



## Juridische Zaken

Stadhuis  
Grote Kerkplein 15  
Postbus 10007  
8000 GA Zwolle  
Telefoon 14 038

www.zwolle.nl

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Uw kenmerk

Ons kenmerk

266042-2022

Behandeld door

Datum

18 november 2022

Onderwerp

Woo verzoek

Geachte heer

Op 10 oktober jl. hebben wij u geïnformeerd over ons besluit op grond van de Wet open overheid (hierna: Woo) tot het openbaar maken van informatie waar u om had gevraagd over het perceel Hasselterdijk 43a te Zwolle. Wij hebben in ons besluit van 10 oktober 2022 de genoemde informatie aan u verstrekt.

Op 12 oktober 2022 heeft u de van de afdeling Vastgoed gemaild met de volgende vraag:

*In het kader van mijn eerdere woo verzoek heb ik hierover geen informatie ontvangen van de gemeente, terwijl dit toch heel relevant is. Kunt u mij een kopie doen toekomen van deze afspraak mede ingegeven door het feit dat de gemeente mij informeerde dat de pachtovereenkomst slechts voor 1 jaar zou gelden. Wanneer is dit door de gemeente bekend gemaakt?*

In uw email van 13 oktober 2022 aan van de afdeling Juridische Zaken heeft u om de volgende informatie gevraagd:

*Graag verneem ik ook van u inzake de ontbrekende stukken en de publicatie van het besluit om een langdurige pachtovereenkomst aan te gaan met*

Op 19 oktober 2022 heeft u van de afdeling Juridische Zaken gemaild met de onderstaande vraag:

*De informatie die ik ontvangen heb ziet toe op een pachtovereenkomst van een jaar. Ik begrijp dat er sprake is van verdere geheime afspraken. Ik vraag mij af of de gemeente die zomaar kan maken. Mijns inziens had deze afspraak gepubliceerd moeten worden, temeer daar ik als belanghebbende reeds geruime tijd - reeds voordat de vergunning onherroepelijk werd - mijn interesse richting de gemeente heb geuit. Onder verwijzing naar het didam arrest, bevestig ik u bij dezen nogmaals mijn interesse om de achterliggende gronden te pachten, danwel te kopen. Dat geldt ook voor de gronden die - naar nu blijkt - koopt van de gemeente. Ik verneem graag uiterlijk volgende week van u hoe we tot een goed vergelijk kunnen komen.*

Datum 18 november 2022  
Ons kenmerk 266042-2022

Voor de volledigheid merken wij op dat wij uw verzoek van 12 oktober 2022 (en de twee andere gestelde vragen) aanmerken als een nieuw verzoek om informatie. [REDACTED] [REDACTED] van de afdeling Juridische Zaken heeft u afgelopen periode, per email, op de hoogte gehouden van de voortgang van de zoektocht in onze organisatie. Tevens zullen wij in deze brief uw vragen inzake het Didam-arrest beantwoorden. Ten aanzien van uw tweede Woo-verzoek van 12 oktober 2022 merken wij het volgende op.

### **Wettelijk kader**

Uw verzoek valt onder de reikwijdte van de Woo. Op grond van artikel 4.1, eerste lid, van de Woo kan een ieder immers een verzoek om publieke informatie richten tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf.

Artikel 4.1, zevende lid, van de Woo bepaalt dat een verzoek om informatie wordt ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 5 van de Woo. Een bestuursorgaan zal het verstrekken van de gevraagde informatie achterwege kunnen (dan wel moeten) laten wanneer zich een of meer van de in artikel 5.1 en 5.2 van de Woo genoemde uitzonderingen en beperkingen voordoen.

U heeft, in vervolg op uw eerdere verzoek, specifiek verzocht om informatie om een langdurige pachtovereenkomst met de [REDACTED] aan te gaan. Ten aanzien van deze informatie was door ons college geheimhouding opgelegd. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat deze geheimhouding niet langer noodzakelijk was. Gelet hierop zullen wij deze informatie aan u verstrekken. Het betreft de anterieure overeenkomst d.d. 12 november 2021.

Dit document is beoordeeld in het kader van voornoemde uitzonderingen en beperkingen zoals die zijn neergelegd in de Wet open overheid.

### **Overwegingen**

Zoals gesteld onder het kopje 'Wettelijk kader' dient het voornoemde document te worden beoordeeld teneinde te bezien of dit document zich leent voor openbaarmaking voor eenieder. Het resultaat van deze beoordeling is dat we dit document gaan verstrekken.

Hierbij dient het algemene belang dat is gemoeid met openbaarheid van overheidsinformatie afgewogen te worden tegen de belangen die in de artikelen 5.1 en 5.2 van de Woo bescherming hebben gevonden. Bezien moet worden of deze belangen aan openbaarmaking in de weg staan.



Datum 18 november 2022  
Ons kenmerk 266042-2022

### Openbaarmaking

Gelet op het voorgaande, is besloten om het genoemde document dat betrekking heeft op uw verzoek met inachtneming van hoofdstuk 5 van de Woo openbaar te maken.

Er zijn in het documenten delen weggelakt, en derhalve is informatie gedeeltelijk verstrekt, omdat deze delen van de documenten informatie bevatten die herleidbaar is tot individuele personen. Openbaarmaking hiervan leidt naar ons oordeel tot een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van de in deze documenten genoemde personen, hetgeen dient te worden voorkomen. De juridische grondslag hiertoe is gelegen in artikel 5.1, tweede lid, sub e Woo.

Wij wijzen u er op dat het document twee weken na de bekendmaking van dit besluit aan u worden verstrekt. Op deze wijze kan de derde-belanghebbende, indien deze verstrekking van het document wenst te voorkomen, binnen twee weken (vóór 1 december 2022) een verzoek tot voorlopige voorziening bij de rechtbank Overijssel indienen.

### Uw vraag inzake de uitvoering van het Didam-arrest

U heeft in uw email d.d. 27 oktober 2022 ook aangegeven dat u ook interesse heeft in koop dan wel huur of pacht van de betreffende percelen in de nabijheid van de Hasselterdijk 43 A te Zwolle. U bent van mening dat de gemeente de afspraak inzake de betreffende percelen met de [REDACTED] had moeten publiceren, temeer daar u als belanghebbende naar eigen zeggen in het voorjaar van 2021 uw interesse richting de gemeente heeft geuit.

Wij merken in antwoord op uw vraag het volgende op.

Op 26 november 2021<sup>1</sup> heeft de Hoge Raad onder meer het volgende bepaald: *Uit het gelijkheidsbeginsel – dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen – vloeit voort dat een overheidslichaam dat het voornemen heeft een aan hem toebehorende onroerende zaak te verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal het overheidslichaam met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte criteria moeten opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn.*

In het geval is de anterieure overeenkomst, waarin het sluiten van een nadere pachtovereenkomst is overeengekomen, op 12 november 2021 door beide partijen ondertekend. Deze datum is derhalve gelegen voor het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021. De [REDACTED] heeft zijn initiatief tot het realiseren van een biologische stadsboerderij en zijn verzoek om over gronden van de gemeente te mogen

<sup>1</sup> ECLI:NL:PHR:2021:243 (uitspraak inzake Didam)

Datum 18 november 2022  
Ons kenmerk 266042-2022

beschikken reeds in 2016 bij de gemeente ingediend. De onderhandelingen over deze overeenkomst zijn ruim voor 12 november 2021 gestart. Op het moment dat de onderhandelingen zijn gestart, was er dan ook geen sprake van een publicatieplicht voor de gemeente.

Hierbij is het ook zo dat wij de [REDACTED] niet op 21 november 2021 hadden kunnen melden dat er nieuwe ontwikkelingen waren waardoor de overeenkomst mogelijk toch niet kon worden geëffectueerd. Het is voor een gemeente ook van belang dat de [REDACTED] gerechtvaardigd mocht vertrouwen dat de gemeente die afspraak tot verpachting uit de anterieure overeenkomst nakomt. Dit gerechtvaardigd vertrouwen weegt volgens de gemeente in deze casus zwaarder dan het gelijkheidsbeginsel (het bieden van voldoende mededinging).

Bovendien bestaat de ontwikkeling (een biologische stadsboerderij) zowel uit percelen grond in eigendom van de [REDACTED] als uit percelen grond die de gemeente aan hem op basis van voormelde afspraak zal verpachten.

Het is inmiddels gebleken uit jurisprudentie dat, in een soortgelijke situatie bij een andere gemeente, er alsnog een publicatie dient plaats te vinden<sup>2</sup>.

De gemeente zal alsnog tot publicatie van haar voornemen tot verpachting aan de [REDACTED] overgaan. Die publicatie zal op: <https://www.zwolle.nl/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/bouwloket/stadsmakelaar-vastgoed/bekendmaking-voorgenomen-0> worden geplaatst.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

### **Bezwaar**

Tegen dit besluit kunt u binnen zes weken na dagtekening van het besluit schriftelijk en gemotiveerd een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle, Postbus 10007, 8000 GA Zwolle. In het bezwaarschrift moeten in ieder geval uw naam, adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit en de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit vermeld worden.

Het besluit treedt direct in werking, ook als er bezwaar wordt ingesteld. Bent u van mening dat, zolang nog niet op het bezwaarschrift is beslist, het besluit niet in werking zou moeten treden, dan kunt u aan de voorzieningenrechter van de bevoegde rechtbank een voorlopige voorziening vragen. Aan de procedure voor een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

---

<sup>2</sup> ECLI:NL:RBMNE:2022:1017, Rechtbank Midden-Nederland, C/16/533142 / KG ZA 22-5 (rechtspraak.nl) rechtsoverweging 2.43.



Datum 18 november 2022  
Ons kenmerk 266042-2022

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders,



Bijlage:

1. Anterieure overeenkomst d.d. 12 november 2021 (deze wordt later verstrekt).



## ANTERIEURE OVEREENKOMST IN DE ZIN VAN ARTIKEL 6.24 Wro

Datum 12 november 2021  
Ons kenmerk ZWVG.20210531.WD.001

Betreffende: [redacted] te [redacted]

### ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Zwolle, bezoekadres Lübeckplein 2 te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 08218173, hierbij ingevolge artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet en krachtens volmacht van de burgemeester van de Gemeente Zwolle rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] afdelingshoofd van de afdeling Ruimtelijke Planvorming, zulks handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 30 november 2021, nummer 2319; de gemeente Zwolle hierna te noemen: "**de Gemeente**"; enerzijds;

### EN

2. a. [redacted] geboren op [redacted] te [redacted] houder van [redacted] en wonende aan [redacted] [redacted]
  - b. [redacted], geboren op [redacted] te [redacted] en wonende [redacted] [redacted]
  - c. [redacted], geboren op [redacted] en wonende [redacted] [redacted]
  - d. ten deze handelende voor zich in privé en als vennoten van de Vennootschap Onder Firma, [redacted] gevestigd te [redacted], en aldaar kantoorhoudende [redacted] ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: [redacted]
- hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "**de Initiatiefnemer**"; anderzijds.

De Gemeente en de Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**".

### EN

Paraaf Gemeente

Paraaf Initiatiefnemer

Datum 12 november 2021  
Ons kenmerk ZWVG.20210531.WD.001

3. [redacted] geboren op [redacted] houder van [redacted]  
[redacted] en wonende [redacted]  
[redacted]

hierna te noemen: [redacted]

[redacted] onder partij 3 tekent deze overeenkomst mee ten blijke van zijn instemming en medewerking aan de uitvoering van een gedeelte van het Project op zijn eigendom (kadastraal bekend als gemeente Zwolle, sectie S, nummer 1608).

#### IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- [redacted] eigenaar is van gronden gelegen aan [redacted] kadastraal bekend als gemeente Zwolle, sectie S, nummer [redacted]
- de gemeente Zwolle eigenaar is van de gronden gelegen nabij [redacted] [redacted], kadastraal bekend als gemeente Zwolle, sectie S, nummer [redacted]
- Initiatiefnemer voornemens is op de voornoemde gronden een project te ontwikkelen en te realiseren, waarbij de bestaande boerderij "Marszicht" en omliggende agrarische gronden worden herontwikkeld tot een plek waar op een innovatieve, recreatieve manier de verbinding wordt gelegd tussen stad, platteland en natuur;
- de Initiatiefnemer hierbij de medewerking van de Gemeente behoeft voor de toepassing van de planologische procedures en de verwerving van een deel van de gemeentelijke gronden waarop het voorgenomen project is geprojecteerd;
- de Gemeente zich reeds bereid heeft verklaard een deel van de benodigde gemeentelijke gronden ter grootte van 11.520m<sup>2</sup> aan Initiatiefnemer te verkopen;
- het resterende deel van de benodigde gemeentelijke gronden ter grootte van 219.042 m<sup>2</sup> reeds door Initiatiefnemer wordt gepacht van de Gemeente;
- de Gemeente voorts bereid is medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van de gronden van de Initiatiefnemer, indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling, als ook voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
- partijen gelet op vorenstaande overwegingen in overleg zijn getreden over het aangaan van een anterieure overeenkomst en wensen thans de overeengekomen voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding vast te leggen;

Paraaf Gemeente

Paraaf Initiatiefnemer

2/11



Datum 12 november 2021  
Ons kenmerk ZWVG.20210531.WD.001

VERKLAREN ONDER DE NAVOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN  
OVEREENGEKOMEN

### **Definities en begrippen**

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst. De eerste maal dat in de tekst van de voorwaarden en bepalingen een gedefinieerde term wordt gebruikt is deze **vet afgebeeld**.

#### *Anterieure overeenkomst:*

Overeenkomst tussen de Gemeente en de Initiatiefnemer over grondexploitatie, gesloten voor de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan, omgevingsvergunning, projectafwijkingbesluit en eventuele vaststelling van het daarbij behorende exploitatieplan.

#### *Bedrijfsplan*

Het plan waarin het project Hasselterdijk 43A nader wordt uiteengezet en als **bijlage 1** bij deze overeenkomst is gevoegd.

#### *Bestemmingsplan:*

Het (voor)ontwerp plan met alle bijbehorende stukken dat op basis van het inrichtingsplan zal worden vervaardigd en dat na inspraak en eventuele aanpassing daaraan de voor het plan vereiste procedure zal doorlopen.

#### *Exploitatiegebied:*

Het gebied kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S, nummers [REDACTED] en [REDACTED], groot circa 53.575 m<sup>2</sup>, plaatselijk bekend als [REDACTED] zoals schetsmatig op de bijgevoegde tekening met kenmerk 2021-155 d.d. 26-05-2021 is weergegeven (**bijlage 2**).

#### *Exploitatieplan:*

Plan als bedoeld in artikel 6.12 en 6.13 Wro.

#### *Kostenverhaal:*

Het verhaal van kosten zoals bedoeld in de Grondexploitatiewet, afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

#### *Planuitvoering:*

Het bouw- en woonrijp (gebruiksrijp) maken en het (aansluitend) bebouwen van het exploitatiegebied, inclusief voorbereiding, directie en toezicht, landmeetkundige en milieutechnische werkzaamheden.

Datum 12 november 2021  
Ons kenmerk ZWVG.20210531.WD.001

*Project:*

Het geheel van werkzaamheden dat binnen het exploitatiegebied ten behoeve van de planuitvoering wordt uitgevoerd, zijnde de verbouwing van de bestaande boerderij [REDACTED] in een stadsboerderij [REDACTED] en de aanleg van:

- Nieuwbouw en verbouw van bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing tbv een biologische stadsboerderij
- een verbrede natuuroever bij de waterloop;
- wegen en parkeerplaatsen (halfverharding) ten behoeve bezoekers,
- natuur- en educatiewandelpaden, smultuintjes, educatieruimte,
- bijenwagen, mobiele kippenren, boomgaard, streekwinkel, dierenweide;
- een teeltkas, bijgebouw, schuilstal voor ossen, silo/hooiberg, tunnelkassen;
- een dam met duiker over de watergang om de schuilstal te kunnen bereiken,
- overige beplanting, bomen, tuinen, tuinderij.

Datum 12 november 2021  
Ons kenmerk ZWVG.20210531.WD.001

## Voorwaarden en bepalingen

### Artikel 1 – Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder gekomen zal worden tot ontwikkeling van het **exploitatiegebied**, inclusief **kostenverhaal**.

### Artikel 2 – Algemene verplichtingen van de Gemeente

- a. De Gemeente (team Juridische Planologie, afdeling Ruimtelijke Planvorming) zal aan de hand van het gemeentelijke handboek Bestemmingsplannen Zwolle een **bestemmingsplan** voor het exploitatiegebied vervaardigen.
- b. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van het hiervoor in lid a bedoelde **bestemmingsplan**, zodra dat tussen partijen is goedgekeurd, alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het bestemmingsplan inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vigerend wordt.
- c. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting om, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, de omgevingsvergunningen die voor de uitvoering van het **project** nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, casu quo te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.
- d. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project.
- e. De Gemeente zal na het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan de Initiatiefnemer een langdurige pachtovereenkomst aanbieden voor 30 (dertig) jaar. (Bijlage 6)

### Artikel 3 – Algemene verplichtingen van de Initiatiefnemer

- a. De Initiatiefnemer zal het Project in het exploitatiegebied voor eigen rekening en risico realiseren overeenkomstig het bestemmingsplan en de inrichtingstekening (**bijlage 3**).
- b. Buiten het exploitatiegebied zal Initiatiefnemer voor eigen rekening en risico een centrale schuilplek voor ossen realiseren op het perceel kadastraal bekend als gemeente Zwolle, sectie S, nummer [REDACTED] en zoals nader weggegeven op de inrichtingstekening (**bijlage 3**). Initiatiefnemer zal tevens [REDACTED]

Datum 12 november 2021  
Ons kenmerk ZWVG.20210531.WD.001

- op het voornoemde perceel een dam met duiker aanleggen op de locatie zoals nader aangegeven op de tekening behorende bij het beheerplan **(bijlage 4)**.
- c. De Initiatiefnemer zal opdracht geven om voor haar rekening en risico de voor het bestemmingsplan noodzakelijke onderzoeken uit te laten voeren.
  - d. De Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico zorg dragen voor herstel van de openbare ruimte indien deze als gevolg van haar bouwactiviteiten in het kader van de realisatie van het project beschadigd raakt. Voor de start van de bouwwerkzaamheden zal een 0-meting plaatsvinden van de aangelegen openbare ruimte.
  - e. De Initiatiefnemer zal tijdig de benodigde inlichtingen en voor beoordeling vatbare vergunningen aanvragen overeenkomstig het bestemmingsplan, waaronder bij de Gemeente de omgevings- en aansluitvergunningen, de vergunning(en) overeenkomstig de Wet milieubeheer, bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta voor het reinigen en lozen van afvalwater, voor het stabiliseren van de waterhuishouding, aanpassingen voor de verbrede natuuroever bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta of het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.
  - f. De Initiatiefnemer zal in het kader van participatie en communicatie de buurt, de Projectleider Ruimtelijke Initiatieven en de wijkbeheer voorgaande aan de bouw tijdig informeren, bij voorkeur aan de hand van een BLVC-plan en tijdens de bouw over de werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de beleving in de buurt, zoals onder andere de start van het project, aanvang van de sloopwerkzaamheden, toename van verkeersbewegingen in verband met de bouw, lawaai.
  - g. De Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat in het exploitatiegebied geen riolering aanwezig is en de huidige en toekomstige voorzieningen niet op de gemeentelijke riolering zijn aangesloten. Gemeente heeft initiatiefnemer een indicatie van de kosten gegeven voor aansluiting op de gemeentelijke riolering. Initiatiefnemer heeft er voor gekozen om dit niet te doen, en zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor een alternatieve oplossing op eigen terrein conform geldende wet en regelgeving.

#### Artikel 4 – Eigendomssituatie en overdracht gronden

- a. [redacted] is binnen het exploitatiegebied eigenaar van de als zodanig op **bijlage 5** aangegeven gronden, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie S, nummer [redacted] ter grootte van ongeveer 1984 m<sup>2</sup>.
- b. De Gemeente is binnen het exploitatiegebied eigenaar van de als zodanig op **bijlage 5** aangegeven gronden, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie S, nummer [redacted], gedeeltelijk van 11.520 m<sup>2</sup>.
- c. Door de Gemeente zal aan Initiatiefnemer binnen 4 weken nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden doch uiterlijk voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een aaneengesloten gedeelte van de percelen kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie S, nummer [redacted] ter grootte van 11.520 m<sup>2</sup> in huidige niet bouwrijpe staat worden overgedragen, zoals

Datum 12 november 2021  
Ons kenmerk ZWVG.20210531.WD.001

schetsmatig met oranje streeparcering is aangegeven op de als **bijlage 5** bij deze overeenkomst behorende tekening met nummer 2021-147A d.d. 27 mei 2021. De marktwaarde van deze gronden bedraagt [REDACTED]. Partijen komen overeen dat deze [REDACTED] initiatiefnemer worden geleverd, in overeenstemming met de algemene voorwaarden van Verordening (EU) 702/2014 van de Commissie van 25 juni 2014 waarbij bepaalde categorieën steun in de landbouw- en de bosbouwsector en in plattelandsgebieden op grond van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie met de interne markt verenigbaar worden verklaard (*PbEU* L193/1) en de specifieke voorwaarden van artikel 14 van die Verordening. De koop vindt verder plaats op de bij de Gemeente gebruikelijke voorwaarden en de bepalingen van de "Algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Zwolle", hoofdstuk 1, hoofdstuk 2, alsmede de artikelen 3.11, 3.13 en 3.16. De kosten van overdracht en verschuldigde belastingen komen ten laste van de Initiatiefnemer. De benodigde akte van levering wordt verleden ten overstaan van één der notarissen dan wel diens waarnemer verbonden aan het notariskantoor Hoekstra & Partners te Zwolle.

#### **Artikel 5 – Nabetalingsverplichting en kettingbeding in geval van omgevingsplanwijziging**

- a. Indien voor de in artikel 4 lid a of b genoemde percelen, of een gedeelte daarvan, binnen 15 jaar na het verlijden van de notariële akte een procedure tot bestemmingsplanwijziging (of omgevingsplan na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) is opgestart en de bestemming wordt gewijzigd in 'wonen' of andere lucratieve bestemming in de ruimste zin van het woord, is Initiatiefnemer verplicht om voor elke vierkante meter van de in lid a en b genoemde percelen waarvoor de bestemmingsplanwijziging geldt, alsmede voor elke vierkante meter van de in lid a of b genoemde percelen die door Initiatiefnemer als 'bouwterrein' aan (een) derde(n) worden verkocht (voor zover het verkochte terrein onderdeel uitmaakt van de in lid a en b genoemde percelen) de meerwaarde van de voornoemde percelen per vierkante meter aan de Gemeente na te betalen.
- b. Hetgeen in het voorgaande lid is opgenomen, betekent niet dat de Gemeente op basis van deze overeenkomst reeds haar bereidheid toont om mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging (of omgevingsplanwijziging). De hiervoor geldende wettelijke regels en de gemeentelijke beleidsregels zijn onverkort van toepassing.
- c. Initiatiefnemer verplicht zich hierbij om bij gehele of gedeeltelijke overdracht van de in artikel 4 lid a en b genoemde percelen of bij de vestiging van een zakelijk recht daarop, de hiervoor onder lid a en d en e omschreven bepalingen, alsmede deze bepaling, voorzover deze bepalingen alsdan nog van toepassing zijn, aan de nieuwe eigenaar(s) en/of rechthebbende(n) te zullen opleggen en namens de Gemeente te zullen aannemen.
- d. De Initiatiefnemer, alsmede haar rechtsoptvolger(s) in de eigendom verbeuren jegens de Gemeente bij overtreding of gehele of gedeeltelijke niet-nakoming

Datum 12 november 2021  
Ons kenmerk ZWVG.20210531.WD.001

van het hiervoor bepaalde een boete van [REDACTED] (prijspeil 1 januari 2021), jaarlijks per één januari te indexeren op basis van de index CPI (alle huishoudens, 2015=100).

- e. Deze boete wordt invorderbaar nadat de Gemeente genoemd betrokkene(n) per aangetekende brief tenminste één maand tevoren op enig verzuim opmerkzaam hebben gemaakt. Een boetevordering blijft achterwege wanneer het verzuim in die tijd ten genoeg van de Gemeente genoemd is hersteld. Deze bepaling laat onverlet de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming van de bovengenoemde voorwaarden omschreven verplichtingen te verlangen.

#### Artikel 6 – Exploitatiebijdrage

- a. Als bijdrage aan de Gemeentelijke kosten is de Initiatiefnemer een totaal bedrag van [REDACTED] welke bijdrage reeds door Initiatiefnemer is voldaan.
- b. Indien Initiatiefnemer in het kader van het Project werken, werkzaamheden of maatregelen buiten het Exploitatiegebied (met uitzondering van de centrale schuilplek voor ossen en de duiker zoals vermeld in artikel 4 lid b) wenst, is dit uitsluitend mogelijk met voorafgaande toestemming van de Gemeente en/of andere eigenaren van de gronden waarop de werken, werkzaamheden of maatregelen zullen plaatsvinden. De werken, werkzaamheden en maatregelen worden na instemming in beginsel door de Gemeente uitgevoerd op kosten van Initiatiefnemer.
- c. Inspraakreacties en adviezen ex artikel 3.1.1 Bro op het voorontwerpbestemmingsplan worden beantwoord door de Gemeente. Eventuele zienswijzen worden beantwoord door de Gemeente, waarbij de gemaakte uren apart in rekening worden gebracht bij de Initiatiefnemer.
- d. In de in lid a omschreven exploitatiebijdrage zijn niet de kosten voor beantwoording van zienswijzen en de eventuele aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijzen opgenomen. De kosten voor het samenvatten, beantwoorden van de zienswijzen en het eventueel aanpassen van het bestemmingsplan bedragen per afzonderlijke zienswijze [REDACTED] (ex BTW) en worden separaat bij de Initiatiefnemer in rekening gebracht.
- e. De op basis van de legesverordening door de Initiatiefnemer verschuldigde (bouw) leges zijn niet in de lid a omschreven exploitatiebijdrage opgenomen.
- f. Indien het bestemmingsplan naar aanleiding van verrichte onderzoeken, politieke besluitvorming of door de Initiatiefnemer gewenste veranderingen in het project anderszins aanpassingen of nader onderzoek behoeft, treedt de Gemeente vooraf met de Initiatiefnemer overleg over de benodigde extra werkzaamheden en daarbij behorende kosten. Deze kosten zullen aanvullend, op basis van werkelijk gemaakte uren en kosten, achteraf bij afzonderlijke factuur, door de Gemeente bij de Initiatiefnemer in rekening worden gebracht.
- g. De in lid a genoemde exploitatiebijdrage zal derhalve op basis van het hiervoor in de leden b, c, d en f gestelde hoger kunnen uitvallen.

Datum 12 november 2021  
Ons kenmerk ZWVG.20210531.WD.001

#### Artikel 7 – Planschade

- a. De Initiatiefnemer verplicht zich om aan de Gemeente het totale bedrag, inclusief wettelijke rente, aan planschade, zoals omschreven in artikel 6.1 Wro, te compenseren dat onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt en die voortvloeit uit de herontwikkeling van het exploitatiegebied.
- b. Aanvragen voor een tegemoetkoming in planschade die voortvloeien uit het project neemt de Gemeente in behandeling conform de vigerende Gemeentelijke procedureregeling voor tegemoetkoming in planschade.
- c. De Gemeente besluit over de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur. Indien de Gemeente een tegemoetkoming in planschade heeft vastgesteld en uitgekeerd, zal de Initiatiefnemer het alsdan uitgekeerde bedrag op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente aan de Gemeente vergoeden.
- d. Als degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor partijen bindend.
- e. Het staat de Initiatiefnemer vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade heeft ingediend te onderhandelen over een minnelijke regeling. Komen de Initiatiefnemer met voornoemde personen tot overeenstemming dan betaalt de Initiatiefnemer het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.
- f. Partijen onderkennen het risico dat een aanvrager, ondanks de in lid e genoemde overeenstemming, alsnog een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade indient. Indien en voor zover de Gemeente gehouden is alsnog een tegemoetkoming in planschade uit te keren aan aanvrager, dan is de Initiatiefnemer eraan gehouden deze tegemoetkoming te vergoeden aan de Gemeente.

#### Artikel 8 – Overlegstructuur

Als aanspreekpunt bij de Gemeente ten behoeve van de begeleiding van het project fungeert de Projectleider Ruimtelijke Initiatieven.

#### Artikel 9 – Overdracht van rechten

Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Deze bepaling geldt als een beding met goederenrechtelijke werking zoals bedoeld in artikel 3:83 lid 2 BW.

#### Artikel 10 – Ontbindende voorwaarden

- a. Partijen hebben het recht om deze overeenkomst schriftelijk bij aangetekend schrijven te ontbinden met inachtneming van een termijn van vier weken, in de volgende gevallen:
  1. De Initiatiefnemer stemt niet in met het door het college van burgmeester en wethouders goedgekeurde concept bestemmingsplan en partijen komen niet alsnog tot overeenstemming hierover.

Datum 12 november 2021  
Ons kenmerk ZWVG.20210531.WD.001

2. Het college van burgmeester en wethouders stemt niet in met het door de Initiatiefnemer opgestelde concept bestemmingsplan en partijen komen niet alsnog tot overeenstemming hierover.
  3. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad geweigerd of het bestemmingsplan wordt niet onherroepelijk uiterlijk op 1 januari 2025.
  4. Partijen bereiken geen overeenstemming over het beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan, de bestekken en tekeningen voor de inrichting van de openbare ruimte.
  5. Het is onmogelijk gebleken om conform de planning de voor het project benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen.
  6. Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen
- b. In geval van ontbinding op een of meer van de aangeduide gronden is geen van partijen jegens de andere partij schadeplichtig. De Initiatiefnemer is aan de Gemeente wel een evenredig gedeelte van de exploitatiebijdrage verschuldigd, berekend op basis van de werkzaamheden die de gemeente al heeft verricht en de kosten die zij al heeft gemaakt.

#### **Artikel 11 – Geschillen**

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan de rechtbank te Zwolle.

#### **Artikel 12 – Hoofdelijkheid**

Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als de Initiatiefnemer hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen.

#### **Artikel 13 – Publicatie en ter inzage legging**

De Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro binnen twee weken na sluiting van deze overeenkomst kennis zal geven van deze overeenkomst op grond van artikel 6.2.12 Bro een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ter inzage zal leggen. Deze zakelijke beschrijving zal bestaan uit de naam van de wederpartij(en) van de Gemeente, vermelding van de (kadastrale percelen) waar de overeenkomst betrekking op heeft, het bouwprogramma en vermelding van de datum van de overeenkomst. Tevens is de Initiatiefnemer zich ervan bewust dat de Gemeente op basis van een verzoek dan wel uitspraak op grond van de Wet openbaarheid bestuur eraan gehouden kan zijn informatie te verstrekken aan derden. Tevens is initiatiefnemer zich ervan bewust dat in verband met de kennisgeving aan de Commissie van de steunmaatregel als bedoeld in artikel 4, de gemeente gehouden is om vroegtijdig de daarvoor benodigde informatie, zoals deze (concept)overeenkomst, te publiceren conform de daarvoor gestelde voorschriften.



Datum 12 november 2021  
Oms kenmerk ZWVG.20210531.WD.001

**Artikel 14 – Bijlagen**

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming daarvan. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn. Bij strijdigheid tussen de bijlagen en de overeenkomst prevaleert de overeenkomst. De bijlagen zijn onderling gelijk in rang.


- Bijlage 1. Bedrijfsplan
- Bijlage 2. Tekening exploitatiegebied nr. 2021-155 d.d. 26-05-2021
- Bijlage 3. Inrichtingstekening nr. 1802\_SO\_101\_210518 d.d. 18-05-2021
- Bijlage 4. Tekening aangepast beheerplan
- Bijlage 5. Eigendommenkaart (grondkaart) nr. 2021-147A d.d. 27-05-2021
- Bijlage 6. Tekening pachtgronden nr 2021-162 d.d. 15-06-2021

Aldus in tweevoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. 10/11/21

te  d.d. 30-12-2021

De Gemeente Zwolle:  
namens deze

Initiatiefnemer   
namens deze

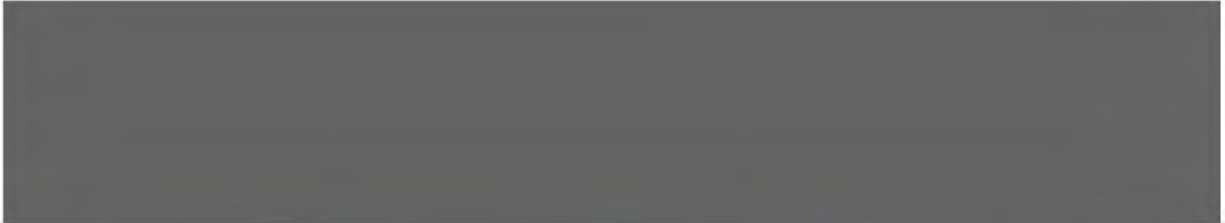


Mede-ondertekenaar i.v.m. grondpositie:



Paraa 

Bijlage 1.



*Een unieke, innovatieve stadsboerderij*

BEDRIJFSPLAN INCLUSIEF FINANCIELE/AGRARISCHE UITWERKING (T.B.V. BESTEMMINGSPLANWIJZIGING)

*Bijlage 1 Akkoord*



## Over ons



DE [REDACTED] IS EEN FAMILIEBEDRIJF EN BOERT IN [REDACTED] SINDS 1860. HET FAMILIE BEDRIJF SCHAKELDE AL IN 1996 OM NAAR EEN BIOLOGISCHE BEDRIJFSVOERING. OP DE BOERDERIJ VAN [REDACTED] IS VEEL AANDACHT VOOR WEIDEVOGELS EN DE NATUUR. GRASLANDEN WORDEN SPECIAAL BEMEST MET STROMEST. HIERDOOR ZIJN ER VEEL REGENWORMEN EN INSECTEN WAAR DE WEIDEVOGELS ZICH MEE KUNNEN VOEDEN. OM DE WEIDEVOGELS TE ONDERSTEUNEN IS DOOR DE [REDACTED] DE 'RED DE RIJKE WEIDE KAAS' OP DE MARKT GEBRACHT. DEZE KAAS WORDT IN NATUURWINKELS EN RECHTSTREEKS VERKOCHT. DE OPBRENGST KOMT TEN GOEDE AAN DE BESCHERMING VAN EEN "RIJKE WEIDE" VOOR NATUUR EN WEIDEVOGELS. OP DE BOERDERIJ WORDT OOK DAGBESTEDING VOOR MENSEN MET EEN HULPVRAAG AANGEBODEN. ZIJ WORDEN BEGELEID BIJ HET WERKEN OP DE BOERDERIJ. VOOR JONG EN OUD IS ER VEEL TE BELEVEN OP DE BOERDERIJ! ER ZIJN TAL VAN LEUKE ACTIVITEITEN TE DOEN ZOALS KANOVAREN, EEN TOCHTJE MET DE TREKSCHUIF, EEN RONDELEIDING DOOR DE STAL OF EEN TOUR MET DE WEIDEVOGEL SAFARIBUS



LOCATIE [REDACTED] IS ENIGE JAREN GELEDEN AANGEKOCHT OMDAT [REDACTED] EEN NAUWE RELATIE WIL AANGAAN MET DE INWONERS VAN ZWOLLE. DE FAMILIE HEEFT HET MOTTO OM MET ZORG, NATUUR, VOEDSEL EN BELEVING EEN B(L)OEIEND RESULTAAT TE BEREIKEN. [REDACTED] FOCUST ZICH OP DE MELKVEE TAK. [REDACTED] ZIJN VERANTWOORDELIJK VOOR DE ZORGTAK. [REDACTED] HEEFT NAAST DE AMBITIE OM BOERDERIJ [REDACTED] TE ONTWIKKELEN EEN BEDRIJF OP HET GEBIED VAN DISTRIBUTIE EN VERKOOP VAN IJSPRODUCTEN EN HEEFT ERVARING MET HET OPZETTEN VAN EEN DISTRIBUTIESYSTEEM VOOR LOKALE STREEKPRODUCTEN. TEVENS ZET HIJ ZIJN KENNIS VAN COMMUNICATIE EN WEBSITES IN VOOR HET VERTELLEN VAN HET VERHAAL VAN DUURZAME, LOKALE VOEDSELPRODUCTIE. [REDACTED] SPREIDT ZIJN AANDACHT OVER DE DIVERSE TAKKEN HEEN EN WERKT HET LIEFST IN EN MET DE NATUUR.

IN EERSTE INSTANTIE WAS HET HOUDEN VAN OSSEN VOORZIEN OP LOCATIE BOERDERIJ MIDDAG (AA-LANDEN/DIJKLANDEN) EN [REDACTED] (STADSHAGEN), ECHTER TOEN DIJKLANDEN GEEN OPTIE BLEEK. MOEDIGDE GEMEENTE ZWOLLE [REDACTED] AAN HET INITIATIEF VERDER OP TE PAKKEN OP LOCATIE STADZICHT, DE GEMEENTE ZWOLLE OPPERDE ONDERSTEUNING TE BIEDEN OM HET INITIATIEF MOGELIJK TE MAKEN. DOOR HET WEGVALLEN VAN DIJKLANDEN IS ER NOODZAAK EEN NATUURLIJKE SCHUILPLAATS TE CREEREN VOOR DE KUDDE OSSEN DIE RONDOM DE STADSKOLK HET NATUURGEBIED ONDERHOUDEN.



# Boerderij [REDACTED] Zwolle

IN DE STADSRAND VAN ZWOLLE, DIRECT NAAST DE MODERNE VINEX WIJK STADSHAGEN WORDT EEN VOORMALIGE BOERDERIJ GENAAMD [REDACTED] DOOR [REDACTED] NIEUW LEVEN INGEBLAZEN EN UITGEBOUWD TOT DE ETALAGE VAN (BIOLOGISCHE) BOEREN UIT DE GROENE STADSRAND. (STADSHAGEN IS EEN VINEX-LOCATIE IN ZWOLLE GELEGEN IN DE POLDER [REDACTED] UITEINDELIJK ZAL DE WIJK BESTAAN UIT 16.000 WONINGEN EN 30.000 TOT 40.000 INWONERS, DE GROOTSTE WIJK VAN ZWOLLE.)

BOERDERIJ [REDACTED] IS IN 2015 AANGEKOCHT DOOR [REDACTED] [REDACTED] WIL OP EEN INNOVATIEVE, RECREATIEVE MANIER DE VERBINDING LÉGGEN TUSSEN STAD, PLATTELAND EN NATUUR. DE LOCATIE MET UITZICHT OP HET ZWARTEWATER EN DAARACHTER DE WEIDSEHEID IS EEN UNIEKE PLEK OM DE NATUUR EN LOKAAL VOEDSEL DICHT BIJ DE STAD EN HAAR INWONERS TE BRENGEN. DE UNIEKE LIGGING ZORGT VOOR EEN GOEDE ZICHTBAARHEID EN BEREIKBAARHEID VANUIT DE STAD.

**GroeneWelle**  
STUDENTEN ORGANISEREN  
"Boer zoekt Zwollenaar"  
ZATERDAG 21 MEI

OP 21 MEI 2015, VAN 10.00 UUR TOT 16.00 UUR, GAAT DE BOERDERIJ [REDACTED] OPEN VOOR DE ZWOLLESE BOEREN EN INWONERS. DE BOERDERIJ [REDACTED] IS EEN UNIEKE PLEK OM DE NATUUR EN LOKAAL VOEDSEL DICHT BIJ DE STAD EN HAAR INWONERS TE BRENGEN. DE UNIEKE LIGGING ZORGT VOOR EEN GOEDE ZICHTBAARHEID EN BEREIKBAARHEID VANUIT DE STAD.

**OPEN DAG OP BOERDERIJ [REDACTED] TUSSEN VAN [REDACTED]**  
VERSCHILLENDE ACTIVITEITEN.

- Ontdekking boerderij, boerderij, schapen, paarden
- Koffie met dierlijke melk, brood, schapen, paarden
- Verschillende informatie stand, (o.a. Staatsbosbeheer)
- Aardappelen, over hun kennis van de lokale en lokale boeren
- Presentatie van de lokale en lokale boeren
- Biologische hamburger, bij de Boer, Vrije kops en vries draadjes
- Scherming, springen, paardrijden, knutselen en nog veel meer

**ZWOLSCHE STADSBOER WORDEN?**  
www.groenewelle.nl

Nieuwsgierig geworden naar de toekomstplannen van [REDACTED] op boerderij? Kom dan gezellig langs en proef en beleef wat de boeren natuur u te bieden heeft!

INFORMATIE [REDACTED]



OP [REDACTED] KOMEN PRODUCT EN VERHAAL VAN OMLIGGENDE AGRARISCHE GEBIED SAMEN. DE BEZOEKER WORDT GEINFORMEERD OVER DE BOER/VERHAAL ACHTER HET PRODUCT. DE COMBINATIE VAN VERHAAL EN PRODUCT NODIGT BEZOEKERS UIT LOKAAL TE ETEN EN NODIGT UIT DOEK EENS VERDER HET GEBIED/PLATTELAND IN TE TREKKEN, OPZOEK NAAR DE OORSPRONG. KORTOM, NAAR DE BOER/HET GEBIED IN OM ALLES WAT HET TE BIEDEN HEEFT AAN NATUUR, WATER EN RECREATIE TE BELEVEN.

OP HET GEBIED VAN VOORLICHTING WORDT O.A. SAMENGEWERKT MET: LANDSCHAP OVERIJSSSEL, WATERSCHAP, NATUUR&MILIEU OVERIJSSSEL, VOGELBESCHERMING NEDERLAND, STAATSBOSBEHEER EN VERDER WERKEN WE SAMEN MET PARTIJEN EN INITIATIEVEN MET RAAKVLAKKEN/ZELFDE DOELSTELLINGEN. (DENK AAN GROENE LOPER, BLOEMEN/BIJENLINT, IMKERS OP DE STADSBOERDERIJ)



[REDACTED]

ER IS EEN SAMENWERKING GESTART MET DIVERSE LOKALE ZWOLSE INITIATIEVEN. EEN VOORBEELD IS DE EERSTE ZWOLSE VOEDSEL COÖPERATIE "HOF VAN BREECAMP". [REDACTED] WIL HAAR OSSEN IN STADSRAND/ NATUURGEBIEDEN EEN MOOI LEVEN GEVEN EN HIERNA VERWERKEN TOT BEREIKBAAR BIOLOGISCH NATUURVLEES. [REDACTED] IS MET HAAR UNIEKE LOCATIE, DE ETALAGE WAAR (STADS)BOEREN VAN RONDOM ZWOLLE HUN PRODUCT EN/OF DIENST KUNNEN ETALEREN AAN DE STAD/CONSUMENT.



[REDACTED] WORDT VOOR ONDERWIJS EN EDUCATIE EEN TASTBARE PLEK. INWONERS EN ONDERWIJS ZIJN VAN HARTE WELKOM OP [REDACTED] OM ER TE "BELEVEN EN LEREN OVER BOEREN, NATUUR, MILIEU EN VOEDSEL". MIDDELS DE SAMENWERKING/HET 'HUWELIJK' MET HET ZONE COLLEGE (GRÖENE WELLE) WIL [REDACTED] OP HET GEBIED VAN ONDERWIJS 'HET MES AAN TWEE KANTEN LATEN SNIJDEN'. ER WORDEN EDUCATIELESSEN ONTWIKKELD MET EN DOOR STUDENTEN. DEZE STUDENTEN ZULLEN MET DE BOER LESSEN (NATUUR, DIER, MILIEU) VERZORGEN AAN BASISCHOOL LEERLINGEN UIT ZWOLLE.



ZO KAN [REDACTED] EEN BELANGRIJKE EDUCATIEVE ROL VERVULLEN. EEN EERSTE SAMENWERKING SLAAGDE DIRECT MET HET EVENT "BOER ZOEKT ZWOLLENAAR". [REDACTED] HEEFT VERDER EEN SAMENWERKING MET ZUIVELNL. JAARLIJKS KRIJGEN REEDS HONDERDEN KINDEREN BOERDERIJLES BIJ [REDACTED] [REDACTED] LIGT DIRECT IN DE STADSRAND EN IS PERFECT BEREIKBAAR, SCHOLEN UIT ZWOLLE ZULLEN OOK HIER LESSEN VOLGEN.



DOOR OP [REDACTED] DIVERSE ONDERDELEN/ELEMENTEN TE CREEREN KAN JONG EN OUD ER EENVOUDIG EN OP EEN LEUKE MANIER, KENNISMAKEN MET NATUUR EN MILIEU. ZO WORDT ER O.A. EEN BELEEF & EDUCATIEF PAD AANGELÉGD. (TIJDENS EEN WANDELING OVER DE STADSBOERDERIJ, DOOR HET AANGRENZENDE NATUURGEBIED WORDT HET VERHAAL OVER DE REGIO (AGRARISCHE EN NATUUR ASPECTEN) VERTELD EN BELEEFD, ER WORDT GEINFORMEERD OVER DE REGIONALE STREEKPRODUCTEN EN AGRARISCHE BEDRIJVEN ACHTER DE PRODUCTEN. EENZELFDE OPZET/AANPAK ZAL TERUG TE VINDEN ZIJN BIJ DE TE ONTWIKKELEN SMULTUINTJES, EDUCATIERUIMTE, BIJENWAGEN, MOBIELE KIPPENREN, BOOMGAARD, STREEKWINKEL, DIERENWEIDE.





VOOR DE VERWERKING VAN PRODUCTEN WORDT SAMENGEWERKT MET LOKALE SPECIALISTEN UIT DE STAD DIE OP EN AMBACHTELIJKE WIJZE PURE PRODUCTEN VERWERKEN EN AANBIEDEN. (DENK AAN DE BIOLOGISCHE SLAGER, DIE SINDS 2016 AL OSSEN VAN ██████████ VERWERKT TOT VLEESPAKKETTEN) MAAR ER ZULLEN OOK ANDERE GEWASSEN VERBOUWT GAAN WORDEN OM LOKAAL TE VERMARKTEN. VERDER ZIJN ER IDEEEN VOOR HET LOKAAL VERBOUWEN VAN GRANEN DIE DE LOKALE BAKKER BAKT TOT SPELT/OERBRODEN. OF DE VERBOUW VAN LOKAAL VOER.

NAAST PROEF EN BELEEF STREEKCENTRUM/WINKEL WIL ██████████ SAMEN MET (STADS)BODEREN DE POTENTIELE MARKT MET EEN HOGE SERVICEGRAAD EN AANVULLENDE DIENSTEN BEDIENEN. MET AANVULLENDE DIENSTEN WORDT HET BESTELLEN EN WERKEN MET REGIONALE PRODUCTEN EENVOUDIGER GEMAAKT VOOR HORECA, ZORGINSTELLINGEN, BEDRIJFSKANTINES. DEZE SPREKEN DE WENS UIT MET REGIONALE PRODUCTEN TE WILLEN WERKEN, MAAR VEREISEN WEL GEMAKKELIJKE CENTRALE AANLEVERING EN EEN CENTRAAL PUNT VOOR BESTELLEN/AFHANDELEN. HIER OP INSPELEN IS ESSENTIEEL. ZO KOMT ER EEN ONLINE BESTELPLATFORM EN DUURZAME BEZORGDIENT, ELEKTRISCHE TRANSPORT(FIETS) EN WORDT EEN SHOP IN SHOP / AFHAAL CONCEPT ONTWIKKELD DIE OP PLEKKEN IN/ROND DE STAD WORDEN GEPLAATST OM BEREIKBAARHEID TE VERGROTEN. (VOOR DE BENODIGDE ICT ONTWIKKELING WORDT TEVENS SAMENGEWERKT MET HOGESCHOOL WINDESHEIM.)



DE KRACHT EN HET ONDERSCHIEDENDE VAN ██████████ IS DAT HET VERSCHILLENDE "TAKKEN" (AGRARISSCH, EDUCATIE, ZORG EN RECREATIE) SAMENBRENGT. NAAST LOKAAL VOEDSEL, EDUCATIE WORDT ER INVULLING GEGEVEN AAN RECREATIE EN ZORG. ER WORDEN ARRANGEMENTEN TUSSEN STAD EN PLATTELAND ONTWIKKELD. (DENK BIJVOORBEELD AAN DE ELEKTRISCHE VLET (TREKSCHUIT, REEDS AANWEZIG/AANGESCHAFT) WAARMEE DE CONSUMENT UIT DE BINNENSTAD ZICH DOOR ██████████ VANUIT HET CENTRUM, DOOR DE ZWOLSE GRACHTEN MEE KAN LATEN VAREN NAAR HET GROENE BUITENGEBIED... OP DE BOERDERIJ KAN DE DRUKTE VAN DE STAD ONTVLUCHT WORDEN, KOM TOT RUST OP HET TERRAS MET EEN KOPJE MUNTTHEE. ZELF UIT EIGEN TUIN TE PLUKKEN... AANGEVULD MET EEN LOKALE LEKKERNIJ, GEMAAKT DOOR HULPBOEREN IN DE BIOLOGISCHE STREEKKEUKEN. ER ZAL SAMENWERKING WORDEN GEZOCHT MET ANDERE REGIONALE RECREATIEBEDRIJVEN MET ALS DOEL ARRANGEMENTEN SAMEN TE STELLEN DIE DE BEZOEKER/CONSUMENT VERLEIDT TE RECREEREN EN TE BELEVEN IN DE REGIO. DEZE TOERISTISCHE ARRANGEMENTEN WORDEN UITGEWERKT/GEDEELD MET MARKETINGOOST/IJSSELDELTAMARKETING/ETC.



## In welke behoefte gaan we voorzien

WIJ WILLEN ZWOLLENAREN BEWUST MAKEN VAN DE ONLOSMAKELIJKE VERBINDING TUSSEN DUURZAME VOEDSELPRODUCTIE, WELZIJN EN EEN GEZONDE LEEFOMGEVING. DOOR HET AANBIEDEN VAN EEN RUIM ASSORTIMENT VERS, GEZOND, BIOLOGISCH VOEDSEL UIT DE EIGEN ZWOLSE STADSRAND, INCLUSIEF DE BELEVING VAN DUURZAAM EN MODERN BOEREN IN HARMONIE MET NATUUR EN LANDSCHAP. ONZE WIJZE VAN BOEREN ZORGT IN DE ZWOLSE STADSRAND VOOR AANTOONBAAR EN ZICHTBAAR GROTERE BIODIVERSITEIT, EEN MOOIER LANDSCHAP, OPTIMALE REDREATIEVE TOEGANKELIJKHEID EN EEN DUURZAAM INKOMEN VOOR DE BOER. GASTVRIJHEID OP HET ERF STAAT BOVENAAN. HET ERF IS ZOVEEL MOGELIJK TEN ALLEN TIJDE TOEGANKELIJK, MET BEHOUD VAN DE ALGEMENE VEILIGHEID. WIJKBEWONERS ZIJN WELKOM OM TE ONTHAASTEN OP HET ERF, ER ZAL VEEL TE PROEVEN EN TE BELEVEN ZIJN OP HET ERF. PLUK EEN APPEL UIT DE BOOMGAARD. RAAP JE EIGEN EI BIJ DE KIPPEN OF DOE EEN EDUCATIEF RONDJE OM HET ERF. (KLOMPENPAD.)

### SAMENLEVING VERBINDEN MET NATUUR, WATER, LANDBOUW

TE INTENSIEF GEBRUIK VAN LAND EN WATER (VOOR INTENSIEVE VOEDSELPRODUCTIE) BEDREIGT VEEL VAN ONZE NATUUR. (VERDWIJNEN KRUIDEN RIJKE WEIDES, GROND EN OPPERVLAKTEWATER MET OPLOPEND GEHALTE PESTICIDEN, WEIDEVOGELS DIE MET UITSTERVEN WORDEN BEDREIGD...) DE CONSUMENT IS ZICH ER TE WEINIG VAN BEWUST EN WORDT ONVOLDOENDE GEINFORMEERD DAT HAAR VOEDSEL AANKOOPBESLISSINGEN HIER STERK INVLOED OP HEBBEN. ER ONTBREEKT INFORMATIE OVER DE RELATIES EN GEVOLGEN IN DE VOEDSELKETEN.

### VERBINDING EN BETROKKENHEID VOEDSEL(PRODUCENT/BOER)

VROEGER HAD BIJNA IEDEREEN EEN BOER BINNEN DE FAMILIE. VOOR EEN STEEDS GROTERE GROEP IS DIT MINDER VANZELFSPREKEND. EEN GROEIENDE GROEP INWONERS UIT DE STAD KOMT STEEDS MINDER/NAUWELIJKS MEER IN CONTACT/AANRAKING MET NATUUR EN/OF OMGANG MET (BOERDERIJ)DIEREN. VERBINDING MET DE BOER, DIER, VOEDSELPRODUCTIE (VAN GROND TOT MOND) GAAT ZO VERLOREN. HET GEVOLG IS DAT ER ONVOLDOENDE BEWUSTWORDING EN DRAAGVLAK GECEREERD WORDT VOOR KEUZES M.B.T. GEZOND EN EERLIJK VOEDSEL. VOORAL IN STADSHAGEN SPECIFIEK (KINDERRIJKE WIJK) IS SCHAARSTE IN EDUCATIE NATUUR, MILIEU EN DIER.



### VOEDSEL BEWUSTWORDING/GEZONDHEID

STEEDS MEER MENSEN ZIJN DE VERBINDING MET VOEDSEL KWIJT. DE DOOR AANDEELHOUDERS GEDREVEN VOEDSELINDUSTRIE VERLEID DE CONSUMENT MET MASSA'S ONGEZOND VOEDSEL VOOR EEN ZO HOOG MOGELIJK OMZET EN WINST, VEEL CONSUMENTEN ETEN ONBEWUST TEVEEL TOEVOEGINGEN EN VOEDINGS- EETPATRONEN ZIJN UIT BALANS MET ALLE GEVOLGEN VAN DIEN. (GEZONDHEIDSKOSTEN) ER MOET MEER BEWUSTWORDING WORDEN GECEREERD BIJ CONSUMENTEN OVER PUUR EN EERLIJK VOEDSEL EN DE NOODZAAK HIERVAN VOOR EEN GEZOND EN VITALE LEVEN IN EEN MOOI LANDSCHAP.

### BESCHIKBAARHEID EN BEREIKBAARHEID EERLIJKE LOKALE PRODUCTEN.

ER ZIJN VERSCHILLENDE INITIATIEVEN OP HET GEBIED VAN STREEKPRODUCTEN MET ALS AFZETMARKT ZWOLLE, BESTAANDE EN NIEUWE INITIATIEVEN. ELK INITIATIEF OP ZICH KAN DE CONSUMENT NIET VOLDOENDE EFFECTIEF OF EFFICIENT BEREIKEN. AAN EEN ECHT GEZAMENLIJK PRODUCTEN/DIENSTEN-ASSORTIMENT EN GEZAMENLIJKE PROMOTIE EN DISTRIBUTIE ONTBREEKT HET NOG. MET SAMENWERKING WORDT HET AANBOD VERGROOT EN DE AFZETKANSEN VERHOOGD. OOK EEN FYSIEKE PLEK WAAR INWONERS VAN ZWOLLE IN CONTACT KUNNEN KOMEN MET HET VERHAAL VAN DEZE PRODUCTEN/DIENSTEN ONTBREEKT. IETS WAAR DRINGEND BEHOEFTE AAN IS.



DE THEMA'S VAN ██████████ ZIJN;  
**ZORG** (ZORG VOOR NATUUR, VOOR MENS EN DIER)  
**PROEF** (PROEF DE PRODUCTEN UIT DE NATUUR)  
**BELEEF** (BELEEF DE NATUUR EN HET BOERENLEVEN)

## ██████████ BESTAAT UIT EN VOORZIET IN:

### BIOLOGISCHE NATUUR / STADSBOERDERIJ EN LANDSCHAPSBEHEER

- EEN BIOLOGISCH NATUURINCLUSIEF BOERENBEDRIJF (WELK AANSLUIT BIJ DE DOELSTELLING VAN DE LOCATIE / MET NATUURGEBIED)
- LANDSCHAPSONDERHOUD IN HET GEBIED RONDOM DE BOERDERIJ/STADSKOLK ("GROEN-BLAUWE" DIENSTEN)
- EEN PLEK WAAR NIEUWE STADSLANDBOUW/STARTERS INITIATIEVEN RUIMTE EN MOGELIJKHEDEN KRIJGEN.
- NATUUR INCLUSIEF BOERENERF, WAAR NATUUR INCLUSIEF WORDT ONDERNOMEN.
- EEN LEER/VOORBEELD LOCATIE VOOR STADSLANDBOUW.



### GEZONDE DUURZAME VOEDSELKETEN

- BIOLOGISCH GETEELD GEZOND VOEDSEL VAN ZWOLSE BODEM.
- EEN BOERDERIJWINKEL ZODAT GEZOND EN EERLIJK VOEDSEL BEREIKBAAR IS VOOR DE ZWOLLENAAR.
- EEN LOCATIE WAAR ANDERE BIOLOGISCHE/REGIONALE BOEREN HUN PRODUCTEN OOK KUNNEN AANBIEDEN.
- EEN OMGEVING DIE EEN IS MET NATUUR EN DIER. (GRAZERS DIE IN HUN DOORSPRONKELIJKE LEEFOMGEVING LEVEN)

### GROENE RECREATIE

- GROENE SCHAKEL TUSSEN STAD & PLATTELAND. EDUCATIEF/RECREATIEF (AANSPREKEND/ICM ER WAT VAN OPSTEKEN)
- ONTMOETINGS EN ONTSPANNINGSPEL VOOR DE ZWOLLENAAR/BEZOEKERS.
- LOCATIE MET AANTREKKINGSKRACHT OM ZWOLLE TE BEZOEKEN/BELEVEN.
- BELEEF KEUKEN WAAR GEZOND EN EERLIJK ETEN "TERUG NAAR DE BASIS" BEREID WORDT.
- EEN LOCATIE VOOR PLEZIERIGE, VERBINDENDE EVENTS.



### GROEN EDUCATIE / INNOVATIE

- VOEDSEL EDUCATIE "WAAR KOMT VOEDSEL VANDAAN EN WAT KOMT ER BIJ KIJKEN"
- NATUUR EDUCATIE "HOE GAAN WE OM MET LAND, NATUUR, RENTMEESTERSCHAP"
- NIEUWE INNOVATIEVE ONTWIKKELINGEN ICM ONDERWIJS. (FARMBOT, DIGITALE-SMULTUIN)
- EEN EDUCATIE PLEK VOOR ALLE ZWOLLENAREN. (LEERZAAM KLOMPENPAD, GROENEDUCATIE ETC)
- DIVERS STAGE/BEGELEIDINGSANBOD / LEERWERK LOCATIE VOOR MIDDELBAAR ONDERWIJS, MBO, HBO.

### SOCIALE PLEK / ONDERNEMING

- ELK MENS IS WAARDEVOL, WE ONTWIKKELEN MOGELIJKHEDEN/CONCEPTEN ZODAT IEDEREEN MEE KAN DOEN.
- RUIMTE VOOR RE-INTEGRATIE, WAARDEVOL WERK EN WAAR KANS/PERSPECTIEF OP BETAALDE ARBEID WORDT GECREËERD.
- EEN EIGEN STADSBOERDERIJ VOOR DE ZWOLLENAAR, (EIGEN SMULTUINTJES ETC)
- EEN PLEK WAAR HULPBOEREN (ZORG-BEHOEFDEN) EEN ZINvolle DAGBESTEDING BELEVEN.

### DUURZAME ONDERNEMING

- EEN LEER/VOORBEELD LOCATIE M.B.T. DUURZAAM ONDERNEMEN. (SOCIAAL WAARDEVOL WERKEN)
- EEN INFORMATIE/INNOVATIE CENTRUM OP GEBIED VAN DUURZAME ENERGIE
- DUURZAME MOBILITEIT, TRANSPORTBEWEGINGEN ZOVEEL MOGELIJK PER ELEKTRISCHE BAKFIETS / VOERTUIG.

### WERKGELEGENHEID

- WE VOORZIEN DIVERSE NIEUWE ARBEIDSPLAATSEN/WERKGELEGENHEID. (FTE'S)
- WE BIEDEN MOGELIJKHEDEN VOOR ANDERE INITIATIEVEN.



### ARCHITECTONISCH ONTWERP

HET IS ONZE AMBITIE OM OP DE PLEK VAN NU DE VERVALLEN BOERDERIJ EEN ARCHITECTONISCH ICOON TE LATEN HERRIJZEN MET BEHOUD VAN DE SFEER VAN DE OUDE BOERDERIJ / HOEVE.

OM DIT TE BEWERKSTELLEN IS ██████████ UIT ZWOLLE BETROKKEN ALS PARTNER VOOR HET PROJECT.

- FINALIST ABE BONNEMAPRIJS 2018 VOOR JONGE ARCHITECTEN
- FINALIST HEDY D'ANCONAPRIJS 2016 VOOR EXCELLENTE ZORGARCHITECTUUR
- NOMINATIE ARCHIPRIX 2015 ACADEMIE VAN BOUWKUNST, AMSTERDAM
- STROOMOPWAARTS STIMULERINGSPRIJS KCO KNST SPR HARDENBERG 2009.
- NOMINATIE ARCHITECTUURCENTRUM TWENTE 2009.





## Verdienmodel / Vergunningen

OP DE BOERDERIJ ZAL EEN BREED SCALA AAN ACTIVITEITEN ONTSTAAN. INKOMSTEN VANUIT VERSCHILLENDE ONDERDELEN ZULLEN GEZAMENLIJK HET VERDIENMODEL VORMEN. ENKEL EEN EENZIJDIG AGRARISCHE ONDERNEMING IS NIET WENSELIJK. AFGELOPEN PERIODE IS BENUT OM EEN GOEDE INVENTARISATIE VAN KANSEN, MOGELIJKHEDEN EN VEREISTEN OP TE STELLEN. DAARNAAST IS OOK MET GEMEENTE ZWOLLE MEERMAALS BESPROKEN WAT GEWENST EN HAALBAAR IS OP DE PLEK. DIT HEEFT GELEID TOT DE ONDERSTAANDE MOGELIJKHEDEN/ PROGRAMMAONDERDELEN:

BESTEMMINGSPLAN "NATUUR INCLUSIEF LANDBOUW, OP MAAT VOOR EEN MULTIFUNCTIONELE BIOLOGISCH STADSBOERDERIJ"

- BIOLOGISCHE OSSEN/DIEREN MET NATUURSCHUIJLPLAATS IN HET GEBIED (MET INACHTNEMING NATUURDOELSTELLINGEN GEBIED)
- BIOLOGISCHE GROENTE/BLOEMEN TUINDERIJ RONDOM HET ERF
- WONEN VOOR HET "BOERENGEZIN"
  
- BOERDERIJWINKEL MET LOKALE PRODUCTEN (I.C.M. ZORGFUNCTIE/ZORGACTIVITEIT)
- PRODUCTEN UIT EIGEN KEUKEN O.A. ZUIVEL EN GROENTE VERWERKING IN EIGEN KEUKEN (I.C.M. ZORGFUNCTIE)
- HORECA "VAN GROND TOT MOND" (I.C.M. ZORGFUNCTIE) LUNCH / KOOKWORKSHOP
  
- HULPBOEREN HELPEN ACTIEF MEE OP HET BOERENBEDRIJF (ZORGBOERDERIJ)
- MULTIFUNCTIONELE RUIMTE (VERGADEREN, RECEPTIE)
- ZORGOPVANG / B EN B / JONGE BOEREN (INTERNE STAGE) NIET PERMANENT
- INDIEN BEHOEFTE ER IS, 2<sup>E</sup> GEZIN/MANTELZORG – ZORG VOOR ELKAAR (VERGUNNING VRIJ)
- EVENTS: KOEIENDANS, BURENDAG, BLOEMENLINT, STREEKMARKT, WINTERFAIR, NLDOET
- RUST, WARMTE, REINHEID FACILITEIT/RUIMTE (VRAAG VANUIT WIJK)
- EDUCATIE KAS MET O.A. FARMBOT (GROW FOOD YOURSELF MET ROBOTICA)
- EEN ATELIER / GALERIE / WORKSHOPRUIMTE / WERKPLAATS I.C.M. ZORG
- GROENE NATUURSPLEELPEK / OPVANG, BUITENLEVEN VOOR GEZONDE KINDEREN
- ONTVANGSTRUIMTE (NATUUR EN BOERDERIJEDUCATIE)
  
- DUURZAME ENERGIE / DUURZAAM BOUWEN / DUURZAAM ONDERNEMEN
- AARDWARMTE (VERWARMEN/KOELEN GEBOUWEN)
- ZONNEPANELEN (ELEKTRA) / ZONNEBOILER
- DUURZAME LOKALE BIOMASSA. (EDUCATIE KAS MET HOUT VAN EIGEN BOS/LAND)
- WINDENERGIE (KLEINE ERFMOLEN BOOMHOOGTE)
- OPSLAG ENERGIE (ACCU/BOILER)
- "VOORBEELD LOCATIE" OP GEBIED VAN DUURZAME ENERGIE / SMARTHOME, INNOVATIES



OP MEERDERE BEDRIJVEN IS MULTIFUNCTIONELE LANDBOUW DE HOOFDTAK. EN DE AGRARISCHE DE TWEEDE OM IN VERBINDING TE STAAN MET DE SECTOR. IN GEVAL VAN [REDACTED] IS E.E.A. ONDERVERDEELD OVER MEERDERE ERVEN. [REDACTED] KAN HIERDOOR ZAKEN IN BALANS TUSSEN ERVEN VERDELEN. ZO ZIJN OPSLAG VAN MEST, GROTERE MACHINES VOORZIEN IN DE POLDER [REDACTED] DE LOCATIE AAN DE RAND VAN DE STAD WORDT JUUST BENUT OP VLAKKEN WAAR ZE GESCHIKT EN GOED IN IS.





**BIJ ONS ZIE JE ALLES EN KIJK JE OVERAL  
NAAR BINNEN**

## FINANCIEËLE UITWERKING

### VOORAF

■■■■■■■■■■ HEEFT REEDS 160 JAAR EEN SUCCESVOLLE FAMILIEBOERDERIJ DIE MET HAAR NIEUWE LOCATIE ■■■■■■■■■■ EEN VERDERE MAATSCHAPPELIJKE BIJDRAGE WIL LEVEREN. HET DOEL/PLAN IS U ZOJUIST TOEGELICHT.

ER IS N.A.V. EERDERE DOCUMENTATIE GEVRAAGD FINANCIEEL INZICHT/ONDERBOUWING AAN TE LEVEREN OP DE VOORGENOMEN AGRARISCHE /STADSLANDBOUW ACTIVITEITEN. DIT VIND U TERUG IN KOMEND HOOFDSTUK.

VERDER IS ER M.B.T. BENODIGDE RUIMTE OP HET BOERENERF/IN GEBOUWEN VOOR HET WELSLAGEN VAN DE BIOLOGISCHE STADSBOERDERIJ EEN UITWERKING GEWENST. HIERUIT MOET BLIJKEN WELKE RUIMTEBEHOEFTE ER IS VOOR HET REALISEREN VAN DE PLANNEN. (DIT DEEL IS UITGEWERKT IN APART DOCUMENT IN SAMENWERKING MET ARCHITECT ■■■■■■■■■■)



**BOEREN MET DE NATUUR  
DAAR KOMEN DE  
MOOISTE DINGEN UIT.**



## 2. FINANCIËLE TOELICHTING

OP [REDACTED] KOMT DE AGRARISCH KETEN WEER SAMEN. DE PLEK GAAT BIJ WIJZE VAN SPREKEN "TERUG IN DE TIJD" (IN EEN MODERN JASJE). VOOR ONS GEEN MONOTOON PRODUCTIEVELD OF AFGESLOTEN MEGASTAL VOOR DE WERELDMARKT. WE KIEZEN ERVOOR DE VOLLEDIGE AGRARISCHE KETEN WEER ZICHTBAAR EN TASTBAAR TE MAKEN. ("VAN GROND TOT MOND")

DOOR SAMEN TE WERKEN MET ANDERE BOEREN EN INNOVATIEVE VERBREDING ALS KANS TE ZIEN IS HET STRAKS EEN GEVARIËERDE LEVENDIGE PLEK DIE LOKAAL STERK BETROKKEN IS. ZWOLLNAREN KRIJGEN DOOR DE VERBREDING EN NEVENACTIVITEITEN DE KANS BIJ TE DRAGEN/TE INVESTEREN IN DE PLEK DIE BIJDRAAGT AAN HUN EIGEN LEEFOMGEVING EN GEZOND EERLIJK VOËDSEL.

### AGRARISCHE "VAN GROND TOT MOND" ACTIVITEITEN OMVATTEN:

#### 1. BIO STADSLANDBOUW, PURE VOEDSELBELEVING, NATUURBEHEER

#### BINNEN AGRARISCHE BESTEMMING

A. BIOLOGISCHE DIERHOUDERIJ (GEMEND BEDRIJF: OSSEN/MELKVEE)	1. HOOFDACTIVITEIT
B. BIOLOGISCH TUINBOUWBEDRIJF (VOLLEGROND/KAS)	1. HOOFDACTIVITEIT
C. PROEFTUIN ZWOLSE STADSLANDBOUW INITIATIEVEN (AGRARISCH) <ul style="list-style-type: none"><li>- BIO BLOEMENTUIN / BIJENHOTEL / IMKER / SHIITAKE KWEKERIJ / ESCARGOTS</li><li>- YOUNG FARMERS HOUSE INNOVATIELOCATIE (TIJDELIJKE INTERN VERBLIJF)</li><li>- ETALAGE VOOR LOKALE BOEREN/STREEKPRODUCTEN</li><li>- ERFGOEDZADENTUIN ZWOLLE (VELT/SLOWFOOD ZWOLLE)</li></ul>	3. ADDITIONEEL/MAATSCHAPPELIJK
D. BOERDERIJWINKEL MET GEZOND VOEDSEL BEREIKBAAR VOOR DE ZWOLLENAAR	1. IN VERLENGDE HOOFDACTIVITEIT
E. AMBACHTELIJKE ZUIVEL, GROENTE VERWERKING & VLEESCHHOUWERIJ	1. IN VERLENGDE HOOFDACTIVITEIT
F. PROEF/KOOKLOKAAL: SAMEN SMAAK & WAARDE ÉCHT VOEDSEL ONTDEKKEN	2. IN VERLENGDE HOOFDACTIVITEIT
G. BIJZONDERÉ PROEF, EET & DRINK MOGELIJKHEID (HORECA ICM ZORGFUNCTIE)	1/2. HOOFD/AANVULLENDE NEVEN
H. ONDERHOUD NATUURLAND EN BOSSEN RONDOM STADSKOLK	1/2. HOOFD/AANVULLENDE NEVEN

#### 2. HULP BIJ HET WERKEN OP DE BOERDERIJ (ZORG EN OPVANGBOERDERIJ, SOCIAAL ONDERNEMEN)

A. HULP-BOEREN OP DE STADSBOERDERIJ (HANDELEN WOOIG BIJ LAKEN/MEERKLAUWSTRIJK)	1. IN VERLENGDE HOOFDACTIVITEIT
B. NATUUR BELEVING / GROENE (KINDER) OPVANG	2. AANVULLENDE NEVENACTIVITEIT
C. RE-INTEGRATIE OP DE BOERDERIJ / ZORG OPVANG	3. ADDITIONEEL/MAATSCHAPPELIJK

#### 3. GROENE INSPIRATIE / EDUCATIE / RECREATIE

A. STREEKMARKT/EVENTS, RUIMTEAANBOD OP INSPIRERENDE PLEK	1. IN VERLENGDE HOOFDACTIVITEIT
B. STAGE/LEERWERK, MBO, HBO (1/2 "KNECHT"/YOUNG FARMERS PLEKKEN)	1. IN VERLENGDE HOOFDACTIVITEIT
C. RECREATIE ACTIVITEITEN (VAN EDUCATIEF KLOMPENPAD TOT FAIR)	1. IN VERLENGDE HOOFDACTIVITEIT
D. ONTSPANNING OP DE BOERDERIJ (SPELEND KIND, RELAXTE OUDER)	2. AANVULLENDE NEVENACTIVITEIT
E. BOERDERIJ/GROEN EDUCATIE (BASISONDERWIJS)	3. ADDITIONEEL/MAATSCHAPPELIJK
F. INNOVATIE/INSPIRATIE PLEK (D.A. DUURZAAM/IT/SMARTDATE INTEGRATIE)	3. ADDITIONEEL/MAATSCHAPPELIJK
G. ZELF ZWOLSE STADSSOER WORDEN (RUIMTE EIGEN IDENTITEIT OF ADOPTEER EEN BIKO)	3. ADDITIONEEL/MAATSCHAPPELIJK

TOELICHTING: HOOFDACTIVITEIT EN ALLES IN VERLENGDE IS AANGEDUID MET 1. AANVULLENDE ACTIVITEITEN (2, 3) ZIJN ONDERSTEUNEND/ AANVULLING OP HOOFDACTIVITEITEN.



Natuurbegrazing

# ONZE KOEIEN ONDERHOUDEN NATUURGEBIEDEN



Doordat de runderen de natuurgebieden begrazen wordt de biodiversiteit versterkt, groeien er meer zeldzame planten en vliegen er meer (weide)vogels rond. Terwijl de gebieden tegelijk nuttig zijn voor de boerderij. Natuurinclusieve landbouw dus.

## 1. A. BIOLOGISCHE DIERHOUDERIJ

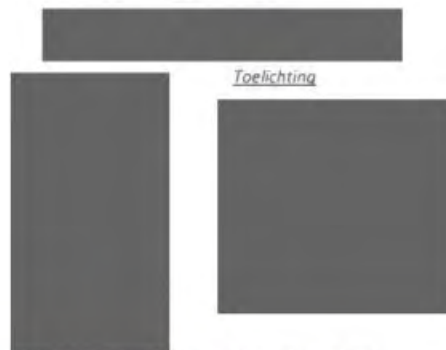
BEHEER VAN NATUUR PAST BIJ DE FILOSOFIE VAN ONS BEDRIJF. WE WILLEN OP [REDACTED] DIEREN HOUDEN IN EEN AANTAL WAT PASSEND IS BINNEN DE NATUURWAARDEN DIE GESTELD ZIJN BIJ HET GEBIED.

WE PRODUCEREN VLEES MET DE LAAGSTE FOODPRINT. NATUUR BEGRAZEN, GEEN KUNSTMEST, EIGEN (VASTE)MEST, EEN GEZONDE BODEM ZORGEN DAARVOOR. DE WEILANDEN BIJ DE BOERDERIJ WORDEN BEGRAASD DOOR DE FAMILIEKUDDE. HET IS GOED VOOR DE NATUUR ONTWIKKELING/KRINGLOOP OM EEN BEPAALD AANTAL KOEIEN PER HA TE HOUDEN OM OPTIMAAL DE NATUURWAARDE IN STAND TE HOUDEN. (KOEIEN ONDERHOUDEN OP NATUURLIJKE WIJZE HET GEBIED EN BEMESTEN DE GRASSEN EN KRUIDEN ZODAT ER ZICH EEN OPTIMAAL BODEMLEVEN/NATUUR ONTWIKKELD. OP LOCATIE [REDACTED] IS ER SPRAKE VAN RUIM 23HA. OP DIE HA ZOU JE GRONDGEBONDEN GEWENST CA40-50 VOLWASSEN KOEIEN LATEN GRAZEN. ECHTER: EEN KOE WORD ALS KALF GEBOREN. TER INFO: EEN KALF TELT MEE ALS CA 0,23 KOE. (4 KALFJES TELLEN DUS ALS CA 1 KOE) WE STEMMEN HET AANTAL DIEREN AF OP DE BEHOEFTE VAN HET GEBIED. VANUIT DIERGEBONDEN/GRONDGEBONDEN BIOLOGISCHE NORMEN WORDEN WE HIER OOK OP GECONTROLEERD. OMDAT DE KUDDE VAN EEN GEMENGDE SAMENSTELLING IS (VAN JONG KALVEREN TOT VOLWASSEN DIEREN IS HET GEHEEL DUS PRECIES AFGESTEMD OP DE NATUURBEHOEFTE. DIT ALLES PAST OOK BINNEN DE NB VERGUNNING DIE WE HEBBEN. RESUMÉ UITGANGSPUNT IS EEN NATUURLIJKE SAMENSTELLING VAN DE KUDDE DIEREN. AFGESTEMD OP DE BEHOEFTE VAN HET NATUURGEBIED.

FINANCIËLE WEERGAVE AGRARISCHE ACTIVITEIT **Biologische dierenhouderij (osses)**

### Uitgangspunten 1.a

jaarlijkse Investering  
Gronden +/- (pacht/onkosten)  
Onkosten en verwerking  
Inspanningen/arbeid/kosten  
Totale kosten  
Omzet/opbrengst  
Resultaat



Omzet Webshop, horeca, abonnementsvorm (icm duurzame bezorging) lasse verkoop Potentie toekomst: kip, varken, schaaap





## 1. B. BIOLOGISCHE TUINBOUWBEDRIJF

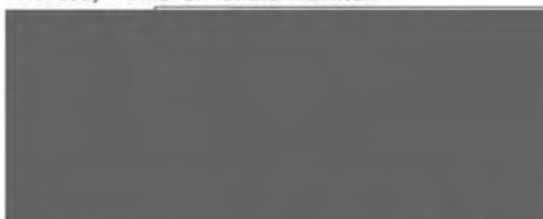
WE HEBBEN EEN JONG TUINBOUWBEDRIJF OPGESTART AAN DE RAND VAN STADSHAGEN IN ZWOLLE. ER WORDT EEN BREED AANBOD AAN BIOLOGISCHE GROENTEN GETEELD DIE ALLEN DIRECT AAN DE CONSUMENT WORDEN VERKOCHT, DOOR MIDDEL VAN O.A. GROENTE-ABONNEMENTEN, BIOLOGISCHE WEEKMARKTEN EN DE BOERDERIJWINKEL. ER WORDEN CA. 30 VERSCHILLENDE SOORTEN GROENTEN GETEELD OP DRIEKWART HECTARE VOLLE GROND, PLUS EEN TUNNELKAS.

FINANCIËLE WEERGAVE AGRARISCHE ACTIVITEIT

### Uitgangspunten 1.b

Subtotaal bedrijfskosten  
 Inspanningen/arbeid/kosten  
 Inkoop plantgoed/collega teler/product  
 Totale kosten  
 Omzet/opbrengst  
 Resultaat

*Kleinschalige tuinderij, abbo houders, Horeca, winkel en lokale markten*



60 p/d



Omzetontwikkeling

<- Systeem omzet uitdraai

Voor bestaansrecht is eerste focus op omzetgroei naar niveau met bestaansrecht.

Deze is reeds behaald. De winst zit nu in meer efficiency en optimaal afstemmen eigen landgebruik





## 1. C. PROEFTUIN ZWOLSE STADSLANDBOUW INITIATIEVEN

IS AL VEELVULDIG BENADERD DOOR ZWOLLLENAREN DIE AMBITIES HEBBEN OP GEBIED VAN STADSLANDBOUW. ZOLANG HET BINNEN DE BIOLOGISCHE BEDRIJFSVOERING EN KADERS PAST DIE HOREN BIJ HET GEBIED GEEFT GRAAG RUIMTE AAN DEZE INITIATIEFNEMERS. GEZAMENLIJK CREËREN WE ZO EEN ACTIEVE STADSBOERDERIJ/STADSLANDBOUW PLEK.

VOORBEELDEN ZIJN,

- DE WARMOEZERIJ (GEZAMENLIJKE GROENTETUIN)
- ERFGOEDZADENTUIN ZWOLLE
- BIOLOGISCHE BLOEMENTUIN
- SHIITAKE KWEKEN
- MEERDERE IMKERS
- DIVERSE INWONERS WIJK STADSHAGEN (SMULTUINTJES)
- MOBIELE KIPPENSTAL
- VERZORG KOE/PAARD/KIP

IN FINANCIËEL OPZICHT BETREFT DIT BESCHIKBAAR STELLEN LOCATIE/MOGELIJKHEDEN.(PACHT/HUUR LOCATIE/MIDDELEN)

FINANCIËLE WEERGAVE AGRARISCHE / STADSLANDBOUW PROEFTUIN ACTIVITEIT:

<b>Uitgangspunten 2022 1.c</b>	<i>Werkruimte gebruik en gebruik middelen (bloem, groente, kip, bijen, zuivel, shiitaki,etc)</i>
Subtotaal bedrijfskosten	<i>In totaal verwerking</i>
Omzet/opbrengst	[REDACTED] (3-6 initiatieven met bijdrage)
<b>Resultaat</b>	[REDACTED]

WE VERWACHTEN HIER NOG GROEI TE MOGEN REALISEREN. WE ONTMOETEN INITIATIEFNEMERS DIE ZICHZELF WILLEN ONTWIKKELLEN ZONDER DAT ZE BESCHIKKEN OVER BENODIGDE RUIMTE/FINANCIËLE MIDDELEN. WAAR MOGELIJK ONDERSTEUNEN WE DEZE ALS WE GENOEG POTENTIE/HAALBARE CASUS ZIEN OF ALS DE ACTIVITEIT EEN WAARDEVOLLE BIJDRAGE LEVERT AAN DE PLEK ALS GEHEEL.



# BOERDERIJWINKEL

## Vers vlees en groenten van Zwolse bodem

In onze winkel verkopen we al onze eigen vlees, en groenten; lekker, vers, betrouwbaar én betaalbaar! Op een oppervlakte van circa 120 m2 bieden wij een uitgebreid assortiment aan, met als doel de mogelijkheid te bieden om een hele maaltijd samen te kunnen stellen van biologische producten.



We staan altijd graag voor iedereen klaar met onze familiale gastvrijheid en geven u graag advies over onze producten of over bereidingswijzes!

## 1. D. BOERDERIJWINKEL MET GEZOND VOEDSEL VOOR DE ZWOLLENAAR

### (I.C.M. EIGEN VERWERKING/PROEFLOKAAL ONDERDEEL 1.E, 1.F 1.G)

NIET ALLEEN KWEKEN OF TELEN, MAAR DIRECT DE GEHELE KETEN ZICHTBAAR MAKEN. (VAN GROND TOT MOND) HET IS BINNEN DE GEHELE KETEN ONDERDEEL VAN AGRARISCHE ACTIVITEITEN.

FINANCIËLE WEERGAVE EIGEN/BOERDERIJ PRODUCT VERWERKING EN VERKOOP:

MEERJARENVERZICHT RESULTATEN ETALAGE BIO STREEK/EIGEN PRODUCTEN

### Uitgangspunten 1.d

Deel toekenning bedrijfskosten

Omzet/opbrengst  
Inkoop/kostprijskosten  
Subtotaal bedrijfskosten  
Resultaat

Boerderij product; ambachtelijke zuivel,  
groente verwerking / vleeschhouwerij

Zie totaal verwerking

2022                      2023                      2024

	2022	2023	2024
Omzet/opbrengst			
Inkoop/kostprijskosten			
Subtotaal bedrijfskosten			
Resultaat			

VOOR DE DIRECTE VERKOOP VAN PRODUCTEN VANAF DE BOERDERIJ IS ENKELE JAREN GELEDEN REEDS (IS SAMENWERKING MET STUDENTEN) EEN DOCUMENT OPGESTELD MET O.A. MARKTANALYSE, MARKTONDERZOEK. (ZIE BIJLAGE 1 DIRECTE BOERDERIJ VERKOOP) GOED OM TE WETEN DAT E.E.A. DESTIJD VANUIT OPDRACHT IS OPGESTELD EN ER IN HUIDIGE VORM ZOALS DEZE NU IS NEERGEZET EEN VERBETERSLAG HEEFT DOORGEMAAKT.





## 2. HULP OP DE BOERDERIJ (ICM ZORG EN OPVANG), SOCIAAL ONDERNEMEN

(I.C.M. 1.H NATUURBEHEER)

HET IS EEN WISSELWERKING. DE AGRARISCHE ACTIVITEITEN VRAGEN VEEL ARBEID. DIE ARBEID WORD DEELS GELEVERD DOOR ONZE HULPBOEREN. MET EEN POSITIEVE ZORGZAME MANIER VAN BEGELEIDEN BIJ HET WERK OP DE BOERDERIJ BIEDT [REDACTED] DAGBESTEDING EN OPVANG VOOR MENSEN MET EEN HULPVRAAG. HET UITGANGSPUNT IS ZORGZAAM ZIJN MET AANDACHT VOOR ELKAAR. ELK MENS IS UNIEK EN WAARDEVOL. WE WILLEN BIJDRAGEN AAN EEN ZINVOLLE LEVENSVULLING. DE ZORG IS ONTSTAAN VANUIT LIEFDE VOOR MENS, NATUUR EN BUITENLEVEN. OOK DE LANDERIJEN EN DE GROEN BLAUWE DIENSTEN WORDEN GEZAMENLIJK MET ZORGDEELNEMERS/HULPBOEREN UITGEVOERD. ZO ZORGT MENS EN NATUUR VOOR ELKAAR.

FINANCIËLE WEERGAVE HULP OP DE BOERDERIJ (ZORGONDERDEEL/NATUURBEHEER).

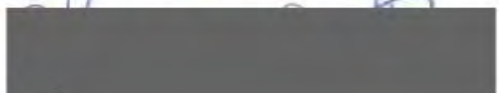
### Uitgangspunten 2

Subtotaal bedrijfskosten  
 Omzet/opbrengst  
 Groene blauwe diensten natuur  
**Resultaat**

*Agrarische activiteiten op de boerderij vergen arbeid.  
 die arbeid word deels geleverd door onze hulpboeren.*



ZORG IS GEEN DOEL OP ZICH. HET ZOU EEN VANZELFSPREKENDHEID EN PLICHT MOETEN ZIJN DAT JE OMKIJKT NAAR JE MEDEMENS. VANUIT DIE GEDACHTE IS ONZE ZORGBOERDERIJ ONTSTAAN. AL DECENNIA LATEN WIJ HULPBOEREN MEEDRAAIEN OP ONS BIOLOGISCHE AGRARISCHE BEDRIJF. VANUIT DIE GEDACHTE IS DEZE NEVENACTIVITEIT ONTSTAAN EN ZAL HET OOK IN DIE VERHOUDING TEN OPZICHTE VAN DE AGRARISCHE ACTIVITEITEN BLIJVEN.







### 3. GROENE INSPIRATIE / EDUCATIE / RECREATIE

GRAAG LATEN WIJ IEDEREEN MEEBELEVEN EN GENIETEN VAN HET PLATTELAND DOOR U EEN KIJKJE TE LATEN NEMEN IN HET LEVEN VAN DE NATUURBOER.

FINANCIELE UITWERKING:

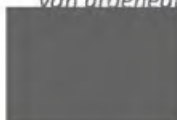
#### **Uitgangspunten 3**

*Meebeleven met de boer, beed scale:  
van groeneducatie tot winterfair/vergadering*

**Subtotaal bedrijfskosten**

**Omzet/opbrengst**

**Resultaat**



WE ZULLEN BEZOEKERS STIMULEREN ZO VEEL MOGELIJK PER FIETS OF LOPEND ONS TE BEZOEKEN. VANUIT DE AANGRENZENDE WIJEN IS DIT VANZELFSPREKEND. BEZOEKERS VAN BUITENAF (MET DE AUTO) VERWACHTEN WE BEPERKT. DE INGETEKENDE DOORGROEI (PARKEER)STROOK IS AFGESTEMD OP DE VERWACHTE BEHOEFTE, ENKELE MALEN PER MAAND EEN AANVRAAG TOT BIJVOORBEELD HUUR LOCATIE WAAR MENSEN VAN VERDERAF KOMEN. GEMIDDELD 10-12 PARKEERPLEKKEN ZIJN BENODIGD VOOR DEZE MOMENTEN. (OOK PASSEND IN HUIDIGE PLAN) MET EEN EVENT (DENK AAN EEN OPEN DAG OJD) IS EVENTUEEL EXTRA RUIMTE GEWENST MAAR OOK OP EIGEN TERREIN TIJDELIJK BESCHIKBAAR TE MAKEN. (BIJV. UITWIJKEN/TIJDELIJK PARKEREN OP VELDJE ACHTER DE EDUCATIE KAS).





## FINANCIËLE TOTALEN

### Investerings stadsboerderij

\*Initiatiefnemer kan/zal zelf bijdragen in bouw om kosten beheersbaar te houden.

### Beoogde eigen inbreng initiatiefnemer

Initiatiefnemer beschikt over benodigde eigen middelen om plan te realiseren.

Exacte investering valt samen met keuzes die nog te bepalen zijn in ontwerp/bouw. (keuze wat betreft afwerkingsniveau).

Daarbij is er de vrijheid om deels te financieren als dit fiscaal/rendement technisch interessant is.

Echter dit is geen vereiste in de uitvoering van het project.

### Eventueel vreemd vermogen\*

\*indien van toepassing/afhankelijk keuzes

### Resultaten/opbrengsten

1a Biologische dierenhouderij

1b Biologische tuin

1c Stadslandbouw Proeftuin

1d Etalage Bio streek/eigen producten

2 Hulp op de boerderij

3 Groene inspiratie / educatie / recreatie

Agrarisch

Agrarisch

Agrarisch

Agrarisch

Agrarisch

Agrarisch

### Uitgaven/kosten

Afschrijving/onderhoud/verzekering/last

Rente/aflossing vreemd vermogen\*

Overige kosten / onvoorzien

00k / 10jr

Resultaat (vóór arbeidsonttrekkingen)

1,5 FTE (DGA basis salaris als uitgangspunt)

\*overige (personeels)kosten verwerkt bij gespecificeerde onderdelen

Onverdeeld resultaat

3,64%

## ZELFSTANDIGE LOCATIE EN ORGANISATIE

ZAL EEN VOLLEDIG OP ZICHZELF STAAND BEDRIJF VORMEN. ZE WERKT SAMEN MET COLLEGA BIO BOEREN MAAR IS NIET AFHANKELIJK VAN SPECIFIEKE ANDERE BOERDERIJ(EN). IN DE BASIS IS BEWUST GEKOZEN VOOR EEN LOSGEKOPPELDE EN ZELFSTANDIGE ENTITEIT. DIT BLIJKT OOK UIT DIT DOCUMENT. UITERAARD ZOEKEN WE WEL SYNERGIEVOORDELEN EN SAMENWERKINGEN OM SAMEN MAXIMAAL IMPACT TE MAKEN OP VLAK VAN DUURZAME LANDBOUW.

## POTENTIE EN VERWACHTIG

MET BETREKKING TOT BIOLOGISCHE AGRARISCHE ACTIVITEITEN EN RESULTATEN ZIEN WIJ KANSEN VOOR REEDS IN 2016 IS ER EEN VERKENNEND ONDERZOEK GEDAAN. (ZIE BIJLAGE) DE PLEK INFORMEERT INWONERS VAN HET BELANG VAN EERLIJK EN GEZOND VOEDSEL EN KAN LATEN ZIEN WELKE INVLOED DIT HEEFT OM HAAR LEEFOMGEVING. DOOR DIT VERHAAL TE ADEMEN ZAL DE VRAAG NAAR EERLIJK BIOLOGISCH EN LOKAAL GROEIEN.

\*De 1,5 FTE wordt ingevuld door de boer, boerin, maar eventueel gezin. De werkzaamheden zijn aansturend meeslepend op alle activiteiten en activiteiten die in niet van worden beschreven. De begeleiding initiatieven is verdeeld in eigen arbeid en deels ingehuurd arbeid. De verhouding is dan zo in de cijfers die in bijlage worden in tabel 1 vermeld.





## Uitvoerbaarheid

[REDACTED] HEBBEN  
SAMEN DE PASSIE EN AMBITIE DE STADSBOERDERIJ BIJ EN VOOR ZWOLLE TOT EEN SUCCES TE MAKEN.

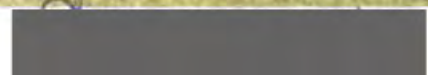
### ERVARINGEN / ONDERNEMINGEN:

- [REDACTED] - UW BIOLOGISCHE BOER NATUURLIJK DICHTBIJ
- [REDACTED] IJS- EN PATISSERIE SPECIALITEITEN



ONDERNEMEN IS WAT DE [REDACTED] DAGELIJKS MET PASSIE EN PLEZIER DOET. BOVENSTAAND SUCCESVOLLE VOORBEELDEN. VOOR [REDACTED] KRUIPT HET BLOED WAAR HET NIET GAAN KAN WAT BETREFT PROJECT [REDACTED] ALS BOERENZOON HEEFT HIJ ERVAREN WELKE VERRIJKING EEN NATUUR INCLUSIEF GEZAMENLIJK BOERENBEDRIJF KAN BRENGEN. MET PASSIE, ZIEL EN ZALIGHEID WILLEN WE DAAROM DEZE LOCATIE ONTWIKKELEN WAAR MAATSCHAPPELIJK IMPACT ONTSTAAT EN EEN BETEKENISECONOMIE DE NORM WORD.

DAT HET [REDACTED] HIER VOLLEDIG VOOR KIEST BLIJKT UIT KEUZES EN INVESTERING DIE GEMAAKT ZIJN VOOR DIT PROJECT. [REDACTED] VERHUIST VANUIT [REDACTED] NAAR ZWOLLE. [REDACTED] ZAL ZELF FINANCIERING ORGANISEREN EN UIT EIGEN MIDDELEN ZORG DRAGEN VOOR DE FINANCIËLE HAALBAARHEID/UITVOERBAARHEID. DE STADSBOERDERIJ WORD HET NIEUWE THUIS.



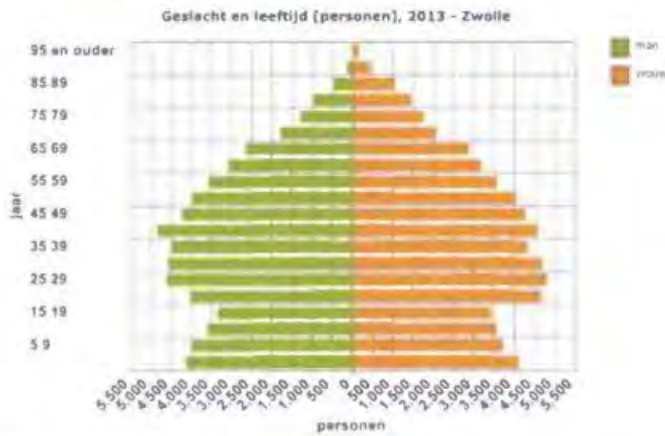
# Bijlage 1;

— biologisch boerderijverkoop (2016 – )

## Marktanalyse

### Ontwikkelingen in de samenleving

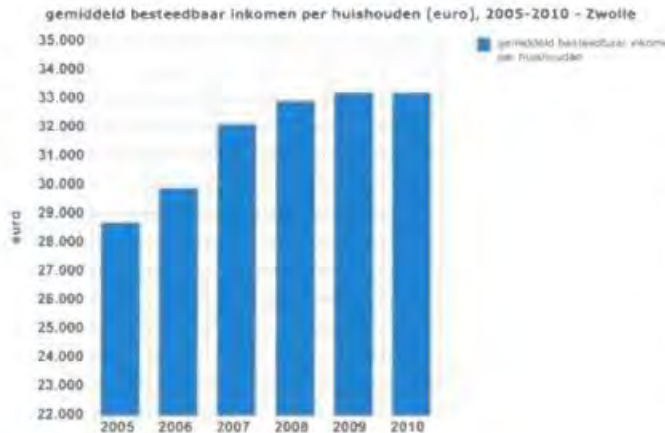
#### Demografische factoren



Bron: GBA gemeente Zwolle

Stadshagen is de eerste wijk in Zwolle die aan de andere zijde van het Zwarte Water is gebouwd. De eerste huizen die in 1996 in de Stadshagen gebouwd werden, waren de aanzet voor de bouw van een wijk waar uiteindelijk 40.000 inwoners moeten gaan wonen. Naar schatting wonen er op dit moment zo'n 25.000 inwoners.

#### Economische factoren

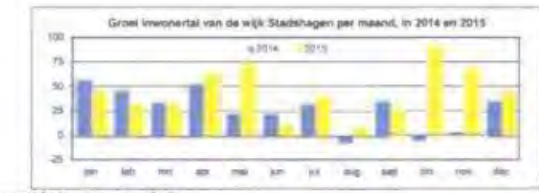


Bron: CBS

In het figuur hiernaast is te zien hoeveel het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden van de bewoners van Zwolle in euro's is tussen de jaren 2005 tot en met 2010. In 5 jaar tijd is dit gegroeid met € 4500,-. Hoe meer dit stijgt hoe sneller mensen geneigd zijn om wat meer te kunnen letten op hun gezondheid en hun eetpatronen. Mensen gunnen zichzelf dan de betere en gezondere producten. Dit betekent dat mensen sneller voor biologisch gaan dan voor de normale industrie producten.

Figuur 1. [http://zwolle.buurtmonitor.nl/?cat\\_show=Inkomens&cat\\_open=Huishoudens&var=i07hggI&gealevel=zwolle&period=2005,2006,2007,2008,2009,2010&view=bar](http://zwolle.buurtmonitor.nl/?cat_show=Inkomens&cat_open=Huishoudens&var=i07hggI&gealevel=zwolle&period=2005,2006,2007,2008,2009,2010&view=bar)

#### Sociaal-culturele factoren



Bron: GBA | Overzichten & Informatie, gemeente Zwolle

Zoals te zien is in de grafiek hiernaast groeit het aantal inwoners van de Zwolse wijk Stadshagen behoorlijk in een jaar tijd. In het begin van 2015 liep het nog niet warm, maar na april zijn het aantal inwoners altijd meer geweest dan wat er in het jaar 2014 woonde (met een uitzondering van de maand september). Dit komt voornamelijk doordat er steeds meer huizen vrij komen in

de nieuwbouw wijken waardoor steeds meer jonge gezinnen en starters verhuizen naar Zwolle.



## Ontwikkelingen in de directe omgeving



### Concurrentieanalyse

In Zwolle zijn er in de mix 48 supermarkten en gespecialiseerde winkels. Bij de supermarkten en de gespecialiseerde winkels kunnen mensen ook biologische producten halen. Bij zulke bedrijven wordt het niet duidelijk waar de producten vandaan komen of hoe ze hebben geleefd. Er is geen beleefboerderij bij waar je kan leren, zien en beleven waar de producten vandaan komen.

### Doelgroepanalyse

Het boerderijwinkeltje richt zich op de inwoners van omliggende wijken. De klanten zullen voornamelijk gezinnen zijn en mensen die bewust inkopen doen met een leeftijd van jong en oud. De gezinnen zullen er tevens zijn voor een leuke uitje met de kinderen en opa en oma en de mensen die bewust komen boodschappen doen vinden de kwaliteit van de producten belangrijk.

Ook vinden mensen die biologisch boodschappen doen de prijs belangrijk van de producten. Mensen associëren biologisch al gauw als duur en zullen op de prijzen letten, waardoor wij goed met onze prijzen moeten omgaan en de eerlijke prijs moeten uitleggen. Om aan deze informatie te komen is er een marktonderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd. Deze is ingevuld door zowel dieren- en milieuliefhebbers als de alledaagse Nederlander dat boodschappen doet.

De biologische landbouw is gebaseerd op een kringloop van grondstoffen: het aantal dieren is in evenwicht met het grondoppervlak van de boerenbedrijven, het veevoer wordt op eigen grond geproduceerd en met de mest wordt landbouwgrond voorzien van voedingsstoffen voor het verbouwen van gewassen. Daarmee heeft de biologische landbouw oog voor dierenwelzijn en het duurzaam omgaan met de aarde. Ook gebruikt de biologische landbouw minder antibiotica en doet zij niet aan genetische modificatie. Vanwege deze voordelen verdient de biologische landbouw extra steun.

Door gebruik te maken duurzame energie en o.a. van koelingen waar schuifdeuren opzitten, houdt het bedrijf rekening met het milieu. Dit verbruikt minder energie om de producten te koelen. Ook dankzij de technologische ontwikkelingen die er zijn in het duurzaam produceren en behouden zijn koelingen tegenwoordig zeer energiezuinig vergeleken met vroeger. Ook het gebruik van lampen en energie wordt steeds duurzamer door het gebruik van groene energie en duurzame lampen. Om nog meer in de kosten te besparen en duurzaam te werk te gaan zullen er zonnepanelen worden geïnstalleerd.

<sup>1</sup> Zie bijlage; marktonderzoek



## SWOT-analyse



### Toelichting

#### Strength

Boerderij [redacted] staat aan de rand van Stadshagen in Zwolle. Met uitzicht op het Zwartewater en daarachter de weilanden is het een prachtige locatie om de natuur dicht bij de stad te brengen. De boerderij is in februari 2015 aangekocht door [redacted] met de bedoeling om mensen kennis te laten maken met het boerenleven. De moestuinen zijn aangelegd en ook zijn er al kippen. Er is een boerenwinkeltje waar puur biologische boerenproducten gekocht kunnen worden en zo hopen wij van Boerderij StadsZicht een echte beleefboerderij te maken, waar je het buitenleven kunt beleven, maar ook ervan kunt proeven. 2 (Informatie over [redacted])  
Met hun succesvolle **familiebedrijf** heeft [redacted] daarnaast ook een beleefboerderij in [redacted] en met deze informatie, heeft deze familie al ervaring met beleefboerderijen.

Met het idee om een echte beleefboerderij te maken, heeft [redacted] een goede **marketing** strategie gemaakt. Door mensen uit te nodigen en het proces van biologische producten te beleven zullen mensen veel meer begrip krijgen voor het biologische productie en hiermee gestimuleerd kunnen worden om gezonder te gaan leven door biologisch te kopen.

In de eerste 36 weken van 2015 is **de verkoop van biologische producten in de supermarkten sterk gegroeid**. De groei vindt vooral plaats in de droge kruidenierswaren en brood, banket en ontbijtgranen met resp. 31% en 30%. De daling van omzet van vlees in 2014 is weer omgebogen naar groei: de biologische vleesomzet in de eerste 36 weken van 2015 weer met 10% groeit. Dit terwijl de algemene vleestrend dalende is. Vrijwel alle productgroepen dragen bij aan de groei. Bij de supermarkten zijn de snelste groeiers brood, banket en deegwaren (+39%), droge kruidenierswaren (+30%), eieren (+10%) en vlees (+10%). De biologische winkels profiteren niet mee van de groei: zij dalen iets in omzet in het eerste half jaar 2015. Dat lijkt direct samen te hangen met de sterkere concurrentie van de supermarkten. De markten in de VS en de EU zijn belangrijke motoren achter de groei van de wereldwijde omzet. De VS is in 2014 met 11% gegroeid naar meer dan 35 miljard dollar. Daarmee is het marktaandeel gegroeid naar bijna 5%. Dat is des te opmerkelijker omdat het biologisch landbouwareaal slechts 1,5% bedraagt. De VS zijn dus in sterke mate afhankelijk van de import van biologische producten.



Het meest spectaculair zijn momenteel de ontwikkelingen in Scandinavië. De biologische omzet in Zweden is in 2014 met 35% gestegen. De belangrijkste oorzaken van de Scandinavische groei zitten in een groeiend bewustzijn bij de consument, aangewakkerd door voedselschandalen. En er wordt gericht overheidsbeleid gevoerd: de Deense overheid heeft bijvoorbeeld een speciaal programma opgezet voor de certificering van biologische catering en restaurants. Dat is een groot succes: meer dan 1.000 hotels, restaurants en bedrijfsrestaurants zijn inmiddels gecertificeerd en serveren maaltijden met minimaal 25% (brons), 60% (zilver) of 80% (goud) biologische ingrediënten.

### **Landbouwareaal blijft achter**

De productie van biologische voeding in Nederland blijft, net als in omliggende landen, achter bij de vraag. Aandacht voor omschakeling naar biologische landbouw wordt een kernfactor om aan de groeiende vraag te kunnen blijven voldoen. In steeds meer EU-landen wordt een actief stimuleringsbeleid voor de biologische landbouw gevoerd. Bedrijven die hierin verantwoordelijkheden nemen, bijvoorbeeld in de vorm van langjarige afnamecontracten, zullen op de middellange termijn grotere leveringszekerheid kunnen bieden dan bedrijven die geen binding aangaan in de keten. Voor Nederland geldt dat de sterke exportpositie naar omliggende landen in gevaar komt als de groei van de biologische landbouwsector achterblijft. <sup>1</sup> (Info over biologische productie, 2015)

### **Weakness**

Biologisch eten **kost** gemiddeld zo'n 40% meer dan niet-biologische huismerkvarianten. Dat blijkt uit ons onderzoek naar de prijzen van 150 veel verkochte biologische producten bij de grootste landelijke supermarkten en natuurvoedingswinkels in oktober 2013. <sup>2</sup> (Informatie over duurzaam consumeren en bijbehorende prijzen, 2013)

Niet alle producten die wij gebruiken in het huishouden of consumeren kan biologisch geproduceerd worden. Hiermee beperk je jezelf tot voornamelijk consumeringsproducten en dan voornamelijk de vleesproducten, zuivel, groentes en fruit. Hier kan je zelf maar zoveel van produceren en dan moet je keuzes gaan maken of je biologisch bijvult en niet streek, of wel streekproducten levert maar die niet biologisch geproduceerd zijn.

Omdat er maar één vestiging is ben je erg afhankelijk van je omgeving en ben je 'maar' lokaal. Je bent wat meer afhankelijk van of de omwonende mensen geïnteresseerd zijn in jou bedrijf en rekening houden met hoe ver mensen zouden willen reizen voor jou producten en beleefboerderij.

### **Opportunities**

Ondanks de hogere prijs worden biologische producten steeds populairder. In 2012 kochten we 14% meer biologisch dan in 2011, zo blijkt uit onderzoek van Wageningen. Maar op alle uitgaven aan levensmiddelen is het nog maar een klein deel. Per persoon geven we minder dan ██████ per jaar uit aan biologische voeding. Zuivel en vooral eieren worden relatief vaak biologisch gekocht: 1 op de 10 verkochte eieren is een bio-eitje. <sup>3</sup> (Informatie over duurzaam consumeren en bijbehorende prijzen, 2013)

De helft van de biologische producten kopen we bij de supermarkt en ongeveer een derde bij biologische of natuurvoedingswinkels. Een veelgenoemde reden om naar een natuurvoedingswinkel te gaan is het assortiment. Dat verschilt namelijk aanzienlijk van de gewone supermarkt. Je hebt er meer keus in bio-producten. Ook kan je bij deze winkels terecht voor producten uit de biologisch-dynamische landbouw. Dat is een speciale vorm van biologisch met extra eisen op het gebied van dierenwelzijn, gesloten kringlopen en ecologie.

Verder verkopen de bio-winkels relatief veel producten voor wie een voedselallergie of -intolerantie heeft. Dat is voor een op de vijf ondervraagden reden om dit soort winkels te bezoeken. Ook kopen velen er vanwege de goede kwaliteit van de producten. Zo bevatten vleeswaren er bijvoorbeeld minder vaak water en andere toevoegingen. En soms zijn de producten bij de biologische winkels net wat minder anoniem. De melk van de biowinkels bijvoorbeeld heeft als extraatje



dat je meer te weten komt over de herkomst. Sommige ondervraagden roemen het personeel: er is 'kennis van zaken en échte service'. 4 (Informatie over duurzaam consumeren en bijbehorende prijzen, 2013)

Doordat er niet relatief weinig biologische winkels zijn in haar omgeving, heeft [REDACTED] een goede afzetmarkt voor zijn biologische winkel. Liefhebbers van biologische producten komen dan van dichtbij en veraf om bij het winkeltje boodschappen te doen. Zeker als er meer bekendheid is en er vaste klanten zullen ontstaan, zullen er goede mond-op-mond reclame gevormd worden waardoor je afzetmarkt toch nog kan groeien.

### Threats

Biologische melk, kip of broodjes zijn allang niet meer alleen bij de natuurwinkel te koop. Ook supermarkten zetten stevig in op biologische producten. Voor het eerst sinds jaren kregen speciaalzaken dit jaar een omzetzakking voor hun kiezen, terwijl supermarkten de verkoop van biologische producten met 10 procent zagen stijgen.

In de eerste 36 weken van 2015 haalden supermarkten met de verkoop van biologische producten een omzet van 424 miljoen euro: 10 procent meer dan in dezelfde periode in 2014. De speciaalzaken zagen hun inkomsten juist met 2 procent dalen, tot [REDACTED]

Volgens een vandaag gepubliceerd rapport van ketenorganisatie Bionext is het voor het eerst sinds 2002 dat biologische winkels kampen met een omzetzakking. Dat komt niet alleen door het grotere aanbod van supermarkten: ook de concurrentie van maaltijdboxen en webwinkels neemt toe. 5 (Informatie over hoe supermarkten sterker staan dan biologische winkels, 2015)

### Marketingdoelstellingen

- Binnen 5 jaar wil het bedrijf een omzet draaien van ongeveer [REDACTED]
- Na aanloop jaarlijkse omzet stijging met 20% tot gewenste break-even/omzet niveau.

### Strategie

Om deze doelstellingen te halen zal er goede promotie worden gemaakt. Dit zal gebeuren via de verschillende manieren van promoten die te vinden zijn onder het kopje 'promotie'.

Daarnaast zal er een goede klantenservice zijn zodat de klanten met een goede indruk de winkel verlaten en daarmee graag terug komen.

### Marketingmix

#### **Product**

Als product gaan we een diversiteit aan producten aanbieden aan de klanten. Het assortiment zal bestaan uit biologische producten van zowel eigen grond als dat van andere biologische boeren die verse producten leveren aan het biologische boerderijwinkeltje.

Het zal een consistente assortiment zijn en bestaan uit vleesproducten, groente en fruit, zuivelproducten, zoetwaren en ijs.

Ook zullen er handgemaakte producten verkocht worden die gemaakt zijn door de mensen van de bijbehorende zorgtak, zogenaamde hulpboeren. Dit assortiment zal verschillend zijn met wat er te koop zal zijn, wat afhankelijk zal zijn met het seizoen en de opdrachten die de hulpboeren krijgen.

Ook zullen er een aantal diensten worden aangeboden. Er zal in een hoekje van de boerderij een soort kookeiland worden gebouwd waar naast cursussen en workshops gehouden kunnen worden, ook lekkere hapjes worden bereid waar de klanten van kunnen proeven en ontdekken hoe lekker biologische producten werkelijk zijn.







Proef



Beleef



Zorg

Deze drie verschillende logo's zullen in gebruik genomen worden om de producten te promoten waar het boerderijwinkeltje voor staat.

- **Proef**  
Deze groene logo zal op de biologische producten komen te staan dat voor consumenten bedoelt is, zoals de groente, het fruit en het vlees.
- **Beleef**  
Deze blauwe logo zal bij de workshop/cursus hoek gebruikt worden. Hier zullen mensen leuke dingen leren over biologische producten, zoals hoe het gemaakt wordt en welke lekkere gerechten je er allemaal mee kan maken.
- **Zorg**  
Deze gele logo zal op de producten komen staan die gemaakt zijn door de mensen die een dagbesteding hebben bij het beleefboerderij. Deze mensen zullen van alles maken wat je in huis kan gebruiken. Denk hierbij aan kleine vogelhuisjes of krukjes of juist aan producten waarmee je je huis kan versieren zoals kaarsen of seizoen producten zoals kerststukken.



## Assortiment

Het assortiment zal voornamelijk bestaan uit biologische producten en uit streekproducten. De biologische zullen voornamelijk van eigen bodem komen. Dit zullen zijn:

Categorie	Subcategorie	Bij behorende producten
<b>Vlees</b>	Rundvlees Varkensvlees Kip	Vleeswaren voor op brood Rollades, Varkenshaas Spek, Biefstuk Runderlappen Varkenslappen Gehakt, Hachee Kipfilet, Drumsticks Hamburgers, Kipburgers BBQ pakketten Gourmet pakketten, Worst
<b>Groente</b>	Bloemkool Uien, Tomaten Komkommer Wortels, Sla Witlof, Sperziebonen Prei, Aardappelen Andijvie, Broccoli	
<b>Fruit</b>	Appels Peren Aardbeien Druiven Bananen Sinasappelen Mandarijnen	Appelsap Appelmoes Appeltaart Perensap Verse sap Fruit salades
<b>Zuivel</b>	Melk, Yoghurt Ijs, Boter Kaas, Kwark Vla, Room	
<b>Eieren</b>		
<b>Deegwaren</b>	Brood Koek Taart	
<b>Zorgboerderij producten</b>	Seizoen producten Meubels Kaarsen	Kerststukken Paastakken Herfststukken

Er zal zoveel mogelijk van eigen land worden gebruikt en wat bijgevuld moet worden zal van andere biologische boeren zijn die uit de streek komen.

Producten voor *voedselallergieën en intoleranties* zullen wel in het assortiment worden opgenomen maar zal niet een belangrijke deel van het winkeltje zijn. Dit zal een subcategorie worden naar de grote, algemene categorieën dat je kan vinden in een biologische winkeltje.

## Openingstijden

De openingstijden zullen staan op de website en aan de deur worden geplakt, zodat bezoekers van het beleefboerderij die gelijk kunnen lezen.

## Presentatie<sup>2</sup>

Het assortiment zal in een boerderij komen te liggen dat speciaal is verbouwd om een biologische boerderijwinkeltje te zijn. De sfeer zal gezellig, warm en in het boerderijleven/sfeer blijven, maar het zal ook wel regelmaat en orde in hebben zitten. Uit onderzoek is namelijk gebleken dat klanten sneller worden producten zullen kopen als de producten er ordelijk en netjes uitzien in plaats van het knusse en beetje rommelige van een typische boerderij.

<sup>2</sup> Zie bijlage, sfeerimpressie en boerderij schets

## **Plaats**

Boerderij [REDACTED] staat aan de rand van Stadshagen in Zwolle. Met uitzicht op het Zwartewater en daarachter de weilanden is het een prachtige locatie om de natuur dicht bij de stad te brengen. Er zullen parkeermogelijkheden aangelegd worden zodat het toegankelijk zal zijn voor klanten en er zal een weg geplaatst worden wat meer achterin de weiland waar leveranciers met hun bakfiets, auto's, kunnen komen.

Stadshagen is een jonge wijk waar veel jonge gezinnen of starters wonen/zullen wonen. Veel jonge gezinnen willen graag leuke dingen doen met hun kinderen, maar willen het liefst niet te ver ervoor te hoeven reizen vanwege de korte spanningsboog van hun kinderen. Doordat het beleeftboerderij aan de rand van Stadshagen is, is dit een goede en leuke oplossing voor deze gezinnen. Ze kunnen met de hele familie komen en veel leren over wat biologische producten zijn en waar ze vandaan komen. Daarnaast kunnen ze daarna ook nog eens biologisch boodschappen doen na hun uitje of wanneer ze dat maar willen, omdat het winkeltje toegankelijk zal zijn voor zijn klanten.

## **Personeel**

In het winkeltje zullen hulpboer (van de zorgboerderij) helpen icm bijbehorende leidinggevende. De leidinggevende zal gespecialiseerd zijn op puur en eerlijk voedsel en zal daardoor goed kunnen communiceren wat de taken in de winkel zullen zijn en goed de klanten kunnen helpen met hun behoeftes.

## **Prijs**

Prijs is een belangrijk onderdeel in het winkeltje. Mensen kunnen een beetje weerhoudend zijn tov biologische producten omdat ze al gauw vinden dat het dure producten zijn. Om dit te doorbreken willen we de kostprijs zo transparant mogelijk maken, maar alsnog genoeg kostendekkend werken om het winkeltje draaiende te houden. Met transparantie gaan we de prijzen dusdanig positioneren dat we ook aan de klanten kunnen uitleggen waar de prijzen vandaan komen/ waarom ze zo zijn.

De prijzen zullen afhankelijk zijn van de inkoop en verwerkingskosten zijn, wat per product anders zal zijn. Vlees en zuivel producten zullen bewerkt en verpakt moeten worden, kaas zal bewerkt moeten worden en bij groente zal niet bewerkt worden of verpakt. Fruit zal voor een deel worden bewerkt om bijvoorbeeld appelsap of appelmoes te kunnen maken.

Met lopende acties zullen de prijzen van producten tijdelijk veranderen, maar zodra de actie over is zal de originele prijs weer van toepassing zijn. Ook zullen sommige producten in de korting zijn vanwege het verlopen van de houdbaarheidsdatum, om z.s.m. de producten alsnog te kunnen verkopen en er geen last zal zijn van derving.



## Promotie

Om ons winkeltje te promoten zijn er vele manieren om dit te doen waar wij de meeste belang bij hebben:

- **E-mail marketing**  
Vaste klanten kunnen zich opgeven om via de mail op de hoogte te worden gehouden van allerlei leuke acties en leerzame workshops die er beschikbaar zijn bij het boerderijwinkeltje. Ook kunnen ze van eventuele ontwikkelingen van het winkeltje op de hoogte worden gehouden.
- **Evenementen/streekmarkten**  
Events zullen worden georganiseerd om zo naamsbekendheid te werven. Er zullen allerlei activiteiten voor jong en oud worden georganiseerd om zo mensen bewust te maken van de biologische verkoop.
- **Social media**  
Door het aanmaken van een Facebook pagina kunnen mensen op de hoogte blijven van allerlei acties dat de boerderij heeft. Ook kunnen ze gelijk zien of er evenementen worden georganiseerd en of er eventuele spaaracties zijn.
- **Sales promotion**  
Met sales promotion gaan we gebruik maken van spaaracties, waar mensen voor bepaalde producent kunnen sparen. Demonstraties en workshops zullen gegeven worden om mensen te stimuleren om onze producten te kopen of te gebruiken. Kleine kleurwedstrijden voor de kinderen zullen gehouden worden waarmee ze leuke prijzen mee kunnen winnen.
- **Website**  
Met het gebruik van een website kunnen mensen allerlei informatie vinden over het beleefboerderij en het boerderijwinkeltje. Hier zullen ook de acties en beschikbare workshops op komen te staan waar mensen zich voor in kunnen schrijven. Ook zullen hier bekend worden wanneer en wat voor evenementen er zullen komen.
- **Horeca (acquisitie)**  
Door middel van acquisitie bij bijvoorbeeld horeca gelegenheden zullen de producten van het boerderijwinkeltje ook bekend worden. Restaurants zullen vlees voorbereiden of groente en fruit gebruiken voor hun gerechten. Hiermee zal er naamsbekendheid verweven worden.
- **Pop-up standje**  
Om mensen ook bekend te maken met onze beleefboerderij en biologische winkel gaan we met een pop-up stand in de stad Zwolle staan en in het hart van Stadshagen. Bij de stand gaan we folders en flyers uitdelen en kleine samples van biologische producten uitdelen zodat mensen kunnen proeven hoe lekker onbewerkte producten smaken.



## Activiteitenplan/promotieplan

Wat	Wanneer	Waar	Voor wie	Kosten
Nieuwsbrief	Vanaf voorjaar 2017 elk kwartaal	Via de mail en Facebook	Voor de vaste klanten en die klanten die zich ervoor aanmelden	
Evenement	4x in het jaar, 1 in elk seizoen om seizoen producten en activiteiten te promoten	Bij het beleefboerderij [redacted]	Voor jong en oud dat een leuk dagje uit wil	
Spaar acties	Elke maand	In het boerderijwinkeltje, bekend gemaakt via de mail, Facebook en in de winkel zelf	Voor vaste klanten en bezoekers van het beleefboerderij en winkeltje die willen sparen voor bijvoorbeeld een paar klompen	
Reclame	Elke maand	Bij mensen in Stadshagen, in de winkel mee kunnen nemen en een digitale versie op de website	De folders voor de mensen omgeving Zwolle en de digitale versie voor iedereen die het wil bekijken	
Pop-up stand	1x in het half jaar	In de omgeving Zwolle (straal van 10km)	De inwoners van Zwolle en de winkeleden mensen die langs lopen	[redacted] voor pop-up balie [redacted] voor 250 flyers

## Organisatie

### Wettelijke eisen

Om biologisch te kunnen verkopen is er een Skal certificering nodig, wat [redacted] al heeft.

Skal Biocontrole zorgt ervoor dat biologische producten ook daadwerkelijk aan de biologische wetgeving voldoen. Skal is een onafhankelijke organisatie voor het toezicht op de biologische productie in Nederland. De biologische productie is in Nederland de laatste jaren flink toegenomen. Momenteel staan ruim 1600 biologische boeren en meer dan 2300 overige fabrikanten onder toezicht van Skal. Biologische producten zijn te herkennen aan het biologische keurmerk. (Informatie over biologische certificering, sd)

### Administratie

Door de wet zijn bedrijven verplicht om administratie bij te houden en zeven jaar te bewaren voor controle van de belastingdienst. Naast de verplichting is het goed zodat het bedrijf zelf een overzicht heeft van zijn financiële situatie. Ook kan het belastingaangifte doen dankzij een goede administratie. Hiermee kan het bedrijf dus geld terugkrijgen. De administratie zal digitaal worden bijgehouden en door een accountant worden gecontroleerd.



## Verzekeringen

- **Aansprakelijkheidsverzekering**  
Een verzekering die de verzekerde beschermt tegen het risico van aansprakelijkheid. Op enkele uitzonderingen na vergoedt een aansprakelijkheidsverzekering gewoonlijk alle letselschade en zaakschade die door de verzekerde wordt veroorzaakt. (Informatie over aansprakelijkheidsverzekering, sd)
- **Arbeidsongeschiktheidsverzekering**  
Een verzekering voor zelfstandig ondernemers die de verzekerde (de ondernemer) voorziet in een periodieke uitkering bij ziekte of invaliditeit. (Informatie over arbeidsongeschiktheidsverzekering, sd)
- **Bedrijfsschadeverzekering**  
Verzekering die de eigenaar(s) van een bedrijf verzekert tegen het risico van bedrijfsstilstand, bijvoorbeeld als gevolg van brand. (Informatie over bedrijfsschadeverzekeringen, sd)

### Voor de werknemers

- Ziektewet (ZW);
- Wet op de arbeidsongeschiktheidsverzekering (WAO);
- Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen (WIA);
- Werkloosheidswet (WW);
- Wet arbeid en zorg (WAZO).

(Informatie over verzekeringen, sd)

## Kwaliteitsbewaking

### Beleid

Ons beleid zal zijn dat wij met vaste leveranciers zullen werken om zo onze producten kwaliteit te kunnen garanderen dat het goede producten (denk aan streekproducten) zijn en dat de biologische producten ook daadwerkelijk 100% biologisch zijn (vlees, groentes en fruit).

### Werkwijze

Door een Skal certificering te hebben kunnen wij werken met een 100% garantie voor biologische producten. Met deze werkwijze kunnen wij de klanten kwaliteit garanderen. Ook zal er met FIFO worden gewerkt. First In, First Out, om zo ook kwaliteit te kunnen waarborgen.

## Personeel

Het winkeltje zal altijd een vaste bezetting hebben dat zal worden gevuld door een eindverantwoordelijke. Deze zal werken met een rooster op welke dagen zij werken zal en met wie zij zullen werken op die dag. Zij zullen namelijk leiding en hulp hebben over de mensen van de zorgboerderij, hun begeleiders die komen helpen en stagelopers in de winkel. De mensen van de zorgboerderij zullen taken hebben als de winkel netjes houden, schappen bijvullen, magazijn netjes houden, klanten helpen en producten controleren op houdbaarheidsdatum.

### Eisen aan personeel

De eindverantwoordelijke moet ervaring hebben in het werken in een streekwinkeltje. Ze moet tegen stress kunnen, geduld moeten hebben en met andere mensen kunnen samenwerken en werken. Ze moet allround zijn en daarmee weten hoe een winkel van binnen en van buiten werkt. De begeleiders van de zorgboerderij moeten enigszins een beetje weten hoe het in een winkel werkt. Dus een beetje ervaring in de detailhandel of supermarkt is wel een voorkeur, maar zal niet per se op afgerekend worden. Eventuele stagelopers zullen van komen van detailhandel/ filiaalmanager.



## Functieprofiel

### Eindverantwoordelijke winkel

Functie eisen	Mbo4/Hbo werk- en denkniveau. Afgeronde opleiding is een pré.
Werkervaring	Minstens 2 jaar ervaring/leidinggevende functie.
Verantwoordelijkheden	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aansturen van medewerkers</li><li>• Klanttevredenheid hebben</li><li>• Inspelen op de wensen van de klant</li><li>• Behalen van de omzet</li><li>• Klanten helpen en adviseren</li><li>• Kassawerkzaamheden</li></ul>
Competenties	<ul style="list-style-type: none"><li>• Motiverend</li><li>• Klantgericht</li><li>• Resultaatgericht</li><li>• Organiseren</li><li>• Verantwoordelijk</li><li>• Leidinggevend</li><li>• Communicatief</li><li>• Flexibel</li></ul>

### Stagelopers

Functie eisen	Mbo niveau 3/4 BOL
Verantwoordelijkheden	<ul style="list-style-type: none"><li>• Klanten helpen</li><li>• Schappen vullen</li><li>• Winkel netjes houden</li></ul>
Competenties	<ul style="list-style-type: none"><li>• Leergierig</li><li>• Commerciële instelling</li><li>• Klantgericht</li><li>• Enthousiast</li></ul>

Financiën



Vaste activa	Investeringsbegroting	Bedrag	Afchrijving duur	Afchrijvingsbedrag
Pand				
Gronnen				
Verbouwing* zie blad verbouwing				
Inrichting* zie blad inrichting				
<b>Totaal vaste activa</b>				
<b>Flottende activa</b>				
		<b>Bedrag</b>		
Voorraad				
Voorfinanciering BTW				
Openings- en aanloop kosten				
Liquide middelen kas en bank				
<b>Totaal vlottende activa</b>				
<b>Totaal investeringsbegroting</b>				

## Conclusie

Er is veel werk nodig om de boerderij winkelklaar te maken en dit zal ook veel kosten. Maar door een groeiende klantenkring en steeds meer naamsbekendheid zal de omzet een groeien.

Dankzij de groeiende de biologische markt en de groei van de wijk Stadshagen maakt [redacted] zeker een goede kans in de markt.





# Bijlages



# Sfeerimpressie



Handwritten text and a grey redaction box at the bottom right of the page.

# Marktonderzoek

## Inhoud

Inleiding .....	34
Wat is biologisch? .....	34
Kopen mensen ook echt biologisch? .....	34
Hypothese .....	35
Materiaal en methodes .....	35
Enquête .....	35
Resultaten .....	37
Discussie .....	42
Bronnen .....	43



## **Inleiding**

Nederland telt ongeveer 1400 biologische boerenbedrijven, waarvan ongeveer 400 bedrijven een eigen boerderijwinkel hebben. Hier worden biologische groenten, fruit, vlees, zuivel en bij een aantal ook houdbare producten verkocht. De biologische producten kun je herkennen aan het Eko-keurmerk en het Demeter-keurmerk.

Een aantal van de boeren met boerderijwinkel verkopen hun waar ook op biologische markten, aan restaurants en via webwinkels. Veelal worden in de boerderijwinkel ook streekproducten en producten van andere biologische boerderijen verkocht. Daarnaast wordt de winkel vaak gecombineerd met een slaapgelegenheid, rondleidingen, educatieve programma's, een boerderijcamping, kookavonden of proeverijen. Naast dit zijn veel biologische boerderijen ook zorgboerderij. De formule is succesvol, doordat het werken met dieren en planten therapeutisch werkt.

Biologische boeren geven de dieren ruimte en een beter leven. Ook wordt aandacht besteedt aan het verminderen van de verzuring en vermisting van de bodem door geen gebruik te maken van bestrijdingsmiddelen en kunstmest. Hierdoor zijn biologische groenten gezonder en neemt de biodiversiteit op en rondom de boerderij toe. De biologische boer produceert op een eerlijke en milieuvriendelijke manier zijn producten (1).

## **Wat is biologisch?**

Biologisch is dé manier om lekker en divers eten te produceren met respect voor de natuur, zonder chemische bestrijdingsmiddelen of kunstmest. Behalve eten kan het ook om katoen gaan, of verzorgingsproducten. Het gaat altijd om leven: om producten afkomstig van planten of dieren.

## **Biologische producten zijn geproduceerd:**

- met respect voor de natuur
- met respect voor dieren
- zonder chemische bestrijdingsmiddelen
- zonder kunstmest
- zonder preventieve antibiotica
- onder strenge controles van onafhankelijk instituut Skal

## **Kopen mensen ook echt biologisch?**

In de eerste 36 weken van 2015 is de verkoop van biologische producten in de supermarkten sterk gegroeid. De groei vindt vooral plaats in de droge kruidenierswaren en brood, banket en ontbijtgranen met resp. 31% en 30%. De daling van omzet van vlees in 2014 is weer omgebogen naar groei: de biologische vleesomzet in de eerste 36 weken van 2015 weer met 10% groeit. Dit terwijl de algemene vleestrend dalende is. Vrijwel alle productgroepen dragen bij aan de groei. Bij de supermarkten zijn de snelste groeiers brood, banket en deegwaren (+39%), droge kruidenierswaren (+30%), eieren (+10%) en vlees (+10%). De biologische winkels profiteren niet mee van de groei: zij dalen iets in omzet in het eerste half jaar 2015. Dat lijkt direct samen te hangen met de sterkere concurrentie van de supermarkten.

De markten in de VS en de EU zijn belangrijke motoren achter de groei van de wereldwijde omzet. De VS is in 2014 met 11% gegroeid naar meer dan 35 miljard dollar. Daarmee is het marktaandeel gegroeid naar bijna 5%. Dat is des te opmerkelijker omdat het biologisch landbouwareaal slechts 1,5% bedraagt. De VS zijn dus in sterke mate afhankelijk van de import van biologische producten.

Het meest spectaculair zijn momenteel de ontwikkelingen in Scandinavië. De biologische omzet in Zweden is in 2014 met 35% gestegen. De belangrijkste oorzaken van de Scandinavische groei zitten in een groeiend bewustzijn bij de consument, aangewakkerd door voedselschandalen. En er wordt gericht overheidsbeleid gevoerd: de Deense overheid heeft bijvoorbeeld een speciaal programma opgezet voor de certificering van biologische catering en restaurants. Dat is een groot succes: meer dan 1.000 hotels, restaurants en bedrijfsrestaurants zijn inmiddels gecertificeerd en serveren maaltijden met minimaal 25% (brons), 60% (zilver) of 80% (goud) biologische ingrediënten.

## Landbouwareaal blijft achter

De productie van biologische voeding in Nederland blijft, net als in omringende landen, achter bij de vraag. Aandacht voor omschakeling naar biologische landbouw wordt een kernfactor om aan de groeiende vraag te kunnen blijven voldoen. In steeds meer EU-landen wordt een actief stimuleringsbeleid voor de biologische landbouw gevoerd. Bedrijven die hierin verantwoordelijkheden nemen, bijvoorbeeld in de vorm van langjarige afnamecontracten, zullen op de middellange termijn grotere leveringszekerheid kunnen bieden dan bedrijven die geen binding aangaan in de keten. Voor Nederland geldt dat de sterke exportpositie naar omringende landen in gevaar komt als de groei van de biologische landbouwsector achterblijft (3).

### Hypothese

**Onderzoeksvraag:** Hoe snel zullen mensen na het bezoeken van een beleefboerderij langs een bijbehorende biologische boerderijwinkel en daar producten halen?

**Hypothese:** Mensen zullen 25% sneller producten halen bij een biologische boerderijwinkel als ze het verhaal achter de producten weten.

### Materiaal en methodes

#### **Benodigdheden:**

- Enquête (zie onder)
- Social media (facebook, whatsapp)
- Computer

Schrijf je enquête in Google Drive. Wanneer deze klaar is sla je dit op en deel je de bijbehorende link op de volgende Facebook pagina's:

- Facebook pagina [REDACTED]
- Dierenliefhebbers/dierenmomenten (Facebook pagina van mensen die van dieren houden en rekening houden met dierenleed, natuurlijke omgevingen)
- Zwolle (Facebook pagina van/over de inwoners van Zwolle)
- Wildlife (Facebook pagina van oud leerlingen van de opleiding Wildlife waaronder professionele dierverzorgers zitten en mensen die in dierorganisaties zitten)

Via Whatsapp is er persoonlijk contact opgezocht met mensen die professioneel met papegaaien werken en verzocht om de enquête in te vullen via de Facebook pagina van [REDACTED]

Laat de enquête doorgaan voor 3 weken en zet het dan op stop op Google Drive.



## Enquête

# Biologische boerderijwinkel

De familie [REDACTED] zijn al sinds 1860 biologische boeren. Het familie bedrijf bestaat uit verschillende bedrijven, waaronder het Polderzicht [REDACTED] en [REDACTED] ijs en desserts. Sinds kort heeft het familiebedrijf een boerderij erbij gekocht in het stadsdeel [REDACTED]

Boerderij [REDACTED] staat aan de rand van Stadshagen in Zwolle. Met uitzicht op het Zwartewater en daarachter de weilanden is het een prachtige locatie om de natuur dicht bij de stad te brengen. De boerderij is in februari 2015 aangekocht door [REDACTED] met de bedoeling om mensen kennis te laten maken met het boerenleven.

Er zal een beleefboerderij worden gebouwd waar koeien, varkens en kippen vrij zullen rondlopen, een moestuin staan waar groentes worden gebouwd zonder chemicaliën en een appel en peergaard staan waar u een mooie wandeling door kunt maken en na afloop kunt u wat eten of drinken bij een kleine koffie hoekje of boodschappen kunnen doen bij onze biologische boerderijwinkeltje.

In dit winkeltje zullen producten van eigen bodem komen en dat van andere biologische boeren in de schappen liggen.

Zou u biologische producten sneller kopen als u gelijk ziet/weet waar het product vandaan komt/ geleefd heeft?

- Ja
- Nee

Zou u na een bezoek aan een beleefboerderij meer bewust zijn en bewustere keuzes maken wat betreft producten in supermarkten?

- Ja
- Nee
- Anders: \_\_\_\_\_

Tot hoeverre bent u geïnteresseerd in een biologische winkel bij een beleefboerderij?

Als u keuze heeft tussen de normale regulier of biologische producten, waar gaat uw keuze naar uit?

- Supermarkt
- Biologische winkel

Vindt u dat er meer biologische winkels moeten zijn?

- Ja, veel meer
- Ja, maar een paar
- Nee, er is al genoeg

Hoe vaak bezoekt u een biologische winkel?

- Een keer in de week
- Een keer in de maand
- Een paar keer per maand
- Een paar keer per jaar

Wat vindt u van biologische winkels/ producten in een supermarkt





**Hoeveel geld geeft u per maand uit aan biologische producten?**

- Tussen de €0 en de €10
- Tussen de €10 en de €20
- Vanaf €20 en hoger

**Om welke reden zou u de biologische industrie willen steunen?**

- Voor dierenwelzijn en natuur gebruik
- Tegen het gebruik van chemische producten bij dieren en planten
- Gezondheid
- Prijzen
- Ik steun de biologische industrie niet
- Het maakt mij niet uit
- Anders: \_\_\_\_\_

**Voor welke producten gaat u het vaakst boodschappen doen**

- Vlees
- Groente en fruit
- Zuivel
- Brood/granen
- Vis/ schaal- en schelpdieren
- Suiker/zoetwaren en ijs
- Anders: \_\_\_\_\_

**Wat zou voor u het belangrijkste biologische productgroep zijn?**

- Vlees
- Groente en fruit
- Zuivel
- Brood/granen
- Vis/schaal- en schelpdieren
- Suiker/zoetwaren en ijs
- Anders: \_\_\_\_\_

### **Resultaten**

In totaal hebben 39 mensen een enquête ingevuld dat ze hebben gevonden op Facebook pagina's van de [REDACTED] de stad Zwolle, dierenliefhebbers en Wildlife. De enquête is ingevuld van 28 januari 2016 tot en met 18 februari 2016.



1. Zou u biologische producten sneller kopen als u gelijk ziet/weet waar het product vandaan komt/ geleefd heeft?
- Ja **63.2% (24 mensen)**
  - Nee **36.8% (15 mensen)**

2. Zou u na een bezoek aan een beleeftboerderij meer bewust zijn en bewustere keuzes maken wat betreft producten in supermarkten?

- Ja **42.1% (16 mensen)**
- Nee **39.5% (15 mensen)**
- Anders.. **18.4% (7 mensen)**

mits die producten vergelijkbaar qua prijs zijn wel. Biologische producten zijn vaak nog (te) duur
Sommige dingen wel andere niet
Dat doe ik al
Ik denk altijd na over hoe het dier geleefd heeft
Koop al vrij bewust. Denk niet dat dit dus zal veranderen
Dat ben ik al
Aan het begin waarschijnlijk wel, maar na een tijdje vergeet je dit een beetje

3. Tot hoeverre bent u geïnteresseerd in een biologische winkel bij een beleeftboerderij?

Ik ga op een biologische slagerij werken.
Matig
Bij een beleeftboerderij is het natuurlijk wel commercieel aantrekkelijker om biologische producten aan te bieden, en het zou de markt wat meer kunnen openen op een niet opdringere manier.
Op een schaal van 1 – 10 een 7
x
Is handig kan je gelijk boodschappen doen als het niet te duur is
Wel leuk. Maar ga toch sneller langs de supermarkt omdat zulke dingen meestal meer buitenaf zijn
Nog niet
Niet heel geïnteresseerd
Erg leuk om thuis na te genieten ofzo
Ik vind het altijd leuk om de producten van zo een bedrijf bij hunzelf te zien en te kopen,

Hoeft niet persee
Zou mij niet veel uitmaken aangezien ik eigenlijk nooit op zo'n bedrijf kom
Zeker!
Niet heel erg
Goed.
K ben niey geintreseerd in bio productn omdat dit te duur is.
Ik ben vooral geïnteresseerd in biologische winkels. De beleef boerderij lijkt mij vooral gezellig.
Probeer toch w bewuster met eten om te gaan .
Ligt aan de context. Een winkel is een winkel. Het is geen souvenirs shop.
Erg geïnteresseerd! Erg leuk en goed idee
Voor enkele artikelen is zoiets erg leuk denk ik. Wel luxe producten en niet standaard supermarkt spullen
Niet
Enigszins
Weten wat je eet en waarom vind ik belangrijk, maar ik ken mijzelf en de stap om een beleefboerderij echt op te zoeken ga ik waarschijnlijk niet maken. Dat is geen desinteresse, maar gewoon dat de prioriteit van zo'n bezoek niet groot genoeg is voor mij. Datzelfde geldt voor waar ik mijn boodschappen haal. Wel voor een deel biologisch, met name vanwege de antibiotica-problematiek. Voor het overige vind ik biologisch eigenlijk ook wel belangrijk, maar de prijs speelt ook een rol. Als je alleen maar biologisch koopt wordt shoppen wel duur. Maar misschien moet dat er toch wel een keer van komen....
Zou ik af en toe naar toe gaan als het niet te ver weg is.
<b>Enigszins</b>
De prijs zal hoger liggen dan niet biologisch
Niet geïnteresseerd.
Middelmatig
Geenzins
Niet zo

4. Als u keuze heeft tussen de normale regulier of biologische producten, waar gaat uw keuze naar uit?





- Supermarkt **65.8% (26 mensen)**
  - Biologische winkel **34.2% (13 mensen)**
5. Vindt u dat er meer biologische winkels moeten zijn?
- Ja, veel meer **31.6% (12 mensen)**
  - Ja, maar een paar **36.8% (15 mensen)**
  - Nee, er is al genoeg **31.6% (12 mensen)**
6. Hoe vaak bezoekt u een biologische winkel?
- Een keer in de week **7.9% (3 mensen)**
  - Een keer in de maand **26.3% (10 mensen)**
  - Een paar keer per maand **7.9% (3 mensen)**
  - Een paar keer per jaar **60.5% (24 mensen)**
7. Wat vindt u van biologische winkels/ producten in een supermarkt?

Heel goed
Vaak te duur, waardoor ik toch terugval op niet-biologische producten Ik houd me er niet al te veel mee bezig
Vooraf vlees
Vlees wel beter andere dingen wat overdreven
Duurder, maar voor jezelf wel een beter gevoel als je het koopt, met name vlees. Verder zit over het algemeen niet veel verschil in smaak maar sommige dingen smaken wel beter
Ja goed
Goed dat het word gedaan!
Wel leuk allemaal, maar ik ben en blijf een euroshopper..
Het valt gewoon op dat als je een gezin hebt de biologische producten te duur zijn.
Dubbel gevoel, duur
Sommige zijn wel goed maar er word ook vaak gelogen over het product
Vooraf erg duur
Te duur
Als het betaalbaar is goed.
Ik vin het goed dat ze er zijn. Dat zeker. Maar het past niet bij mij omdat het te duur is.



Bepaalde producten hebben meer smaak. Ook de prijs is minder extreem als een tijd terug. Dat is fijn, want budget is ook belangrijk.
Soms wel prijzig . Maar wel goed.
Vaak beter. Alleen duurder en dat staat mensen nog altijd tegen. Maar qua smaak, waar het mij om gaat, is het kwaliteit boven kwantiteit. Ik doe graag zaken met zulke bedrijven die echt een verschil kunnen maken
Vaak te weinig
Te duur
Goede toevoeging
Er is in mijn beleving bij de AH al voor elk product wel een biologische variant. Bij voorgaande vragen was het niet mogelijk om aan te geven dat ik zelden in een echte biologische winkel kom. Die zijn er ook gewoon waar ik woon. Als de supermarkt genoeg biologisch verkoopt hoef ik geen aparte biologische winkel.
Meestal goed, maar wel vaak kleiner en veel duurder.
Goede toevoeging
Duurder
Er mogen veel meer biologische producten komen
-
Prima maar ik koop ze nooit
prima

8. Hoeveel geld geeft u per maand uit aan biologische producten?

- Tussen de €0 en €10 **47.4% (18 mensen)**
- Tussen de €10 en €20 **21.1% (8 mensen)**
- Vanaf €20 en hoger **34.2% (13 mensen)**

9. Om welke reden zou u de biologische industrie willen steunen?

- Voor dierwelzijn en natuur gebruik **47.4% (19 mensen)**
- Tegen het gebruik van chemische producten bij dieren **13.2% (5 mensen)**
- Gezondheid **13.2% (5 mensen)**
- Prijzen **0% (0 mensen)**
- Ik steun de biologische industrie niet **7.9% (3 mensen)**
- Het maakt mij niet uit **5.3% (2 mensen)**



- Anders.. **13.2% (5 mensen)**

Het maakt mij niet uit
Het maakt mij niet uit
Smaak
Ik steun de biologische industrie niet
1 en 2
Punt 1, 2, 3

10. Voor welke producten gaat u het vaakst boodschappen doen? (meerkeuze antwoord)

- Vleesproducten **16.2% (6 mensen)**
- Groente en fruit **37.8% (16 mensen)**
- Zuivelproducten **10.8% (4 mensen)**
- Brood/granen **16.2% (6 mensen)**
- Vis/schaal- en schelpdieren **0% (0 mensen)**
- Suiker/zoetwaren en ijs **8.1% (3 mensen)**
- Anders.. **10.8% (4 mensen)**

We doen maar een keer per week boodschappen, in de supermarkt (alles bij elkaar, lekker makkelijk)
Ik koop 1 keer in de week alles tegelijk.

11. Wat zou voor u het belangrijkste biologische productgroep zijn? (meerkeuze antwoord)

- Vleesproducten **56.8% (22 mensen)**
- Groente en fruit **21.6% (9 mensen)**
- Zuivelproducten **8.1% (3 mensen)**
- Brood/granen **0% (0 mensen)**
- Vis/schaal- en schelpdieren **2.7% (1 persoon)**
- Suiker/zoetwaren en ijs **2.7% (1 persoon)**
- Anders.. **8.1% (3 mensen)**

Nvt
Meerdere producten vlees en groente en fruit

### Discussie

Uit de enquête is gebleken dat mensen 63% van de ondervraagden sneller biologische producten zou kopen als ze weten/zien waar het product vandaan komt/ hoe het geleefd heeft. Ondanks deze percentage blijkt ook uit de antwoorden dat mensen het wel leuk vinden om een beleefboerderij te bezoeken om het een en ander te leren en beleven, maar dat ze er niet warm voor lopen.



Mensen gaan nog steeds vaker naar de supermarkt om boodschappen te doen dan naar speciale/biologische winkels te gaan, maar zijn ze wel van mening dat er meer biologische winkels mogen komen, blijkt uit onderzoek. Wanneer men wel besluit om naar biologische winkels te gaan, gaat 62% van de ondervraagden maar een paar keer per jaar.

Men vindt biologische winkels/producten wel goed en kom het vaakst om vlees te kopen, maar geven als mening dat ze het wel dure producten vinden. 49% procent van de mensen steunen de biologische industrie voor het dierenwelzijn en het natuurgebruik.

Ondanks dat de enquête een goede resultaat heeft getoond over hoe mensen over biologische producten denken en het gebleken is dat mensen sneller geneigd zijn om biologische producten te kopen na het leren en te weten komen waar de producten vandaan komen en gemaakt worden, kan je deze resultaten in twijfel trekken.

Voor dit onderzoek is alleen social media gebruikt om zo zoveel mogelijk mensen te ondervragen wat zij van biologische producten vinden en het leren waar ze vandaan komen. Hiervoor zijn allerlei pagina's gebruikt: van de stad Zwolle, van natuur/dierliefhebbers en van pagina's van vrienden/familie en bekenden.

Maar alleen omdat deze enquête is geplaatst bij deze pagina's betekent dat niet dat iedereen deze zal invullen. Dit komt voornamelijk doordat mensen op Facebook vaker worden gevraagd om aan testjes, onderzoeken en enquêtes mee te doen. Tegenwoordig worden zelfs mensen uitgeloot om een bepaalde prijzen te winnen, alleen zodat ze meedoen met bepaalde testjes. Mensen gaan tegenwoordig niet meer zo snel iets voor niks doen.

De vraag stelling van sommige vragen hadden ook wat specifiek of duidelijker gevraagd moeten/kunnen worden. Met antwoorden die gegeven zijn als 'enigszins' en 'af en toe' kan er geen goede antwoord uit de vraag/context worden gehaald waardoor er geen goed beeld kan worden weergegeven hoe mensen denken over biologische producten.

Daarnaast is er naast alle vragen over biologische producten geen enkele vraag gesteld over hoe duur mensen vinden dat biologische producten moeten zijn. In heel veel reacties zie je terug dat mensen vinden of worden tegen gehouden door voor hun te hoge prijzen van zulke producten. Als deze vraag wel gesteld was, kon er een richtlijn gesteld worden wat de prijs is dat mensen zouden willen betalen.

Wat altijd een belangrijk punt is bij een enquête is dat het meer effect heeft als mensen daadwerkelijk oog in oog worden gevraagd dan het te laten invullen op internet. Het is persoonlijker en er kunnen veel meer serieuze antwoorden uit komen. Dit komt omdat, in dit geval, wordt gekeken naar de stad Zwolle en je daarmee gaat vestigen in de stad Zwolle om daar de mensen te ondervragen. Hiermee krijg je niet alleen de gewenste resultaat, maar creëer je ook gelijk naamsbekendheid voor het winkeltje.

#### **Bronnen**

1. <http://www.bronx.nl/bronnen/winkels.php?gclid=Cj0KCQjKZ4seCFQhKw0odDQut-Q> (geraadpleegd 17-12-2015)
2. <http://www.bronx.nl/bronnen/winkels.php?gclid=Cj0KCQjKZ4seCFQhKw0odDQut-Q> (geraadpleegd 17-12-2015)
3. <http://www.bronx.nl/bronnen/winkels.php?gclid=Cj0KCQjKZ4seCFQhKw0odDQut-Q> (geraadpleegd 17-12-2015)

1. 3D impressie winkel



Inrichting			
Wat	Prijs enkel product	Aantal	Totaal prijs
Sinasappelkisten (kast)		117	
Fruitekisten		4	
Wandkoeling		3	
Citruspers		1	
Statafel met rok		3	
Koeling eiland (salades)		1	
Weegschaal groente/fruit		1	
Winkelmandjes dragend		50	
Winkelmandjes rollend		50	
Kassa systeem		1	
Pin automaat		1	
Geldscanner		1	
Toonbank		1	
Broodmanden		15	
Stoelen		16	
Tafels groot		2	
Tafel klein		1	
Keuken		1	
<b>Totaal</b>			

## Bronnen

<http://www.horecaworld.biz/maxima-automatische-citruspers>

<http://www.dekistenkoning.nl/?gclid=Cj0KEQjw5Z63BRCLqgLtpc6dk7gBEiQA00uhsGxvpmc4hJuvSANTLnanBncNNXGIUENo7qJJ0OCZljoaAit->

<https://www.statafelshop.nl/new-york-statafel-stretchrok-topcover?gclid=Cj0KEQjw5Z63BRCLqgLtpc6dk7gBEiQA00uhsGrahNEknu-de0vBrUQd3fzAHM3SkJ9hZ5fpsVNbxFMaAlNs8P8HAQ>

<http://www.asogem-equipment.eu/pdf/Price%20list%20Cooling-09.pdf#zoom=100>

<http://www.horecaworld.biz/digi-compacte>

<http://www.coldvink.nl/productoverzicht/wandkoelingen/wandkoelmeubel-phoenix/>

<http://www.stellingenzo.nl/Webwinkel-Category-4993409/Winkelmand%20draagbaar.html>

<http://www.horecaworld.biz/kassasysteem-sam4s-sps-2000-geld-lade-en-bonprinter>



<https://www.pindirect.nl/Horeca-Pinautomaat-Vast-Vx570-Vx820-kopen.htm>

<http://www.horecaworld.biz/safescan-40-valselddetector>

<https://www.hetsteigerhouthuis.nl/product/toonbank-winkelbalie/>

<http://www.horecaworld.biz/broodmand-met-tussenschot-riet>

<http://www.horecaworld.biz/stoel-met-armleuning-en-houten-poten-mars-crme>

<http://www.profijsmeubel.nl/tafels/eettafel/eettafel-papendrecht-10091921-profijs-meubel>

[http://www.leenbakker.nl/tafels-en-bureaus/eettafels/eetkamertafel-sepp-licht-eikenkleur-75x140x80-cm?gclid=Cj0KEQjw763BRDZx\\_Xg3](http://www.leenbakker.nl/tafels-en-bureaus/eettafels/eetkamertafel-sepp-licht-eikenkleur-75x140x80-cm?gclid=Cj0KEQjw763BRDZx_Xg3)

<http://www.keuken-ekelhoff.nl/keukens/showroomkeukens/>

## Verwijzingen

*Info over biologische productie.* (2015, 12 17). Opgehaald van Webiste van Bionext: <http://www.bionext.nl/zakelijk/feiten-cijfers>

*Informatie over aansprakelijkheidsverzekering.* (sd). Opgehaald van Webiste van Wikipedia:

<http://nl.wikipedia.org/wiki/Aansprakelijkheidsverzekering>

*Informatie over arbeidsongeschiktheidsverzekering.* (sd). Opgehaald van Website van wikipedia:

<http://nl.wikipedia.org/wiki/Arbeidsongeschiktheidsverzekering>

*Informatie over bedrijfsschadeverzekeringen.* (sd). Opgehaald van Website van wikipedia:

<http://nl.wikipedia.org/wiki/Bedrijfsschadeverzekering>

*Informatie over biologische certificering.* (sd). Opgehaald van Website van Skal: <https://www.skal.nl/>

*Informatie over Boerderij* [REDACTED] (2015, 9). Opgehaald van Website van [REDACTED]

*Informatie over de burgemeester van Zwolle.* (sd). Opgehaald van Informatie van Zwolle: <https://www.zwolle.nl/bestuur/college-burgemeester-en-wethouders/samenstelling-college/henk-jan-meijer>

*Informatie over de stad Zwolle.* (2016, 2 3). Opgehaald van Informatie van Wikipedia: <https://nl.wikipedia.org/wiki/Zwolle>

*Informatie over duurzaam consumeren en bijbehorende prijzen.* (2013, 12). Opgehaald van Webiste van de consumentenbond:

<http://www.consumentenbond.nl/duurzaam-consumeren/extra/biologische-voeding/>

*Informatie over flyers printen.* (sd). Opgehaald van Informatie van Flyerzone:

<https://www.flyerzone.nl/drukken/flyers?gclid=CPbpjeCUkMsCFSIlwwod-MUMRQ>

*Informatie over hoe supermarkten sterker staan dan biologische winkels.* (2015, 11 26). Opgehaald van Website van Trouw:

<http://www.trouw.nl/tr/nl/4504/Economie/article/detail/4195942/2015/11/26/Supermarkten-kapen-omzet-biologische-winkels.dhtml>

*Informatie over Natuurvoedingswinkel versus 'normale' supermarkt.* (2014, 5 18). Opgehaald van Webiste van Voedingsadvies:

<http://www.optimalegezondheid.com/natuurvoedingswinkel-versus-normale-supermarkt/>

*Informatie over Omgevingsvergunning.* (sd). Opgehaald van Website van omgevingsvergunning:

<http://www.omgevingsvergunning.nl/info/omgevingsvergunning>

*Informatie over pop-up balie.* (sd). Opgehaald van Informatie van Expofit: <http://www.expofit.nl/counters-balies/count10-promotie-counter.html?gclid=CPySnb2UkMsCFabnwgodQoQBRA>

*Informatie over Pvd.* (sd). Opgehaald van Informatie van Pvd: <https://www.partijvoordedieren.nl/standpunt/duurzame-landbouw>

*Informatie over Stadshagen.* (Onbekend). Opgehaald van Webiste van Stadshagennieuws:

<http://www.stadshagennieuws.nl/stadshagen>

*Informatie over verzekeringen.* (sd). Opgehaald van Website van Ondernemersplein:

<http://www.ondernemersplein.nl/regel/bedrijfsverzekeringen/>

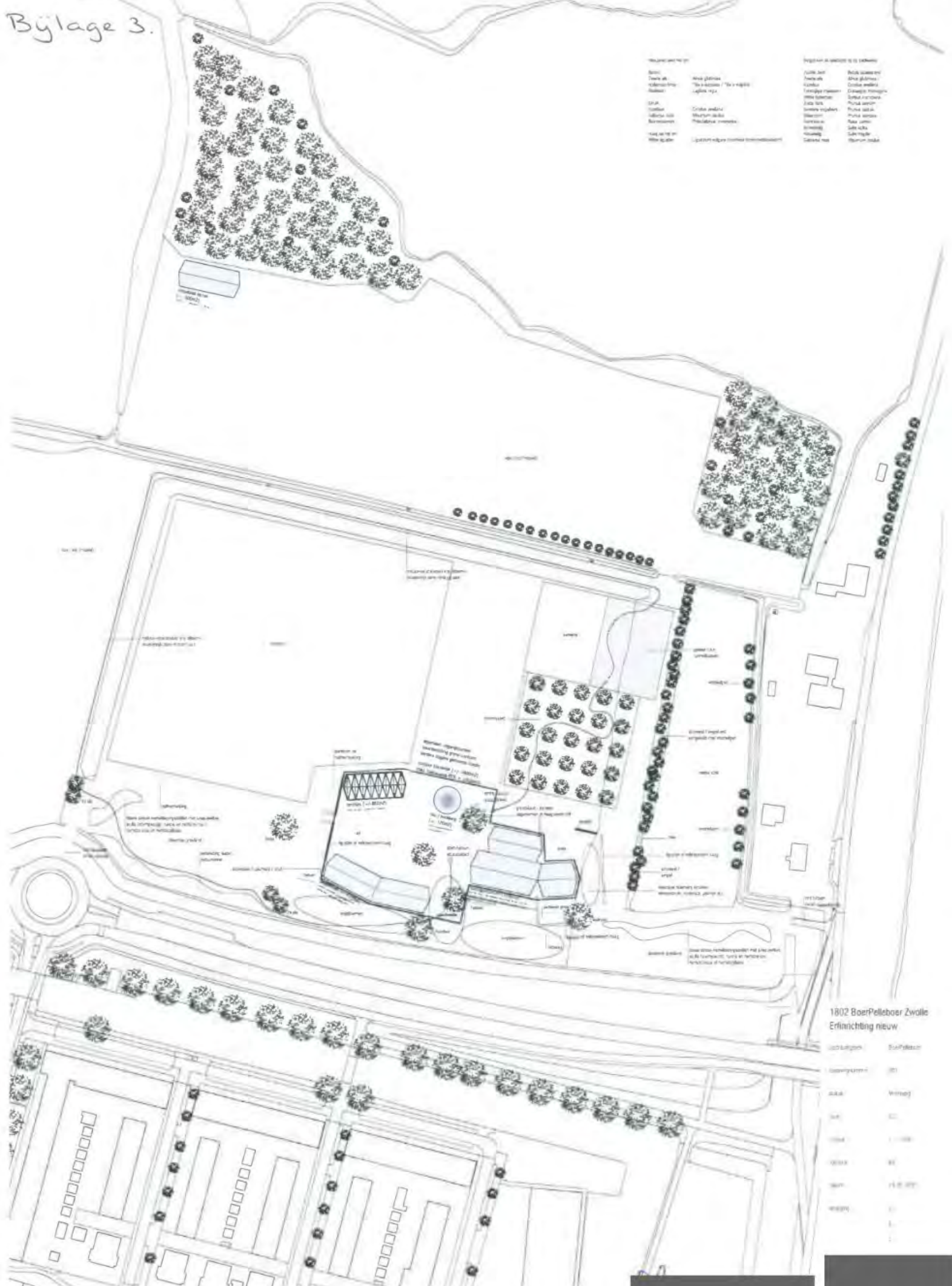
*Informatie over wat een VOF is.* (2014). Opgehaald van Website van startersinformatie centrum:

<http://www.startersinformatiecentrum.nl/rechtsvormen/vennootschap-onder-firma/>





Vegetation code		Vegetation code (Dutch)	
001	Waldplatanen	001	Waldplatanen
002	Berkelriss	002	Berkelriss
003	Tuinkruid	003	Tuinkruid
004	... (and many more)	...	...







### 1802 BoerPelikaan Zwalle

#### Erfinrichting nieuw

Code	Symbol
001	Waldplatanen
002	Berkelriss
003	Tuinkruid
004	...
005	...
006	...
007	...
008	...

Bijlage 4.



-  verruiging
-  botanisch beheer
-  begrazingsbeheer
-  buiten gebruiksvaarende kant





**op maat** Zwolle

**Verkoop grond** (opp. ± 11.520 m<sup>2</sup>)

- Vileis water
- Enexis laagspanning
- Enexis gas lage druk
- KPN data/transport
- Regge/ber data/transport

Perc. nr.: [REDACTED]  
 Geen insluiting  
 Bij voorkeur in/uitrit

sectie: [REDACTED]  
 wijk: [REDACTED]  
 mut. datum: 27-05-2021  
 schaal: 1:1000  
 get.: [REDACTED]  
 opdr.: [REDACTED]  
 datum: 26-05-2021  
 tek. nr.: 2021-147A

Expertisecentrum Wijk en Beheermanagement Lübeckplein 2 8017 JZ Zwolle Postbus 10007 8000 GA Zwolle 036-498 9111

Dyloge b.



BEBOUWING      KANT VERHARDING      KAVELGRENS      PERCEELGRENS + NR.  
 KANT WATER      WATERSCHAPSKEUR      HOOFD.BEBOUW.GRENS      PARKEREN OP EIGEN ERF

op maat
 Zwolle

Pacht (opp. ± 219.042 m<sup>2</sup>)

Parc. nr. [REDACTED]

Expertisecentrum    Wijk en Beheermanagement, L. De Beckplein 2, 8017 JZ Zwolle, Postbus 10007, 8000 CA Zwolle, 038-486 9111

sectie: [REDACTED]  
 wijk: [REDACTED]  
 m.u.l. datum: [REDACTED]  
 schaal: 1:3000 (A3)  
 get.: [REDACTED]  
 opdr.: [REDACTED]  
 datum: 15-06-2021  
 tek.nr.: 2021-162

Paraaf Pachter: [REDACTED]      Paraaf Gemeente: [REDACTED]