van trekkers, machines en werktuigen.~~

Gelet op het bovenstaande lijkt mij de aanvraag van de Fa. A.S. de Boer voor vergroting van het bouwblok en de realisatie van de bebouwing een reële vraag, waarbij aan de eisen die gesteld worden m.b.t. deze aanvraag kan worden voldaan.