

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Sudwest Fryslan
Postbus 10.000
8600 HA SNEEK

datum 9 maart 2017

projectnummer 16041

betreft Uw kenmerk VB 20170015

Noodzaak tweede bedrijfswoning bij vakantiepark, jachthaven, bootverhuur,
horeca en groepsevenementen De Kuilart te Koudum.

Architecten BNA BNI

Recron Top Adviseur

info@kr8architecten.nl

www.kr8architecten.nl

IJzertijdstraat 13

9531 RA Borger

T (0599) 23 56 43

K.v.K. 04044916

BTW 8026.48.174.B01

IBAN NL25 RABO 0128 1921 86

Geacht college,

In reactie op uw schrijven d.d. 22 februari jl. deel ik u namens cliënt –de
directie van De Kuilart Vastgoed bv- het navolgende mee.

In uw schrijven somt u terecht de belemmeringen ingevolge het vigerende
bestemmingsplan op ten aanzien van het verzoek tot de bouw van de
gewenste tweede bedrijfswoning. Uw opmerking *Wij zouden een
uitzondering op deze regels voor u kunnen maken als de noodzaak voor
een tweede bedrijfswoning aan kan worden getoond. Wij zijn van mening
dat op basis van uw aanvraag deze noodzaak niet is aangetoond*
interpreteer ik als een verzoek uwerzijds om de noodzaak voor de bouw
van de tweede dienstwoning alsnog aan te tonen.

Alvorens die noodzaak te beschrijven heb ik eerst het vigerende
bestemmingsplan geconsulteerd om geïnformeerd te worden omtrent de
voorwaarden waaronder u toepassing zou kunnen geven aan de door u
bedoelde uitzondering.

Binnenplanse wijzingsbevoegdheid

De realisatie van een tweede bedrijfswoning is inderdaad in strijd met het geldende bestemmingsplan. Ter plaatse is slechts één bedrijfswoning toegestaan (artikel 7, lid 2, sub 5 onder c). Echter in artikel 15 van datzelfde bestemmingsplan is aan u een wijzigingsbevoegdheid toegekend om binnen de gegeven bestemming een extra bedrijfswoning te bouwen op voorwaarde dat:

- a. Het aantal bedrijfswoningen ten hoogste drie bedraagt;
- b. De bedrijfstechnische en bedrijfseconomische noodzaak voor de vestiging van een bedrijfswoning kan worden aangetoond;
- c. De oppervlakte van de bedrijfswoning ten hoogste 150 m² zal bedragen;
- d. De goothoogte ten hoogste 8.00 m zal bedragen;
- e. De dakhelling tenminste 20° en ten hoogste 45° zal bedragen;
- f. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning ten hoogste 100 m² zal bedragen;
- g. De goothoogte van de bijgebouwen maximaal 3.50 zal bedragen
- h. De dakhelling van bijgebouwen ten hoogste 60° zal bedragen
- i. De bouwhoogte van een aangebouwd bijgebouw ten minste 1.00 m lager zal zijn dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning.

Ad a.

Thans is slechts één bedrijfswoning aanwezig. Met de realisatie van de tweede bedrijfswoning wordt het maximale aantal van drie toegestane bedrijfswoningen niet overschreden.

Ad b.

In april 2014 is Vakantiepark De Kuilart overgenomen door de Annelie, Wouter en Huub Bleckman. Zij zijn opgegroeid op Camping it Wiid in Eernewoude wat tot op heden nog gerund wordt door hun ouders Ton en Joke Bleckman. In de afgelopen periode van 2-3 jaar hebben de 2 broers en zus samen het management op zich genomen van De Kuilart. Recentelijk is na uitvoerig overleg besloten, dat de twee broers De Kuilart gaan runnen en hun zus It Wiid zal gaan besturen met haar ouders.

Bij het maken van deze keuze voor een 2-koppige bedrijfsleiding is bewust rekening gehouden met de zware management-druk die een bedrijf als de Kuilart met zich mee brengt.

Een van de broers draagt met name zorg voor de horeca en woont daarom in de bedrijfswoning gelegen naast de horeca-accommodaties. Daarnaast is hij het aanspreekpunt van de buitendienst. De andere broer is verantwoordelijk voor de algemene zaken en de grote projecten. Hij woont momenteel tijdelijk in een recreatiewoning op het park omdat het gelet op de aard van de werkzaamheden niet mogelijk is om op afstand te wonen. Voor hem is derhalve de tweede bedrijfswoning op het bedrijfsterrein

Architecten BNA BNI
Recron Top Adviseur
info@kr8architecten.nl
www.kr8architecten.nl

IJzertijdstraat 13
9531 RA Borger
T (0599) 23 56 43
K.v.K. 04044916
BTW 8026.48.174.B01
IBAN NL25 RABO 0128 1921 86

bedoeld. Uiteraard is deze taakverdeling niet absoluut: bij piekdruktes springen beide broers bij waar dat op dat moment noodzakelijk is. Het maakt daarbij niet uit of dit overdag, 's avonds of 's nachts is waarbij er ook geen onderscheid wordt gemaakt naar de aard van de werkzaamheden. Een bedrijf als het onderhavige is een vol continubedrijf waarbij elk moment en onvoorzien een beroep wordt gedaan op de bedrijfsleiding. Om u een indruk te geven wat er zoal "om gaat" op het bedrijf en waarom de gewenste tweede bedrijfswoning een minimale vereiste is om het bedrijf op een goede wijze te runnen zal hieronder een korte schets van de bedrijfszonderdelen worden gegeven.

De Kuilart is een vakantiepark waar jaarlijks meer dan 100.000 overnachtingen plaatsvinden. Tijdens de drukke momenten zijn er 3000 gasten gelijktijdig aanwezig, op een van de 500 kampeerplaatsen, 600 ligplaatsen of in een van de 60 accommodaties. Het park heeft vele faciliteiten waar met name de horeca (met groepsevenementen) veel aandacht vraagt. Het zijn in de praktijk meerdere bedrijven in één, namelijk; vakantiepark, jachthaven, bootverhuur, horeca en groepsevenementen locatie. Om dit alles in goede banen te leiden heeft De Kuilart 23 vaste medewerkers en in het hoogseizoen ruim 60 parttimers (32 FTE in totaal) in dienst die op ook op de meest onvoorziene momenten moeten worden aangestuurd.

Het bedrijf is gedurende het seizoen (9 maanden), 24 uur per dag bemand voor de veiligheid van en de service naar de gasten. Dit is een verplichting ingevolge de exploitatievergunning, de verzekering en bijv. de ANWB. Permanente bemanning is niet alleen noodzakelijk in het hoogseizoen, maar ook vooral in alle daluren om ook juist dan de veiligheid te kunnen garanderen en de service te waarborgen. De medewerkers gaan afhankelijk van de periode in het jaar tussen 17.00u en 24.00u naar huis. Echter na 24.00 uur moeten er ook zaken worden geregeld als daarom wordt verzocht en al helemaal bij calamiteiten. Veiligheid en gezondheid gaat altijd voor en daarmee kunnen geen risico's worden genomen. In het beste geval is hierbij te denken aan het toelaten en begeleiden van een ambulance of een andere hulpdienst of het beschikbaar stellen van een AED. Voorts moet er 's nachts toezicht zijn om de rust en veiligheid te waarborgen en bijv. service te verlenen bij late aankomsten.

De dienstdoende beheerder (één van beide broers) is voorts verantwoordelijk en aanspreekpunt voor het personeel gedurende de nacht (nachtwacht, schoonmaak, afsluiten horeca/afromen contant geld etc.).

Dit kan allemaal niet gedurende 9 maanden, 24 uur per dag op de schouders van één persoon worden gelegd. Mede met het oog daarop is er juist gekozen voor een twee-koppige bedrijfsleiding waarbij de broers de avonden en nachten voor wat betreft bedoelde werkzaamheden afwisselen.

Bovengenoemde werkwijze met twee -elkaar afwisselende beheerders- is voor De Kuilart een verantwoorde, gezonde en duurzame manier om het

Architecten BNA BNI
Recron Top Adviseur
info@kr8architecten.nl
www.kr8architecten.nl

IJzertijdstraat 13
9531 RA Borger
T (0599) 23 56 43
K.v.K. 04044916
BTW 8026.48.174.B01
IBAN NL25 RABO 0128 1921 86

bedrijf te runnen. Een tweede bedrijfswoning is daarbij noodzakelijk zodat beide broers met hun eigen gezin kunnen beschikken over een privé woning die ruimte biedt voor een gezinsleven maar tegelijkertijd gelegenheid biedt om het bedrijf op een goede wijze te runnen. Op een andere wijze delft of het gezinsleven of het bedrijf het onderspit. Als aanvragers moeten kiezen, kiezen zij uiteraard voor hun gezin. Een mooi en ook door de gemeente gewenst bedrijf gaat dan echter verloren. Dit is echter niet te verkiezen. Dit met name niet nu er bestemmingsplantechnisch gezien goede mogelijkheden zijn om de vraag te honoreren hetgeen dan ook in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

De bedrijfstechnische en bedrijfseconomische noodzaak voor de vestiging van een tweede bedrijfswoning lijkt met het bovenstaande meer dan voldoende te zijn aangetoond

Ad c.

Op de oppervlakte van de te bouwen woning zal hieronder nader worden toegelicht.

Ad d t/m i

Aan de hier gestelde maten en afmetingen wordt voldaan.

Toepassing afwijkingsbevoegdheid ten aanzien van de woning-oppervlakte

De afmeting van de te bouwen woning is inderdaad te groot. Artikel 7, lid 2, sub 5 onder d schrijft een maximale oppervlakte voor van 150 m².

Artikel 14 bepaalt echter dat burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gegeven maten en afmetingen tot ten hoogste van 10% van die maten en afmetingen. De oppervlakte van de gewenste woning bedraagt 165 m² en voldoet daarmee aan het criterium om toepassing te kunnen geven aan deze afwijkingsbevoegdheid.

Gebruik als bedrijfswoning

De gestelde strijdigheid met artikel 1, lid 10 wordt niet gevat. Er is juist gevraagd om een dienstwoning. Bovenstaande toelichting omtrent de noodzaak van de tweede dienstwoning onderstreept één en ander nogmaals.

Verzoek

Gelet op het bovenstaande verzoek ik u het gedane principe-verzoek nogmaals te beoordelen. Indien u vervolgens dat verzoek -mede gezien de nadere toelichting- wilt honoreren verzoek ik u uw bereidheid uit te spreken het bestemmingsplan binnenplannen te wijzigen onder gelijktijdige verlening van de omgevingsvergunning (gecoördineerde behandeling). Dit uiteraard met toepassing van de u toekomende afwijkingsbevoegdheid ten aanzien

Architecten BNA BNI
Recron Top Adviseur
info@kr8architecten.nl
www.kr8architecten.nl

IJzertijdstraat 13
9531 RA Borger
T (0599) 23 56 43
K.v.K. 04044916
BTW 8026.48.174.B01
IBAN NL25 RABO 0128 1921 86

van de oppervlakte van de woning. De aanvraag daartoe zal afhankelijk van uw reactie uiteraard compleet worden ingediend.

Uw reactie zie ik met belangstelling tegemoet.

Namens De Kuilart,

Met vriendelijke groet,

KR8architecten

J.W. de Reus



Architecten BNA BNI
Recron Top Adviseur
info@kr8architecten.nl
www.kr8architecten.nl

IJzertijdstraat 13
9531 RA Borger
T (0599) 23 56 43
K.v.K. 04044916
BTW 8026.48.174.B01
IBAN NL25 RABO 0128 1921 86

KR8