

Onderbouwing noodzaak bedrijfswoning

Meervelderweg 52 te Uddel (Nieuw-Milligen)

Opdrachtgever: Tuincentrum 'De Fonteyn'
Auteur: A. Sikking, VanWestreenen BV Barneveld

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding.....	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging perceel	2
1.3 Bestemmingsplan	3
2. Noodzaak bedrijfswoning.....	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Volwaardigheid van het bedrijf	5
2.3 Noodzaak bedrijfswoning in verband met toezicht	6
2.4 Noodzaak bedrijfswoning in verband met doelmatige bedrijfsvoering	8
2.5 Conclusie noodzaak bedrijfswoning	9

1. Inleiding

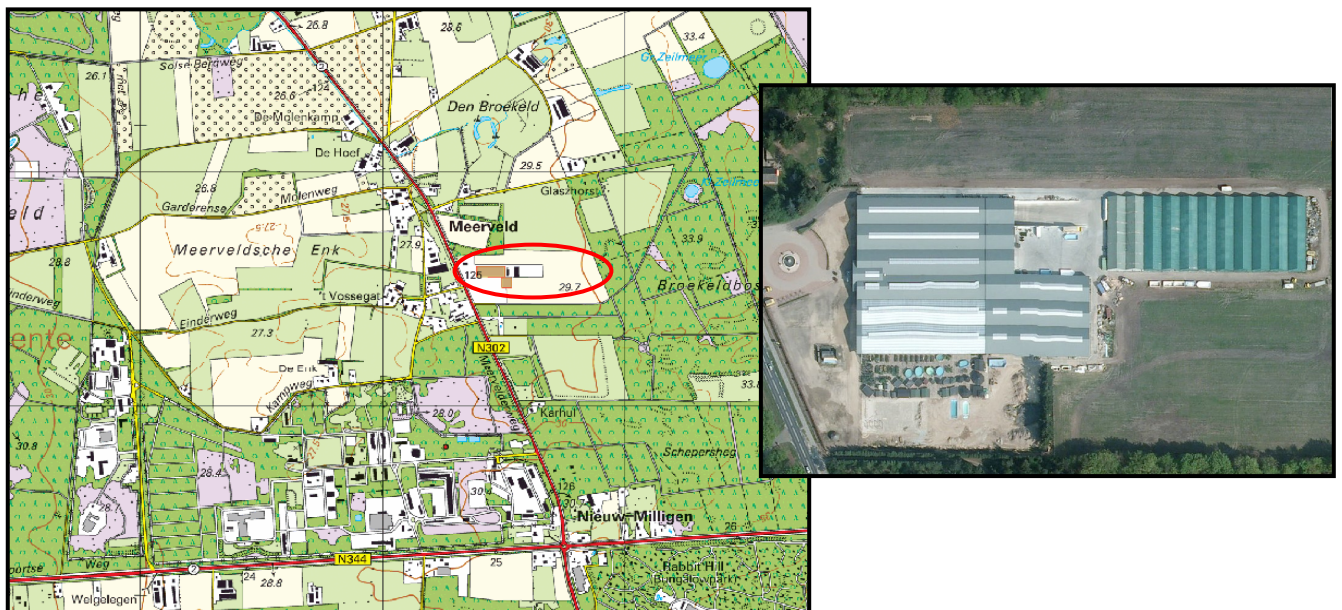
1.1 Aanleiding

Tuincentrum Fonteyn is een specialistisch bedrijf in tuinproducten, zoals tuinmeubelen, tuinhuisen, buitenkeukens en mediterrane planten, maar ook in outdoorwellness, zoals spabaden, zwembaden en sauna's. Het bedrijf heeft een binnenvloeroppervlakte van circa 25.000 m², bestaande uit een grote overdekte winkel met showroom en een caravanstalling. Het bedrijf maakt gebruik van een kelder van circa 60.000 m³, waarin veel producten opgeslagen worden. Fonteyn behoort tot de grootste centra in de regio en betreffende spa's is het bedrijf zelfs de grootste specialist in de wijde omgeving.

Recent hebben er 's nachts meerdere inbraken plaatsgevonden. In januari heeft zich een enorme brand voorgedaan in de kelder van het complex, waarin enkele volledige opslag-compartimenten zijn verbrand, met een grote kostenpost tot gevolg. Om dergelijke situaties in de toekomst eerder op te kunnen merken en de kans op voorkoming en bestrijding ervan te vergroten, is een bedrijfswoning aangevraagd.

1.2 Ligging perceel

Het perceel ligt in buurtschap Nieuw-Milligen, in het agrarisch buitengebied ca. drie km ten zuiden van Uddel en ca. vier km ten oosten van Garderen. Op het perceel ligt een tuincentrum bestaande uit een complex bebouwing en buitenruimte (o.a. zwembaden) met in totaal circa 25.000 m² aan bedrijfsvloeroppervlak. Op de achterzijde van het perceel is een caravanstalling van circa 5.000 m² gesitueerd.



Figuur: uitsnede topografische kaart en luchtfoto plangebied

1.3 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Agrarische Enclave' uit 2001. Volgens dit bestemmingsplan heeft het perceel een bedrijfsbestemming. Er is geen bedrijfswoning toegestaan.

Reeds 30 jaar geleden is de vroegere bedrijfswoning (nr. 56) als eigendom afgesplitst van het bedrijfsperceel. Deze afsplitsing was privaatrechtelijk van aard en is pas jaren daarna planologisch (publiekrechtelijk) tot stand gekomen; de bedrijfswoning is toen door de gemeente Apeldoorn omgezet naar burgerwoning. Van belang in deze kwestie is, dat initiatiefnemer vanaf 1993 eigenaar is van het bedrijf; toen was de woning aan nr. 56 privaatrechtelijk reeds afgesplitst van het bedrijfsperceel. Deze afsplitsing is in de eerste mogelijkheid in het bestemmingsplan overgenomen. Initiatiefnemer heeft derhalve nimmer de beschikking gehad over een bedrijfswoning, terwijl de noodzaak daartoe al 20 jaar aanwezig is.

In maart 2012 is het voorontwerpbestemmingsplan 'Agrarische Enclave' ter inzage gelegd. Ingevolge dit bestemmingsplan geldt de bestemming 'Bedrijf'. Er zijn twee bouwvlakken toegekend; één voor het tuincentrum en één voor de caravanstalling. Voor beide bouwvlakken is de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen. Op grond van het nieuw vast te stellen bestemmingsplan is de bouw van een bedrijfswoning derhalve wederom niet mogelijk.

2. Noodzaak bedrijfswoning

2.1 Inleiding

Uit de begripsomschrijving van een bedrijfswoning (niet zijnde een agrarische bedrijfswoning) blijkt, dat een bedrijfswoning gedefinieerd kan worden als “een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting”. Uit deze begripsomschrijving blijkt niet aan welke voorwaarden een aanvraag om bedrijfswoning moet voldoen. Bij de toetsing van verzoeken om een tweede agrarische bedrijfswoning hanteert de gemeente overigens de criteria ‘noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering’ en ‘het duurzaam kunnen bieden van een dagtaak aan tenminste twee volwaardige arbeidskrachten, naar omvang en activiteiten van de bedrijfsvoering. Beide criteria kunnen, mits enigszins aangepast, redelijkerwijs tevens van toepassing worden verklaard voor de toetsing van een aanvraag om een niet-agrarische bedrijfswoning.

De gemeente Apeldoorn en de provincie Gelderland hebben echter geen beleidsregels opgesteld waaraan de noodzaak van een bedrijfswoning bij een niet-agrarisch bedrijf getoetst kan worden. Er zal in voorliggende kwestie dus naar een maatwerk-oplossing gezocht moeten worden. Uit beleidsnota's van andere gemeenten¹ inzake de noodzaak van een bedrijfswoning bij een niet-agrarisch bedrijf, blijken de volgende criteria:

1. *Er moet sprake zijn van een volwaardig bedrijf;*
 - Het bedrijf moet aantoonbaar volwaardig zijn.
 - Het bedrijf moet ter plaatse een onafhankelijke eenheid vormen, de bedrijvigheid ter plaatse moeten een bedrijfswoning rechtvaardigen.
 - Er dient een blijvende relatie te zijn tussen bedrijf en bedrijfswoning.
 - De woonactiviteiten moeten qua aard en omvang ondergeschikt zijn aan de bedrijfsactiviteiten.

2. *Er moet een aantoonbare noodzaak zijn voor een bedrijfswoning in verband met toezicht;*
 - Is direct toezicht noodzakelijk in verband met een verhoogd risico op calamiteiten?
 - Is direct toezicht noodzakelijk vanwege bijzondere bedrijfsprocessen?
 - Is direct toezicht noodzakelijk vanwege het product dat het bedrijf aanbiedt?

¹ Zie bijvoorbeeld ‘De noodzaak van een bedrijfswoning’, gemeente Castricum, 2006

3. *Er moet een aantoonbare noodzaak zijn voor een bedrijfswoning in verband met doelmatige bedrijfsvoering:*

Ook hierbij geldt dat de aard van de activiteiten de mate van de doelmatigheid bepaalt. In ieder geval moet aangetoond worden dat de persoon, die de bedrijfswoning wil betrekken, daadwerkelijk en duurzaam bij de dagelijkse bedrijfsvoering is betrokken. Daarnaast is het van belang dat aannemelijk wordt gemaakt dat met de bedrijfswoning een substantieel bedrijfseconomisch belang gediend is en niet marginaal.

2.2 Volwaardigheid van het bedrijf

2.2.1 Het bedrijf moet aantoonbaar volwaardig zijn

Volwaardig betekent over het algemeen dat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse structureel, gedurende het gehele jaar, plaatsvinden en niet als hobbymatig zijn te kwalificeren. Tevens dient er bedrijfseconomisch sprake te zijn van een bestaand, zelfstandig bedrijf, waarvan het hoofdkomen van de bewoner van de bedrijfswoning afkomstig is van het bedrijf én van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Dit dient aangetoond te worden middels een bedrijfsplan waarbij zowel inhoudelijk als financieel de volwaardigheid wordt aangetoond en als uitgangspunt wordt genomen dat het bedrijf minimaal één jaar als volwaardig bedrijf bestaat. Indien nog niet kan worden aangetoond dat er sprake is van een zelfstandig en duurzaam bestaand bedrijf moet éérst het bedrijfsgebouw worden gerealiseerd en op een later tijdstip, indien wel sprake is van een zelfstandig en duurzaam bestaand bedrijf, de bedrijfswoning.

In de bijlage bij deze onderbouwing is een bedrijfsplan van Tuincentrum De Fonteyn gevoegd. Dit plan is door het Instituut voor Tuincentra te Hoogeveen opgesteld. In het rapport wordt aandacht besteed aan algemene ontwikkelingen in de branche en specifieke bedrijfsinformatie van De Fonteyn.

Aanvullend op dit rapport moet worden vermeld dat het bedrijf De Fonteyn reeds 20 jaar geleden is ontstaan als kwekerij en later is doorgesloegen naar een tuincentrum, waarna het bedrijf zich is gaan specialiseren in een aantal producten uit het normale tuincentrumassortiment die meer expertise nodig hebben dan de meeste tuincentra kunnen bieden.

De binnenvloeroppervlakte (bvo) is onlangs met de nieuwbouw gegroeid van 11.466 m² naar 24.851 m². Het bedrijf is in de laatste 10 jaar vertienvoudigd in omzet en heeft momenteel ruim 100 mensen in dienst. Deze 100 arbeidskrachten kunnen echter worden vertaald in zo'n 45 fte. aan arbeidskrachten die direct voor Fonteyn werkzaam zijn. Het management en het beheer van het bedrijf, uitgevoerd door eigenaar D. Nieland, is meer dan een volledige dagtaak.

Uit bovenstaande, in combinatie met het bedrijfsplan van het Instituut voor Tuincentra, kan geconcludeerd worden, dat tuincentrum De Fonteyn als een volwaardig bedrijf gezien moet worden.

2.2.2 Het bedrijf moet ter plaatse een onafhankelijke eenheid vormen, de bedrijvigheid ter plaatse moeten een bedrijfswoning rechtvaardigen

Vrijwel alle bedrijfsactiviteiten van De Fonteyn vinden op het eigen perceel plaats. Zowel de verkoop als de opslag en distributie van producten vindt plaats binnen gebouwen op het perceel aan de Meervelderweg te Uddel. Initiatiefnemer houdt tevens zijn kantoor op de Meervelderweg. Daarnaast is een deel van de bebouwing in gebruik als caravanstalling.

2.2.3 Er dient een blijvende relatie te zijn tussen bedrijf en bedrijfswoning

De noodzaak van een bedrijfswoning mag niet van tijdelijke aard zijn. Indien voorzienbaar is dat deze relatie slechts tijdelijk is, is er geen sprake van een noodzaak dat wonen rechtvaardigt. Immers bedrijf en bedrijfswoning zijn onlosmakelijk gekoppeld. Dit houdt ook in dat als een bedrijf om wat voor reden verplaatst ook de woning ontruimd dient te worden en slechts een bedrijf terug mag komen dat een bedrijfswoning rechtvaardigt. De huidige eigenaar zal de exploitatie de komende jaren echter doorzetten en wenst verdere groei van het bedrijf te realiseren. Er is geen sprake van dat de eigenaar de woning aan een derde zal verkopen.

In onderhavig geval is het ontegenzeggelijk dat de noodzaak van de bedrijfswoning permanent zal zijn, zolang het bedrijf De Fonteyn op de betreffende locatie geëxploiteerd wordt. De relatie tussen bedrijfswoning en bedrijf is een bestendige; vanwege de milieuzonering (geluid) van het bedrijf is bewoning van een eventuele bedrijfswoning door een derde immers niet wenselijk, waardoor de woning niet geschikt is voor bewoning door derden. De relatie tussen bedrijf en bedrijfswoning is daarmee ook van fysieke aard.

2.2.4 De woonactiviteiten moeten qua aard en omvang ondergeschikt zijn aan de bedrijfsactiviteiten.

Zoals reeds aangetoond, is onderhavige bedrijfsvoering ruim volwaardig. Zoals uit de reeds getoonde luchtfoto blijkt, is de huidige omvang aan activiteiten en bebouwing op het perceel dermate groot, dat er geen discussie over mogelijk is dat een bedrijfswoning qua aard en omvang ondergeschikt is aan de bedrijfsactiviteiten.

2.3 Noodzaak bedrijfswoning in verband met toezicht

2.3.1 *Direct toezicht is noodzakelijk in verband met een verhoogd risico op calamiteiten, bijzondere bedrijfsprocessen en/of vanwege het product dat het bedrijf aanbiedt*

Het bedrijf van initiatiefnemer neemt een niche in de tuinmarkt in. Het bedrijf is gespecialiseerd in de luxere tuinproducten, waaronder buitenkeukens, zwembaden, sauna's en bijzondere planten. Daardoor is het bedrijf bijzonder interessant voor zogenoemde 'inbraak op bestelling', waarbij inbrekers gericht zoeken naar bepaalde producten. Vanwege ligging in het buitengebied is er momenteel geen sprake van permanent toezicht. Er is bijvoorbeeld geen sprake van collectieve beveiliging, zoals op een bedrijventerrein het geval is. Het bedrijf is jaarlijks dan ook slachtoffer van meerdere inbraken. Uiteraard maakt cliënt gebruik van goede alarmsystemen, maar daarin speelt de factor tijd, vanwege de genoemde ligging in het buitengebied, altijd een bepalende factor. Dikwijls is gebleken, dat de politie niet tijdig kan optreden bij een inbraak bij het bedrijf, met een grote schadepost tot gevolg. Permanente toezicht, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van een bedrijfswoning, is niet alleen nuttig bij een eventuele inbraak maar het heeft ook een preventieve werking. Gebleken is, dat louter videopreventie niet afdoende is.

Voorts heeft zich in januari 2009 een grote brand voorgedaan, waarbij een groot deel van de in de kelder opgeslagen producten verloren is gegaan. Ook hierin speelde de factor tijd een grote rol; de hulpdiensten waren niet meer in staat de brand vroegtijdig te controleren. De brand toonde aan, dat zelfs in het bedrijf van cliënt, waarin sprake is van een duidelijke scheiding tussen de opslagruimte in de kelder en de showroom en winkel op de begane grond, een in eerste instantie kleine brand kan uitgroeien tot een enorme brand, met een grote schadepost tot gevolg. Dit heeft de noodzaak voor een bedrijfswoning nogmaals aangetoond; hoewel de brand zich in het eerdere geval overdag voerde, kunnen dergelijke branden ook in de avonden ontstaan. Permanent toezicht, door de aanwezigheid van een bedrijfswoning, speelt een grote rol in de signalering van een beginnende brand, met een grotere kans op tijdig ingrijpen door de hulpdiensten als resultaat. Immers, een minuut eerder reageren kan een grote betekenis spelen in het tegengaan van het overslaan van een brand.

Door de productie van producten in landen als Polen, China, de Verenigde Staten en Canada is het personeel aan de inkoopzijde van De Fonteyn op zeer gevarieerde werktijden werkzaam, vaak ook 's avonds en soms zelfs 's nachts. Service-, bezorg- en installatieploegen starten rond 6.00 uur 's morgens, om de eerste files voor te zijn. Veel aanvoer en overslag vindt 's nachts plaats. Immers, het bedrijf importeert en exporteert veel producten, met onregelmatige werkzaamheden tot gevolg. Voor het in goede banen leiden van de in- en uitgaande goederenstromen is het van belang dat te allen tijde sprake is van de aanwezigheid van een personeelslid op het perceel. Dit is niet op te lossen door een oproepsysteem; ook in dat geval moet een personeelslid in de directe omgeving wonen om snel ter plekke te kunnen zijn, maar het aanbod van woningen in de directe omgeving is zeer schaars. Ge-

concludeerd moet derhalve worden, dat het voor het bedrijfsproces van De Fonteyn tevens noodzakelijk is dat op het perceel een bedrijfswoning aanwezig is.

Tenslotte moet aangevoerd worden, dat het Instituut voor Tuincentra in haar bedrijfsplan voor De Fonteyn heeft geconcludeerd, dat het bedrijf op korte termijn een bedrijfswoning moet hebben. Het is volgens het instituut namelijk steeds meer van belang dat het huidige bedrijf en zijn personeelsleden adequaat aangestuurd worden. De groei in omzet en daarmee personeelsleden vergt een professionele aanpak en voortdurende aandacht.

Naast het voorkomen van inbraken en de daaruit voortvloeiende schades is de aanwezigheid van de bedrijfsleider/eigenaar op het perceel van groot belang om de marktpositie van het bedrijf te versterken en verdere groei mogelijk te maken. De wens van de consument om meer koopavonden en showroom open op afspraak kan zo ingevuld worden.

2.4 Noodzaak bedrijfswoning in verband met doelmatige bedrijfsvoering

2.4.1 Direct toezicht is noodzakelijk in verband met een verhoogd risico op calamiteiten, bijzondere bedrijfsprocessen en/of vanwege het product dat het bedrijf aanbiedt

In ieder geval moet aangetoond worden dat de persoon, die de bedrijfswoning wil betrekken, daadwerkelijk en duurzaam bij de dagelijkse bedrijfsvoering is betrokken. Daarnaast is het van belang dat aannemelijk wordt gemaakt dat met de bedrijfswoning een substantieel bedrijfseconomisch belang gediend is en niet marginaal.

Zoals uit voortgaande reeds blijkt, is de bedrijfsvoering dermate intensief, dat de bedrijfsleider vanwege de bedrijfsprocessen ('s ochtends, 's middags en 's avonds) en de toezichtsfunctie op het bedrijfsperceel aanwezig moet zijn. Gezien dit intensieve gebruik van het perceel, is het daarnaast niet aannemelijk dat een eventuele bedrijfswoning ooit betrokken zal worden door een burger in plaats van door iemand met binding met het bedrijf. Immers, de activiteiten van het bedrijf veroorzaken nu eenmaal een bepaalde mate van hinder, waarmee doorgaans alleen iemand met nauwe binding met het bedrijf goed kan leven.

Zoals gezegd, verricht de bedrijfsleider werkzaamheden 's ochtends, 's middags en 's avonds. Zijn permanente aanwezigheid tijdens de werkzaamheden is redelijkerwijs alleen realiseerbaar wanneer de bedrijfsleider zijn woning op of dichtbij het perceel heeft. Daarnaast heeft de bedrijfsleider een belangrijke toezichtsfunctie, wat gezien de voorgeschiedenis van het perceel (brand en veel inbraken, met enorme schadeposten tot gevolg) zeer belangrijk is. Ontegengesteld leidt een beheerderswoning op het perceel daarmee tot een substantieel bedrijfseconomisch belang.

2.5 Conclusie noodzaak bedrijfswoning

Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een meer dan volwaardig niet-agrarisch bedrijf waarvoor vanwege het risico op een grote schadepost door brand en/of diefstal sprake is van een permanente toezichtsnoodzaak. De bedrijfsactiviteiten zijn erg intensief, gevarieerd en soms onvoorspelbaar en spelen zich op vrijwel alle dagdelen (inclusief vroege ochtend/late avond) af. De permanente aanwezigheid van een beheerder is daarom noodzakelijk voor het op een goede wijze kunnen exploiteren van het bedrijf. Vanwege de afgezonderde ligging van het bedrijf en de geringe beschikbaarheid van woonruimte in de omgeving, is een bedrijfswoning op het perceel derhalve noodzakelijk.