



Laddertoets ontwikkeling Van Iperen Westmaas

projectnummer 0468337.100
definitief revisie 01
30 september 2021

Inhoudsopgave

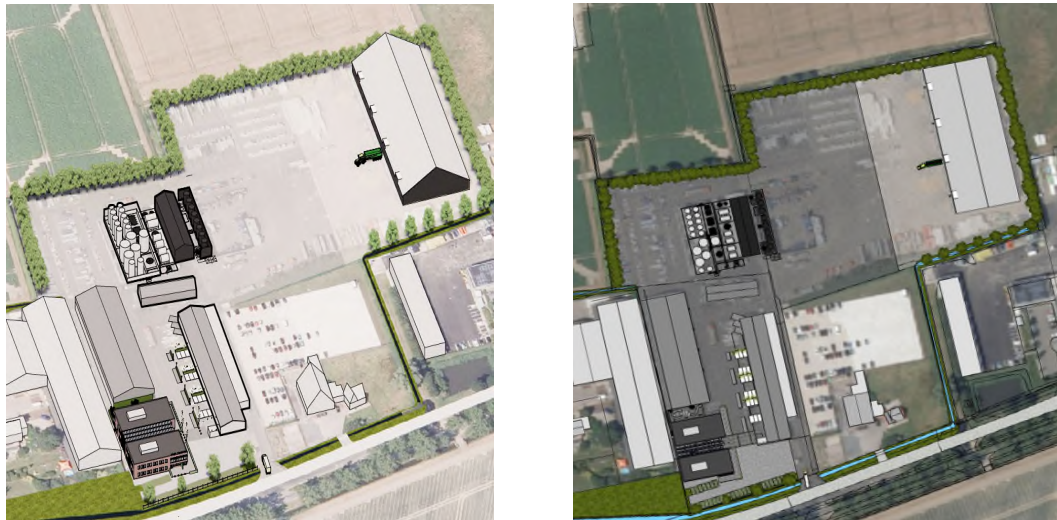
Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Achtergrond	1
1.2	Ladder motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkeling	3
1.3	Plannen maken een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling (NSO) mogelijk	4
1.4	Uitbreiding Van Iperen betreft nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)	4
1.5	Concept uitbreiding Van Iperen Westmaas	6
2	Ladder toets uitbreiding Van Iperen Westmaas	7
2.1	Uitbreiding Van Iperen voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking	7
2.2	Van Iperen heeft concrete behoefte aan uitbreidingsruimte	8
2.3	De behoefte van Van Iperen is niet op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied	11

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

In onderstaand figuur is het huidige perceel inclusief opstallen van firma Van Iperen B.V. (hierna te noemen; Van Iperen) gevestigd aan de Smidsweg 24 te Westmaas weergegeven. Het bestaande bedrijfsterrein locatie is in het wit – grijs weergegeven met de heldere opstallen. Op de plattegrond is de locatie in het donker- en lichtgrijs belicht. De andere gekleurde percelen vormen geen onderdeel van het huidige terrein van Van Iperen.



Figuur 1.1 en 1.2 Weergave huidige locatie - terrein van Van Iperen Westmaas

Van Iperen wil haar bestaande bedrijfsactiviteiten op deze huidige locatie uitbreiden. Uitbreiding van de locatie in m² en qua opstallen is daarbij noodzakelijk omdat de afgelopen jaren de bedrijfsvoering is gegroeid, het bedrijf in de huidige vorm niet genoeg opslagcapaciteit heeft en de huidige inrichting niet meer efficiënt te gebruiken is.

Om de voorgenomen uitbreiding mogelijk te maken, heeft Van Iperen 3 aangrenzende percelen gekocht. Dit betreffen de percelen, kadastraal bekend WMS01-D-390, WMS01-D-392 (ged.) en WMS01—D-579. Deze verworven percelen worden bij het bestaand bedrijfsterrein betrokken. Dit betreffen de percelen, kadastraal bekend WMS01-D-390, WMS01-D-392 (gedeeltelijk) en WMS01—D-579. Deze 3 verworven percelen worden bij het bestaand bedrijfsterrein betrokken.



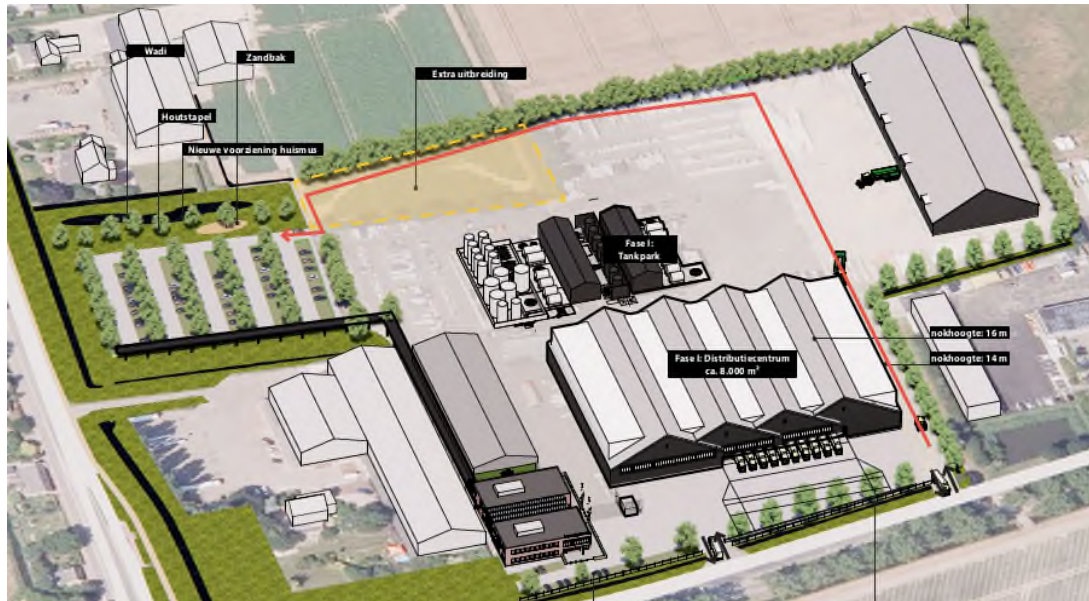
Figuur 1.3, 1.4 en 1.5 Weergave van de respectievelijk de kadastrale percelen 390, 579 en 392 (ged.)

Hieronder is het totaal plangebied gezien, onderverdeeld naar de huidige diverse kadastrale percelen.



Figuur 1.6 Weergave van het totaal gebied

In onderstaand figuur op navolgende pagina is weergegeven hoe de beoogde inrichting is voorzien waarbij aan de westzijde een parkeerplaats met groenstrook zal gaan worden gerealiseerd, het noordelijk agrarisch perceel bij het bedrijfsterrein wordt gevoegd en ingepast met een groene rand om de interne routing van verkeersstromen te verbeteren/optimaliseren en het voormalig perceel van Blijdorp aan de zuidoostzijde van het bestaande perceel met name benut zal gaan worden om aldaar een opslagloods te realiseren. De rode lijn op het figuur geeft de verkeersstroom aan van de personenauto's die van en naar het nieuw in te richten terrein voor voertuigen van het eigen personeel en opslaggelegenheden voor niet ADR-geclassificeerde goederen rijden. Betreffend figuur geeft een eerste beeld van de planontwikkeling en zal in lijn met de verbeelding welke onderdeel vormt van het bestemmingsplan een nadere en meer gedetailleerde uitwerking krijgen in het kader van het inrichtingsplan. Maatvoering en afmetingen kunnen derhalve daarop nog aangepast worden binnen de kaders en regels van het voor deze ontwikkeling opgestelde bestemmingsplan.



Figuur 1.7 Indicatieve weergave beoogde inrichting bedrijfsterrein en opstallen

In het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' hebben de percelen WMS01-D-390, WMS01-D-392 (gedeeltelijk) en WMS01—D-579 de bestemming 'Agrarisch met waarden' (2x) en 'Detailhandel'. Binnen deze bestemmingen is de uitvoering van dit beoogde initiatief niet mogelijk.

In dat kader dient vanuit ruimtelijk perspectief de behoefte aan de beoogde bedrijfsuitbreiding gemotiveerd te worden aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder). Deze rapportage bevat deze motivering.

1.2 Ladder motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient daarbij een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen, wordt hierna achtereenvolgens ingegaan op de vraag of (1.3) er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (1.4) of de ontwikkelingen binnen

of buiten bestaand stedelijk gebied zijn gelegen. Vervolgens (hoofdstuk 2) wordt de beoogde uitbreiding van Van Iperen getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

1.3 Plannen maken een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling (NSO) mogelijk

Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladder-plichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling door de Afdeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. In ieder geval blijkt uit jurisprudentie dat:

- Als er alleen sprake is van planologische functiewijziging, er in beginsel geen sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft¹.
- De Afdeling oordeelt dat al bij een geringe toename van omvang sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (in beginsel kan hiervoor een ondergrens van circa 400-500 m² worden aangehouden).²
- Er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het plan voorziet in een functiewijziging ten opzichte van het voorheen geldende plan. Door de aard van de functiewijziging en substantiële toename van de maximaal toegestane bouwmassa moet worden uitgegaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.³

Aan bovenstaande voorwaarden wordt bij de beoogde uitbreiding van Van Iperen voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen toe en het planologisch gebruik op de locatie wordt gewijzigd. Voor de functies die het plan mogelijk maakt – een uitbreiding van het bedrijfsoppervlakte van circa 4,2 hectare naar circa 6,4 tot 6,5 hectare (inclusief uitbreiding van bebouwing met circa 6.000 m² bvo) - is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op basis van kadastrale informatie bedraagt de totale exacte omvang van het plangebied 64.685 m².

1.4 Uitbreiding Van Iperen betreft nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) geldt een verzwaarde motiveringsplicht. Daarom checken we of de ontwikkeling van Van Iperen een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

“Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociale culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”

¹ ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075

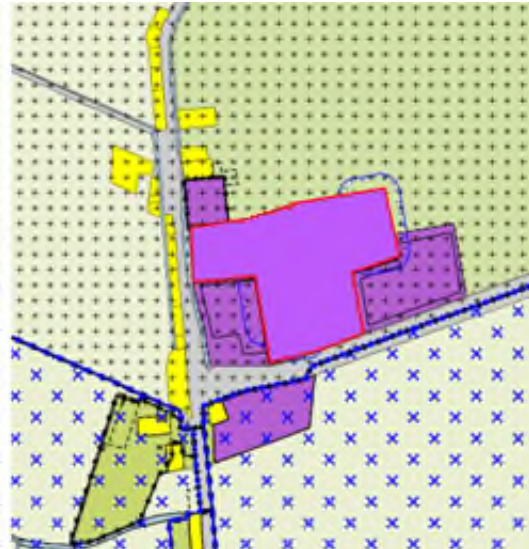
² ABRvS 23 april 2014; ECLI:NL:RVS:2014:1442 en ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2319

³ ABRvS 15 februari 2017; ECLI:NL:RVS:2017:437

Uit de rechtspraak blijkt dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant is. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is er vrijwel nooit sprake van BSG.⁴



Figuur 1.8 huidige planologische situatie



Figuur 1.9 beoogd totaal gebied Van Iperen paars

De bestaande gronden van Van Iperen hebben de bestemming Bedrijf waar een agrarisch hulpbedrijf is toegestaan en dit geheel volledig is bestemd als bouwblok. De gronden mogen worden bebouwd tot maximaal 9.007 m². Het bestemmingsplan maakt hiermee op de gronden een samenstel van bebouwing mogelijk zodat het perceel wordt beschouwd als bestaand stedelijk gebied. Voor de gronden met kadastraal perceel D nummer 390 geldt volgens het geldende bestemmingsplan de bestemming Detailhandel. Op de gronden is 450 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan en een bedrijfswoning van maximaal 775 m³. Het bestemmingsplan maakt hiermee een samenstel van bebouwing mogelijk zodat het perceel wordt beschouwd als bestaand stedelijk gebied.

De gronden met perceel nummer D 597 en D 392 (gedeeltelijk) zijn bestemd als Agrarisch met waarden. Er geldt aldaar geen bouwvlak/-blok. Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van regenkappen, boog- en tunnelkassen. Het bestemmingsplan maakt hiermee geen samenstel van bebouwing mogelijk zodat deze percelen op basis van de bestemming niet wordt beschouwd als bestaand stedelijk gebied.

Omdat de beoogde uitbreiding van Van Iperen voor een deel op gronden buiten bestaand stedelijk gebied is geprojecteerd, concluderen we dat er sprake is van ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Er moet worden gemotiveerd waarom binnen het bestaand stedelijk gebied niet in die behoefte kan worden voorzien.

⁴ Zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

1.5 Concept uitbreiding Van Iperen Westmaas

Beoogde uitbreiding Van Iperen Westmaas

Het bedrijf Van Iperen is als leverancier van o.a. gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen werkzaam in de agrarische sector en gevestigd in het buitengebied van de kern Westmaas (gemeente Hoeksche Waard). Westmaas is de hoofvestiging van Van Iperen, met naast het hoofdkantoor, opslagloodsen en een tankpark/wagenverlading voor het afvullen van verpakkingen. Zo worden bijvoorbeeld vloeibare meststoffen op de locatie afgevuld om vervolgens in verpakkingen vervoerd te worden naar klanten. Voor dit bedrijfsproces is uitbreiding nodig voor opslag van de verpakkingen maar ook bulkvoorraden (seizoensgebonden).

Nu zijn er veel vervoersbewegingen tussen nevenvestigingen omdat in Westmaas onvoldoende kan worden opgeslagen. Daarbij moet Van Iperen nu een deel van de producten buiten opslaan. Als gevolg van weersinvloeden komt dit de kwaliteit van het product (waaronder vaste meststoffen) niet ten goede. Dit maakt het bedrijfsproces minder efficiënt. Daarbij moeten thans producten over het gehele terrein verspreid worden opgeslagen (zowel in loodsen als buitenopslag) wat het orderpickproces enorm vertraagt. De reden hiervan is gelegen in het feit dat tussen productgroepen grote afstanden liggen vanwege eisen die gesteld worden vanuit regelgeving zoals stoffenscheiding tussen zuren en logen, scheiding van anorganische meststoffen versus organische meststoffen etcetera.

Het huidige bedrijfsoppervlak van Van Iperen bedraagt circa 4,2 ha. In de beoogde situatie komen daar 3 percelen bij waardoor het totale oppervlak circa 6,4 tot 6,5 ha wordt. De nieuwe bedrijfs-situatie maakt het mogelijk de terreinopzet te wijzigen, bebouwing op een logistiek beter locatie te plaatsen en het bedrijfsperceel efficiënter te kunnen gaan gebruiken. Van Iperen wil daartoe een bestaande loods van circa 2.000 m² slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe loods bouwen. Vanwege de groei in de afgelopen jaren is het wenselijk de opslagcapaciteit daarbij te vergroten naar een loods van circa 8.000 m². De totale (netto) uitbreiding van de bebouwing (nieuwe loods) bedraagt daarmee circa 6.000 m².

Daarnaast is op een gedeelte van perceel D 579 een nieuwe parkeer- en opslaggelegenheid voor niet ADR-geclassificeerde goederen en voertuigen geprojecteerd ten behoeve van het eigen personeel. Ook zal dit perceel worden beplant met bomen en struiken om het leefgebied van de huismus te compenseren vanwege de amovatie van een aantal nestplaatsen elders binnen het plangebied en vanuit een verantwoorde landschappelijke inpassing van dit gebied richting omgeving. Teneinde een betere en veiligere interne routing over het bedrijfsterrein te (waar-)borgen, is voorzien om het verkeer van het eigen personeel via een aparte in-/uitgang aan de Smidsweg naar het achterterrein te laten rijden zodat er een scheiding ontstaat met het vrachtverkeer en andere op het terrein aanwezige interne vervoers- en transportmiddelen zoals heftrucks en trekkers. Om de toegang tot dat nieuwe parkeer-/opslagterrein te bewerkstelligen, is perceel D 392 gedeeltelijk aangekocht en wordt deze onttrokken van de huidige agrarische bestemming – gebruik. Uiteraard wordt dit perceel ruimtelijk/landschappelijk ingepast door middel van een groene omzoming zoals dit thans ook al het geval is.

Verzorgingsgebied / marktregio voor Ladder voor duurzame verstedelijking

Passend bij het concept en de samenhang tussen de bestaande locatie van Van Iperen en de beoogde (ondergeschikte) uitbreiding, is een groei direct aansluitend aan de bestaande kavels en panden de enige logische en haalbare mogelijkheid. In deze Laddertoets wordt dit (ruimtelijk) gemotiveerd.

2 Ladder toets uitbreiding Van Iperen Westmaas

2.1 Uitbreiding Van Iperen voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Van Iperen heeft concrete behoefte aan uitbreidingsruimte

De beoogde uitbreiding van Van Iperen voorziet in een actuele behoefte. Voor de groei van bedrijfsactiviteiten heeft Van Iperen behoefte aan opslagruimte, verharding, parkeren en groen. Hierbij gaat het om activiteiten die niet meer passen op de huidige locatie. Dat zijn complementaire ontwikkelingen die, als onderdeel van het bestaande bedrijfsproces, aaneengesloten plaats moeten vinden en daarbij gebruik kan worden van reeds aanwezige kapitaalintensieve machines en materieel, maar ook bestaand personeel.

Van Iperen groeit de laatste 10 jaar (maar ook de periode daarvoor) bovengemiddeld. Zo is het aantal werknemers met meer dan 170% gegroeid (van circa 70 werknemers in 2011 naar circa 190 werknemers in 2020) en steeg de netto omzet met bijna 50% in de afgelopen 10 jaar. We concluderen dat verdere groei op de bestaande locatie feitelijk niet meer mogelijk is. Zo heeft Van Iperen ter overbrugging van de beoogde uitbreiding nu tijdelijk een systeemhal geïnstalleerd voor opslag van producten.

Van Iperen heeft onder meer behoefte aan uitbreiding om artikelen met diverse eigenschappen onder één dak, gecompartmenteerd, op te slaan, zodat de snelheid van orderpicken kan worden verhoogd. Bovendien neemt de productderving af door producten binnen te kunnen opslaan. Tijdens het seizoen is Van Iperen in de huidige situatie genoodzaakt om dagelijks voorraden vanuit diverse nevenvestigingen te transporteren naar de hoofdvestiging in Westmaas om de orders dagelijks uit te leveren naar afnemers. Dit bedrijfsproces is inefficiënt en belemmert Van Iperen in haar groeimogelijkheden. Daarbij moet Van Iperen kunnen groeien (schaalvergroting) om aan de toenemende wens van de klant te kunnen voldoen. Die vraagt om een breed assortiment en voldoende product op locatie voor snelle levering.

De behoefte van Van Iperen is niet op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied

Passend bij het concept en de samenhang met de bestaande locatie van Van Iperen, is uitbreiding in de directe nabijheid van het bestaande kavel en panden de enige logische en haalbare mogelijkheid.

Gelet op de aard en karakter van de bedrijfsactiviteiten en de doelgroep is de hoofdvestiging van Van Iperen in Westmaas op deze locatie in het buitengebied van oudsher verklaarbaar. Ook een groot deel van klanten komen uit de Hoeksche Waard en kunnen deze locatie hierdoor per tractor bereiken voor het afhalen van bulkproducten en het leveren van granen.

Ook vanuit technisch perspectief is de beoogde uitbreiding direct aangrenzend aan de bestaande locatie noodzakelijk. Een belangrijk onderdeel van het productieproces van Van Iperen, het afvullen van vloeibare meststoffen in verpakkingen, is niet mogelijk op een andere vestiging of locatie, aangezien alleen in Westmaas een tankpark aanwezig is waaruit de vloeibare meststoffen worden overgetapt naar verpakkingen. Met de beoogde uitbreiding kan Van Iperen de producten direct na het afvullen in een loods tegen weersinvloeden beschermd en vorstvrij opslaan. Ook zullen minder interne vervoersbewegingen en geen bewegingen met vrachtverkeer meer noodzakelijk zijn tussen de vestigingen. Dit bespaart kosten en emissies samenhangend met deze vervuursstroom.

Het volledig verplaatsen van Van Iperen uit Westmaas is geen optie. Verplaatsing van het bedrijf is vanuit financieel oogpunt niet haalbaar. De locatie is specifiek op maat gemaakt voor Van Iperen en het bedrijfsproces. Volledige verplaatsing betekent dan ook forse kapitaalvernietiging. Bovendien, het volledig verplaatsen en opnieuw opbouwen van Van Iperen neemt al snel 2 jaar in beslag. Dit betekent dat producten niet geleverd kunnen worden en klanten moeten kiezen voor een andere partij. Bovendien is de beoogde uitbreiding van Van Iperen in Westmaas ondergeschikt aan de bestaande bebouwing en locatie.

Op basis van analyse van behoefte en de verkenning van de onmogelijkheden voor ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, concluderen we dat de beoogde uitbreiding van Van Iperen voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Hieronder lichten we de onderbouwing van de Ladder verder toe.

2.2 Van Iperen heeft concrete behoefte aan uitbreidingsruimte

Bestaande kavel van Van Iperen volledig bebouwd: geen ruimte voor uitbreiding, loodsen vol

De bestaande gronden van Van Iperen hebben de bestemming Bedrijf waar een agrarisch hulpbedrijf is toegestaan en zijn geheel voorzien van een bouwvlak. De gronden mogen worden bebouwd tot maximaal 9.000 m². De bestaande gronden van Van Iperen zijn thans bebouwd met 6 bedrijfshallen met een gezamenlijk bruto vloeroppervlak van 9.000 m². Hieruit concluderen we dat op de bestaande gronden van Van Iperen geen ruimte voor uitbreiding mogelijk is.

De huidige loodsen bestemd voor zowel bulk- als stukgoedopslag worden optimaal benut en zijn het hele jaar door overvol waardoor Van Iperen een groot deel van de opslag in de buitenlucht op het open, eigen terrein moet zetten of elders moet opslaan bij derden of op andere vestigingen. De loodsen worden zo optimaal mogelijk benut en zijn het hele jaar vol:

- Loods A wordt in het voorjaar en de zomermaanden gebruikt voor de opslag van organische en anorganische meststoffen en in de wintermaanden voor zaaizaden. De loods is deels voorzien van stellingen, optimalisatie door het extra wegzetten van stellingen kan niet vanwege de mogelijkheid tot gebruik voor bulkopslag.
- Loods B wordt voornamelijk gebruikt voor de opslag van gewasbeschermingsmiddelen. Door de type producten en PGS regelgeving kunnen daarbij geen andere stoffen worden geplaatst. De loodsen zijn voorzien van stellingen en worden het hele jaar door volledig benut.
- Loods G wordt gebruikt voor de ontvangst en de bewaring van granen en opslag van gewasbescherming, verpakte meststoffen en meststoffen bulk.
- Loods G1 gaat in juli/augustus vol met graan. In september moet Van Iperen het graan verkopen om ruimte te creëren om op die manier de verpakte vloeibare meststoffen vorstvrij te kunnen opslaan in deze loods. Zodra de vorstperiode voorbij is, gaan de vloeibare meststoffen weer naar buiten en gaan de gewasbeschermingsmiddelen naar binnen (de piek van het spuitseizoen is van maart tot juli). Vlak voor de oogst wordt de loods weer leeggereden met gewasbeschermingsmiddelen (dan is het hoogseizoen voor deze productgroep voorbij) en gaat de graanopslag er weer in. Stellingen plaatsen is niet mogelijk vanwege bulkopslag.

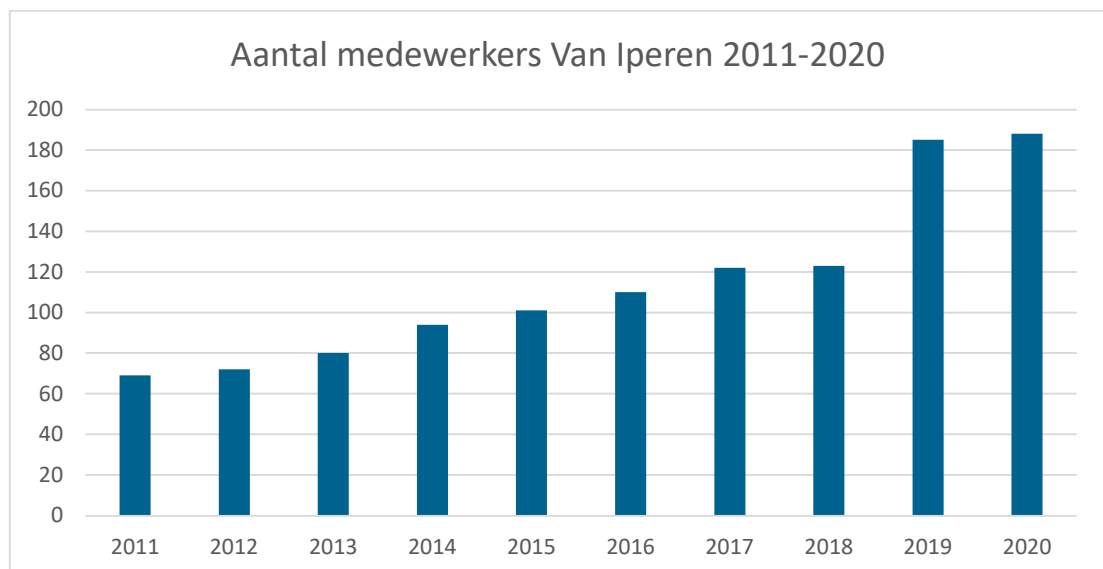
Kortom, Van Iperen creëert per loods zo snel mogelijk ruimte om producten, afhankelijk van het seizoen, te kunnen opslaan. Continue is het bedrijf bezig om te schuiven met producten waarbij door de beperkte droge opslagmogelijkheden veel voorraden tussen de vestigingen heen en weer wordt gereden. Dit is niet efficiënt en vraagt om optimalisatie via een uitbreiding van de

opslagcapaciteit. Voor wat betreft de diverse opslagen binnen de betreffende loodsen zal, voor zover deze een impact heeft op het gebied van externe veiligheid, geopereerd blijven worden binnen de vergunde – bestaande risicocontouren samengesteld uit de plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} per jaar samenhangend met de bestaande/reeds vergunde activiteiten waar deze buiten de inrichting is gelegen, en de inrichtingsgrens op basis van de toekomstige situatie inclusief de aangekochte percelen. Zodoende wordt geen inbreuk gemaakt op bestaande rechten en blijft invulling gegeven aan de gemeentelijke visie op dit vlak.

Voor de groei van bedrijfsactiviteiten heeft Van Iperen behoefte aan opslagruimte, verharding, parkeren en groen. Voor toekomstige (autonome) groei van bedrijfsactiviteiten heeft Van Iperen concrete behoefte aan uitbreidingsruimte. Hierbij gaat het om activiteiten die niet meer passen binnen het huidige terrein en de huidige locatie. Dat zijn complementaire ontwikkelingen die, als onderdeel van het bestaande bedrijfsproces, aaneengesloten plaats moeten vinden en gebruik maken van reeds aanwezige kapitaalintensieve machines en materieel, maar ook bestaand personeel.

Van Iperen groeit bovengemiddeld in omzet en aantal banen

In de periode 2011-2020 (laatste 10 jaar) is het aantal werknemers van Van Iperen jaarlijks gemiddeld met circa 4,5% toegenomen. De laatste 5 jaar (2016-2020) groeide het aantal banen bij Van Iperen met circa 6,7%. Ook het afgelopen jaar is weer een banengroei van meer dan 10% gerealiseerd en de groei daarin blijft zich voortdoen de komende jaren. Daarmee ligt de gemiddelde jaarlijkse groei in aantal banen van Van Iperen ver boven de jaarlijkse groei van het aantal banen in de Hoeksche Waard (3,3%) en de provincie Zuid-Holland (1,8%) in de laatste 5 jaar. Met de beoogde planvorming van Van Iperen kan er hiermee weer een verdere groei mogelijk worden gemaakt.

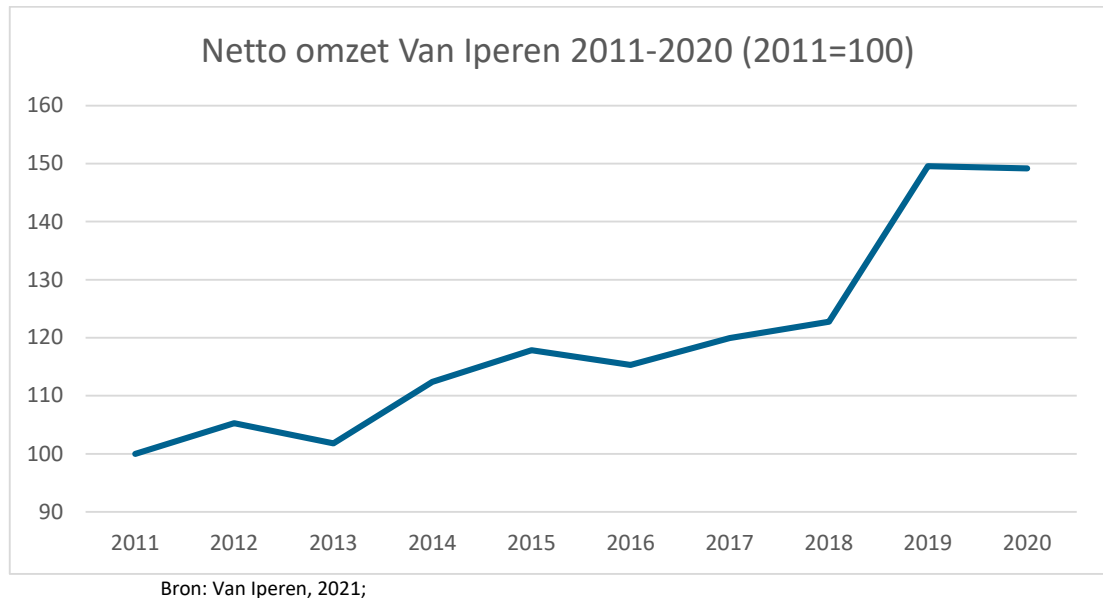


Bron: Van Iperen, 2021;

Figuur 2.1 Ontwikkeling aantal banen Van Iperen in periode 2011-2020

Niet alleen in personeel, ook in netto omzet is Van Iperen de laatste 10 jaar sterk gegroeid. De netto omzet steeg in dat tijdsbestek met bijna 50%. Tegelijkertijd constateert Van Iperen dat verdere groei op de bestaande locatie fysiek feitelijk niet meer mogelijk is.

Ter overbrugging heeft Van Iperen nu tijdelijk een systeemhal geïnstalleerd voor opslag van producten. Hieruit concluderen we ook dat de bestaande locatie van Van Iperen niet meer passend is voor haar beoogde groei en werkzaamheden. Van Iperen heeft een tekort aan opslagruimte en ruimte voor het logistieke proces.



Figuur 2.2 Ontwikkeling van netto omzet Van Iperen in periode 2011-2020 (2011=100)

Van Iperen heeft uitbreidingsruimte nodig voor behoud van kwantiteit en kwaliteit van restproducten

Doordat de producten momenteel over het gehele terrein verspreid worden opgeslagen (zowel in loodsen als buitenopslag), wordt het orderpickproces enorm vertraagd en worden veel onnodige kilometers gereden met de interne transportmiddelen (vorkheftrucks). Door het bouwen van een hal met compartimenten kunnen stoffen veel gemakkelijker gescheiden worden opgeslagen dan in de buitenlucht, zonder impact van weersinvloeden en op een milieutechnisch verantwoorde wijze. Door de artikelen met diverse eigenschappen onder één dak gecompartmenteerd op te slaan, kan daardoor de snelheid van orderpicken enorm verhoogd worden. Doordat in de bestaande situatie veel onnodige kilometers worden afgelegd, kan Van Iperen geen elektrische heftrucks inzetten. Met de beoogde uitbreiding kunnen artikelen inpandig worden opgeslagen en is het logisch om elektrische heftrucks of elektrische ordervverzameltrucks in te zetten. Hierdoor kan de hoeveelheid verbrandingsmotoren en de daarmee samenhangende emissie sterk verlaagd worden.

Door producten binnen op te slaan, heeft Van Iperen veel minder productderving. Nu gaat product verloren door UV straling, koude, warmte en vocht. Om derving zoveel mogelijk tegen te gaan en toch voldoende voorraad te hebben wanneer het seizoen begint, laat Van Iperen op dit moment producten in het laagseizoen op voorraad zetten op de andere vestigingen of tegen betaling tot het seizoen bij een leverancier of distributeur staan.

Het orderpicken gaat voor verreweg het grootste deel via de hoofdvestiging in Westmaas aangezien Van Iperen daar alle producten, voor alle sectoren, in opslag heeft. Tijdens het seizoen is Van Iperen in de huidige situatie genooddaakt om dagelijks voorraden vanuit andere vestigingen te transporteren naar de hoofdvestiging in Westmaas om de orders dagelijks uit te leveren naar afnemers. Dit bedrijfsproces is inefficiënt en belemmert Van Iperen in haar groeimogelijkheden.

Van Iperen moet uitbreiden om relevante partij te blijven voor leveranciers (schaalvergroting)

In de te bouwen hal wil Van Iperen kunnen orderpicken uit een breed assortiment van product. Daarvoor is het nodig om voldoende product op de locatie te kunnen opslaan om aan de wensen en behoeften van hun klantenpallet te kunnen voldoen. Dit is het groeimodel van het bedrijf. Zonder de thans voorstane planontwikkeling is dat niet mogelijk. Dit vraagt dan om meerdere vervoersbewegingen tussen nevenvestigingen. Dat is onwenselijk en inefficiënt en bovendien weinig duurzaam en daarmee zeker geen lange termijn oplossing.

2.3 De behoefte van Van Iperen is niet op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied

Sterke binding met bestaande locatie binnen de Hoeksche Waard

Het bedrijf Van Iperen is als leverancier van o.a. gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen werkzaam in de agrarische sector en gevestigd in het buitengebied van de kern Westmaas (gemeente Hoeksche Waard). Gelet op de aard en karakter van de bedrijfsactiviteiten en de doelgroep is de vestiging op deze locatie van oudsher verklaarbaar en vindt het bedrijf het van belang te worden geassocieerd met het landelijk gebied. Ook een groot deel van hun klanten komen lokaal/regionaal uit de Hoeksche Waard. De klanten leveren nu ook graan aan Van Iperen als het oogstseizoen daar is en komen dan ook op tractoren naar de locatie. Dit kan niet als Van Iperen op een andere plek gevestigd is.

Fysieke nabijheid noodzakelijk vanuit technisch perspectief

Op de hoofdvestiging in Westmaas vult Van Iperen vloeibare meststoffen af in verpakkingen (cans, vaten en IBC's). Deze verpakkingen worden daar zoveel mogelijk op voorraad gehouden. Vanuit Westmaas worden de meeste orders met verpakte vloeibare meststoffen in combinatie met overige producten rechtstreeks bij de afnemers geleverd. De lege verpakkingen van de afnemers worden bij het afleveren retour genomen naar Westmaas om aldaar gereinigd en weer afgevuld te worden. Dit proces is niet mogelijk op andere vestigingen van Van Iperen aangezien alleen in Westmaas een tankpark aanwezig is waaruit de vloeibare meststoffen worden overgetapt naar verpakkingen.

In de wintermaanden wordt een deel van de afgefulde vloeibare meststoffen naar een andere vestiging gebracht vanwege de kristallisatietemperatuur van de vloeistof en het niet beschikbaar hebben van voldoende vorstvrije ruimte op de bestaande locatie in Westmaas. Als de buiten-temperatuur in het voorjaar stijgt, worden de meststoffen weer vanuit de nevenvestigingen naar de hoofdvestiging in Westmaas vervoerd om het aldaar in de buitenlucht te kunnen opslaan. Met de beoogde uitbreiding kan Van Iperen de producten direct na het afvullen in een loods, vorstvrij en tegen andere weerinvloeden beschermd, opslaan. Bovendien zijn er dan geen interne bewegingen in het najaar om de producten die buiten opgeslagen staan naar binnen te rijden en vice versa in het voorjaar om deze dan in de buitenlucht terug te plaatsen. Ook zullen er geen bewegingen met vrachtverkeer meer noodzakelijk zijn tussen de vestigingen. Dit bespaart kosten en uitstoot.

Verplaatsing van volledige plot is financieel niet haalbaar en kapitaalvernietiging

Het volledig verplaatsen van Van Iperen uit Westmaas is geen optie. Alleen de gebouwen op de locatie hebben al een herbouwwaarde van iets meer dan 12 miljoen (dit is dus exclusief grond, terreinverharding, vloeistofdichte vloeren, tankputten en funderingen). Daarnaast bevinden zich circa 40 tot 50 opslagtanks op de locatie en het tankpark (inclusief installaties voor verlading / afvloeiing van mest). Dit is exclusief machines maar ook de afstelling en specifieke inrichting voor het productieproces. Er zijn de afgelopen jaren grote investeringen in de bestaande locatie gedaan zoals een nieuw kantoor aan de voorzijde van het perceel. Bedrijfsaanpassing op de huidige locatie is vanuit die recente investering dan ook de enige realistische optie voor uitbreiding. Verplaatsing van het bedrijf is vanuit financieel oogpunt niet haalbaar. De locatie is specifiek op maat gemaakt voor Van Iperen en het bedrijfsproces. De bestaande locatie heeft een grotere investeringslast (per m²) dan de beoogde uitbreiding. Hieruit blijkt ook het belang van de bestaande locatie als basis voor de uitbreiding. Volledige verplaatsing betekent dan ook een forse kapitaalvernietiging.

Bovendien, het volledig verplaatsen en opnieuw opbouwen van Van Iperen neemt al snel 2 jaar in beslag. Dit zou ook betekenen dat een compleet nieuw tankpark gebouwd moet worden. Dat heeft een gemiddelde doorlooptijd van 1,5 tot 2 jaar. Het stilleggen en vervolgens verplaatsen van tanks gaat niet aangezien het afvullen en verkopen van verpakte vloeibare meststoffen ongeveer 30% van de omzet van Van Iperen betreft. Dit betekent dat producten niet geleverd kunnen worden en klanten moeten kiezen voor een andere partij (die er, van vergelijkbare omvang en diensten, nauwelijks zijn in Nederland).

Uitbreiding van Van Iperen is ondergeschikt aan bestaande locatie

De beoogde uitbreiding van Van Iperen in Westmaas is ondergeschikt aan de bestaande bebouwing en locatie. Momenteel is de volledige planologische bebouwingsmogelijkheid met 9.000 m² benut. De uitbreiding met een nieuwe loods (na sloop van bestaande loods van circa 2.000 m²) bedraagt netto circa 6.000 m² opslaghal (totale omvang nieuwe loods circa 8.000 m²). De omvang van de bestaande locatie van Van Iperen bedraagt circa 4,2 hectare. Met de beoogde uitbreiding met 3 percelen wordt hieraan circa 2,2 hectare toegevoegd. Hieruit volgt een totale omvang van 6,4 tot 6,5 hectare (op basis van kadastrale informatie bedraagt de totale exacte omvang 64.685 m²). We concluderen dat de beoogde uitbreiding ondergeschikt is aan de bestaande bebouwing en locatie. Dit maakt ook dat volledig verplaatsen van de bestaande locatie in redelijkheid niet van Van Iperen kan worden verlangd. Daarbij wordt opgemerkt dat verplaatsing naar een andere bedrijfslocatie passend binnen het externe veiligheidsbeleid een beperking oplevert door de risicocontouren die samenhangen met de bedrijfsactiviteiten met Van Iperen in relatie tot de daarmee samenhangende additionele investeringen.