

uw email van: 11 maart 2024
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 24 026 dr aangepast V1
betreft: onderzoek activiteiten Huisman B.V. versus bestemmingsregels
aanvrager: Huisman B.V.
locatie: Zuiderdijk 30/30A te Venhuizen
adviesaanvraag ontvangen: 11 maart 2024

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Drechterland

Woerden, 16 augustus 2024

Geacht college,

Aanvraag

Uw adviesaanvraag betreft de beoordeling van de bedrijfsactiviteiten van Huisman B.V. op de locatie als hierboven is vermeld.

U verzoekt ons advies over de vraag of de huidige en gewenste bedrijfsactiviteiten van Huisman B.V. passend zijn binnen de definitie van een Agrarisch Loonbedrijf en de gebruiksregels zoals deze in het ter plekke vigerende omgevingsplan zijn opgenomen. Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben voornoemd bedrijf bezocht op 29 maart 2024 en 16 mei 2024 en met de heren [redacted] en [redacted] de aanvraag en bedrijfssituatie besproken.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Drechterland Zuid'. Op het perceel, voorzien van een bouwvlak, rust onder meer de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf' (artikel 8).

De voor genoemde bestemming aangewezen gronden zijn, onder meer, bestemd voor bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een agrarisch loonbedrijf, al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit (...) (artikel 8, lid 8.1 onder a. en b.)..

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen binnen de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf' gelden, onder meer, de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarische loonbedrijf worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1 per bestemmingsvlak, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten", in welk geval geen bedrijfswoning is toegestaan;

- c. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd (artikel 8, lid 8.2.1, onder a. t/m c.).

Volgens de specifieke gebruiksregels in lid 8.4 wordt tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, dan wel in de vorm van kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalletje van niet meer dan 6,00 m², waarbij een reclamebord van 0,50 m bij 1,00 m is toegestaan en wat binnen het bouwvlak gebeurt;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden;
- c. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan 1 woning ontstaat;
- d. het gebruik van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m²;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- g. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken.

Volgens de algemene gebruiksregels in artikel 49, lid 1, wordt tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het storten van puin en afvalstoffen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, tenzij ter plaatse planologische medewerking is verleend aan de vestiging van een kleinschalig kampeerterrein;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen die langer duren dan twee dagen.

In de begrippen (artikel 1) is het volgende voor de aanvraag relevante agrarische begrip vermeld:

1.10 agrarisch loonbedrijf: een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, zoals een loonbedrijf, al dan niet in combinatie met grondverzetwerkzaamheden.

Huidige situatie

De heren [redacted] en [redacted] ([redacted] exploiteren, allen in de functie van [redacted], een bedrijf in (deels agrarisch) loon- en aannemingswerk met daarnaast een landbouwtak. De heren [redacted] en [redacted], zonen van de beide andere [redacted], zijn beoogd bedrijfsopvolger.

Het bedrijf kent een BV-structuur met een holding, te weten een viertal persoonlijke holdings van de ondernemers en een werkmaatschappij, hetgeen een gebruikelijke constructie is. Zoals vermeld, houdt het bedrijf zich bezig met verschillende soorten (deels agrarisch) loon- en aannemerswerk en exploiteert het binnen dezelfde bedrijfsvoering een akkerbouwtaak onder de naam Huisman Agro. Naast de activiteiten van de vier [REDACTED] wordt de arbeid rondgezet door 30 vaste fulltime medewerkers voor circa 1000 uren per week en 4 'losse' medewerkers voor circa 50 uren per week.

Voor de bedrijfsvoering beschikt Huisman Agro volgens de Gecombineerde Opgave (GO¹) 2024 over circa 65 hectare landbouwgrond. Hierop worden diverse gewassen verbouwd, zoals granen, suikerbieten en snijmais. Huisman Agro is wat betreft het benodigde landwerk klant bij Huisman BV.

Voor de bedrijfsvoering van Huisman BV op de locatie Zuiderdijk 30/30A beschikt het bedrijf volgens het Formulier Bedrijfsgegevens Aanvrager over in totaal 5,5 hectare grond in eigendom, waarvan 2 hectare wordt gebruikt als bouwland en 1 hectare als grasland. De overige 2,5 hectare betreffen erf, paden en sloten.

Bebouwing en voorzieningen:

- bedrijfswoning; vanaf de weg gezien gesitueerd vooraan op het erf, links van de inrit; daarachter
- hal (oppervlakte circa 3.600 m²): uitgevoerd met 2 nokken en in gebruik voor de stalling van machines en werktuigen; daarachter
- romneyloods (oppervlakte circa 360 m²);
- erf waarvan een gedeelte groot 1.550 m² wordt gebruikt voor de stalling van materieel dat niet overdekt gestald kan worden en voor 10% voor de opslag van materiaal als stro, kavelpadplaten, zand, landbouwfolie en erfverhardingsmateriaal.

Naast genoemde erfbouwing worden elders nog 2 schuren gehuurd met een gezamenlijke oppervlakte van circa 770 m² die eveneens dienen voor de stalling van agrarische machines.

Reden van de aanvraag / plan / nieuwe situatie

Directe aanleiding voor dit advies zijn twee door derden bij uw college ingediende verzoeken om handhaving. Hierin geven verzoekers aan dat wat betreft het gebruik van gronden door Huisman BV voor aannemingsactiviteiten alsmede bepaalde opslag van materiaal niet in overeenstemming zou zijn met de in het vigerende omgevingsplan (bestemmingsplan Drechterland Zuid) gegeven bestemmingen van de gronden.

Los van genoemd handhavingverzoek is door de groei van het bedrijf het aantal machines en werktuigen toegenomen. Deze machines worden volgens Huisman BV groter, diverse en moderner. In elk geval is gevolg hiervan dat diverse machines en werktuigen nu buiten en elders in de gemeente op gehuurde locaties gestald worden. Om een oplossing te bieden voor de ontstane situatie is Huisman BV sinds 2021 in contact met de gemeente om te komen tot de bouw van een kapschuur (2.240 m²). Ook loopt een traject voor een aparte omgevingsvergunning voor de verandering en uitbreiding van terreinen.

Huisman BV geeft aan geen uitbreiding van de activiteiten op de huidige plaats na te streven.

¹ GO: Gecombineerde Opgave voor de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Gegevens

De gegevens in dit advies zijn gebaseerd op het door de aanvrager ingevulde 'Formulier Bedrijfsgegevens Aanvrager' en de informatie verkregen tijdens twee bedrijfsbezoeken, te weten tijdens het eerste bedrijfsbezoek informatie over het bedrijf zelf, toekomstplannen, aanwezige machines en de doelen waarvoor deze in de praktijk gebruikt worden en tijdens het tweede bedrijfsbezoek informatie over omzetten, inkopen (facturen) en de besteding aan uren per jaar ten dienste van de verschillende bedrijfsactiviteiten, de GO's van 2022, 2023 en 2024 en het 'Bedrijfsplan Huisman Loon- en Aannemingsbedrijf b.v.' (ongedateerd).

Adviesvraag / beoordeling

Uw college verzoekt ons advies over de vraag of de huidige en gewenste bedrijfsactiviteiten van Huisman B.V. passend zijn binnen de definitie van een Agrarisch Loonbedrijf en de gebruiksregels zoals dat in het ter plekke vigerende omgevingsplan, respectievelijk in artikel 1, lid 10, artikel 8, lid 4 en artikel 49, lid 1 zijn opgenomen.

Algemeen

Allereerst merkt onze commissie op dat zij adviezen uitbrengt aan gemeenten op basis van praktisch-agrarische feiten en argumenten en dat zij in ruime mate bekend is met het fenomeen 'loonwerk'. Huisman BV is hier een typerend voorbeeld van. Een dergelijk bedrijf beschikt, grosso modo, over vaste medewerkers en een eigen machinepark dat zo mogelijk jaarrond ingezet moet kunnen worden.

Waar ooit begonnen is met puur agrarisch loonwerk voor agrarische bedrijven in de regio, te weten oogsten, planten, zaaien, maaien, sloten schonen, etc., ontstaan gaandeweg, in een organisch patroon, andere activiteiten die weliswaar een agrarische basis hebben, maar daar ook steeds verder vandaan komen te liggen. Daarbij is grondverzet met graafmachines, trekkers en gronddumpers een veel voorkomende invulling.

Deze 'aanverwante' activiteiten zijn vaak enerzijds een gevolg van het bekende verloop van de seizoenen en anderzijds een gevolg van de onzekerheden rond het puur agrarische loonwerk welke veroorzaakt worden door wisselende weersomstandigheden of anderszins, met grote pieken en dalen in bepaalde perioden door het jaar gezien.

Het is de bedrijfsmatige kunst om werkzaamheden zoveel mogelijk elkaar te kunnen laten opvolgen of voldoende 'stopwerk' te hebben om het gehele gebouw van de bedrijfsvoering jaarrond voldoende te kunnen stutten. Bovendien is het van belang voor het behoud van vakkundige medewerkers om zoveel mogelijk continue werk te kunnen bieden en niet mensen na piekperioden jaarlijks enkele maanden in de WW te zien verdwijnen. Dit alleen al zou de continuïteit van de bedrijfsvoering kunnen bedreigen; ook medewerkers zoeken zekerheid van werk.

Complicerend, als voorbeeld te noemen, bij het beoordelen van de werkzaamheden van een agrarisch loonbedrijf, is de basale vraag wat als 'agrarisch' gezien wordt in de regelgeving. Zo kan het voorkomen dat er een opdracht is voor het maaien van slootkanten bij een veehouder, zonder twijfel agrarisch loonwerk, maar als aan de overkant van de sloot een bedrijventerrein ligt waar ook gemaaid moet worden, is de opdrachtgever geen agrarisch bedrijf en zou hetzelfde werk, met dezelfde machine op dezelfde dag, niet agrarisch mogen heten. Nog een voorbeeld: is het aanleggen van een duiker op boerenland wél agrarisch, maar op een stuk grasland dat eigendom is van een particulier niet?

Kortom: er zitten in de definitie 'agrarisch' altijd grijze gebieden en overlappingen.

Hetzelfde geldt overigens voor machineverhuur. Als een zogeheten dieplepel met chauffeur wel aan een agrariër mag worden verhuurd, waarom zou dat dan niet mogen aan een wegenbouwer die hetzelfde werk voor die agrariër doet?

Deze voorbeelden geven aan dat de activiteiten van een dergelijk bedrijf in bepaalde gevallen nauwelijks te ontrafelen of te categoriseren zijn. Een neiging kan bestaan naar een beoordeling van de activiteiten van Huisman BV op basis van het klantenbestand van het bedrijf te kijken, maar ook daar ligt niet altijd het antwoord.

Immers: voor de continuïteit van dit type bedrijf is het nodig om te diversifiëren in de dienstverlening. Naar de mening van onze commissie is dit geheel begrijpelijk vanwege onberekenbare omstandigheden, zoals bijvoorbeeld de extreem natte winter en het voorjaar in '23/24, waarin lange tijd geen landwerkzaamheden konden worden uitgevoerd en inkomsten daaruit dus uitblijven.

Mede daarom schrijft dit soort bedrijven ook wel in op ander werk waarvoor men de mensen en machines heeft, bijvoorbeeld voor zogeheten maaibestekken of gladheidsbestrijding voor gemeenten en provincies. Het kan echter voorkomen dat een dergelijk bestek een beperkte duur heeft van drie of vier jaar. De praktijk is dan dat een bedrijf dan soms tijdelijk capaciteit bij collega's inhuurt of zelf aan derden verhuurt. Dit soort overeenkomsten, die volkomen gebruikelijk zijn in de branche, lopen dan via de boekhouding van Huisman BV, terwijl deze in feite het werk alleen organiseert.

Het kan dus voorkomen dat omzet gemaakt wordt waarvoor op de vestigingsplaats, behalve op kantoor, geen enkele zichtbare activiteit plaatsvindt.

Wat Huisman BV onderscheidt van veel andere loonbedrijven is dat men ook wel complete projecten in, bijvoorbeeld, de wegenbouw, tuinen of voor het maken van parkeerterreinen aanneemt, maar daar zelf met eigen machines en mensen relatief weinig aan doet, behoudens het 'grondverzet'. Men is dan de 'pervoerder', de hoofdaannemer, maar koopt bestratingmateriaal e.d. en arbeid in bij derden. Ook deze omzetten zijn verantwoord in de eigen boekhouding, maar de praktische uitvoering geschiedt niet vanaf het eigen terrein. Deze omzetten kunnen, naast andere opdrachtgevers, ook verricht worden voor agrarische bedrijven, waarbij dan bijvoorbeeld weer de vraag opkomt of het aanleggen van een betonplein op een akkerbouwbedrijf al dan niet 'agrarisch' werk moet heten.

In het samenstel van deze overwegingen heeft onze commissie een weg gezocht om tot serieuze antwoorden te komen op de vraag of inderdaad sprake is van een agrarisch loonbedrijf, zoals omschreven in de begripsbepaling in artikel 1, lid 10, dat volgens die regel ook grondverzetwerkzaamheden toestaat. Onder artikel 8.1 Bestemmingsbeschrijving is sprake van 'een loonbedrijf, al dan niet in combinatie van een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering'. Van deze omschrijving is in ieder geval sprake.

Bedrijfsbezoek 29 maart 2024

Bij een eerste bedrijfsbezoek op 29 maart 2024 door twee leden van de commissie zijn het bedrijf en de plannen globaal toegelicht. Tevens is daarbij een rondgang over het bedrijf gemaakt en is met name aandacht geweest voor de aanwezige machines en de doelen waarvoor deze in de praktijk gebruikt worden. Het was op dat moment, samen met de overlegde machinelijsten, duidelijk dat de gestalde, aanwezige machines vrijwel alleen voor agrarisch werk gebruikt kunnen worden. Daarbij zij opgemerkt dat machines voor ander werk, bijvoorbeeld graafmachines, heel vaak niet of nauwelijks op het bedrijf komen, maar op locatie blijven, behalve eventueel voor onderhoud.

De bedrijfsbezoekers hebben op dat moment meegedeeld dat in een procedure alleen objectieve en verifieerbare feiten tellen en zij meer informatie uit de boekhouding rond de bedrijfsvoering nodig hadden om tot een oordeel te komen.

Bedrijfsbezoek 16 mei 2024

Om de hiervoor genoemde reden is een tweede afspraak gemaakt, op 16 mei 2024, waarbij op basis van gepresenteerde gegevens van Huisman steekproeven in de boekhouding zijn genomen om de werkwijze met onderaannemers en leveringen ten behoeve van aangenomen niet-agrarisch werk te staven.

Bij dit steekproefsgewijze onderzoek is informatie ingezien over omzetten, inkopen, etc., maar is ook gesproken over de besteding aan uren per jaar ten dienste van de verschillende bedrijfsactiviteiten. Onze commissie heeft ervoor gekozen die urenverantwoording, als door Huisman BV overlegd, als basis voor haar beoordeling te nemen omdat deze de meest zuivere afspiegeling van de werkzaamheden geven.

In ieder geval is duidelijk geworden dat op papier behoorlijke omzetten gemaakt worden voor werk dat niet als traditioneel agrarisch loonwerk beschouwd kan worden, maar die op het onderhavige terrein aan de Zuiderdijk geen zichtbare activiteiten opleveren.

Er zijn inkoopfacturen overlegd van onderaannemers voor werk waarbij Huisman BV weliswaar het voorbereidende grondwerk heeft gedaan en penvoerder van het project was, maar de overige uitvoering, bijvoorbeeld bestraten, geheel door een derde partij gedaan werd. Voor het bepalen van de werkzaamheden van eigen mensen en machines zijn de omzetcijfers dus versluierend en slechts zeer beperkt bruikbaar.

Bevindingen

Het is het beleid van onze commissie om geen vertrouwelijke stukken of concrete cijfers op te nemen in adviezen, vanwege overwegingen rond gevoelige informatie voor concurrenten. Om deze reden zullen onderstaand slechts percentages gebruikt worden om de bedrijfsvoering te schetsen.

In ieder geval is in de boekhouding volgens onze commissie voldoende bewijs gevonden voor de bovenstaande, gecompliceerde structuur en werkwijze van het bedrijf.

De urenverantwoording is aangeleverd over de jaren 2021 en 2022, waarbij onze commissie aantekent dat in het type werk dat Huisman BV uitvoert, te weten zowel agrarisch- als grondverzet, als bovenstaand reeds gemeld, grote fluctuaties kunnen bestaan. De door ons weergegeven percentages kunnen daarom, vanuit de praktijk geredeneerd, niet meer dan een trend weergeven, maar kunnen niet tot op detailniveau per machine per periode gehanteerd worden. Dergelijke inzichten betreffen bovendien altijd de verleden tijd, maar zijn niet één op één bruikbaar voor de toekomst.

Samenvattend betreffende de uren ontstaat uit de opgaven van Huisman BV het volgende beeld:

De posten 'agrarisch', 'grondverzet' en 'groen', in uren gerekend, beslaan ruim 50% van het totaal aantal gemaakte uren. Worden hierbij de uren voor de bijkomende werkzaamheden als transport van machines, boekhouding, projectadministratie en machineonderhoud opgeteld, beslaan deze over de jaren 2021 en 2022 gemiddeld circa 73% van de uren die binnen de onderneming gemaakt worden. Hierbij tekent onze commissie aan, dat van de uren als laatstgenoemd, te weten de bijkomende werkzaamheden, ook een hoeveelheid gebruikt wordt ten dienste van de andere activiteiten die niet onder de genoemde drie categorieën vallen. Het is echter praktisch onmogelijk deze tijdsbesteding tot in detail te bepalen, maar ook zonder deze post nemen 'agrarisch en grondwerk' ruim tweederde van

het totaal aantal uren op jaarbasis in beslag; beide activiteiten ieder voor zich ongeveer de helft. Dit is een bevestiging van datgene wat onze commissie bij het eerste bezoek al aan aanwezige machines heeft waargenomen. Onze commissie ziet als resultante uit de gesprekken geen reden om aan de nemen dat de genoemde percentages en verhoudingen in de toekomst veel zullen afwijken, afgezien van incidentele omstandigheden zoals de eerdergenoemde grote hoeveelheden regen in begin 2024.

Eén ander leidt wel tot de conclusie dat het geheel van de bedrijfsvoering dan 'voor tweederde' voldoet aan de omschrijving in de genoemde begripsbepaling in artikel 1, lid 10, maar dat het bedrijf toch met een aantal werkzaamheden 'uit de bestemming' is gelopen.

Van belang op dit punt is het woord 'overwegend' – dat overigens niet nader is gekwantificeerd - in artikel 1, lid 10, waarbij eigenlijk ook meespeelt hoeveel van de arbeid nu feitelijk op het vestigingsadres zelf gebeurt. Als voorbeeld daarvoor dient het kantoor, waar onder meer de projectadministratie gedaan wordt, ook van niet-agrarisch grondverzetwerkzaamheden. Hier worden weliswaar uren geproduceerd, maar deze hebben slechts zeer beperkt invloed op de fysieke arbeid uit het loon- of grondverzetbedrijf zelf. Een ander voorbeeld is de verhuur van machines, die niet gezien kan worden als agrarisch loonwerk, noch als grondverzet. De 'arbeid' van het verhuren gebeurt weliswaar op de vestiging, op het kantoor, maar het werk, de arbeid, door of met de machines verricht, geschiedt per definitie elders.

Onze commissie benadrukt bij deze vaststellingen dat het bedrijfsmatig, als eerder genoemd vanwege de continuïteit rond agrarisch loonwerk en het grondverzet, volkomen logisch en begrijpelijk is dat Huisman BV gaandeweg is geëvolueerd naar het bedrijf dat het nu is.

Conclusie

Op basis van besproken en overlegde documenten, in combinatie met het geconstateerde bij de twee bedrijfsbezoeken, is onze commissie samenvattend van mening dat Huisman BV grotendeels voldoet aan de omgevingsplanregels inclusief de gebruiksregels omdat het praktisch voldoet aan de beschreven begripsbepaling in artikel 1, lid 10, maar naast agrarisch loonwerk en grondverzet ook verantwoordelijk is voor de uitvoering van ander werk. De regel in artikel 8, lid 1, onder a, is van toepassing omdat het gaat om een overwegend agrarisch loonbedrijf (met grondverzetwerkzaamheden) in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, wat inderdaad het geval is (akkerbouw).

Uitgaande van de hiervoor vermelde conclusie is naar onze mening dan ook geen sprake van strijdig gebruik als vermeld in artikel 8, lid 4 en artikel 49, lid 1 van de planregels. Onze commissie constateert daarbij dat een zekere hoeveelheid, maar niet in overwegende mate, arbeid binnen het bedrijf mogelijk vanuit juridisch oogpunt niet past binnen de bestemming, maar in de praktijk grotendeels losstaat van datgene wat op het vestigingsadres dagelijks geschiedt en dat dit met name voor een deel kantoor- c.q. organisatiewerk betreft.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische Beoordelingscommissie
Namens deze,



[redacted], secretaris

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen