

Bedrijfsplan

t.b.v. aanvraag bedrijfswoning bij fruitbedrijf



**Vissers Fruit v.o.f.
Ophemertsestraat 3a
4061 RA Ophemert**

20 oktober 2021

Opgesteld door:

[Redacted]



Engweg 26
6741 CZ Lunteren
Tel. 0318-478807
Email: tempeladvies@planet.nl
Internet: www.tempeladvies.nl

1. Inleiding

Vissers Fruit is sinds 1920 actief in de fruitteelt. Vanuit een gemengd bedrijf met fruit, akkerbouw en veeteelt is het bedrijf zich in 1990 volledig gaan toeleggen op de teelt van fruit. Vanaf dat moment is het bedrijf hard gegroeid. Steeds meer grond werd ingeplant met appel- en perenbomen. De in 1996 gebouwde bedrijfshal met sorteerruimte en 800 ton koelruimte is in de periode tot 2015 al weer vier keer uitgebreid. Momenteel is er 5000 ton koelruimte aanwezig.

In september 2018 is het bouwblok aan de Ophemertsestraat 3a verder vergroot door een uitwisseling met het agrarische bouwblok van Ophemertsestraat 9 en 11. De geplande nieuwbouw zal naar verwachting komende jaren plaatsvinden. Dat dit nog niet is gebeurd komt doordat fruit een aantal jaren achter elkaar voor een substantieel gedeelte verhaagd is. Hierdoor zijn investeringsplannen naar achteren geschoven.

Vissers Fruit bestaat uit de broers [REDACTED] en [REDACTED] en hun oom [REDACTED]. Naast deze oudere firmanten zijn er twee zoons van [REDACTED] toegetreden tot de vof: [REDACTED]. Zij zijn beoogd bedrijfsopvolgers.

[REDACTED] woont in een plattelandswoning aan de Ophemertseweg nummer 9. [REDACTED] en [REDACTED] wonen in burgerwoningen in de buurt. Bij het fruitbedrijf aan de Ophemertseweg 3a staat geen bedrijfswoning. Het is de bedoeling dat [REDACTED] in een nieuw te bouwen bedrijfswoning bij het fruitbedrijf gaan wonen.

De familie [REDACTED] is van mening dat een bedrijfswoning op de locatie van het fruitbedrijf noodzakelijk is voor een adequate bedrijfsvoering en voor het behalen van goede, duurzame bedrijfsresultaten ook voor de langere termijn. De risico's van calamiteiten bij koelen en nachtvorstbestrijding zijn groot. De noodzakelijke werkzaamheden buiten de normale werktijden leggen een grote wissel op het privé leven. De betreffende werkzaamheden kunnen praktisch gezien vrijwel alleen worden uitgevoerd door een verantwoordelijke die bij het bedrijf woonachtig is en snel ter plaatse kan zijn. De huidige invulling met firmanten die verderop in burgerwoningen wonen is niet langer houdbaar, ook omdat de leeftijd van hen een rol begint te spelen.

Voorliggend bedrijfsplan beoogt de gemeente een goed inzicht te geven in het fruitbedrijf. Hierbij wordt ook de noodzaak aangetoond van een bedrijfswoning bij het fruitbedrijf, die bewoond gaat worden door de bedrijfsopvolger.



Tekening bedrijf met beoogde bedrijfswoning

2. Bedrijfssituatie

Grond

Op het bedrijf is in 2021 ca. 58 hectare eigen grond aanwezig, waarvan ca 56,5 ha fruit. In de Gecombineerde Opgave wordt 44 ha appels opgegeven en 13 ha peren. Zie onderstaande tabel. Het fruit wordt op het eigen bedrijf gekoeld, gesorteerd en afgezet.

Samenvatting Mest en grond		
Gebruiksnormen, Mestverwerkingsplicht en Wet grondgebonden groei melkveehouderij		
U ziet hier het aantal hectares waarmee u rekent voor de Gebruiksnormen, de Mestverwerkingsplicht en de Wet grondgebonden groei melkveehouderij. Informatie over het mestbeleid vindt u op www.rvo.nl .		
	Opgegeven oppervlakte	Aantal percelen
Oppervlakte per gewas		
Appelen. Aangeplant voorafgaande aan lopende seizoen. (1096)	43,85 ha	17
Bos zonder herplantplicht (863)	1,15 ha	1
Grasland, blijvend (265)	0,17 ha	1
Overige groenbemesters, niet-vlinderbloemige- (427)	0,32 ha	1
Peren. Aangeplant voorafgaande aan lopende seizoen. (1098)	12,70 ha	6
Totaal	58,19 ha	26

Aan Vissers Fruit zijn meer dan twintig andere fruittelers verbonden, meest uit de regio. Met deze fruittelers heeft Vissers Fruit vergaande afspraken zodat sprake is van fruitpacht. Het betreft ca. 160 hectare. Vissers Fruit verzorgt de verwerking van dit fruit en de afzet. Een groot deel van het fruit afkomstig van de fruitpachters wordt gekoeld door Vissers Fruit. Grond van de fruitpachters worden door de fruitpachters zelf opgegeven in hun Gecombineerde Opgave.

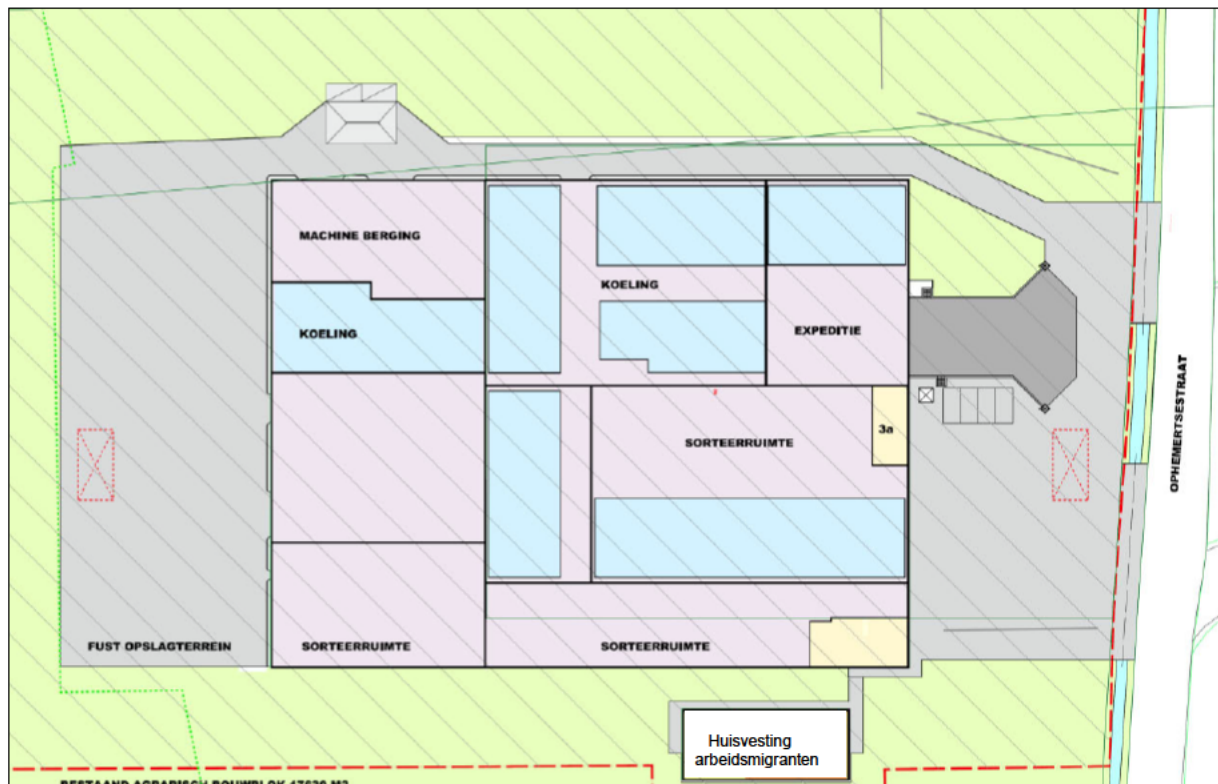
Gebouwen

Het fruitbedrijf heeft een hoofdvestiging en een in 2014 aangekochte nevenvestiging aan de Uilenburgsestraat. In de gekoppelde plattelandswoning op nummer 9 op ca 700 meter afstand woonde voorheen de moeder van [REDACTED] en [REDACTED], binnenkort woont [REDACTED] daar. De gekoppelde plattelandswoning op nummer 11 is eigendom van een derde, zonder binding met het bedrijf.

De bedrijfsactiviteiten zijn zoveel mogelijk geconcentreerd op de hoofdvestiging aan de Ophemertsestraat 3a. De locatie aan de Uilenburgsestraat heeft geen ULO-koelcellen zodat hier alleen korte termijn bewaring kan plaatsvinden. Investeren op deze nevenvestiging heeft niet de voorkeur om logistieke en efficiëntie redenen. Op onderstaande luchtfoto zijn de drie locaties weergegeven.



In onderstaande tekening is een plattegrond weergegeven van de huidige gebouwensituatie op de hoofdvestiging. In de loodsen is plaats voor koeling, sorteren, machineberging en expeditie. Naast het bedrijf is huisvesting gebouwd voor 34 arbeidsmigranten. Het ligt in de bedoeling om het bedrijf de komende jaren aan de achterzijde uit te breiden met extra loodsen. Hiervoor is in 2018 bestemmingswijziging verkregen met vergroting van het bouwblok.



Organisatie en vermogen

De teelt-, koel- en verkoopactiviteiten vinden plaats binnen V.o.f. Vissers Fruit. De sorteeractiviteiten met het inhuren van sorteerwerknemers vindt plaats binnen Vissers Fruit BV. Het bedrijf heeft een geconsolideerd balanstotaal d.d. 1 januari 2020 van ca. 8,8 miljoen euro. Het aandeel eigen vermogen hierin (solvabiliteit) is ca. 4,1 miljoen euro. Dit is 47% en dus goed te noemen. Er is voldoende eigen vermogen binnen het bedrijf om te investeren in een bedrijfswoning.

3. Planologie

Het bedrijf valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, herziening Ophemertsestraat 3a, 9 en 11 Ophemert'. Dit is op 27-9-2018 door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van dit bestemmingsplan was toentertijd om de bouwmogelijkheden van Ophemertsestraat 9 en 11 te verleggen naar nummer 3a. Bouwmogelijkheden op 9 en 11 zijn door het bestemmingsplan ingeperkt en op nummer 3a is uitbreiding mogelijk gemaakt. Zie onderstaande afbeelding voor een weergave van de bestemmingsplankaart. Op deze kaart is met een rode rechthoek ook de beoogde locatie van de nieuwe bedrijfswoning aangegeven.

Er is in 2018 niet voor gekozen om nummers 9 en 11 een 'woon' bestemmingen te geven. Het was de wens van initiatiefnemers om te voorkomen dat huidige en toekomstige bewoners van nummer 9 en 11 gegronde klachten kunnen indienen tegen het fruitbedrijf op nummer 3a. Daarom hebben nummers 9 en 11 de bestemming 'plattelandswoning' gekregen.

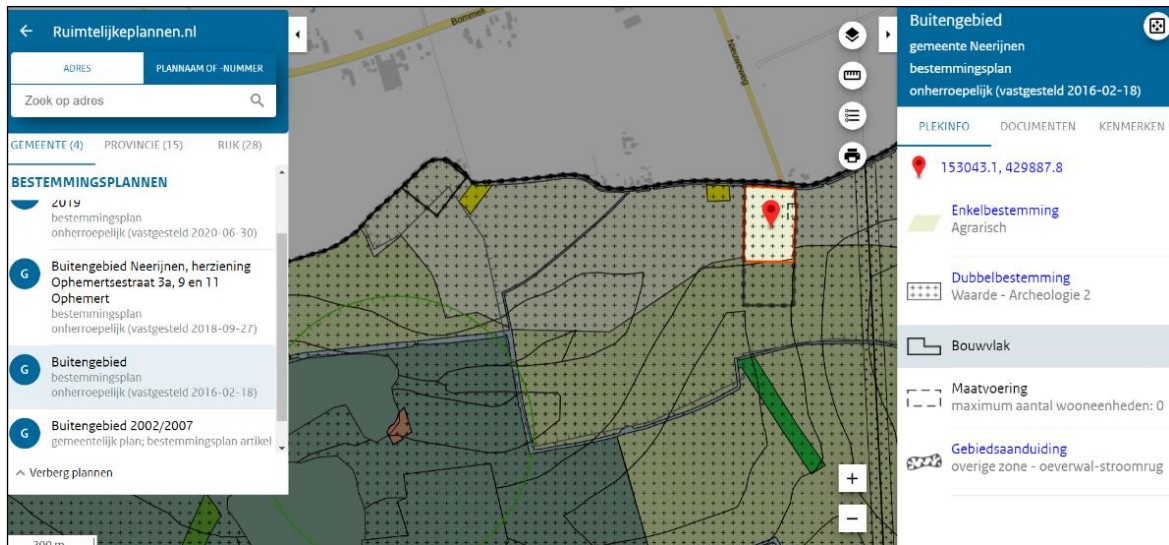
Omdat plattelandswoningen verbonden moeten zijn met een agrarisch bedrijf is een koppelteken tussen de twee bestemmingsvlakken aangebracht. Zodoende is duidelijk gemaakt tegen welk agrarisch bedrijf de plattelandswoning-bewoners geen klacht kunnen indienen.



Neveneffect van het koppelteken is dat de gemeente de twee plattelandswoningen ineens als eerste en tweede bedrijfswoning van het fruitbedrijf op nummer 3a zou kunnen gaan zien. Dit is evenwel niet de bedoeling geweest. De plattelandswoningen op nummer 9 en 11 hebben hun oorsprong in het verleden, maar staan te ver weg om een functie van bedrijfswoning te kunnen vervullen. Er is hier vandaan geen zicht op de bedrijfsgebouwen op nummer 3a, zodat visuele controle op calamiteiten en bezoekers niet mogelijk is. Het duurt ook enkele minuten voordat het bedrijf kan worden bereikt. Voor calamiteiten kan dit te lang blijken.

Het koppelteken tussen de bestemmingsvlakken is om reden zoals hierboven beschreven bij de partiële bestemmingswijziging in 2018 aangebracht. In het voorafgaande bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Neerijnen van 18 februari 2016 was er nog geen

sprake van een koppeling, zie onderstaande afbeelding. De rechten van het bouwvlak op nummer 3a mogen door de koppeling bij het nieuwe bestemmingsplan niet verloren zijn gegaan.



Aanvraag bedrijfswoning bij 3a

Een bedrijfswoning bij het fruitbedrijf op nummer 3a is binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, herziening Ophemertsestraat 3a, 9 en 11 Ophemert' reeds toegestaan. Een nieuwe woning moet dus buitenplannen worden geregeld. Hierbij heeft het fruitbedrijf het recht dat de aanvraag voor een bedrijfswoning wordt beschouwd als aanvraag voor een eerste bedrijfswoning. Het sinds 2018 aanwezige koppelteken doet daar niet aan af.

De nieuwe woning valt ook gedeeltelijk onder het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Neerijnen'. Hier is geen bouwvlak ingetekend op de plek waar de woning moet komen. Ook hier geldt dat een bedrijfswoning buitenplannen moet worden geregeld.

Het is te verwachten dat bij een verzoek om een bedrijfswoning de gemeente aansluit bij de bepaling uit het bestemmingsplan Buitengebied voor bedrijfswoningen. Daarin wordt gesteld dat bij een agrarisch bedrijf in principe één bedrijfswoning is toegestaan. Als er op een locatie nog geen bedrijfswoning is toegestaan moet dit buitenplannen worden geregeld. Veelal wordt daarbij geëist dat het een volwaardig agrarisch bedrijf betreft en dat er een noodzakelijkheid bestaat. Meestal wordt de SAAB (Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen) ingeschakeld om te beoordelen of aan deze voorwaarden wordt voldaan.

4. Bedrijfsomvang

De bedrijfsomvang van agrarische bedrijven wordt bepaald door de SO's (Standaard Opbrengsten) en de daarvan afgeleide SVC (Standaard Verdien Capaciteit) te berekenen. In onderstaand overzicht is de berekening voor het fruitbedrijf uitgevoerd met de internetmodule van Wageningen Economic Research (voorheen LEI).


WAGENINGEN
 UNIVERSITY & RESEARCH

Bedrijfsomvang en -type volgens NSO-typering

In statistiek en onderzoek worden bedrijven vaak ingedeeld naar bedrijfstype en bedrijfsomvang. Sinds 2010 wordt daarvoor de NSO-typering en de Standaardopbrengst (SO) gebruikt. Ook voor beleid wordt gebruik gemaakt van deze kengetallen.

Wageningen Economic Research berekent en beheert de normen en biedt op internet een rekenmodule aan, waar bedrijfsgegevens kunnen worden ingevuld en waar deze rapportage wordt samengesteld.

Dit rapport is via die rekenmodule samengesteld op 2021-10-13

De gegevens en de gebruikte normen horen bij de Landbouwtelling van 2021

De ingevoerde gegevens leiden tot de volgende informatie:

Bedrijfstype volgens NSO-typering		
Hoofdtype	3 - Blijvendeteeltbedrijven	
Subtype	3610 - Fruitbedrijven	
Omschrijving	Resultaat	Eenheid
Totale oppervlakte cultuurgrond	57	ha
Standaardopbrengst (SO)	1.098.000	euro
Standaardverdien capaciteit (SVC)	445.790	euro
Grootteklasse o.b.v. SVC	Klasse 5: >= 250.000 euro: zeer grote bedrijven	

Specificatie van ingevoerde gegevens, normen en SO per product

Categorie	Aantal	Eenheid	SO per eenheid	Standaard-opbrengst
Fruit, open grond				
Peren, aangeplant voorafgaande lopende seizoen	13	ha, gemeten maat	18.800	244.400
Appelen, aangeplant voorafgaande lopende seizoen	44	ha, gemeten maat	19.400	853.600

Het bedrijf heeft volgens het LEI een standaardverdien capaciteit van 445.790 euro. Het bedrijf behoort daarmee volgens het LEI tot klasse 5: zeer grote agrarische bedrijven. Het bedrijf is van dusdanige omvang dat het normatief gezien voor ongeveer 10 volwaardige arbeidskrachten een inkomen kan opleveren. Dit is voldoende groot om een bedrijfswoning te rechtvaardigen.

5. Noodzaak van een tweede bedrijfswoning

Voor de familie █████ is het noodzakelijk dat er een verantwoordelijk persoon direct bij het fruitbedrijf woont en er dus vrijwel continu toezicht is. Redenen hiertoe zijn als volgt:

- Een agrarisch bedrijf van de omvang en in de opzet zoals bij Vissers is kwetsbaar omdat met voedsel wordt gewerkt dat bij onjuiste behandeling snel in kwaliteit achteruitgaat of zelfs helemaal kan bederven. De financiële gevolgen zijn mede vanwege de schaal waarop wordt geproduceerd erg groot. Het is daarom zo dat kosten wat kosten de controlerende activiteiten op hoog niveau moeten blijven. Hiervoor is in principe 24 uur per dag toezicht en aanwezigheid nodig.
- Een kwetsbare activiteit betreft het bewaren en koelen van het fruit. Dit gebeurt in geavanceerde moderne ULO-koelcellen. Alle instellingen worden zowel elektronisch als handmatig bewaakt. Elke morgen en avond vindt er een visuele inspectie plaats waarbij aanpassingen kunnen worden verricht. De temperatuur en de percentages zuurstof en CO2 moeten op gecontroleerd niveau blijven, dit gebeurt door afgifte via ventielen. Sensoren registreren automatisch en continu de gehalten. Bij afwijking gaat een alarm af waarna er extra gecontroleerd moet worden en eventueel handmatig worden ingegrepen. Dag en nacht moet er een verantwoordelijke alert zijn en reageren op de alarmsignalen. Dit brengt een grote verantwoordelijkheid met zich mee. Buiten de plukperiode is er ongeveer eenmaal per week een alarmering. In de plukperiode waarbij er veel in- en uit de koelcellen wordt gereden is dit vaker. Dan moet minstens één keer per dag op alarmeringen worden gereageerd.
- Er vinden op het fruitbedrijf vaak bedrijfsactiviteiten plaats buiten de normale werktijden. Gemiddeld twee keer per maand wordt er ook 's avonds gesorteerd. Er wordt 's avonds en soms ook 's nachts fruit geladen of gelost op het bedrijf waarbij er een verantwoordelijke aanwezig moet zijn die controleert of het de juiste lading betreft, de kwaliteit beoordeelt en die aanwijzingen geeft over de plaats en wijze van lossen. Dit gebeurt zeker driemaal per week en in het plukseizoen dagelijks.
- In het voorjaar vraagt de nachtvorstbestrijding om voortdurende aandacht. De temperatuurvoelers in de boomgaarden kunnen soms plotseling en onverwacht alarm geven en dan moet er snel worden gehandeld. De tractoren met de pompen die in de loods staan moeten snel naar de percelen worden gereden en in werking worden gezet. Als niet of te laat wordt gereageerd treedt bevriezing op met grote negatieve financiële gevolgen voor het bedrijf.
- Een ander aspect betreft veiligheid. Het aanwezig zijn van een verantwoordelijke in een bedrijfswoning verkleint het risico op diefstal, inbraak en andere calamiteiten. Op alarmen moet snel en adequaat worden gereageerd, hetgeen alleen mogelijk is als er iemand dichtbij toezicht houdt. De familie █████ krijgt elk jaar één of meerdere keren ongewenste gasten op het bedrijf, meestal 's nachts. Er is al eens een tractor en aggregaat gestolen. Hoewel hekwerk en camera's afschrikken is de lijfelijke aanwezigheid van een verantwoordelijke de beste remedie.
- Bij het bedrijf wonen tot 34 werknemers in de naastgelegen arbeidsmigrantenhuisvesting. Hierop moet toezicht worden gehouden waarbij een verantwoordelijke soms ook 's avonds ter plaatse moet zijn. Bij calamiteiten moeten de arbeidsmigranten ook onmiddellijk deze verantwoordelijke kunnen inroepen, die dan snel ter plaatse moet zijn.

Conclusie

Het niet ter plekke aanwezig zijn van een verantwoordelijke bedrijfsleider gaat ten koste van de continuïteit van het bedrijf. Gezien de werkzaamheden buiten de normale werktijden, calamiteiten die regelmatig plaatsvinden en de grote risico's die samenhangen bij voedselproductie en -bewaring, is een bedrijfswoning ter plaatse van het fruitbedrijf absoluut noodzakelijk.

6. Conclusies

V.o.f Vissers voert een groot fruitbedrijf met 57 ha eigen fruitgrond en ca. 160 ha fruitpacht van aangesloten telers. Er zijn vijf firmanten, allen familie. Geen van hen woont bij het bedrijf omdat er (nog) geen bedrijfswoning bij de hoofdvestiging Ophemertsestraat 3a staat.

De familie [REDACTED] heeft een grote behoefte aan zo'n bedrijfswoning bij het fruitbedrijf. Hier moet één van de bedrijfsopvolgers komen te wonen. Deze zal de nodige controlerende en toezichthoudende taken buiten normale werktijden op zich nemen. De continuïteit van het fruitbedrijf is mede afhankelijk van de aanwezigheid van een bedrijfswoning. Zonder zo'n woning zijn de risico's op calamiteiten te groot.

Wageningen Economic Research typeert het bedrijf als 'zeer groot agrarisch bedrijf' waarbij volgens de norm ca. 10 volwaardige arbeidskrachten een inkomen kunnen verdienen. Het bedrijf is volgens de norm en ook in de praktijk voldoende groot om een bedrijfswoning te rechtvaardigen.

De plattelandswoningen op nummers 9 en 11 kunnen de functie van bedrijfswoning niet vervullen. Ze staan op ca. 700 meter afstand en hiervoor veel te ver van het fruitbedrijf vandaan. Het sinds 2018 aanwezige koppelteken in het bestemmingsplan is puur bedoeld om aan te geven tegen welk agrarisch bedrijf de plattelandswoning-bewoners geen klachten kunnen indienen.

De aanvraag om een bedrijfswoning bij Ophemertsestraat 3a moet worden beoordeeld als zijnde een aanvraag voor een eerste bedrijfswoning. Aan de eisen van bedrijfsomvang en noodzakelijkheid voldoet het bedrijf. Bestemmingswijziging voor het kunnen bouwen van een bedrijfswoning is daarmee planologisch en maatschappelijk verantwoord.