

MEMO NOODZAAK BEDRIJFSWONING



Prommenz Ruimte & Ontwikkeling B.V.

Harmenkaag 11
1741 LA Schagen
0224 299 346
info@prommenz.nl
www.prommenz.nl

KvK: 88058352
BTW: NL8644.906.53.B.01
IBAN: NL72 ABNA 0456 2645 66
BIC: ABNANL2A

Schagen, vrijdag 14 februari 2025

Inleiding

In het noordoostelijke deel van Aalsmeer, aan de Oosteinderweg 540 is reptielenkwekerij 'Quality Reptiles' gevestigd in een bedrijfsloods. De eigenaresse van Quality Reptiles is voornemens om een bedrijfswoning te realiseren in de bestaande bedrijfsbebouwing.

Door gemeente Aalsmeer is gevraagd om een onderbouwing voor de noodzaak van een bedrijfswoning op de locatie. In dit document wordt onderbouwd waarom Quality Reptiles een volwaardig bedrijf is en er een noodzaak is voor een bedrijfswoning.



Figuur 1 | Projectlocatie binnen de rode contour (Bron: Cyclomedia.nl)

Ligging van de projectlocatie

De bedrijfsloods staat kadastraal bekend onder de kadastrale gemeentenaam Aalsmeer (AMR), sectie B met nummer 10209. Het perceel heeft een totaal oppervlakte van 1.246 m² (Figuur 1).

Het bedrijf is gelegen aan de Oosteinderweg 540, aan de noordoostelijke zijde van Aalsmeer. De projectlocatie grenst aan de oostzijde aan een autoherstel- en autoservicebedrijf. De zuidzijde van de bedrijfsloods grenst aan de agrarische opslagruimte in gebruik door de eigenaar. De noordzijde grenst aan een watergang met daarachter bouwterrein en de westzijde grenst aan loodsen.

Het plan

De eigenaresse van Quality Reptiles is voornemens om een bedrijfswoning te faciliteren ten zuiden van de bedrijfsbebouwing. Het plan is om een bedrijfswoning te bouwen in de bestaande bedrijfsbebouwing.

Noodzakelijkheid bedrijfswoning

Jurisprudentie

In het bestemmingsplan is een bedrijfswoning gedefinieerd als: “een woning bij een agrarisch bedrijf, die bestemd is voor bewoning door (het huishouden van) de ondernemer of door bij dat bedrijf werkzaam personeel, waarvan huisvesting ter plaatse wenselijk is.” De gemeente Aalsmeer en de provincie Noord-Holland hebben geen beleid vastgesteld waaraan de noodzakelijkheid van een bedrijfswoning getoetst kan worden. Aan de hand van jurisprudentie kunnen de volgende conclusies getrokken worden

1. Bij de herbouw van een bedrijfswoning dient getoetst te worden of deze noodzakelijk is: “bij de toetsing van een bouwplan aan een bestemmingsplan dient niet slechts te worden bezien of het bouwwerk overeenkomstig de bestemming kan worden gebruikt, maar dient mede te worden beoordeeld of het bouwwerk ook met het oog op zodanig gebruik wordt gebouwd. Dit houdt in dat een bouwwerk in strijd met de bestemming moet worden geoordeeld indien redelijkerwijs valt aan te nemen dat het bouwwerk uitsluitend of mede zal worden gebruikt voor andere doeleinden dan die waarin de bestemming voorziet.” Als uit de planregels niet volgt dat de bestaande bedrijfswoning zonder meer mag worden vervangen door een nieuwe woning, dient deze toets tevens plaats te vinden. [ABRvS 31 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4746](#)
2. “Voor de vraag naar de noodzaak van een bedrijfswoning is 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. Het is aan de aanvrager om aannemelijk te maken dat dat belang bestaat.” [ABRvS 27 oktober 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2387](#)
3. Als het gaat om een vervanging van een bestaande bedrijfswoning, dient dit te worden meegewogen, dat er alternatieven mogelijk zij, is daarbij niet van doorslaggevend belang. [ABRvS 9 oktober 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3412](#)
4. Het college dient bij een weigering op grond van onvoldoende noodzaak inzichtelijk te maken waarom de aanvrager niet aannemelijk heeft gemaakt dat de bedrijfswoning noodzakelijk is. [ABRvS 9 oktober 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3412](#)

Beschrijving van de bedrijfsactiviteiten

De initiatiefnemer is eigenaar van het bedrijf, Quality Reptiles dat gevestigd is aan de Oosteinderweg 540. Quality Reptiles kweekt en verkoopt jonge dieren inclusief aanverwante artikelen voor de verzorging. Momenteel kweekt en verkoopt de eigenaresse de volgende diersoorten:

- Salvator rufescens – rode teju;
- Salvator merianae – zwart/witte teju;
- Salvator merianae sp. – blauwe teju;
- Tupinambis cryptus – goude gebandeerde teju;
- Dracaena guianensis – Kaaimanteju;
- Hydrosaurus amboinensis – Zeilagaam;
- Varanus salvator – Melanistische watervaraan;
- Varanus salvadorii – Papuaanse krokodillenvaraan;
- Heloderma suspectum – Gilamonster;
- Heloderma exasperatum – Korstenhagedis.

Quality Reptiles is de enige kweker van teju's in heel Europa en een van de weinige kwekers van gila monsters in Europa. Daarnaast is Quality Reptiles voornemens om in de toekomst meer reptielensoorten te gaan kweken.

De bedrijfsmatige activiteiten van Quality Reptiles bestaan in het kort uit de volgende werkzaamheden:

- Verzorgen van de reptielen;
- Kweekwerkzaamheden;
- Medische hulp verlenen;
- Onderhoudswerkzaamheden;

- Verkoop producten.

Toets noodzakelijkheid

Volwaardigheid bedrijf

Een volwaardig bedrijf is een begrip dat lastig te definiëren en te meten is. Het kan variëren afhankelijk van het specifieke doel van de vraag. Het kan bijvoorbeeld worden beschreven als het bieden van voldoende productieve werkgelegenheid voor ten minste één persoon, het realiseren van een bepaald niveau van toegevoegde waarde, of het hebben van kansen op continuïteit onder toekomstig beleid. Bij het laatste heeft ook de financiering van het bedrijf invloed. Er kan ook voor een combinatie van factoren worden gekozen, bijvoorbeeld dat het bedrijf een dagtaak voor een persoon moet opleveren en dat het de mogelijkheid biedt tot een 'redelijk' inkomen.

Quality Reptiles is een volwaardig bedrijf dat bestaat uit een reptielenkwekerij, een online webshop, een showroom en sinds kort ook een afhaalpunt. Het bedrijf verricht diverse werkzaamheden met betrekking tot het kweken van reptielen en beschikt over een afhaalpunt met showroom op locatie voor klanten. Ook kunnen online bestellingen op locatie afgehaald worden. De reptielenkwekerij en het afhaalpunt bieden werkgelegenheid voor de eigenaresse. Zij wordt ook de bewoner van de toekomstige bedrijfswoning. De eigenaresse is 7 dagen per week, minimaal 8 uur per dag aanwezig op het bedrijf. Qua uren is er sprake van een fulltime werkweek, oftewel minimaal 1 fte. Het hoofdkomen van de bewoner van de toekomstige bedrijfswoning is afkomstig uit Quality Reptiles en de bedrijfsactiviteiten ter plaatse. De eigenaresse verkoopt de gekweekte reptielen aan klanten in binnen- en buitenland. De eigenaresse is voornemens de komende jaren door te gaan met het exploiteren van het bedrijf en streeft naar verdere groei. Er is geen intentie van de eigenaar om de woning aan een derde partij te verkopen.

In het kweekseizoen biedt het bedrijf ook een stageplaats aan studenten die een opleiding doen gerelateerd aan dierv verzorging. De stagiair zal tijdens vaste werktijden naar het bedrijf komen. Ook heeft het bedrijf een maatschappelijk belang. De eigenaresse wordt ondersteund door twee jongeren met het Autisme Spectrum Stoornis (ASS). Zij werken aan hun eigen project binnen het bedrijf, met betrekking tot het kweken van isopods (tropische pissebedden), maar ondersteunen het bedrijf ook met hand- en spandiensten waaronder het schoonhouden van de terraria. Quality Reptiles biedt daarmee werk- en stagemogelijkheden.

De woning is ondergeschikt aan de bedrijfsbebouwing. Er is sprake van een blijvende relatie tussen het bedrijf en de bedrijfswoning, omdat de bedrijfswoning grenst aan de bijbehorende bedrijfsbebouwing. De relatie tussen bedrijfswoning en bedrijf is een bestendige; vanwege de milieuzonering van omliggende bedrijven wordt bewoning van een bedrijfswoning door een derde niet als realistisch geacht en kan dit ook planologisch vastgelegd worden door de woning de functieaanduiding 'bedrijfswoning' te geven. De eigenaresse van Quality Reptiles is voornemens verdere groei van het bedrijf te realiseren, waardoor de bedrijfswoning in relatie blijft met de aangrenzende bedrijfsbebouwing. De bedrijfsactiviteiten vinden plaats op het eigen perceel. Alle bedrijfsmatige activiteiten vinden inpandig plaats met uitzondering van bevoorrading, laden- en lossen en het aanwezig zijn op beurzen.



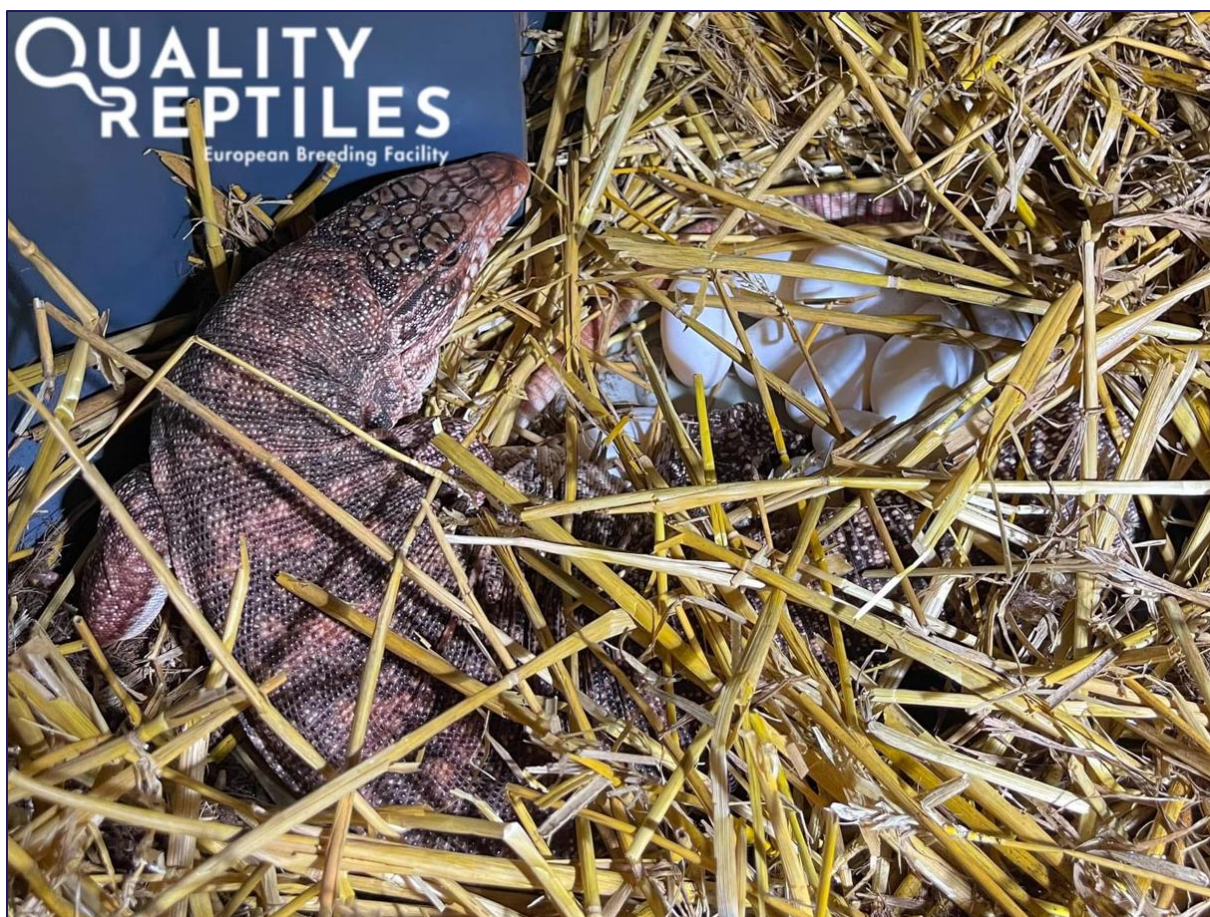
Figuur 2 | Aantal terraria van Quality Reptiles (Bron: Quality Reptiles)

Toezicht

Toezicht is van essentieel belang voor de vitaliteit van Quality Reptiles. Quality Reptiles beschikt, afhankelijk van de broedperiode, over 100 tot 700 reptielen die continue zorg vereisen. De verzorging van de reptielen vereist dagelijkse aandacht en is zeer onvoorspelbaar. Problemen, zoals een defect filter of storing in de waterhuishouding, kunnen zich elk moment voordoen. In deze situaties is direct ingrijpen cruciaal om de gezondheid van de dieren te waarborgen. Tijdig handelen is van groot belang en handelingen dienen binnen een kort tijdsbestek uitgevoerd te worden. Het zijn tijdsintensieve taken die vaak buiten reguliere werktijden vallen, waardoor aanwezigheid van een bedrijfswoning noodzakelijk is.

De eigenaresse houdt continu toezicht middels camera's in de terraria. Toezicht tijdens de introductie tussen een man en vrouw is van essentieel belang voor de veiligheid van de dieren. Eigenaresse observeert deze dieren gedurende de hele dag. De vrouwtjes accepteren de mannetjes alleen tijdens hun ovulatie, en wanneer wederzijdse acceptatie zich niet voordoet, kan de situatie escaleren. Dit heeft gevechten, stress en in ernstige gevallen overlijden als gevolg. Een escalatie kan binnen enkele minuten fataal worden voor de dieren, daarom is directe actie vereist mocht er een escalatie plaatsvinden. Een bedrijfswoning is hierbij essentieel, zodat eigenaresse direct de dieren uit elkaar kan halen.

Reptielen leggen vrijwel altijd eieren in de avond of nacht. Dit proces vereist continue monitoring en snel op locatie handelen is hierbij essentieel. Direct na het leggen van de eieren dient de eigenaresse deze te verwijderen, omdat de eieren zeer gevoelig zijn voor temperatuurwisselingen. Tevens kan de moeder onbedoeld de eieren beschadigen. Dit gebeurt ook wanneer de luchtvochtigheid niet ideaal is, waardoor continu toezicht van groot belang is. Een bedrijfswoning waarborgt het proces en garandeert continu toezicht. Eigenaresse kan op deze manier snel op locatie zijn om de eieren te verwijderen of eventuele temperatuurschommelingen te controleren.



Figuur 3 | Moeder met haar eieren die weggehaald moeten worden (Bron: Quality Reptiles)

Bijna alle reptielen bij Quality Reptiles gaan in winterslaap in een gekoelde ruimte. De temperatuur van deze ruimte dient constant te blijven, omdat de dieren anders gewaakt moeten worden uit hun slaap. Dit is niet bevorderlijk voor de gezondheid van de dieren en in dit geval is het ook niet mogelijk om te kweken met de reptielen. De kweekperiode is essentieel voor de financiële gezondheid van het bedrijf. Toezicht en snel handelen is in deze situatie cruciaal, omdat de gekoelde ruimte niet mag opwarmen en te sterk afkoelen.

Zieke reptielen vereisen frequente en intensieve zorg. Medicatie toedienen gebeurt ook buiten reguliere werktijden, wat nabije aanwezigheid vereist. Het toedienen van extra warmte aan zieke reptielen vereist voortdurende controle van de apparatuur om te zorgen dat de temperatuur in de terraria stabiel blijft. De aanwezigheid van een bedrijfswoning is essentieel, zodat de eigenaresse tijdens (medische) noodsituaties binnen korte tijd aanwezig is.



Figuur 4 | Intensieve zorg wordt verleend aan zwangere en zieke dieren (Bron: Quality Reptiles)

Reptielen zijn koudbloedige dieren en kunnen hun temperatuur niet zelf reguleren. Bij stroomuitval dient de eigenaresse direct te handelen. De dieren zijn afhankelijk van de verwarmingssystemen. Bij stroomuitval, vallen de verwarmingssystemen stil, waardoor de terraria snel afkoelen. Stroomstoring dient direct getraceerd te worden, zodat het overlijden van de reptielen voorkomen kan worden. Een bedrijfswoning ondersteunt het houden van continu toezicht, waardoor stroomstoringen direct getraceerd en verholpen kunnen worden.

Het bedrijfspand is gevestigd langs de rand van een bedrijventerrein. De reptielen variëren in prijs, dit loopt op tot in de tienduizenden euro's per dier. In de toekomst verwacht de eigenaresse zelfs nog duurdere dieren te houden, waardoor Quality Reptiles een aantrekkelijk doelwit is voor inbrekers gericht op exotische dieren. Door het hebben van een bedrijfswoning en de continue aanwezigheid van de eigenaresse op locatie in combinatie met cameratoezicht, neemt de veiligheid en levensvatbaarheid van het bedrijf toe. Daarnaast heeft de bedrijfswoning ook een preventieve werking bij inbraken. In het geval van calamiteiten kan daarnaast sneller worden opgetreden, waardoor grote economische en fysieke schade voorkomen kan worden.

Een van de unieke kwaliteiten van Quality Reptiles is dat de dieren allemaal handtam worden verkocht. Hiervoor dient elk individu dagelijks persoonlijke aandacht te krijgen van eigenaresse. Dit kost enorm veel tijd, maar maakt wel dat klanten bij Quality Reptiles (terug)komen. In het broedseizoen moeten alle jonge dieren, ook handtam gemaakt worden. Het aantal geboren jongen kan in het broedseizoen oplopen tot 500 jongen. Het handtam maken van de jongen doet de eigenaresse door dagelijks alle jongen een voor een op te pakken. Dit kost dusdanig veel tijd dat eigenaresse meer dan 8 uur per dag aanwezig dient te zijn op het bedrijf. Door de hoge intensiviteit is het van belang dat een bedrijfswoning wordt gerealiseerd, zodat de eigenaresse deze aanwezigheid kan waarborgen.

Bedrijfsvoering

Zoals eerder benoemd, is de bedrijfsvoering zeer intensief. De aanwezigheid van de eigenaresse is vanwege de bedrijfsprocessen gedurende de ochtend, middag en avond, evenals de toezichtsfunctie op het bedrijfspand, noodzakelijk. Gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten is het onwaarschijnlijk

dat de bedrijfswoning ooit betrokken zal worden door iemand met geen functionele binding in het bedrijf.

De reptielen kunnen moeite ervaren met het leggen van eieren, wat levensbedreigend kan zijn. In deze noodsituaties is direct handelen van groot belang. De eigenaresse dient direct actie te ondernemen om de bevalling te ondersteunen en in goede banen te leiden. Dit proces vereist nauwkeurige timing. Dit proces kan uitsluitend goed verlopen wanneer de eigenaresse met haar expertise aanwezig is en indien nodig een dierenarts kan inschakelen. Directe aanwezigheid is hierbij essentieel.

De eigenaresse van Quality Reptiles heeft niet de standaard 9-tot-5 baan, maar moet dag en nacht werkzaamheden verrichten. De permanente aanwezigheid tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden is redelijkerwijs alleen realiseerbaar wanneer de woning van de eigenaresse op het perceel heeft. Daarnaast heeft de bedrijfswoning, zoals eerder gezegd een belangrijke functie bij (het voorkomen van) calamiteiten.

Conclusie

Samenvattend blijkt uit de juridische context dat bij de wens voor een bedrijfswoning de vraag naar de noodzaak van een bedrijfswoning van belang is 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. De beoordeling van de noodzaak van een bedrijfswoning hangt af van de intensiteit en aandacht die de bedrijfsprocessen ter plaatse vereisen.

De zorg voor de reptielen vereist een zeer hoog niveau van betrokkenheid en continu toezicht vanwege de unieke biologische en gedragsmatige behoeften van de dieren. Waar een koeienboer periodieke verzorgingstaken heeft, zijn reptielen extreem gevoelig voor veranderingen in hun omgeving. Een defect in temperatuurregulatie, een stroomuitval of problemen tijdens het leggen van eieren kunnen binnen enkele uren levensbedreigend zijn. Dit is anders dan vee, die robuust zijn en korte periodes van variatie in omstandigheden kunnen verdragen, kunnen reptielen zelfs door minimale afwijkingen in temperatuur of vochtigheid ernstig lijden of sterven.

Op basis van de beschrijving van de bedrijfsactiviteiten van Quality Reptiles en de toetsing van de noodzakelijkheid, inclusief de volwaardigheid van het bedrijf, het toezicht en de bedrijfsvoering, kan geconcludeerd worden dat de bedrijfswoning cruciaal is voor de dagelijkse bedrijfsvoering. De aanwezigheid van de eigenaresse is essentieel voor de gezondheid van de kweekdieren, toezicht op de gedragingen, ovulatie en zwangerschappen van de kweekdieren en het bedrijf levert aantoonbaar een redelijk inkomen op. Ook vinden alle werkzaamheden met uitzondering van beurzen plaats binnen het bedrijfsgebouw. De ondergeschiktheid van de woning aan de bedrijfsbebouwing en de blijvende relatie tussen het bedrijf en de woning tonen de essentie aan. Tevens is het belang van de bedrijfswoning het verminderen van het inbreekrisico en het verbeteren van het inschakelen van de calamiteiten.

Meer informatie

Indien u naar aanleiding van deze memo vragen of opmerkingen heeft, verneem ik deze uiteraard graag van u.

Met vriendelijke groet,
Prommenz Ruimte & Ontwikkeling B.V.

Erya van IJzerloo