

Bedrijfsverplaatsing Loonbedrijf Blankendaal BV

Benodigde buitenopslag, gebouwen en manoeuvreerruimte.

Hierbij een aanvullende verduidelijking rondom nut/noodzaak verplaatsing naar gekozen locatie Spierdijk door Loonbedrijf Blankendaal BV.

CUMELA Nederland is de brancheorganisatie voor cumelabedrijven, de specialisten in groen, grond en infra. In de cumelasector zijn landelijk 24.000 medewerkers in bijna 2400 ondernemingen samen goed voor een jaaromzet van ruim drie miljard euro. In Noord-Holland zijn ongeveer 160 loonbedrijven waarvan er 145 lid zijn van onze organisatie. Voor alle duidelijkheid kan gesteld worden dat nagenoeg al deze bedrijven zijn in het buitengebied i.c. landelijk gebied – gevestigd (ca. 98%). Deze bedrijven bieden een stabiele werkgelegenheid aan vele arbeidskrachten en hebben een groot markteconomisch aandeel. De ondernemingen 'bewerken' op enerlei wijze, als cumelabedrijf in de vorm van verhuur of (onder)aanneming, 75 - 80% van de gronden (landbouw, watergangen, natuur, infrastructuur, etc.) binnen de provincie Noord-Holland. Zoals de agrariër de 'hoeder' van het buitengebied genoemd wordt, geldt voor, o.a. Loonbedrijf Blankendaal BV dat zij dé ontwerper, beheerder, operationeel uitvoerder en verzorger van de 'ruimte' zijn. Dit geldt niet alleen voor de directe omgeving van het bedrijf maar ook voor een groot deel van de provincie Noord-Holland. Loonbedrijf Blankendaal BV zorgt voor aanleg, onderhoud, beheer, et cetera van alle gronden (ruimte) - ongeacht de functie, gebruik of hoedanigheid – binnen een groot gebied rondom het bedrijf in de provincie Noord-Holland.

Door verbreding/aanpassing van de N23 was het noodzakelijk dat Loonbedrijf Blankendaal zijn locatie aan de Dorpsstraat te Obdam opgaf. Hierdoor moest een passende vervangende locatie gezocht worden. Dit heeft de afgelopen jaren plaatsgevonden waarbij vele locaties de revue zijn gepasseerd die vaak door gemeente en/of provincie als ongeschikt werden aangemerkt. Uitdrukkelijk dient hier te worden gemeld dat Loonbedrijf Blankendaal niet op eigen verzoek gaat verplaatsen maar door de provinciale plannen met de N23 gedwongen is. Er is altijd door Blankendaal volledige medewerking verleent met het beoordelen en aandragen van mogelijk geschikte locaties en aan zijn verplaatsing. De locatie Spierdijk werd uiteindelijk door zowel de gemeente als Blankendaal het meest geschikt geacht.

Gezien de directe relatie van de 'niet-agrarische bedrijven' i.c. Loonbedrijf Blankendaal BV, inzake landbouw, natuur, water (groen-blauwe diensten), mobiliteit i.c. het landelijk gebied in brede zin, zou een verzoek tot verplaatsing naar een andere locatie binnen zijn werkgebied en in het buitengebied, mits nut en noodzaak voldoende onderbouwd is niet op verzet mogen stuiten. Het feit dat 98% van de bedrijven in het buitengebied is gevestigd zegt veel, zo niet alles, over oorsprong, aard, werkgebied en de financieel/economische situatie c.q. mogelijkheden.

Zoals uit het voorgaande blijkt, is het loonbedrijf (Loonbedrijf Blankendaal BV), met name door de vele functiewijzigingen in het landelijk gebied niet enkel meer gericht op de agrariër. Het gebruik van de 'ruimte' in algemene zin is sterk veranderd de laatste jaren, dienaangaande heeft ook Loonbedrijf Blankendaal BV haar 'bakens' moeten verzetten.

Loonbedrijf Blankendaal BV kent, onder andere op grond van economische ontwikkelingen, capaciteitsbehoefte, deskundigheid en professionaliteit, e.d. ten behoeve van buitengebied gerelateerde - én overige opdrachtgevers een diversiteit aan uit te voeren activiteiten én daarvoor derhalve ook aan benodigde machines en werktuigen (landbouwmaterieel, motorrijtuigen met beperkte snelheid, grondverzetmaterieel, e.d.).

Voor het bedrijf is op grond van de omvang van het materieel (lengte, breedte, hoogte), de diversiteit van het machinepark, ruimte aan buitenopslag en daarmee gepaard gaande manoeuvreer-ruimte voldoende ruimte benodigd. De ruimte behoefte ontstaat ook doordat steeds specialistische machines worden gevraagd voor bepaalde werkzaamheden.

Belangrijk is om aan te geven dat het loonbedrijf al jaren niet meer heeft kunnen meegroeien met de ruimte behoefte doordat de plannen met zijn locatie i.v.m. de verbreding van de N23 hem al jaren geleden kenbaar zijn gemaakt door de provincie. Hierdoor huurt hij stallingsruimte voor machines bij op verschillende locaties. Op deze locaties is nu ook de buitenopslag van het bedrijf. Doordat het bedrijf gaat verplaatsen naar een andere locatie wordt het tevens gedwongen om alle bedrijfsactiviteiten te centraliseren op één locatie.

De huidige locatie omvatte:

Een stulp (bedrijfswoning met erf van):	2000m ² ;
Bedrijfsloods	1800m ² ;
Verhard erf	5000m ² ;
Gronddepot	2000m ² ;
Agrarische grond	18000m ² .

De indeling van het terrein aan de Spierdijk vloeit voort uit de hoofdactiviteiten: het (agrarisch) loonwerk en het (cultuurtechnisch)grondverzet. Het voorste deel van het terrein wordt gebruikt voor de bedrijfswoning en tuin/erf. Het terrein wordt verder ingericht als stallingsruimte voor alle voertuigen, machines en materieel ten behoeve van deze hoofdactiviteiten. Daarvoor worden twee loodsen gebouwd die de nodige stallingsruimte moeten bieden voor het huidige machinepark. Direct aan de voorkant op het perceel is als onderdeel van de eerste loods ook het kantoor en de kantine e.d. gevestigd (hier werd nu de huidige bedrijfswoning voor gebruikt, dit voldeed al langjarig niet meer aan de (arbo) eisen). Direct achter het kantoor is de werkplaats voor onderhoud van het materieel, stallingsruimte en een overkapte wasplaats gesitueerd (deze was nu buiten). De ruimte tussen de loodsen is benodigd als manoeuvreerruimte. Helemaal achter op het perceel, achter de loodsen zijn de vakken voor opslag van materialen zoals zand/grond e.d. De wet eist (middels het Besluit bodemkwaliteit) dat partijen grond allemaal apart in daarvoor bestemde afgescheiden vakken worden opgeslagen.

De terreininrichting is dusdanig gekozen dat deze optimaal is voor het agrarisch loon- en grondverzetbedrijf. Vanwege de grote machines zijn de loodsen over de lengte tegenover elkaar geplaatst. Machines kunnen daardoor naast elkaar worden geplaatst in plaats van achter elkaar. De ruimte tussen de loodsen wordt uitsluitend gebruikt als manoeuvreerruimte. De ondergeschikte activiteiten die voortvloeien uit de hoofdactiviteiten nemen maar beperkt ruimte in beslag op het terrein.

Hieronder een overzicht van de nu in gebruik zijnde (inclusief gehuurde) ruimte;

Dorpsstraat 39 zie bovengenoemd.

Duinweid 10 een verhard terrein voor buitenopslag van	1900 m ² ;
Duinweid 10 onverharde opslaggedeelte t.b.v schone grond	2000 m ²
Duinweid 10 een loods van	1512 m ² ;

De Kolk 4 buitenopslag	800 m ² ;
De Kolk 4 een loods van	800 m ² ;
Totaal gebruikte vierkante meters voor stalling elders:	2312 m ² ;
Totaal gebruikte buitenopslag elders:	4700 m ² ;

Op de nieuwe locatie wordt in eerste instantie 4300m² aan bedrijfsgebouwen gebouwd maar er dient duidelijk te zijn dat in deze gebouwen straks ook kantoren, kantine en een in pandige wasplaats komen. Bovendien stonden nu ook meerdere machines op de verschillende locaties buiten geparkeerd. Daarnaast worden op verschillende locaties weilanddepots gebruikt voor de tijdelijke opslag van grond e.d. en ligt een deel buitenopslag bij enkele collega's.

Daarnaast is er ruimte nodig voor het testen van grondverbeteringstechnieken en bemestings-technieken en nieuwe teelttechnieken, ook dit gebeurde op de bestaande locatie (agrarische grond).

-Alternatief

Betreffende het vestigen van Loonbedrijf Blankendaal BV, of bijvoorbeeld alleen de buitenopslag, op een (regionaal) bedrijventerrein blijkt – op grond van ervaringen – en kan om diverse planologische redenen, hierna beschreven, niet optioneel worden geacht. Aan bijvoorbeeld de vereisten ten aanzien van vestiging op een industrieterrein, waaronder percentage bebouwing, kavelgrootte, arbeidsbezetting per vierkante meter, buitenopslag, beeldkwaliteit, e.d. kan niet voldaan worden of wordt dit niet wenselijk geacht. Bovendien worden kavels voor uitsluitend buitenopslag tegenwoordig niet meer uitgegeven. Daarnaast is de beschikbaarheid van kavels, in de redelijke nabijheid van Loonbedrijf Blankendaal BV niet toereikend en/of niet passend. Bedrijfseconomisch is de efficiency/rendabelheid van industriegronden of 'productiecapaciteit' niet haalbaar.

Loonbedrijf Blankendaal BV is vooral lokaal georiënteerd en gevestigd op korte afstand van haar klantenkring of te bewerken gronden in het buitengebied. De Spierdijk ligt midden in het werkgebied van het loonbedrijf. Verplaatsing van alleen de buitenopslag zou eveneens leiden tot een toename van mobiliteit van langzaam rijdend verkeer in de gemeente, welke in relatie tot verkeersdoorstroming, duurzaam veilig én begrip door overige weggebruikers niet altijd als bevorderlijk kan worden aangemerkt. Bedrijfsverplaatsing van het volledige bedrijf, inclusief de buitenopslag is dus de enige optie. Wij hechten eraan te benadrukken dat "buitenopslag" dan wel opslag van bouwstoffen (overeenkomstig Activiteitenbesluit, Besluit Bodemkwaliteit / Bouwstoffenbesluit), voor Blankendaal inherent is aan de activiteiten van zijn loonbedrijf ofwel onderdeel is van de normale bedrijfsuitoefening. Gesteld kan worden dat voor Loonbedrijf Blankendaal BV de buitenopslag van materialen en stoffen welke verbonden zijn aan de activiteiten toegestaan en toelaatbaar moet zijn én blijven en bovendien noodzakelijk zijn. Niet voor niets heeft de Rijksoverheid de mogelijkheden binnen het activiteitenbesluit verruimd per 1-1-2011. Nu mag immers 10.000 m³ aan zand/grond en 10.000 ton aan bouwmaterialen worden opgeslagen. Voor Loonbedrijf Blankendaal BV is het noodzakelijk dat zij een strategische voorraad aan grond/zand hebben liggen. Conform het Besluit Bodemkwaliteit is een bedrijf verplicht om al de grond die vrijkomt uit eigen werken apart op te slaan, het op bulken van grond is ten strengste verboden. Dit maakt het noodzakelijk dat er voldoende opslag ruimte beschikbaar is mede omdat de beperkte opslaghoogte in acht moet worden genomen.

Wanneer er dan ook nog in de omgeving van het bedrijf gekeken wordt kan worden geconcludeerd dat Loonbedrijf Blankendaal een passende opslag gaat aanleggen die vergelijkbaar is met andere gelijkwaardige bedrijven.

-bedrijfseconomisch

Een loonbedrijf is een onderneming die een strakke organisatie en aansturing vereist. Dit betekent dat planning en organisatie vanaf één plek dient plaats te vinden. Als dit niet mogelijk is dan heeft

dit grote gevolgen voor het financieel resultaat en de efficiency. Als werknemers bij terugkomst van een werk niet meteen aan ander werk gezet worden lopen de niet productieve arbeidsuren extreem op. Concreet betekent dit dat het geen optie is om bijvoorbeeld nog langer een deel van de machines elders te stallen dan wel de grondopslag op een andere locatie te hebben. Het betekent concreet dat de huidige locatie in zijn geheel op de nieuwe locatie ontwikkeld dient te worden. Hierbij worden alle gehuurde locaties opgezegd.

De strategie van het bedrijf, het breed ontzorgen van klanten door bijvoorbeeld de planning van alle werkzaamheden binnen de landbouw/cultuurtechnisch werk op zich te nemen, zal naar de toekomst toe een zeer belangrijk aandachtspunt worden. Visie en kennis van de ontwikkelingen in de markt, door deelneming aan studieclubs, bijeenkomsten van de brancheorganisatie en scholing van medewerkers en (eigen)ontwikkeling van specialistische machines, zijn de sterke punten van Loonbedrijf Blankendaal BV. Naar de toekomst toe zal er steeds meer vraag ontstaan naar specialisatie, vanuit de nieuwe locatie, met voldoende ruimte en mogelijkheden, is Blankendaal er klaar voor.

Nu ontbreekt het aan mogelijkheden om te komen tot betere efficiëntie. De huidige locatie had al lange tijd geleden de aanzegging gekregen dat het weg moest vanwege de verbreding van de N23 en had daardoor geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Het heeft de ontwikkeling van de onderneming enorm belemmert. Door het steeds groter worden van de landbouwmachines was er behoefte aan uitbreiding waardoor ruimte gehurd is, ook dienen de steeds geavanceerdere machines binnen gestald te worden, kwetsbare elektronica etc. maken dat noodzakelijk. Specialisatie landbouw en cultuurtechnisch werk vraagt een grote diversiteit aan machines. Er komen dus meer agrarische machines die minder algemeen ingezet kunnen worden. Op meerdere gehuurde locaties worden nu de machines ondergebracht om alles te kunnen stallen en op te slaan. Dit is zeker vanuit bedrijfseconomisch oogpunt af te raden. De extra reistijd die hierdoor benodigd is valt niet door te belasten aan de klant. Dit betekent dat werknemers langer onderweg zijn en minder tijd met uitvoerende werkzaamheden bezig zijn. Deze improductiviteit geeft een daling van het rendement. Het verlies van effectieve arbeidstijd bedraagt hierdoor, naar schatting, ruim 3%. Op het bedrijf zijn 30 werknemers werkzaam en dit betekent dat op jaarbasis 1 FTE hierdoor improductief wordt. Eén FTE staat voor € 43.000,-.

Door het extra vervoer over de weg neemt ook het brandstofverbruik toe, is er meer slijtage van remmen en banden. De totale extra kosten voor brandstof, remmen en banden als gevolg van extra afstand naar gehuurde locaties wordt op jaarbasis geschat op € 20.000,-. Wanneer er gehuurde locaties zouden blijven dan neemt dit alleen maar toe omdat Blankendaal nu noodgedwongen van Obdam naar Spierdijk moest.

Om de huidige activiteiten en marges te kunnen behouden zal er efficiënter gewerkt moeten worden. Efficiëntere inzet van machines en personeel is dan noodzakelijk. Dit is mogelijk door alle activiteiten onder te brengen op één locatie. Op de nieuwe locatie zullen naast nieuwe bedrijfsgebouwen ook opslagen voor grondstoffen moeten komen. U dient hierbij te denken aan een opslag voor zand, grond, puingranulaat en andere bouwstoffen die bij de werken benodigd zijn.

Er dient zich ook een opvolger aan. Hem moet een toekomstbestendig bedrijf kunnen worden geboden waarbij het uitgangspunt is om met minimaal hetzelfde aantal werknemers en middelen door te werken. Mogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen moeten daarom wel geboden worden. Mede om die reden is voor een ruim bouwvlak gekozen. Uitbreiding met bebouwing moet mogelijk blijven.

De nieuwe locatie vraagt investeringen in de best beschikbare technieken (BBT). U dient hierbij te denken aan investeringen gerelateerd aan arbeidsomstandigheden, duurzaamheid, milieu e.d.. De

nieuwe locatie Spierdijkerweg biedt voldoende mogelijkheden ten aanzien van bebouwing (en eventuele toekomstige uitbreidingen) en weinig beperkingen.

Met vriendelijke groet, mede namens Loonbedrijf Blankendaal BV,

Vincent Tijms
juridisch adviseur omgevingsrecht