



Motivering beheerderswoning Henschotermeer

Op een recreatiebedrijf als Mooi Meer BV is sprake van een grote diversiteit aan werkzaamheden en activiteiten:

- algemeen management
- receptie en administratie
- technische dienst
- onderhoud terrein, infrastructuur, beplantingen, gebouwen en voorzieningen
- toezicht en beheer
- contacten met gasten (service en dienstverlening)
- externe contacten (hulpdiensten, politie, brandweer enz.)

Afhankelijk van de dag van de week, de tijd van het jaar en de weersomstandigheden verschillen de werkzaamheden in omvang en intensiteit. Dat zorgt voor dynamiek op de werkvloer maar maakt het tegelijkertijd ook lastig. Steeds moet worden geanticipeerd op wisselende feiten en omstandigheden. Efficiënt toezicht, beheer en onderhoud vergt korte lijnen en er bovenop zitten, liefst 24 uur per dag. Dat is nodig om te kunnen voldoen aan de eisen van gasten en overheden ten aanzien van kwaliteit, veiligheid en milieuhygiëne.

Dit geldt temeer in de situatie van het Henschotermeer, waar buiten de omheining sprake is van een openbaar toegankelijk recreatiegebied waardoor het toezicht zich verder uitstrekt dan het gebeuren binnen de omheining. De ervaring heeft geleerd dat zaken als verrommeling, ongewenste activiteiten, vandalisme en criminaliteit hier op de loer liggen. Dat kan maar beter voorkomen worden. Huisvesting voor het beheer is daarbij wel een voorwaarde.

Of het nu om een camping, een bungalowpark of een dagrecreatiebedrijf gaat, in alle gevallen is er 'een wakend oog' nodig om het geheel in goede banen te leiden, de kwaliteit te bewaken en voor een veilige recreatieomgeving te zorgen.

De omvang en de locatie van de voorziening, alsmede het openbaar toegankelijke karakter van een groot deel van het gebied versterken de noodzaak voor een beheerderswoning op het Henschotermeer. Dat brengt de verantwoordelijkheid die de ondernemer draagt voor een goede gang van zaken met zich mee. En hoewel een deel van het takenpakket 'op afstand' kan worden geregeld, mede door automatisering en online hulpmiddelen, wijst de bestaande praktijk uit dat hiermee niet kan worden volstaan. De opgedane ervaringen gedurende de afgelopen jaren hebben geleerd dat er aantoonbaar minder overlast, vernielingen, diefstal van fietsen/scooters en ernstige calamiteiten zijn geweest door er 'bovenop' te zitten. Dit moet dan redelijkerwijs wel mogelijk worden gemaakt en mag niet afhankelijk zijn van de omstandigheid dat men vanuit het aanpalende recreatiebedrijf snel ter plekke kan zijn.

In geval van een bedrijfsmatige exploitatie als waar hier sprake van is komt er nog een dimensie bij. Beoogd wordt om seizoensverlengende activiteiten aan te trekken en het Henschotermeer voor een bredere doelgroep aantrekkelijk te maken. Dit betekent een intensivering van de bedrijfsvoering. Mooi Meer BV wil staan voor een adequate en hoogstaande dienstverlening voor bestaande en nieuwe bezoekers. Dat vraagt veel van de exploitant en zorgt er voor dat toezicht op afstand of op afroep niet toereikend is.

Door de bundeling van economische activiteiten en functies kan wonen en werken optimaal gecombineerd worden op één locatie. Persoonlijke betrokkenheid van de beheerder en zichtbaarheid voor de gasten straalt af naar de omgeving/openbare ruimte en heeft een positieve werking op het tegengaan van ongewenst gebruik van de parkeerplaatsen en het omliggende gebied.

Conclusie

Beoordeeld naar de concrete omstandigheden van het geval kan Mooi Meer BV niet zonder beheerderswoning. Voor een doelmatig en efficiënt beheer, alsmede omwille van de orde en veiligheid, kwaliteitszorg en recreatieve belevingswaarde is deze woning op het terrein beslist noodzakelijk.