



# Gemeente Elburg

## Beleidsnotitie toetsing bouwaanvraag bedrijfswoning aan noodzaakcriterium

### Inleiding

In de gemeente Elburg bevinden zich diverse bedrijventerreinen. Bij een aantal op deze bedrijventerreinen gevestigde bedrijven is een bedrijfswoning gerealiseerd. De ruimtelijke ontwikkeling van de laatste jaren heeft de vraag opgeworpen of het nog altijd wenselijk is om bedrijfswoningen op bedrijventerreinen toe te staan. Zo wordt ingevolge provinciaal ruimtelijk beleid een scheiding van wonen en werken voorgestaan. Daarnaast spelen milieuaspecten een rol bij de vraag of bedrijfswoningen op bedrijventerreinen gewenst zijn. Eenmaal gevestigde bedrijfswoningen kunnen een beperking betekenen voor te vestigen nieuwe bedrijven in de nabijheid. Verder kunnen reeds gevestigde bedrijven in hun bedrijfsvoering worden beperkt doordat bedrijfswoningen binnen de hindercirkel van een bedrijf zijn gelegen waardoor een uitbreiding van de milieuvergunning van deze bedrijven niet mogelijk is.

Verder is de situatie ontstaan dat op bedrijventerreinen gevestigde bedrijfswoningen niet meer zijn gekoppeld aan de bedrijfsvoering en derhalve als burgerwoningen kunnen worden bestempeld.

De technische ontwikkelingen op met name het gebied van communicatiemiddelen hebben er toe bijgedragen dat de noodzaak om bij het bedrijf te wonen aanzienlijk is afgenomen. Bovendien kan worden genoemd de omstandigheid dat op bedrijventerreinen tegenwoordig integraal toezicht wordt gehouden.

Gelet op het bovenstaande is de wens ontstaan een striktere scheiding aan te brengen in wonen en werken. Één van de manieren om dit doel te bereiken is door het aantal bedrijfswoningen op bedrijventerreinen te beperken. Dit kan worden bereikt door een strikter toelatingsbeleid te voeren ten aanzien van nieuwe bedrijfswoningen.

Dit strengere toelatingsbeleid kan worden vormgegeven door bij het beoordelen van bouwaanvragen voor bedrijfswoningen op bedrijventerreinen een striktere uitleg te geven aan de van toepassing zijnde bepalingen in de betreffende bestemmingsplannen.

### Huidige regeling in de bestemmingsplannen

Bij het ontwerpen van een regeling voor een strenger toelatingsbeleid is aansluiting gezocht bij de definitie van bedrijfswoning/dienstwoning in het bestemmingsplan.

In de gemeente Elburg vigeren een aantal bestemmingsplannen waarin bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot de bestemming "bedrijfsdoeleinden" of een aanverwante bestemming. Het betreft de volgende bestemmingsplannen:

- "Bedrijventerrein Oostendorp";
- "Industrieterrein Kruismaten";
- "Industrieterrein Kruismaten 1990";
- "Honigsveld";
- "t Harde-oost", en
- "t Harde".

In deze bestemmingsplannen zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot het bouwen van een bedrijfs- of dienstwoning. In voornoemde bestemmingsplannen is in de voorschriften bij de bestemmingsplanbepaling "bedrijfsdoeleinden" een voor alle bestemmingsplannen nagenoeg gelijklopend voorschrift opgenomen dat bepaalt dat bij ieder bedrijf ten hoogste één dienstwoning mag worden gebouwd met een inhoud van ten hoogste 500 m<sup>3</sup>.

In de begripsbepalingen wordt een uitleg gegeven van het begrip "bedrijfs- of dienstwoning". De omschrijving luidt: "een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein bestemd voor de huisvesting van (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming, noodzakelijk is". Alleen in het bestemmingsplan "t Harde" is geen omschrijving van het begrip dienstwoning/bedrijfswoning aangegeven. Het noodzaakcriterium, zoals hiervoor aangegeven, is hier dan ook niet van toepassing. Er kan voor dit bestem-

mingsplan dus niet op worden getoetst. Een omschrijving van het begrip "noodzakelijk" dan wel criteria wanneer aan dit begrip is voldaan zijn in de (overige) bestemmingsplannen niet opgenomen.

### **Huidige praktijk**

Tot op heden is het praktijk geweest om bouwaanvragen voor bedrijfswoningen te toetsen aan de bestemmingsbepaling "bedrijfsdoeleinden". In deze bepaling is met betrekking tot dienstwoningen bepaald dat bij ieder bedrijf ten hoogste één dienstwoning mag worden gebouwd. Een toets op basis van het begrip dienstwoning/bedrijfswoning, waarin de term "noodzakelijk" wordt genoemd, heeft tot op heden slechts marginaal plaats gevonden. Tot op heden is binnen de gemeente Elburg in slechts één geval expliciet uitleg gegeven aan het noodzaakcriterium. Met een strikte interpretatie van het noodzaakcriterium kan het aantal bedrijfswoningen op bedrijventerreinen worden beperkt.

### **Noodzakelijkheid**

De vraag is hoe het noodzaakcriterium in de definitie van het begrip "bedrijfs-/dienstwoning in de bestemmingsplannen uitgelegd moet worden. Wij zijn van mening dat het criterium in relatie tot de bestemmingsbepaling "bedrijfsdoeleinden" zo moet worden uitgelegd dat één dienstwoning mag worden gebouwd indien huisvesting van een persoon, gelet op de bestemming bedrijfsdoeleinden, in die woning noodzakelijk is. Indien huisvesting van die persoon, gelet op de bestemming bedrijfsdoeleinden, niet noodzakelijk is, mag de woning niet worden gebouwd. De rechtbank Utrecht meent in een uitspraak van 28 juli 2003, dat het noodzaakvereiste voor een dienstwoning op de betreffende gronden deel uitmaakt van de definitie van dienstwoning, zoals is neergelegd in het bestemmingsplan, zodat de beoordeling hiervan niet alleen van belang is voor het gebruik maar ook voor het al dan mogen bouwen van een dergelijke dienstwoning.

De vraag, die vervolgens beantwoord moet worden, is wanneer huisvesting van een persoon en dientengevolge de bedrijfswoning noodzakelijk is. Met andere woorden, welke criteria kunnen worden aangelegd om de noodzaak van een bedrijfswoning aan te tonen. Het criterium van noodzakelijkheid van een bedrijfswoning is in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State slechts met betrekking tot bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven behandeld en dan met name ten aanzien van de noodzakelijkheid van een tweede bedrijfswoning. Hierbij zijn door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State enkele criteria genoemd die een rol spelen bij de noodzakelijkheid van een tweede bedrijfswoning. De voornaamste criteria die de Afdeling noemt zijn dat de aard van het bedrijf zodanig moet zijn dat continu (dag en nacht) persoonlijk toezicht en verzorging nodig is waarbij factoren een rol spelen als moderniseringsgraad, bedrijfsvoering, gevoeligheid van producten en te overbruggen afstand tussen de woning en het bedrijf. Een ander argument dat bij de Afdeling bij herhaling wordt genoemd is dat de doelmatige voortzetting van het bedrijf blijvend moet worden bedreigd door het ontbreken van huisvestingsmogelijkheden bij het bedrijf. De rechtbank Utrecht geeft aan dat de bestemmingsplanbepaling getuigt van een zeer terughoudende redactie van de begripsbepaling van "dienstwoning". De rechtbank geeft voorts aan dat het gemeentelijke standpunt dat, om de bouw van dergelijke dienstwoningen toe te staan, al bij de bouwaanvraag en dus op voorhand moet worden aangetoond dat een dienstwoning voor de aspirant bouwer noodzakelijk is vanwege de uitoefening van het ter plaatse te vestigen bedrijf, niet onjuist is.

### **Beleidsregel, inhoudende criteria voor het aantonen van de noodzaak van een bedrijfswoning**

Wij realiseren ons dat voornoemde criteria betrekking hebben op een tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf waar veelal levende have aanwezig is. Niettemin menen wij dat twee van de genoemde criteria bijzonder bruikbaar zijn voor het aantonen van de noodzaak van een bedrijfswoning op een bedrijventerrein:

1. De aard van het bedrijf is zodanig dat continu (dag en nacht) persoonlijk toezicht en/of verzorging nodig is.
2. De doelmatige voortzetting van het bedrijf wordt blijvend bedreigd door het ontbreken van huisvestingsmogelijkheden bij het bedrijf.

Voortaan wordt de noodzaak van een bedrijfswoning getoetst aan de hand van deze twee criteria.

#### **Ad 1**

Bij dit eerste criterium dient daadwerkelijk persoonlijk toezicht noodzakelijk te zijn. Indien via moderne communicatie-apparatuur kan worden voorzien in het toezicht, is er geen noodzaak voor een bedrijfswoning. Bij een volcontinu bedrijf met bijvoorbeeld levende have/delicate chemische of andere processen of een bedrijf met een oproepfunctie kan bijvoorbeeld sprake zijn van noodzaak. Hierbij wordt de kanttekening gemaakt dat voor bijvoorbeeld een slotenmakersbedrijf geen noodzaak bestaat voor een bedrijfswoning omdat een zodanig bedrijf de medewerkers een bedrijfsauto met de benodigde apparatuur ter beschikking stelt. De

moderne communicatie-apparatuur (mobiele telefoon, pieper, etc.) draagt zorg voor een efficiënte oproep-functie.

Ad 1 en 2

Het is aan de aanvrager om aan te tonen dat persoonlijk toezicht en/of verzorging, en dus de huisvesting bij het bedrijf, noodzakelijk is. Het is eveneens aan de aanvrager om aan te tonen dat de doelmatige voortzetting van het bedrijf door het ontbreken van huisvestingsmogelijkheden bij het bedrijf is bedreigd. Hierbij valt te denken aan een bedrijfsplan en/of boekhoudrapport, waarin de noodzaak voor een bedrijfswoning expliciet wordt aangetoond. Indien de aanvrager een en ander niet kan aantonen, zal de bouwvergunning voor een bedrijfswoning moeten worden afgewezen.

Deze stukken dienen tegelijk met de aanvraag om bouwvergunning te worden ingediend. De toets of een bedrijfswoning noodzakelijk is wordt in het kader van de toetsing van een aanvraag om bouwvergunning gedaan en geschiedt derhalve door burgemeester en wethouders. Ingevolge de artikelen 40 en 46 van de Woningwet zijn burgemeester en wethouders het bevoegde orgaan om te beslissen op een aanvraag om bouwvergunning. Ingevolge artikel 44 van de Woningwet moet een aanvraag om bouwvergunning onder andere worden getoetst aan het bestemmingsplan.

Elburg, 8 februari 2005