

Onderbouwing noodzaak tweede bedrijfswoning Moerslag 32, Sint Geertruid

Opdrachtgever: Landgoed Moerslag
Auteur: [REDACTED]

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging perceel.....	4
1.3	Bestemmingsplan	4
2.	Noodzaak tweede bedrijfswoning	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Volwaardigheid van het bedrijf	6
2.2.1	Het bedrijf moet aantoonbaar volwaardig zijn	6
2.2.2	Het bedrijf moet ter plaatse een onafhankelijk eenheid vormen, de bedrijvigheid ter plaatse moeten een bedrijfswoning rechtvaardigen.....	6
2.2.3	Er dient een blijvende relatie te zijn tussen bedrijf en bedrijfswoning	6
2.2.4	De woonactiviteiten moeten qua aard en omvang ondergeschikt zijn aan de bedrijfsactiviteiten.....	7
2.3	Noodzaak tweede bedrijfswoning in verband met toezicht.....	7
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	7
2.4	Noodzaak tweede bedrijfswoning in verband met doelmatige bedrijfsvoering	7
2.4.1	Er moet een aantoonbare noodzaak zijn voor een bedrijfswoning in verband met doelmatige bedrijfsvoering.....	7
2.5	Conclusie noodzaak tweede bedrijfswoning	8

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Landgoed Moerslag is een kleinschalig vakantieresort in de hogere prijsklasse, gelegen in het meest Zuidelijke puntje van het Zuid-Limburgse Heuvelland, nabij Maastricht. Daarbij worden een aantal hectares landbouwgrond beheerd en onderhouden. Op het landgoed zijn momenteel 5 Natuurlofts®, 4 monumentale vakantiehuizen (in de carre hoeve) en een kleinschalige camping gesitueerd.

Als onderdeel van de natuurlijke groei van het bedrijf, alsmede de ontwikkelingen in de markt wensen de eigenaren het campingdeel drastisch te verkleinen en in te zetten op een uitbreiding en doorontwikkeling van duurzame vakantieverblijven, het geheel aan plannen is vervat in onderstaand programma van wensen:

Programma van wensen:

- Er zijn negen nieuwe natuurlofts (aan zuid- en westzijde) voorzien.
- er zijn drie nieuwe natuurlofts (op de camping) voorzien.
- Er zijn 5 nieuwe 'autarkische' recreatiewoningen voorzien.
- Het campinggedeelte wordt verkleind. Voor een loft verdwijnen twee campingplekken.
- Het totale terrein wordt een landgoed.
- Uitbreiding huidige parkeerplaats.
- Uitbreiding Event-loft.
- Overdekte fietsenstalling / berging.
- Een landschapsplan dat voorziet in inpassing en compensatie.
- Op het landgoed worden o.a. voorzien: een natuurlijk voedselbos, bos, natuurontwikkeling, etc.
- Percelen aan de rand: hoogstamfruitboomgaarden.

Vanaf de vaststelling van het vorige bestemmingsplan in 2016 hebben er diverse veranderingen in de bedrijfsvoering plaatsgevonden. Niet alleen is het personeelsbestand als gevolg van de uitbreidingen groter geworden. De realisatie van de eerste vijf Natuurlofts heeft een nieuw type recreant aangetrokken. Deze recreant voelt zich onder andere specifiek aangetrokken tot de duurzame en kwalitatief hoogstaande wijze waarop verbleven kan worden, dit vanzelfsprekend naast de goede ligging van het gebied in het Heuvelland. Men is bereid hiervoor een hogere prijs per verblijf te betalen, maar verwacht in ruil hiervoor ook 24 uur per dag service, hulp en ondersteuning bij eventuele calamiteiten en wensen.

Waar 24-uurs service in de huidige exploitatie nog enigszins behapbaar is, is dit voor de eigenaren in de gewenste nieuwe situatie ondoenlijk. Om de toekomstige bedrijfsvoering op een gepaste manier te kunnen ontwikkelen en de recreant 24 uur per dag van dienst te kunnen zijn gedurende het hele jaar, is een tweede bedrijfswoning aangevraagd.

1.2 Ligging perceel

Het plangebied ligt op de rand van het Plateau van Margraten, ten zuiden van het gehucht Moerslag, aan de weg Moerslag (nr. 32). In de zuidoosthoek van het plangebied (op een hoogte van 122.50 m + NAP) ligt de voormalige boerenhoeve, die momenteel wordt omgeven door de kleinschalige camping. De camping is nauwkeurig ingepast in een oude hoogstamfruitboomgaard. Deze hoogstamboomgaardstructuur zet zich door aan de zuid- en westzijde van het plangebied. Dit totale gebied wordt omgeven en doorsneden door meidoornhagen, wat het een karakter van een kleinschalig agrarisch cultuurlandschap geeft. Het landschap ten westen van de camping is een licht glooiend plateaulandschap, dat afloopt in de richting van het droogdal, de Herkenradergrub. Het laagst gelegen deel van het plangebied ligt op een hoogte van ongeveer 90.00 m + NAP. Het plangebied wordt doorsneden door een opvallend landschapselement, de met bos begroeide 'Kromme grub'. Deze start op een hoogte van 116.00 m + NAP en eindigt op een hoogte van 90.00 m + NAP. Verder loopt vanaf de kruising Moerslag / Rondelenstraat / Heiweg de met meidoornhaag begeleide Hagenweg door het plangebied in westelijke richting.

1.3 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan, 'Landgoed Moerslag 32', vastgesteld op 1 september 2016. Volgens dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' waarbinnen ook agrarische bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Conform artikel 4.1.1, onder b, is op locatie een bedrijfswoning toegestaan.

Voor bedrijfswoning is navolgende begripsomschrijving in het bestemmingsplan opgenomen:

"17. bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor huisvesting van één huishouden, waarvan de huisvesting daar van één of meerdere leden van dat huishouden, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is."

Vanuit de oorspronkelijke verwerving van de gronden en opstallen te Moerslag 32, is er reeds sprake twee bestaande woningen. Het betreft een primaire bedrijfswoning, in eigendom en bewoond door initiatiefnemer, daarnaast bestaat er reeds een tweede woning, waarbij sprake is van inwoning.

2. Noodzaak tweede bedrijfswoning

2.1 Inleiding

Uit de begripsomschrijving van een bedrijfswoning blijkt dat een bedrijfswoning gedefinieerd kan worden als “een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor huisvesting van een huishouden, waarvan de huisvesting daar van een of meerdere leden van dat huishouden, ~~ge~~let op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.” Uit deze begripsomschrijving blijkt niet aan welke voorwaarden een verzoek voor een tweede bedrijfswoning moet voldoen.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft voor zover bekend 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 beleidsstukken van andere gemeenten inzake de noodzaak van een bedrijfswoning bij een niet-agrarisch bedrijf (zie bijvoorbeeld ‘de noodzaak van een bedrijfswoning’, gemeente Castricum, 2006), 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 bedrijfs-activiteiten.

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?

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.

Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State, zoals blijkt uit onder meer de uitspraak van 18 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:812, is voor de vraag naar de noodzaak van een bedrijfswoning van belang of de bedrijfsprocessen ter plaatse zoveel tijd en aandacht opeisen, dat op grond daarvan een redelijk belang om op het perceel te wonen aanwezig moet worden geacht.

In de uitspraak van 15 juli 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BJ2639, heeft de Afdeling overwogen dat de term ‘noodzakelijk’ niet zodanig mag worden uitgelegd dat een bedrijfswoning enkel is toegelaten indien het betrokken bedrijf zonder een dergelijke woning niet kan worden geëxploiteerd. De reden daarvoor is dat hiermee een te enge uitleg aan de term ‘noodzaak’ wordt gegeven.

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 en 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 een jaar als volwaardig bedrijf bestaat. Indien nog niet kan worden aangetoond dat er sprake is van een zelfstandig en duurzaam bestaand bedrijf moet eerst het bedrijfsgebouw worden gerealiseerd en op een later tijdstip, indien wel sprake is van een zelfstandig en duurzaam bestaand bedrijf, de bedrijfswoning.

Uit bovenstaande, in combinatie met het feit dat gemeente Eijsden-Margraten reeds in 2009 als in 2013 en 2016 medewerking heeft verleend aan het vaststellen van opeenvolgende bestemmingsplannen die de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten hebben mogelijk gemaakt, kan geconcludeerd worden dat Landgoed Moerslag als een volwaardig bedrijf gezien moet worden.

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

Alle bedrijfsactiviteiten van landgoed Moerslag vinden op eigen percelen plaats. Zo bevinden alle Natuurlofts alsmede de camping zich op percelen rondom de voormalige boerderij. Initiatiefnemer houdt zijn kantoor binnen het landgoed en tevens is een deel van de bebouwing in gebruik als fietsenstalling en eventloft.

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 Landgoed Moerslag op de betreffende locatie geëxploiteerd wordt. De relatie tussen bedrijfswoning en bedrijf is een bestendige 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.

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

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

2.3 Noodzaak tweede 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

Vanaf de vaststelling van het vorige bestemmingsplan hebben er diverse veranderingen aan de bedrijfsvoering plaatsgevonden. Niet alleen is het personeelsbestand als gevolg van de uitbreidingen groter geworden. De realisatie van de eerste vijf Natuurlofts heeft een nieuw type recreant aangetrokken. Deze recreant voelt zich onder andere specifiek aangetrokken tot de duurzame en kwalitatief hoogstaande wijze waarop verbleven kan worden, dit vanzelfsprekend naast de goede ligging van het gebied in het Heuvelland. Men is bereid hiervoor een hogere prijs per verblijf te betalen, maar verwacht hiervoor wel 24 uur service, hulp en ondersteuning bij eventuele calamiteiten/wensen.

Tenslotte moet aangevoerd worden, dat Landgoed Moerslag als gevolg van haar wens tot het veranderen en uitbreiden van haar bedrijfsactiviteiten op korte termijn behoefte heeft aan een tweede bedrijfswoning. Het is bij een toename van het aantal Natuurlofts steeds meer van belang dat het bedrijf en haar personeelsleden adequaat aangestuurd worden. De verwachte groei in omzet en daarmee personeelsleden vergt een professionele aanpak en voortdurende aandacht.

De aanwezigheid van een bedrijfsleider/eigenaar op het perceel is van groot belang om de marktpositie van het bedrijf te versterken en verdere groei mogelijk te maken. De wens van de recreant om 24 uur per dag service te kunnen vragen en bij calamiteiten te allen tijde assistentie te kunnen oproepen, kan op deze manier worden ingevuld.

2.4 Noodzaak tweede bedrijfswoning in verband met doelmatige bedrijfsvoering

2.4.1 Er moet een aantoonbare noodzaak zijn voor een bedrijfswoning in verband met doelmatige bedrijfsvoering.

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 naast de eigenaren, een bedrijfsleider vanwege de bedrijfsprocessen ('s ochtends, 's middags, 's avonds en bij calamiteiten 's nachts) en de toezichtfunctie 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. Overigens is het planologisch ook niet toegestaan, dat een bedrijfswoning wordt bewoond door een burger.

Zoals gezegd, verrichten de huidige exploitant/eigenaar en de toekomstige bedrijfsleider werkzaamheden ('s ochtends, 's middags, 's avonds en bij calamiteiten 's nachts. 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 toezichtfunctie, wat gezien de voorgeschiedenis van het perceel zeer belangrijk is. Ontegenzeggelijk leidt een beheerderswoning op het perceel daarmee tot een substantieel bedrijfseconomisch belang.

2.5 Conclusie noodzaak tweede bedrijfswoning

Geconcludeerd kan worden dat in de toekomstige bedrijfsopzet sprake is van een meer dan volwaardig recreatief bedrijf waarvoor vanwege de bijzondere bedrijfsprocessen 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 en bij calamiteiten ook in de nacht) af. De permanente aanwezigheid van een beheerder is daarom noodzakelijk voor het op een goede wijze kunnen exploiteren van het bedrijf. Vanwege de perifere ligging van het bedrijf, de behoefte aan directe service en de geringe beschikbaarheid van geschikte woonruimte in de omgeving, is een tweede bedrijfswoning op het perceel derhalve noodzakelijk.