

Oostappengroep
T.a.v. de heer J. Mennen, directeur
Beheer en Ontwikkeling
Linieijzer 11
5721 VB ASTEN

Onderwerp: tweede bedrijfswoning Oostappen Vakantiepark Brugse Heide
Behandeld door: W.H. Harmsen
Datum: 9 oktober 2013

Geachte heer Mennen,

In uw overleg met de gemeente Valkenswaard inzake het verkrijgen van medewerking c.q. legalisatie van een tweede bedrijfswoning op Vakantiepark de Brugse Heide, Maastrichterweg 183, wil ik u graag ondersteunen. Dit advies kan tevens dienen voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing voor een principeverzoek dat wordt ingediend bij de gemeente Valkenswaard.

De bedrijfsvoering van een recreatiebedrijf vraagt steeds meer aandacht, bereikbaarheid, beschikbaarheid, servicegerichtheid van ondernemer/beheerder/parkmanagement in verband met veiligheid, aansprakelijkheid, klantvriendelijkheid, mondigheid consument et cetera. Het bijgevoegde "Standpunt RECRON ter zake van de Beoordeling noodzaak voor een tweede bedrijfswoning" gaat hier uitgebreid op in. Daarnaast geldt ook het argument van het sociale en gezinsleven van deze beheerder. In de huidige maatschappelijke context kun je ook niet meer verwachten dat hij, als enig verantwoordelijke, 24 uur per dag beschikbaar is en er alleen maar een 'beheerdersleven' overblijft. Bovendien legt de Arbeidsomstandighedenwet beperkingen op met betrekking tot aaneengesloten werktijden.

Een gemeente vraagt veelal om een cijfermatige onderbouwing van de aanvraag voor een tweede bedrijfswoning. Hiervoor zijn echter geen harde, in beleidskaders verankerde normen aan te geven. Echter, Vakantiepark de Brugse Heide, met 238 standplaatsen, waarvan 112 toeristische en seizoensplaatsen, 86 verhuurcaravans en 40 verhuurchalets en horeca/cafetaria/bar in eigen beheer en een zwembad, is in feite te vergelijken met een kleine dorpse gemeenschap van een kleine 1.000 inwoners, waar - vóór de gemeentelijke herindeling - ten tijde van 'Swiebertje' in ieder geval één burgervader en één veldwachter (Bromsnor) de orde en veiligheid hadden te garanderen. En die woonden niet in dezelfde ambtswoning c.q. bedrijfswoning, al of niet met dienstbode 'juffrouw Saartje'.

De Oostappengroep richt zich met haar vakantieparken met name op gezinnen met kinderen. Op een dergelijk park is leiding en sturing nodig en dient de directie de regie in handen te hebben en te houden, én om de gasten tevreden te stellen én om de bedrijfscontinuïteit te kunnen garanderen. Het gaat daarbij primair om de beleving van de gasten tijdens hun vakantie en die beleving is sterk afhankelijk van een tijdelijk gevoel van zorgeloosheid over zaken die de recreanten in het dagelijks leven thuis zelf op moeten lossen. De stroom of het internet valt uit, het warm water is op, de kinderen jengelen, de buurman heeft een slechte dag, een kind valt zich een buil in het zwembad, gasten weten niet wat ze vandaag moeten gaan doen en ga zo maar door.

Vervolgvel behorend bij brief van 9 oktober 2013
Aan Oostappengroep, de heer J. Mennen

Om een dergelijke gastengroep te kunnen blijven bedienen, is 'personeel' en de bereikbaarheid en inzetbaarheid daarvan voor het recreatiebedrijf een eerste vereiste.

Dan toch ook nog even een verwijzing naar (sectorale) wetgeving die gold voordat de Wet op de Openlucht-recreatie werd afgeschaft in 2008:

Al in 1986 gaf de VNG publicatie, Groene reeks nr. 85, De Kampeerwet in de praktijk, de voorloper van nr. 120, De Wet op de Openlucht-recreatie in de praktijk, wel degelijk richtlijnen voor kampeerterreinen:

Beheers- en dienstgebouwen

Het voor kampeerterreinen benodigde bebouwingspercentage wordt beïnvloed door: De aard van het bedrijf. Een goed beheer van een kampeerterrein maakt het noodzakelijk dat voldoende huisvestings-accommodatie voor de met het beheer belaste personen op het terrein aanwezig is. Het aantal dienst-woningen is mede afhankelijk van de oppervlakte van het terrein en de vorm waarin kamperen plaatsvindt. Terreinen tussen 10 en 20 ha: twee dienstwoningen en vrijstellingsmogelijkheid voor een derde woning. Bij de besluitvorming al of niet vrijstelling te verlenen, af te wijken van, spelen diverse factoren een rol, zoals de aard van het gebruik van het terrein (vaste plaatsen vs. toeristische verhuur e.d.), de noodzaak van bewaking en huisvestingsmogelijkheden in de directe omgeving.

Het bestemmingsplan laat een extra bedrijfswoning voor de Brugse Heide op dit moment niet toe. E.e.a. is veelal ingegeven door de aversie van de provincie tegen 'verstening' van het buitengebied. Een dergelijke ruimtelijke toets is nauwelijks relevant, aangezien het hier gaat om een aan het buitengebied gebonden activiteit, landschappelijk ingepast. Bovendien is het niet wonen in het buitengebied, maar ligt daar een functionaliteit (bedrijfswoning) aan ten grondslag. Een niet toereikend planologisch instrumentarium zou de bedrijfsvoering van een vakantiepark niet in de weg mogen staan.

Conclusie

Hoewel gemeente en provincie tot nu toe met name toetsen op de criteria die het 'RO-boekje' hen en ons lijken te dicteren, zijn er voldoende argumenten, ruimtelijk relevant en vooral ook ruimtelijk niet-relevant, die een gunstige beslissing ten aanzien van een tweede bedrijfswoning voor De Brugse Heide moeten kunnen bewerkstelligen. Bovendien biedt het ontwerp van de Verordening Ruimte 2014 die in procedure is, hiervoor meer ruimte.

In de veronderstelling dat het voorgaande voldoende overtuigingskracht heeft, ben ik desalniettemin van harte bereid om het pleidooi voor een tweede bedrijfswoning voor De Brugse Heide ook mondeling toe te lichten en kracht bij te zetten.

Toetsen of willen en gunnen; dat is de vraag!

Met vriendelijke groet,
RECRON



Drs. Wim H. Harmsen
Bedrijfsadviseur

M: 06 - 53778976

Bijlage: Beoordeling noodzaak voor een tweede bedrijfswoning