

Uitbreiding bedrijfsgebouw Eduard Strang Verhuizingen B.V. De Ketting 6. Vught¹.

1. Inleiding & Geschiedenis

Eduard Strang Verhuizingen B.V. is een sinds 1881 bestaand verhuisbedrijf. Het bedrijf heeft zijn wortels in 's-Hertogenbosch, maar omstreeks 1930 is het gevestigd in Vught. In het begin was het een eenmansbedrijf, gevestigd aan enkele locaties aan de Taalstraat, met slechts enkele werknemers. Vanaf het einde van de jaren zestig van de vorige eeuw, toen de huidige directie was aangetreden, werden ook bestaande gebouwen aan de Esschestraat en de Baarzenstraat in Vught gehuurd en in gebruik genomen ten behoeve van het bedrijf.

Tengevolge van de groei van het bedrijf werd uiteindelijk de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw noodzakelijk. In 1978 is zodoende een geheel nieuwe bedrijfslocatie aan de Kempenlandstraat in gebruik genomen.

Vooraf tengevolge van bedrijfsontwikkelingen was aan het einde van de vorige eeuw een andere locatie noodzakelijk. Deze bedrijfsontwikkelingen hadden te maken met een veranderde manier van opslag van meubels en inboedels, met archiefopslag en met vitrines. Deze nieuwe locatie is gevonden aan de Ketting, waar in 1998 een volledig nieuw bedrijfspand in gebruik is genomen. Het gehele terrein is – behalve aan de voorzijde – omheind. Burgemeester I. Keijzer heeft dit nieuwe bedrijfspand destijds feestelijk geopend.

Eduard Strang Verhuizingen B.V. is vanouds een verhuisbedrijf dat nationale en internationale verhuizingen en opslag van inboedels verzorgt. Ook worden veel kantoren, instellingen e.d. verhuisd. Daarnaast is het bedrijf uitgebreid met een tweetal onderdelen, namelijk een onderdeel dat zich toelegt op de verhuur en verkoop van vitrines voor tentoonstellingen, beurzen e.d. (*Stravi B.V.*) en een onderdeel dat archiefopslag voor bedrijven verzorgt (*Eduard Strang archiefbeheer & -opslag B.V.*). Deze beide bedrijfsonderdelen maken al vanaf het midden van de jaren tachtig van de vorige eeuw onderdeel uit van het bedrijf.

Stravi B.V. (*Strang Vitrines*) is voortgekomen uit de activiteiten die te maken hebben met het vervoer en de opslag van – dikwijls kostbare – objecten, die worden getoond op nationale en internationale beurzen en tentoonstellingen, bijvoorbeeld Artfair, Pan en Tefaf. Het grootste deel van de activiteiten in dit bedrijfsonderdeel heeft te maken met de verhuur van vitrines. Vitrines worden in opdracht van *Stravi B.V.* of op verzoek van klanten ontworpen en gemaakt. Het vervoer van de vitrines geschiedt door *Eduard Strang Verhuizingen B.V.*

Eduard Strang archiefbeheer & -opslag B.V. verzorgt voor bedrijven de opslag van archiefmateriaal. Deze activiteit vindt zijn oorsprong in de verhuizing van grote kantoren en instellingen. De opslag van archief heeft plaats in stellages die

door middel van in de bodem verzonken rails verrijdbaar zijn. Op deze wijze kan op een relatief beperkte oppervlakte veel archiefmateriaal worden opgeslagen. Deze archiefopslag voldoet aan alle eisen die daaraan worden gesteld.

Eduard Strang Verhuizingen B.V. maakt sinds 1990 onderdeel uit van "Mondial Movers", een samenwerkingsverband van 22 middelgrote en grote verhuisondernemingen. Eduard Strang Verhuizingen B.V. is één van de grote verhuisondernemingen van dit samenwerkingsverband. Mondial Movers – hoofdkantoor in Alblasserdam – is marktleider in Nederland.

2. Bestaande situatie

De bestaande bedrijfsruimte aan De Ketting wordt in de eerste plaats en voor een belangrijk deel gebruikt voor de opslag van inboedels en verhuisbenodigdheden (kisten, dozen, papier, dekens, rolcontainers, verhuisliften, e.d.). Daarnaast worden delen van deze bedrijfsruimte gebruikt voor de opslag van vitrines, voor archiefopslag en als kantoor, kantine en showroom.

Op een bij deze notitie behorende bijlage is op bladzijde 2 de bestaande situatie en op bladzijde 4 de bestaande bedrijfsruimte en het gebruik ervan weergegeven.

De voorzijde van het bestaande bedrijfsgebouw aan de Ketting heeft een hoogte van ca. 6,5 m' (lichtgrijs op de tekening op bladzijde 2). In dit gedeelte zijn de kantoren, showroom van vitrines, kantine en toiletten (geel gekleurd op de tekening op bladzijde 4) en daar achter de opslag van vitrines en van verhuisbenodigdheden (blauw gekleurd op de tekening op bladzijde 4). Het daar weer achterliggende gedeelte heeft een hoogte van ca. 9 m' (donkergrijs op de tekening op bladzijde 2) en wordt gebruikt voor de opslag van inboedels (lichtblauw gekleurd op de tekening op bladzijde 4) en de opslag van archief (oranje gekleurd op de tekening op bladzijde 4).

De opslag van inboedels en van archief wordt door middel van een brandmuur van elkaar gescheiden. De archiefopslag is bereikbaar vanuit de ruimte waar inboedels worden opgeslagen. Daarvoor is in de brandmuur een hoge brandwerende en zelfsluitende deur aangebracht.

Aan de achterzijde van het bestaande gebouw is een toegang met een roldeur. Deze toegang wordt alleen en in beperkte mate gebruikt om klanten op hun verzoek toegang te geven om hun inboedels te bekijken of gedeelten er van zelf mee te nemen.

Aan de voorzijde van de bedrijfsruimte zijn twee naast elkaar liggende, verdiepte laad- en loskluizen. Deze worden gebruikt voor het laden en lossen van inboedels,

¹ Bij deze notitie behoort een bijlage met tekeningen van de bestaande en nieuwe situatie

inboedelkisten, vitrines en archiefmateriaal.

Vrachtauto's en aanhangers worden gestald aan de voorkant, zijkant en achterzijde van het bedrijfsterrein en ook op een verharde strook langs de oostzijde van de Ketting. De vrachtauto's worden vrijwel steeds aan de voorzijde van het bedrijf geparkeerd. Aan de achterzijde worden aanhangers en/of afzetbakken geplaatst.

De vrachtauto's worden volledig "op maat" voor het bedrijf gemaakt met alle daarbij behorende modaliteiten. Er zijn thans 6 (zes) vrachtauto's, 7 (zeven) aanhangers, 2 (twee) bestelauto's en 2 (twee) vorkheftrucks in gebruik.

Per 1 maart 2010 heeft het bedrijf 14 personen in dienst als chauffeur, verhuismedewerker, commercieel of administratief medewerker. Bij pieken wordt gebruik gemaakt van personeel van bedrijven die zijn aangesloten bij Mondial Movers. Het overgrote deel van de medewerkers woont in Vught en komt voornamelijk per fiets naar het werk. Een groot deel van de medewerkers is al geruime tijd in dienst van Eduard Strang Verhuizingen B.V. en het aantal medewerkers is de laatste jaren – behoudens een commerciële medewerker – niet noemenswaardig veranderd.

Aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw – aan de kant van de Ketting – zijn op eigen terrein tien (10) parkeerplaatsen voor personenauto's.

Enige jaren geleden hebben de aan de Ketting gevestigde ondernemers op gezamenlijke kosten een parkeerstrook aangelegd aan de oostzijde van de Ketting.

3. Behoeftes aan uitbreiding

Het bedrijf is al ruim vijf jaar doende en in overleg met de gemeente Vught over de ontwikkeling en bouw van een bedrijfsruimte voor de uitbreiding van het bedrijf op een perceel naast het bestaande bedrijfsgebouw aan de Ketting. De voorgenomen uitbreiding is niet alleen noodzakelijk maar moet ook op zo kort mogelijke termijn gerealiseerd kunnen worden.

In eerste instantie zijn in overleg met een ontwikkelaar tevens eigenaar van dit naastliggende perceel plannen ontwikkeld voor de bouw van een nieuwe bedrijfsruimte op dit perceel. Deze nieuwe bedrijfsruimte zou geheel los komen te staan van de bestaande bedrijfsruimte. Door verschillende oorzaken, onder meer vanwege beperkingen in het geldende bestemmingsplan, konden deze plannen geen doorgang vinden. Het gemeentebestuur heeft vervolgens het initiatief genomen om te bezien in hoeverre de plannen tot uitbreiding wel gerealiseerd zouden kunnen worden.

De huidige ruimtebehoefte vooral voor de opslag van inboedels e.d. is al geruime tijd groter dan het bestaande bedrijfsgebouw. Het bedrijf maakt niet

alleen gebruik van een bedrijfspand van A. Strang & Zonen Verhuizingen B.V. in 's-Hertogenbosch voor opslag van inboedels, maar ook worden al enkele jaren bedrijfsruimten op verschillende plaatsen in Vught, onder meer een bedrijfsruimte aan de Ketting gehuurd. Dit is niet efficiënt en ook duur.

Een belangrijk en groot onderdeel van het bedrijf zijn nationale en internationale verhuizingen. Bij verhuizingen komt het veel voor dat inboedels, meubels e.d. gedurende korte of lange tijd moeten worden opgeslagen. Daarnaast worden om andere redenen ook veel inboedels e.d. opgeslagen.

Deze opslag heeft sinds een aantal jaren plaats in grote houten kisten met een inhoud van ca. 10 m³. Deze kisten zijn in eigen beheer ontwikkeld en gemaakt. In het met een lichtblauwe kleur op de tekening op bladzijde 4 aangegeven deel van de bedrijfsruimte aan de Kettingweg staan momenteel ca. 375 kisten. Deze houten kisten hebben een hoogte van ca. 2,2 m³. In de bestaande bedrijfsruimte kunnen – gezien de vrije hoogte onder dakconstructie – maximaal 3 kisten op elkaar worden gezet. Dit gebeurt met vorkheftrucks.

Er is al enkele jaren geen ruimte om meer kisten te plaatsen. Er is echter al geruime tijd een groeiende vraag naar meer ruimte voor de opslag van inboedels, meubels e.d. Aan die vraag kan niet meer worden voldaan in de bestaande bedrijfsruimte aan de Ketting. Zoals hiervoor al gemeld, worden daarvoor op andere plaatsen tijdelijk bedrijfsruimten gehuurd.

Deze manier van opslag is vrij bewerkelijk en kost relatief veel tijd. Bij een verhuizing, waarbij opslag van de inboedel geheel of gedeeltelijk plaats heeft, wordt deze inboedel meestal op het verhuisadres geladen in een grote houten kist die in een speciale verhuishagen staat. Daarna wordt deze kist naar het bedrijf aan de Ketting of naar een van de andere (tijdelijke) locaties vervoerd. Deze kist wordt in de bedrijfsruimte met een vorkheftruck op zijn plaats gezet. Het komt overigens ook voor dat inboedels pas in de bedrijfsruimte in een grote kist worden opgeslagen. Wanneer de inboedel verder moet worden getransporteerd, wordt deze in de bedrijfsruimte vanuit een grote kist in een verhuishagen overgebracht en op de aangegeven bestemming gelost of in een zeecontainer overgebracht die via schepen of luchtvracht naar hun bestemming gaat. Dit is een vrij arbeidsintensief proces dat in de loop van de tijd steeds kostbaarder is geworden en ook niet efficiënt meer is.

Kostenbesparing en efficiency zijn te bereiken door het gebruik van gestandaardiseerde (zee)containers van 20 voet. Deze containers hebben een afmeting van ca. 6 x 2,5 x 2,5 m³ (L x B x H). Deze zeecontainers kunnen op het verhuisadres worden geladen en vervolgens zonder onnodige verdere handelingen met een daarvoor geprepareerde vrachtauto of aanhanger worden getransporteerd. De bestaande vrachtauto's en/of aanhangers zijn daarvoor

geschikt. Om tot een rendabele opslag te komen is het noodzakelijk dat in de bedrijfsruimte tenminste vier zeecontainers op elkaar kunnen worden gezet. Gezien de afmetingen en het gewicht van deze containers, kan dat niet meer met vorkheftrucks. Daarvoor is een kraanbaan nodig. In de bestaande bedrijfsruimte is het niet mogelijk om dit te realiseren, omdat de daarvoor noodzakelijke vrije hoogte er niet is en omdat de huidige (dak)constructie de bouw van een kraanbaan niet toelaat.

Om deze reden is in elk geval in de nieuw te bouwen bedrijfsruimte en in een deel van de bestaande bedrijfsruimte (aan de noordzijde van de brandmuur) een vrije - inpandige - hoogte onder de kraanbaan nodig van minimaal 11 m'. Rekening houdend met de hoogte van de kraanbaan, manoeuvreerruimte van de kraanbaan en de constructiehoogte van het dak, betekent dit dat de nieuwe bedrijfsruimte tenminste een hoogte moet hebben van 13 m'. Dit - hoge - deel van de nieuw te bouwen bedrijfsruimte moet zoveel mogelijk aansluiten aan het gedeelte van het bestaande bedrijfspand dat nu voor archiefopslag en de opslag van kisten in gebruik is.

De bestaande ruimte voor archiefopslag is vrijwel volledig bezet. Ook hier is behoefte aan uitbreiding van ruimte. In verband met de huidige indeling van het gebouw en ten behoeve van het verkrijgen van de benodigde ruimte is het nodig dat het deel van de bestaande bedrijfsruimte waarin nu de archiefopslag is, ook een bouwhoogte krijgt van 13 m'. Dit biedt de mogelijkheid om de bestaande stellages voor archiefopslag hoger te maken en in het aansluitende nieuwe gedeelte nieuwe stellages tot een hoogte van ca. 12 m' te plaatsen.

Wanneer de bedrijfsruimte wordt uitgebreid aansluitend aan de noordzijde van het bestaande gebouw, vervalt de mogelijkheid om via het eigen terrein de achterkant van het bedrijf aan de Kettingweg te bereiken. Ter vervanging daarvan is een andere toegang tot de nieuwe bedrijfsruimte aan de achterzijde, ter hoogte van de spoorlijn, en te bereiken via de Kettingweg noodzakelijk. Een bedrijfstoegang vanaf de Ketting is - afgezien van de mogelijkheid daartoe - naar onze mening niet veilig en mede vanwege verkeersoverwegingen ook niet goed bruikbaar. Dat komt omdat ter plaatse van de bestaande bedrijfshal (en van de nieuw te bouwen bedrijfsruimte) de Kettingweg een flauwe bocht maakt. Het manoeuvreren met grote vrachtwagens in een flauwe bocht is lastig. Bovendien zullen vrachtwagens achteruit rijdend het terrein moeten verlaten. Dit alles zal tot gevaarlijke situaties voor het verkeer en tot oponthoud leiden. Een toegang aan de zijde van de Kettingweg maakt bovendien een beter gebruik van het perceel mogelijk.

Daarnaast bestaat de behoefte om aan de voorzijde van het nieuwe gedeelte nog een verdiepte laad- en loskuil te realiseren op dezelfde wijze als de twee bestaande laad- en loskuilen.

4. Vormgeving en gebruik van de voorgenomen uitbreiding

Als uitgangspunt voor de uitbreiding van het bedrijfspand zijn genomen de ideeën en suggesties die de gemeente heeft gedaan voor de opzet van een ruimtelijk plan voor onder meer het bedrijfsterrein aan de Ketting. Daarnaast is het gebruik, de inrichting en de indeling van het bestaande bedrijfspand leidend geweest voor de geplande uitbreiding. Het bestaande bedrijfspand is modulair van opzet. Met die modulaire opzet is bij de voorgenomen uitbreiding wederom gewerkt. Elk vierkant blokje op de bijgevoegde tekeningen heeft in werkelijkheid een afmeting van ca. 5 m' x 5 m'. Uitgangspunt voor de voorgestelde uitbreiding is dat deze volledig aansluit bij het bestaande gebouw. Daardoor is een zo optimaal mogelijke oplossing voor de bestaande ruimtebehoefte mogelijk.

Op een bij deze notitie behorende bijlage is op bladzijde 3 de nieuwe situatie en op bladzijde 5 de nieuwe indeling van de bedrijfsruimte en het gebruik ervan weergegeven. Deze nieuwe situatie sluit aan bij de bestaande indeling en gebruik van het bedrijfsgebouw.

De voorzijde van het bestaande gebouw aan de kant van de Ketting en het bestaande gebruik wijzigen nauwelijks. De kantoorruimten, toiletten, kantine en showroom (met een gele kleur aangegeven op tekening 5) veranderen niet. Tengevolge van de voorgestelde uitbreiding zal wel de ruimte voor de opslag van vitrines (met een blauwe kleur op tekening 5 aangegeven) met ca. 10 m' in noordelijke richting worden vergroot. In combinatie met de aanleg van een nieuwe laad- loskuil is het mogelijk om het vervoer en de opslag van vitrines te scheiden van het vervoer van meubels, inboedels, inboedelkisten en archiefmateriaal. Voor het vervoer van vitrines wordt in het algemeen een lichtere en/of kleine vrachtauto of een bestelauto gebruikt. In de hoogte van dit gedeelte (ca. 6,5 m') komt geen verandering.

In het gedeelte van de bestaande bedrijfshal dat wordt gebruikt voor de opslag van inboedels in kisten komt evenmin verandering.

Vanaf de huidige brandmuur die de inboedelopslag scheidt van de opslag van archief is in noordelijke richting voorzien in een uitbreiding die een hoogte krijgt van 13 m'. Het is de bedoeling dat ook het gedeelte van de bestaande bedrijfsruimte dat nu voor archiefopslag wordt gebruikt deze hoogte krijgt. Op bladzijde 6 van de bijlage is verder van de bestaande en van de nieuwe situatie een dwarsdoorsnede opgenomen.

Met de voorgestelde uitbreiding kan de archiefopslag, aansluitend aan de bestaande archiefopslag, met ca. 40% in vloeroppervlakte worden uitgebreid. Doordat deze ruimte hoger zal zijn, wordt de mogelijkheid van archiefopslag de

facto groter. Op de tekening op bladzijde 5 van de bijlage is met een oranje kleur de opslag van archief in de nieuwe situatie aangegeven. In de bereikbaarheid van deze archiefopslag komt geen verandering.

Het overblijvende deel van de voorgestelde uitbreiding zal worden gebruikt voor de opslag van inboedels in zeecontainers op de wijze zoals hiervoor is beschreven. De opslag van inboedels wordt op deze wijze met ca. 40% vergroot. Op de tekening op bladzijde 5 van de bijlage is met een licht blauwe kleur de opslag van zeecontainers ten behoeve van inboedels in de nieuwe situatie weergegeven.

Vooraf omdat nu al op andere plaatsen opslag van inboedels plaats heeft en deze in de voorgenomen uitbreiding van het bestaande gebouw zullen worden geconcentreerd, zullen de voorgestelde uitbreiding / verandering van het bestaande gebouw niet tot een uitbreiding van personeel leiden. Dat ligt ook anderszins niet voor de hand. Hetzelfde geldt voor de uitbreiding van de archiefopslag. Ook een betekende uitbreiding van het aantal vrachtwagens ligt daarom niet in de rede. Nieuwbouw en verandering maken vooral een efficiëntere werkwijze mogelijk en zorgen er voor dat de bedrijfs werkzaamheden vanuit één locatie plaats hebben.

5. Verkeer, bereikbaarheid en parkeren

Zoals hiervoor al aangegeven, zal de bedrijfsruimte aan de achterzijde bereikbaar moeten zijn. Het ligt voor de hand dat dit gebeurt via de Kettingweg. Thans is de achterzijde van de bestaande bedrijfsruimte via eigen terrein bereikbaar. De bestaande toegang aan de achterzijde – op de tekening op bladzijde 4 van de bijlage aangeduid met "sluis" – wordt nu, zoals hiervoor al is beschreven, slechts beperkt gebruikt. Wanneer de bedrijfsruimte wordt uitgebreid, vervalt deze toegang. Het is niet nodig om een dergelijke toegang in de nieuwe situatie te hebben. Het laden, lossen en transporteren van inboedels, inboedelkisten en archief zal in de nieuwe situatie volledig via de bestaande laad- en loskluilen vanaf de voorzijde van het bedrijfsgebouw, op eigen terrein, gebeuren. Het transport van vitrines zal via de nieuwe laad- en loskuil gaan.

De ruimte op eigen terrein achter de achtergevel van het bestaande bedrijfsgebouw aan de kant van de Kettingweg heeft een diepte van ca. 7 m² ter hoogte van de erfscheiding met het naastliggende bedrijf tot 9 m². Deze ruimte wordt nu gebruikt voor de stalling van aanhangers en afzetunits/containers. Ter plaatse staan nu meestal ca. 4 (vier) aanhangers e.d. Aan de zijkant van het bestaande gebouw worden incidenteel een of twee aanhangers geplaatst. In de nieuwe situatie zal er aan de achterzijde van het bedrijfsgebouw meer ruimte zijn – met name achter de "nieuwe" archiefopslag – om daar aanhangers en/of afzetunits/containers te plaatsen. De totale ruimte voor de stalling van aanhangers en/of afzetunits/

containers zal in de nieuwe situatie voldoende zijn om daar in elk geval 8 (acht) aanhangers e.d. te plaatsen. Het is niet de bedoeling om aan de achterzijde van het bedrijfsgebouw vrachtauto's te parkeren.

De vrachtauto's kunnen zonder meer op eigen terrein aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw in en naast de laad- en loskluilen worden geparkeerd. Tenslotte is er nog de verharde strook aan de oostzijde van de Ketting om te parkeren.

Aan de achterzijde van de voorgenomen uitbreiding is voorzien in een toegang alleen voor het nieuw te bouwen bedrijfs gedeelte voor de opslag van meubels en inboedels in zeecontainers. Deze toegang moet zo groot zijn dat een vrachtauto of aanhanger met daarop een container daar door heen naar binnen kan. Mede in verband met deze toegang zal er voldoende ruimte moeten zijn om met vrachtauto's te manoeuvreren. Op de tekening op bladzijde 3 van de bijlage zijn de bochtstralen van een vrachtauto aangegeven. Daaruit blijkt dat daarvoor voldoende ruimte is.

Uit de parkeernota van de gemeente Vught uit 2005 blijkt dat bij arbeidsexpansieve bedrijfsgebouwen rekening moet worden gehouden met parkeren op eigen terrein aan de hand van de norm 0.9 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Uit deze parkeernota – die overigens vrijwel alleen gaat over het parkeren in het centrum – valt niet af te leiden hoe deze specifieke norm tot stand is gekomen en welke kengetallen vanuit de Vughtse situatie daarvoor zijn gebruikt.

De bestaande bedrijfsruimte heeft een oppervlakte van ca. 2.500 m². Op basis van de norm in de parkeernota zouden er op eigen terrein $0,9 \times 25 = 23$ parkeerplaatsen moeten zijn. Dit aantal parkeerplaatsen is er niet. Aan de voorzijde van het bedrijf zijn op eigen terrein nu 10 (tien) parkeerplaatsen. Niet bekend is of en in hoeverre destijds bij het opstellen van het bestemmingsplan en/of het verlenen van de bouwvergunning het parkeren is betrokken. In elk geval is voor het bestaande een bouwvergunning verleend.

In de nieuwe situatie zal er een bedrijfsvloeroppervlakte zijn van ca. 3.900 m². Uitgaande van de parkeernorm betekent dit dat er op eigen terrein ruimte zou moeten zijn voor $0,9 \times 39 = 35$ parkeerplaatsen.

Nog er van afgezien dat dit aantal parkeerplaatsen redelijkerwijze op eigen terrein niet is te realiseren, is de (uitkomst van de) parkeernorm voor het bedrijf niet realistisch. Hiervoor is al aangegeven dat in het bedrijf 14 personen werkzaam zijn. Het grootste deel er van bestaat uit chauffeurs en verhuismedewerkers die normaliter niet ter plaatse hun werkzaamheden verrichten. Dat gebeurt alleen bij het laden en/of lossen van inboedels, inboedelkisten, containers, vitrines of archief. Dat zijn geen activiteiten die dag in dag uit voortdurend gebeuren. Slechts een tweetal personen (administratieve en een commerciële functionaris) en de directeur werken ter plaatse. Verder zijn de meeste medewerkers woonachtig in Vught en komen zij per fiets naar hun werk. In een groot aantal gevallen vertrekken chauffeurs en verhuismedewerkers vroeg in de ochtend en komen zij

pas laat terug. Bovendien zijn er veel internationale ritten, waarbij chauffeurs en/of verhuismedewerkers dagen achtereen niet op het bedrijf zijn. Een rol speelt voorts dat uit de aard van het bedrijf voortvloeit dat het zeer weinig bezoekers trekt. Tenslotte – zie wat hiervoor al is gesteld – zal de fysieke uitbreiding van het bedrijf niet leiden tot een uitbreiding van het aantal medewerkers of van vervoermiddelen. De opslag van inboedels, vitrines en archief is zo arbeidsextensief dat (het toepassen van) een norm van 0.9 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte tot een zeer onevenwichtige uitkomst leidt. Voor een onverkorte toepassing van de parkeernorm is in de gegeven omstandigheden dan ook geen voldoende reden. Uitgaande van het feit dat vrachtauto's, aanhangers en andere transportmiddelen op eigen terrein worden gestald en ook dat laden en lossen op eigen terrein gebeurt en gelet op het aantal medewerkers en de zeer arbeidsextensieve aard van het bedrijf kan in redelijkheid met de bestaande 10 (tien) parkeerplaatsen op eigen terrein worden volstaan.