

STANDPUNT

Beoordeling noodzaak voor een tweede bedrijfswoning

Inleiding

De bedrijfsvoering van recreatiebedrijven is gedurende de afgelopen tien jaar in hoge mate geïntensiveerd. De behoefte aan een tweede bedrijfswoning is dan ook groot. De verblijfsrecreant verlangt een goede en intensieve dienstverlening. Niet op de laatste plaats vraagt de zorg voor de veiligheid op het recreatieterrein om een continue inzet van personeel, dag en nacht. Voor de werkgelegenheid is dit een positieve ontwikkeling, maar het legt ook een claim op het functioneren van het recreatiebedrijf op het gebied van personeelszorg en huisvesting. Het verkrijgen van goedkeuring door betrokken overheden voor de bouw van een extra dienstwoning zorgt helaas nog al eens voor problemen. In deze notitie geeft RECRON waarom de aanwezigheid van een tweede bedrijfswoning op een recreatiebedrijf noodzakelijk is.

Normering

Een aanvraag van een recreatiebedrijf voor de bouw van een extra, meestal een tweede, bedrijfswoning, wordt door de gemeentelijke en/of provinciale overheden onderzocht op het feit in hoeverre het noodzakelijk is deze vraag al dan niet te honoreren. Planologische afwegingen vormen het hoofdthema bij de beoordeling van een aanvraag voor een extra bedrijfswoning. Vooropgesteld dient te worden dat de beheerscomponent in de bedrijfsvoering niet simpelweg kan worden afgezet tegen het aantal eenheden op een recreatieterrein. Terreinomvang en het aantal eenheden zeggen iets over de beheersbaarheid ('*span of control*') van de bedrijfsvoering. De intensivering van de bedrijfsvoering én de noodzaak van een adequate kwalitatief hoogwaardige dienstverlening, vragen van ondernemer en medewerkers nadrukkelijk - zowel letterlijk als figuurlijk - om boven op het recreatiebedrijf te zitten.

Een en ander betekent voor de recreatieondernemer dat:

- permanent toezicht op het terrein vereist is, in principe gedurende 24 uur per dag, 7 dagen in de week en 365 dagen per jaar
- dat de waakzaamheid ten aanzien van calamiteiten, brand inbraak en vernielingen noodgedwongen wordt verhoogd. Het veiligheidsaspect is op het recreatiebedrijf een elementaire voorwaarde ten aanzien van het kwaliteitsbeeld van de gast over het recreatiebedrijf. Bewaking van en zorg over onder meer de recreatieverblijven van gasten; ook in de stille(re) periodes
- dat de dienstverlening gedurende het gehele recreatie seizoen, in toenemende mate gedurende het gehele jaar, op niveau dient te zijn (persoonlijk welbevinden van de gasten).
- het terreinbeheer gedurende het gehele jaar zo optimaal mogelijk moet kunnen worden uitgevoerd

Deze taakverzwaring van de recreatieondernemer, gevoegd bij de al genoemde ontwikkelingen, maakt het noodzakelijk één of meerdere plaatsvervangers op het terrein te huisvesten. De voormalige 'Kampeerraad' stelde in haar "Richtlijnen voor beheer en inrichting van kampeerplaatsen" dat er in elk geval één dienstwoning op een recreatiebedrijf behoort te zijn, met tevens een vrijstellingsmogelijkheid voor een tweede bedrijfswoning.

De ontwikkelingen zijn in hoog tempo doorgegaan. RECRON is dan ook van mening dat het noodzakelijk is dat in principe elke recreatieonderneming over meerdere dienstwoningen moet kunnen beschikken; zoveel als voor de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf noodzakelijk is. De recreatieondernemer zelf is de meest aangewezen persoon om dit te kunnen beoordelen.

Omstandigheden

Kenmerk in de bedrijfsvoering van het recreatiebedrijf is vaak het karakter van een 'familiebedrijf' en/of een meervoudige bedrijfsvoering. Evenals de noodzaak van een constante personele bezetting van het recreatiebedrijf. Wederzijdse ondersteuning tussen zelfstandig gehuisveste kinderen op het recreatieterrein en actieve ouders is een veel voorkomend gegeven. Het bepaalt vaak ook de kracht en het karakter van het bedrijf op het punt van persoonlijke dienstverlening. Met het oog op een efficiënte bedrijfsorganisatie is permanente huisvesting van medewerkers (al dan niet familie) op het recreatieterrein een noodzaak. Een dubbele woonbezetting is dan ook tegenwoordig al heel snel een noodzakelijkheid.

Ruimtelijke toets

Het ruimtelijke karakter van een recreatiebedrijf (in afwijking van bijvoorbeeld een agrarisch bedrijf) laat naar onze mening zonder overwegende bezwaren meerdere bedrijfswoningen op één recreatiebedrijf c.q. terrein toe. Centrumvoorzieningen, toiletgebouwen, recreatiebungalows en kampeermiddelen geven al een verhoudingsgewijs intensief gebruiksbeeld. Overigens wordt dit gebruik veelal grotendeels visueel geneutraliseerd door de planologisch geregelde randbeplanting om het recreatiebedrijf, c.q. de landschappelijke inpassing.

Noodzaak

Is op grond van bovenstaande de noodzaak van een tweede of zelfs meerdere bedrijfswoningen al snel aannemelijk? Goedkeurende overheidsinstanties verlangen een gemotiveerde aanvraag van belanghebbende. De overheid wil een aanvraag voor een extra bedrijfswoning, zoveel als mogelijk is, beoordelen op basis van 'objectieve' meetcriteria als:

- het aantal eenheden
- minimum omvang van het recreatiebedrijf
- capaciteitscategorieën van aantallen gasten etc. etc.

Deze gegevens zijn uiteraard van belang bij het bepalen van de beheerscapaciteit van de bedrijfsvoering. Wanneer echter deze "kale" capaciteitsgegevens als de meetlat worden gehanteerd, gaat men voorbij aan de eerder genoemde kwalitatieve beheersfactoren die essentieel zijn voor het recreatiebedrijf dat een dienstverleningsproduct levert; gecombineerd met de intensieve zorg voor het fysieke product.

Conclusie

Het is begrijpelijk dat overheidsinstanties objectieve beoordelingscriteria nastreven. Tevens is bekend dat de (uitbreidings)ruimte ten behoeve van het goed kunnen functioneren van recreatiebedrijven maatwerk is. Zonder nu voor een 'vrijheid-blijheid-constructie' te opteren, acht RECRO het op grond van bovengenoemde overwegingen noodzakelijk een aanvraag voor een tweede of meerdere bedrijfswoningen te beoordelen naar het concrete geval. In het bijzonder het aantal werknemers en hun rol in de bedrijfsvoering kan in deze een houvast bieden. Het hedendaagse karakter van het recreatiebedrijf laat zich niet simpelweg langs de planologische meetlat leggen. Een vergelijking met de agrarische sector is oneigenlijk. Een recreatiebedrijf is een 'uniek' gegeven in het buitengebied met een eigen voorwaardenpakket, waarbij het kunnen beschikken over meerdere bedrijfswoningen al snel noodzakelijk is.