

## **Bijlage 13**

### **Ingekomen zienswijze**



Geacht college,

U heeft het ontwerp-bestemmingsplan 'Nieuw agrarisch bedrijf aan de Sevenumsedijk te Maasbree ter inzage gelegd. De heer H.J. Roeven, Asbroekweg 2b, 5993 NJ Maasbree, de heer M.J.M. Severijns, Sevenumsedijk 14, 5993 NK Maasbree en de heer C.M.H.M. Joosten, Asbroekweg 3, 5993 NJ Maasbree, zijn het niet eens met dit ontwerp/bestemmingsplan. Hun zienswijze licht ik toe in de brief die u bij deze fax aantreft.

Vragen?

Hebt u nog vragen of wilt u ons verder informeren? Neemt u dan gerust contact op met mij via onze klantenservice. Zij zijn te bereiken op (088) 462 37 00. U kunt ook een e-mail sturen naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl of faxen naar (088) 462 27 99. Denkt u eraan om in dat geval ons referentienummer R207255593 te vermelden?

Met vriendelijke groet,

mr. R.A.M. Verkoijen  
jurist Bestuursrecht  
Stichting Achmea Rechtsbijstand  
Postbus 10100  
5000 JC Tilburg

25 APR. 2012

Stichting Achmea Rechtsbijstand  
Postbus 10100  
5000 JC Tilburg

College van burgemeester en  
wethouders van Peel en Maas  
Postbus 7088  
5980 AB PANNINGEN

Dr. Hub van Doorneweg 195  
Tilburg

Telefoon (088) 462 37 00  
Fax (088) 462 27 99  
[www.achmearechtsbijstand.nl](http://www.achmearechtsbijstand.nl)

Tevens per fax op 25 april 2013

*Datum*  
25 april 2013  
*Onderwerp*  
Zienswijze ontwerp/bestemmingsplan 'Nieuw  
agrarisch bedrijf aan de Sevenumsdijk'

*Ons kenmerk*  
R207255593  
*Uw kenmerk*

*Behandeld door*  
mr. R.A.M. Verkoijen  
Telefoon (088) 462 37 00  
Fax (088) 462 27 99  
[klantenservice@achmearechtsbijstand.nl](mailto:klantenservice@achmearechtsbijstand.nl)

Geacht college,

U heeft het ontwerp/bestemmingsplan 'Nieuw agrarisch bedrijf aan de Sevenumsdijk te Maasbree ter inzage gelegd. De heer H.J. Roeven, Asbroekweg 2b, 5993 NJ Maasbree, de heer M.J.M. Severijns, Sevenumsdijk 14, 5993 NK Maasbree en de heer C.M.H.M. Joosten, Asbroekweg 3, 5993 NJ Maasbree, zijn het niet eens met dit ontwerp/bestemmingsplan. Hun zienswijze licht ik toe in deze brief.

#### **Feitelijke situatie**

Naast het bedrijf van de heer Roeven en tegenover de woning van de heer Severijns, ligt het perceel waarvoor het plan bestaat tot het oprichten van het bedrijf door mevrouw Bos. Thans is er sprake van landbouwgrond die voor landbouwkundige doeleinden in gebruik is en waarop geen bebouwing aanwezig is.

#### **Eerdere procedure**

Bij uitspraak van 14 maart 2012 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State al een oordeel geveld over dit plan. Daarbij is onder andere geconcludeerd dat het plan strijdig is met het structuurplan. Ook wordt er in opgemerkt dat er geen sprake is van kwaliteitswinst als een aspergeveld moet wijken voor een containerveld met woning en loods. Verder is geconcludeerd dat de twijfels aan het bedrijfsplan gegrond waren.

Vervolg op de brief van  
25 april 2013

Bestemd voor  
Gemeente Peel en Maas

Bladnummer  
2

## **Beroepsgronden**

### **1. Onduidelijk plan**

In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan zit een planbeschrijving waarbij wordt uitgegaan van het vervaardigen van kant en klare tuinafasteringen waar klimplanten tegenaan groeien. Met dat plan werd ook gemotiveerd waarom er een loods noodzakelijk is. In het bedrijfsplan dat door de heer Van Oerle van Aelmans is opgesteld, wordt echter van een geheel ander plan uitgegaan. Daar gaat het om de teelt van heesters en komt het plan van de kant en klare tuinafasteringen niet meer terug. Onduidelijk is derhalve aan welk plan nu medewerking wordt verleend.

Gelet op het feit dat mevrouw Bos kapster is en geen enkele affiniteit heeft met agrarische bedrijvigheid heeft, bestaat het vermoeden dat het plan anders zal worden uitgevoerd dan is aangevraagd. De partner van mevrouw Bos, de heer Aarts., is eigenaar van hekwerkenfabriek Adrem.

Zoals gezegd staat in de toelichting vermeld dat er ter plaatse kant en klare tuinafasteringen worden samengesteld. Gelet op het gebrek aan affiniteit met agrarische bedrijvigheid, bestaat de verwachting dat ter plaatse hekwerken worden geproduceerd en dat er dus geen kant en klare hekwerken of heesters worden aangeleverd.

Het vermoeden bestaat dat met het teeltplan voor de heesters wordt getracht om op papier een volwaardig bedrijf te creëren maar dat in de praktijk het oorspronkelijke plan voor de kant en klare hekwerken gerealiseerd gaat worden.

Vaststaat in ieder geval dat het plan onduidelijk is en dat u als gemeentebestuur niet weet waar u medewerking aan verleent.

### **2. Noodzaak loods**

De bouw van de loods is in het oude plan gemotiveerd met de kant en klaren hekwerken. Het plan zoals het nu in het bedrijfsplan staat, vermeldt planten die als containerplanten worden gekweekt en waarvoor geen loods noodzakelijk is. Kortom, de noodzaak voor de loods ontbreekt.

### **3. Een niet reëel bedrijfsplan**

In het bedrijfsplan van Aelmans worden cijfers genoemd die tot de conclusie leiden dat er geen sprake kan zijn van een volwaardig bedrijf. Een bedrijfsresultaat van rond de € 35.000,00 is geen resultaat dat

Vervolg op de brief van  
25 april 2013

Bestemd voor  
Gemeente Peel en Maas

Bladnummer  
3

bij een volwaardig bedrijf hoort. Ook de privé-onttrekking van € 25.000,00 is zo weinig dat duidelijk is dat er naar een bepaald resultaat is toegerekend. Het bedrijfsplan is dan ook niet reëel en kan niet als een plan van een volwaardig bedrijf worden beschouwd. Een rendabele exploitatie is niet mogelijk. Op dit moment wordt dit bedrijfsplan beoordeeld door een deskundige en na ontvangst van zijn bevindingen zullen wij dat aan u kenbaar maken als aanvulling op deze zienswijze.

Overigens blijkt ook uit het akoestisch onderzoek en de toelichting bij het plan dat er maximaal 6 vrachtwagenbewegingen per dag plaats kunnen vinden. Als er alleen heesters worden opgekweekt is het de vraag waarom er überhaupt 3 vrachtwagens per dag het bedrijf aan moeten doen. Bij een omvang van 1,3 hectare zullen er vrijwel geen transportbewegingen plaatsvinden, laat staan van vrachtwagens. Het sterkt mijn cliënten in de overtuiging dat het bedrijf om andere redenen wordt opgericht dan voor het opkweken van heesters.

#### *4. Strijdigheid met provinciaal en gemeentelijk beleid*

Uit het Structuurplan volgt dat de BOM+-regeling moet worden toegepast. Dat komt er op neer dat er een Basispakket-plus wordt voorgeschreven. Volgens pagina 19 van de toelichting behelst dit het volgende pakket maatregelen:

- landschappelijke inpassing nieuwe bebouwing
- voorkoming problematiek hemelwater, mogelijk door middel van afkoppeling
- opruiming oude bebouwing/verharding en/of architectuur nieuwe bebouwing
- waar mogelijk aanvullende voorstellen van de ondernemer om de landschapsstructuur of natuurkwaliteiten te versterken.

Er zou sprake moeten zijn van een kwaliteitswinst voor de omgeving. Wij vragen ons af van welke kwaliteitswinst er sprake is als er een groot woonhuis en een grote loods worden gerealiseerd op een perceel dat nu voor het telen van asperges in gebruik is. Er kan niet worden volgehouden dat door het aanplanten van het perceel een kwaliteitswinst wordt geboekt nu er thans (asperge)planten op het perceel staan. Men hoeft geen deskundige te zijn om te kunnen concluderen dat een vergelijking tussen het huidige gebruik (aspergeveld) en toekomstig gebruik (een woning van maximaal 1000 m<sup>2</sup> en een loods met een goothoogte van 7,5 meter en een nokhoogte van 11 meter én een onbepaalde inhoud) nooit of te nimmer tot een kwaliteitsverbetering kan leiden. Overigens was de goot- en nokhoogte in het vorige plan nog 5 en 8,5 meter. Ondanks de vernietigende uitspraak van de Afdeling worden dus zelfs de maten vergroot. Het aanleggen van een beplantingsstrook kan nooit het zicht op de gebouwen wegnemen. Zeker in de herfst en de winter, als de bladeren van de bomen zijn, wordt de kwaliteit van het landschap in ernstige mate aangetast.

Vervolg op de brief van  
25 april 2013

Bestemd voor  
Gemeente Peel en Maas

Bladnummer  
4

In het structuurplan wordt het gebied aangemerkt als grootschalig ontginningslandschap met behoud van de landschappelijke openheid en wordt aan de kwaliteit van ruimte speciale aandacht toegeschreven. Dit beleidsuitgangspunt verhoudt zich niet tot het voorgenomen plan en derhalve is er sprake van strijdigheid met het eigen beleid.

#### 5. Bouwvlak

Uit de plankaart valt niet af te leiden hoe groot het bouwvlak is. Ook op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) wordt niet de gewenste duidelijkheid gegeven. Het lijkt er op dat het gehele perceel als bouwvlak wordt ingetekend. Nu het gehele bouwvlak mag worden volgebouwd met 4 meter hoge tijdelijke teeltondersteunende constructies zal dit de openheid verder aantasten en dit zeker geen kwaliteitswinst voor de omgeving opleveren.

Indien de inkadering van de woning met loods als bouwvlak moet worden aangemerkt, biedt het plan de mogelijkheid om met een ontheffing af te wijken om daarmee toch het gehele perceel vol te zetten met een teeltondersteunende constructie van 4 meter hoog. Nu op voorhand vaststaat dat dit nooit enige kwaliteitswinst op gaat leveren, moet het niet mogelijk worden gemaakt om daar met een ontheffing van af te wijken.

#### 6. Voorwaarde

Volgens voorschrift 3.5.4. bij het plan is het gebruiken van het grondgebonden agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' conform de bestemming Agrarisch-Grondgebonden, alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing conform het inrichtingsplan is uitgevoerd. In het plan tref ik echter geen aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' aan. Wel staat vermeld "specifieke vorm van agrarisch – containerveld". Kortom, de voorwaarde is niet aan het plan verbonden.

#### 7. Omvang van de loods en de woning

In de bestemmingsplanvoorschriften is opgenomen dat de woning een inhoud van 1000 m<sup>3</sup> mag hebben en voor de loods heeft het bestuursorgaan zelfs in het geheel geen inhoudsmaat opgenomen.

---

Ten eerste staat een omvang van 1000 m<sup>3</sup> voor een woning in geen verhouding tot de grootte van het perceel. Dit sterkt ons in de overtuiging dat het plan slechts is bedoeld om als burger in het buitengebied te gaan wonen en daar industriële activiteiten te ontwikkelen.

Vervolg op de brief van  
25 april 2013

Bestemd voor  
Gemeente Peel en Maas

Bladnummer  
5

Ten tweede is het vreemd dat er geen maximale maten aan de loods zijn gesteld. Het bestuursorgaan bepaalt slechts de goot- en nokhoogte maar regelt niets over de breedte of lengte of over de oppervlakte. Dit zou kunnen betekenen dat de loods nog vele malen groter wordt dan nu op de Impressie staat aangegeven. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

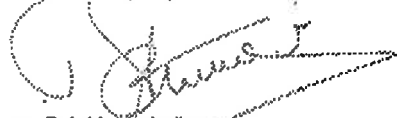
#### Verzoek

Namens cliënten vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen en ik hoop dat u inziet dat het toestaan van dit soort nieuwe bedrijven in een open gebied niet getuigt van goede ruimtelijke ordening. Er staan genoeg agrarische bedrijven te koop waar een ondernemer zich met dit plan kan vestigen.

#### Vragen?

Hebt u nog vragen of wilt u ons verder informeren? Neemt u dan gerust contact op met mij via onze klantenservice. Zij zijn te bereiken op (088) 462 37 00. U kunt ook een e-mail sturen naar [klantenservice@achmearechtsbijstand.nl](mailto:klantenservice@achmearechtsbijstand.nl) of faxen naar (088) 462 27 99. Denkt u eraan om in dat geval ons referentienummer R207255593 te vermelden?

Met vriendelijke groet,



mr. R.A.M. Verkoijen  
jurist Bestuursrecht



INGEKOMEN  
10 JUN 2013

College van burgemeester en  
wethouders van Peel en Maas  
Postbus 7088  
5980 AB PANNINGEN

Stichting Achmea Rechtsbijstand  
Postbus 10100  
5000 JC Tilburg

Dr. Hub van Doorneweg 195  
Tilburg

Telefoon (088) 462 37 00  
Fax (088) 462 27 99  
[www.achmearechtsbijstand.nl](http://www.achmearechtsbijstand.nl)

*Datum*  
6 juni 2013  
*Onderwerp*  
Aanvulling op zienswijze

*Ons kenmerk*  
R207255593  
*Uw kenmerk*

*Behandeld door*  
mr. R.A.M. Verkoijen  
Telefoon (088) 462 37 00  
Fax (088) 462 27 99  
[klantenservice@achmearechtsbijstand.nl](mailto:klantenservice@achmearechtsbijstand.nl)

Geacht college,

Namens de heer H.J. Roeven, Asbroekweg 2b, 5993 NJ Maasbree, de heer M.J.M. Severijns, Sevenumsdijk 14, 5993 NK Maasbree en de heer C.M.H.M. Joosten, Asbroekweg 3, 5993 NJ Maasbree, heb ik op 25 april een zienswijze ingediend. Het gaat over het ontwerp-bestemmingsplan "Nieuw agrarisch bedrijf aan de Sevenumsdijk te Maasbree.

In die zienswijze heb ik aangegeven dat het ingediende bedrijfsplan door een deskundige wordt beoordeeld.

Bij deze brief treft u de beoordeling aan. Deze is opgesteld door ing. W. de Bresser. Hij concludeert dat het opgestelde plan niet reëel is omdat uiteindelijk een negatieve marge zal overblijven. Daarmee is de levensvatbaarheid en continuïteit niet gewaarborgd.

Ik verzoek u deze rapportage te betrekken bij de beantwoording van de zienswijze en hoop dat u ook inziet dat een nieuwbouwplan op deze open locatie, met de wetenschap dat er overal in het buitengebied agrarische bedrijven te koop worden aangeboden, niet getuigt van goede ruimtelijke ordening.

#### Vragen?

Hebt u nog vragen of wilt u ons verder informeren? Neemt u dan gerust contact op met mij via onze klantenservice. Zij zijn te bereiken op (088) 462 37 00. U kunt ook een e-mail sturen naar [klantenservice@achmearechtsbijstand.nl](mailto:klantenservice@achmearechtsbijstand.nl) of faxen naar (088) 462 27 99. Denkt u eraan om in dat

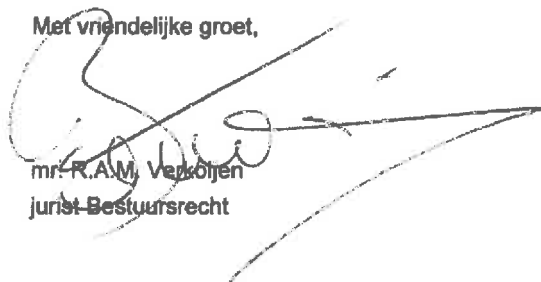
Vervolg op de brief van  
6 juni 2013

Bestemd voor  
Gemeente Peel en Maas

Bladnummer  
2

geval ons referentienummer R207255593 te vermelden?

Met vriendelijke groet,



mr. R.A.M. Verkoijen  
jurist Bestuursrecht



Stichting Achmea Rechtsbijstand  
Mr. R.A.M. Verkoijsen  
Postbus 10100  
5000 JC Tilburg

DLV Plant  
Postbus 840  
5280 AV Bodel

Mijlstraat 20  
5281 LL Bodel

Uw brief van/Uw kenmerk  
R207255593

Ons kenmerk  
13033/Wdb/mj

Datum  
29 mei 2013

Onderwerp  
Bedrijfsplan A. Bos Kessel  
van 30-10-2012

Telefoonnummer

E-mailadres

T 0411 65 25 25  
F 0411 67 87 51  
E info@dlvplant.nl  
www.dlvplant.nl

Geachte heer Verkoijsen,

Naar aanleiding van uw vraag om het bedrijfsplan van mevr. A. Bos, opgesteld door A. van Oerle van Aelmans door op 30-10-2012, te beoordelen, kan ik u het volgende berichten. In het aangeleverde bedrijfsplan zijn niet alle uitgangspunten vermeld. Om een goed beeld te krijgen heb ik zelf een berekening gemaakt met de getallen die wel genoemd zijn. Met deze eigen doorrekening heb ik mijn oordeel kunnen geven. Mijn aanname in de beoordeling is dat hier sprake is van een eenmanszaak.

#### Teeltplan

In het bedrijfsplan zijn niet alle uitgangspunten vermeld. Door terug te rekenen heb ik wel een oordeel gekregen over de opbrengstprijzen, inkooprijzen van plantgoed en inkooprijzen van toegerekende kosten.

Als ik bij de berekende omzet uitga van 5 % uitval in de teelt en 5 % onverkoopbaar dan kom ik bij verkooprijzen, die ik realistisch vind.

Door het terugrekenen van het plantmateriaal kom ik tot de conclusie dat hier realistische prijzen voor plantgoed zijn ingerekend.

Bij de toegerekende kosten zijn, volgens rapport Aelmans, ook de rentekosten van het omlopende kapitaal verrekend.

Als ik de genoemde aantallen doorreken met bij mij bekende kengetallen van potten, potgrond, meststoffen en gewasbescherming dan kom ik tot een bedrag van € 63.248,-- in volle productie. In het bedrijfsplan van mevr. Bos is een bedrag opgenomen inclusief de rente van € 70.738,-. Het verschil van € 7.490,- zouden dan de rentekosten moeten zijn.

#### Genoemde aantallen stuks

In het plan is een verscheidenheid van gewassen opgenomen voor risicospreiding. De genoemde aantallen komen bij mij als realistisch over voor een startend bedrijf.

In het rapport wordt het gewas Ilex maxim. genoemd. Dit gewas is bij mij onbekend en ik kan het ook niet terugvinden in de boeken.

### Berekende omzet in jaarbegroting

In het bedrijfsplan is er vanuit gegaan, dat alle producten in het zelfde jaar, als dat ze geteeld worden ook verkocht worden. Dit uitgangspunt is voor mij strijdig met de werkelijkheid. In de huidige praktijk wordt bij vergelijkbare bedrijven in het najaar van het teeltjaar een omzet met de geteelde producten gehaald van ongeveer 10 %. De overige 90 % worden pas werkelijk verkocht in het voorjaar hierop volgend. Voor de rentabiliteit van het bedrijf heeft dit tot gevolg dat er in de beginjaren aanloopverliezen geboekt zullen worden. Dit heeft dan tot gevolg dat de financiering hoger wordt en diensgevolge ook de rentelasten. (zie rentelasten).

### Arbeidskosten

In het bedrijfsplan wordt genoemd een arbeidsbehoefte van totaal 5.024 uur.

Met mij bekende arbeidsgegevens kom ik tot een netto arbeidsbehoefte van 4.970 uur. Hierbij ga ik uit van een gemiddeld gemechaniseerd en geautomatiseerd bedrijf. (zie ook opmerkingen bij investeringen in machines en werktuigen).

Zoals A. van Oerle ook vermeld, dienen hier nog overheaduren bij opgeteld te worden. Deze staan echter nergens uitgewerkt vermeld.

Met overheaduren, worden bedoeld de uren die de ondernemer maakt voor aansturing van de onderneming, de verkoop- en inkoopuren, de administratie, de bijscholing, overige oriëntatie en de diverse overlegstructuren. Ook bij het ingehuurd personeel komen overheaduren bij, zoals slechte weersomstandigheden, persoonlijke verzorging, en overige leegloopuren.

Hierbij bereken ik op basis van mijn praktijkervaring een percentage van 20% zijnde 994 uur. Deze 20 % is gebaseerd op het aangeleverde teeltplan dat buiten plaats vindt en waar heel duidelijke arbeidspieken in zitten.

Totaal kom ik dan op 5.963 uur.

Volgens het bedrijfsplan besteedt ondernemer er 2.500 uur aan. Er resteert dan nog 3.463 uur, die volgens plan ingevuld worden tegen een genoemd uurtarief van € 15,- en € 10,-. Dit komt bij mij over als een inzet van buitenlands uitzendkrachten en scholieren, die ik wel reëel vindt.

Middels het beschreven teeltplan beoordeel ik, dat er een grote arbeidspiek is in de maanden februari, maart, april en mei. In deze periode moet er veel afgezet worden en dienen de nieuwe gewassen opgepot te worden. Aangezien er in deze periode vrijwel geen goedkope schooljeugd (bruto voor € 10,-) voor handen is zal gewerkt moeten worden met de duurdere arbeidsuren van € 15,- per uur. De bedoelde goedkope arbeidsuren zullen ingezet worden gedurende het voorjaar en in de zomer. Deze arbeid wordt veelal ingezet voor onderhoudswerkzaamheden zoals onkruid plukken. Met deze uitgangspunten kom ik tot de volgende berekening.

|                   |            |
|-------------------|------------|
| 2500 uur à € 15,- | € 37.500,- |
| 963 uur à € 10,-  | € 9.630,-  |
| Totaal            | € 47.130,- |

In het bedrijfsplan is een niet onderbouwde arbeidspost genoemd van € 39.774,- in volle productie.

Ik verwacht dat de opgenomen arbeidskosten in het bedrijfsplan te laag zijn begroot.

### **Investeringsen**

#### **Loods en erf:**

In het bedrijfsplan is opgenomen een loods van € 165.000,-. Er wordt niet ingegaan op de grootte, inrichting en gebruiksdoeleinden.

Een verhard erf wordt niet vernoemd, echter is mijn inziens wel noodzakelijk.

### **Containerveld**

Het containerveld is begroot op 13.200 m<sup>2</sup> tegen een investeringsbedrag van € 8,- per m<sup>2</sup>. Dit investeringsbedrag kan ik plaatsen met als uitgangspunt; een containerveld opgebouwd uit plasticfolie met anti-worteldoek en waarin verharde paden zijn opgenomen. De waterafvoer is geregeld via goten.

### **Machines en werktuigen**

De machines en werktuigen zijn begroot op € 30.000,-.

Als afronding en onvoorzien is een bedrag opgenomen van € 28.064,-.

Gezien deze opsomming komen bij mij de volgende vragen op.

In mijn visie zijn voor dit bedrijf de volgende investeringen gewenst.

#### **Beregening:**

Een totale beregening van het containerveld, zoals een beregeningsput, pompen, bemestingsunit, beregeningsautomaat, en de beregeningsleidingen met sproeiers op het veld, etc. Dit kost afhankelijk van het systeem al gauw € 2,5 tot € 3,- per m<sup>2</sup> containerveld.

In het plan is een wadi opgenomen voor opvang restwater. Mijn inziens dient er ook een installatie (pompen) met opvang (bassin) bij te horen die zorgt voor verzameling en hergebruik van dit water. Deze post kan ik niet beoordelen, omdat er geen aanvullende informatie is.

### **Overige machines en werktuigen**

- Potmachine.
- Interne logistiek, zoals heftruck, transportmiddelen voor de producten.
- Smit voor de noodzakelijke gewasbescherming.
- Bedrijfswagen met aanhanger voor ophalen en wegbrengen goederen.
- Kantoor uitrusting met computers met software, printers, etc.
- Overig kleine hulpmiddelen; pottenvorken, snoeischaren, onkruidspuitjes, etc.

Ik kan me voorstellen dat bij een kleinere bedrijfsomvang niet alles nieuw hoeft te zijn. Er kan ook uitgegaan worden van goede gebruikte materialen die wel bedrijfszeker zijn. Als ik hiermee een inschatting maak dan kom ik bij de overige machines en werktuigen al snel op een bedrag van minimaal € 40.000,- tot € 60.000,-.

De totale investering van beregening met de overige benoemde machines en werktuigen komt dan uit op € 80.000,- tot € 100.000,-. Dit is aanzienlijk meer als de genoemde bedragen. Deze post heeft gevolgen voor de rente, afschrijving en onderhoudskosten, die daarmee aanzienlijk hoger komen te liggen dan begroot.

### **Afschrijvingen**

Zoals hierboven beschreven is, verwacht ik hogere afschrijvingskosten als wat nu is weergegeven in het bedrijfsplan.

Wat mij opvalt in het bedrijfsplan is dat de afschrijvingen al na 2 jaar gaan minderen. Dit komt bij mij raar over omdat er voor de meeste investeringen al snel een fiscale afschrijvingstermijn wordt gehanteerd van minimaal 5 jaar.

### **Overige bedrijfskosten**

In het bedrijfsplan is een post opgenomen van € 17.500,- bij een omzet van € 294.451,-. Dit is ongeveer 6% van de omzet.

Mijn praktijkervaring is dat dit bij de meeste bedrijven al snel 10 tot 12 % is van de omzet.

De kostenposten die hiermee bedoeld zijn kunnen als volgt omschreven worden:

- Huisvestingskosten: gas, water licht, onderhoud onroerende zaken, vaste lasten onroerend goed, verzekeringen.
- Administratie kosten: kantoorbenodigdheden, accountantskosten, computerkosten, telefoon en fax kosten, porti en verzendkosten, abonnementen, contributies en heffingen, advieskosten.
- Autokosten: brandstoffen, reparatie en onderhoud, verzekeringen, belastingen en overige transportkosten.
- Afzetkosten: beursbezoeken, klantbezoeken, drukwerk en reclame, mogelijk afzetprovisie, etc.
- Algemene kosten: bedrijfsverzekeringen, representatiekosten, onderhoud inventaris, afvalverwerkingkosten, onderzoekskosten, reis- en verblijfkosten, etc.

Conclusie is dat ik verwacht dat de algemene kosten hoger zullen zijn dan de in bedrijfsplan genoemde € 17.000,-.

### **Rentekosten**

In bedrijfsplan is een onderbouwing gegeven van de rentekosten betreffende de investering in machines en werktuigen van € 14.132,-.

In de toegerekende kosten zit, volgens vermelding in het bedrijfsplan, een rentebedrag opgenomen. Als ik de toegerekende kosten bereken mijn eigen kengetallen dan kom ik op een resterend bedrag voor de rentekosten van ongeveer € 7.490,-. Totaal is in het bedrijfsplan dan een rente berekend van € 21.600,-.

Ik verwacht dat deze renteberekening te krap is en dat baséer ik op de volgende gegevens:

- De aanloopverliezen zijn groter dan begroot, omdat de afzet van de gewassen steeds meer naar het voorjaar verschuift volgend op het teeltjaar. Dit zal betaald moeten worden vanuit het rekening courantkrediet met een rentepercentage veelal van 6 to 8 %.
- De noodzakelijke investeringen in onroerende zaken en roerende zaken zijn veel hoger als in het bedrijfsplan is opgenomen.

In de berekening die ik op dit plan heb losgelaten kom ik op een rentelast van € 34.000,- tot € 35.000,-. Dit is € 12.000,- hoger als in het bedrijfsplan berekend.

**Privé onttrekking**

Afhankelijk van de gezinssituatie kan de privé-onttrekking bepaald worden. In het plan wordt geen vermelding gemaakt van de te betalen inkomstenbelasting. Is de inkomstenbelasting mogelijk ook opgenomen in de € 25.000,-?

Aangezien ik geen achtergronden heb, vind ik deze post moeilijk te beoordelen. Vanuit het oogpunt van continuïteit van de onderneming vind ik het bedrag van € 25.000,- wel erg laag, ook gezien de arbeidsinzet van de ondernemer van 2.500 uur. Uitgaande van het totaalbedrag van € 25.000,- inclusief belasting dan kom ik op een uurbeloning voor de ondernemer van € 10,- per uur. Dit is gelijk aan de in het bedrijfsplan genoemde goedkope arbeidskrachten van € 10,- per uur. (schooljeugd??).

**Aflossingen**

Deze post is gebaseerd op de vermelde investeringen in het bedrijfsplan. Zoals al eerder vermeld vind ik de voorgestelde investeringen aan de lage kant.

**Conclusie**

Hoewel niet alle uitgangspunten zijn aangeleverd heb ik een beoordeling gemaakt aan de hand van de verstrekte gegevens.

De teeltgegevens met de uitgangspunten van verkoopprijzen, plantgoed en toegerekende kosten vind ik reëel.

De aanloopverliezen van het bedrijf zijn mijn inziens veel groter, dan in het bedrijfsplan zijn aangegeven. De afzet verloopt steeds meer in het voorjaar volgend op het teeltjaar.

De arbeidskosten zijn te laag begroot.

Ik verwacht, dat de voorgestelde investeringen in onroerende zaken en roerende zaken hoger zullen zijn, als in het bedrijfsplan is aangegeven. Als gevolg hiervan stijgen de rente afschrijvingen en onderhoudskosten.

De algemene kosten zijn mijn inziens te laag begroot in relatie met de voorgestelde bedrijfsomvang.

De in het bedrijfsplan opgenomen uiteindelijke bruto marge klopt mijn inziens. De in het plan opgenomen niet toegerekende kosten zijn volgens mij allen te laag begroot. Als gevolg hiervan wordt ook het bedrijfsresultaat veel lager en zal er uiteindelijk een negatieve marge overblijven. De levensvatbaarheid en continuïteit van dit bedrijf is dan ook niet geborgd.

Hopende u met deze bevindingen voldoende te hebben ingelicht.

Met vriendelijke groet,



Ing. W. de Bresser  
Sr. adviseur Economie en Strategie  
Register taxateur VRT



## Memo

**Aan: Achmea Rechtsbijstand t.a.v. Mr. R. Verkoijen**

**Van: Wil de Bresser**

**CC:**

**Datum: 29-5-2013**

**Betreft: Dossier nr: R 207255593**

**DLV Plant BV**

Mijlstraat 20  
5281 LL Boxtel

correspondentieadres:  
Postbus 840  
5280 AV Boxtel

tel.: 0411-652525  
fax: 0411-678751

[www.dlvplant.nl](http://www.dlvplant.nl)

Hierbij ontvangt u een urenverantwoording voor de beoordeling van het bedrijfsplan van Mevr. Bos uit Kessel bij u bekend onder dossiernr. R 207255593.

|                           |                                                                                                                                                            |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Woensdag 24 april: 1 uur  | Eerste beoordeling en terugkoppeling Achmea.                                                                                                               |
| Woensdag 22 mei: 3 uur    | Inlezen stukken, informatie verzamelen op internet bij Gemeente Peel en Maas, Maasbree, verzamelen van relevante teeltgegevens en eerste doorberekeningen. |
| Donderdag 23 mei: 2,5 uur | Plan doorrekenen en rapport opstellen.                                                                                                                     |
| Vrijdag 24 mei 1 uur      | Controleren en concept rapport afmaken.                                                                                                                    |
| Woensdag 29 mei: 1 uur    | Rapport afmaken.                                                                                                                                           |
| Totaal 8,5 uur            |                                                                                                                                                            |

Deze uren zullen gefactureerd worden tegen een tarief van € 120,- per uur, exclusief € 11,50 administratiekosten en exclusief BTW.

Met vriendelijke groeten,

Wil de Bresser  
06-53427233