

<b>Raadsvraag (art. 37)</b>	<b>Gesteld door:</b> <b>Vitaal Liberaal</b>
<b>Datum</b>	30 november 2023
<b>Onderwerp</b>	177-2023 Raadsvragen Vitaal Liberaal- bedrijfswoningen
<b>Portefeuillehouder</b>	College B&W

De fractie heeft de volgende vragen:

Bedrijfswoningen spelen al geruime tijd een cruciale rol in onze samenleving bij het opstarten en runnen van kleine en middelgrote bedrijven. Met name in sectoren waarin echtelijke partners de initiatiefnemers en uitvoerders zijn en het personeelsbestand verder bescheiden van omvang of piekdan wel seizoensgebonden is. De horeca is hiervan een mooi voorbeeld.

Beginnende ondernemers zetten niet zelden de waarde van hun oorspronkelijke eigen woning in als risicodragend startkapitaal om de realisering van het totale bedrijf te kunnen financieren.

Daarnaast zijn er situaties – zoals in de agrarische sector – waarbij dezelfde bedrijfswoning keer op keer wordt doorgegeven aan de nieuwe generatie.

Zolang ze voorzien in de functie van het huisvesten van de bedrijfsleiding is er niets mis met bedrijfswoningen. Er ontstaat een vacuüm op het moment dat de bewoners van de bedrijfswoning hun relatie met het bedrijf verliezen – bijvoorbeeld bij verkoop van het bedrijf waarbij de koper niet geïnteresseerd is in de woning, of als de oorspronkelijke bewoners een andere woonplek kiezen om los te komen van het bedrijf, waarbij hun woning door niet-bedrijfsgebonden huurders/kopers wordt overgenomen.

Op vrijwel alle bedrijfsterreinen is er wel ergens sprake van bewoning, waarbij de relatie met het aldaar gevestigde bedrijf geheel verdwenen is. Met de doelstellingen van de (centrale) overheid om een fors aantal agrarische bedrijven uit te kopen waarbij het niet uitgesloten is dat de huidige bewoners op de bewuste plek willen blijven, wordt een duidelijke en rechtvaardige rol van de gemeente als handhaver steeds belangrijker.

1. Wat is uw huidige beleid ten aanzien van oprichting, gebruik en functie van bedrijfswoningen?
2. Heeft u enig inzicht in het aantal bedrijfswoningen in onze gemeente en in hoeveel gevallen die hun oorspronkelijke bestemming nog hebben?
3. Kunnen bedrijfswoningen formeel losgekoppeld worden van het bedrijf?
4. Welke procedurele stappen en kosten zijn daarmee gemoeid?

5. Denkt u aan een generaal pardon om de reeds geruisloos van het bedrijf losgekoppelde bedrijfswoningen te legaliseren, zodat ze verder als een 'normale' burgerwoning kunnen functioneren? (graag een gemotiveerd antwoord)

Namens de fractie van Vitaal Liberaal,

Jac van Wezenbeek & Rianne Sieben

**Wij beantwoorden de vraag als volgt:**

**1. Wat is uw huidige beleid ten aanzien van oprichting, gebruik en functie van bedrijfspwoningen?**

**Beantwoording vraag 1.**

Om deze vraag te kunnen beantwoorden moeten we een onderscheid maken tussen verschillende 'soorten bedrijfspwoningen':

- Bedrijfspwoningen op bedrijventerreinen;
- Agrarische bedrijfspwoningen;
- Woningen bij winkels, horeca, kantoren et cetera in stedelijk gebied of in de dorpskernen.

*Bedrijfspwoningen op bedrijventerreinen*

Vroeger was het gebruikelijk dat op bedrijventerreinen bij bedrijven ook een bedrijfspwoning kon worden opgericht. Op de oudere bedrijventerreinen (de terreinen die in de jaren vijftig tot medio jaren tachtig tot ontwikkeling zijn gebracht) zijn nog betrekkelijk veel bedrijfspwoningen aanwezig. Vanaf eind jaren tachtig ontstaat het inzicht dat de aanwezigheid van woningen, ook bedrijfspwoningen, een belemmering kan vormen voor de bedrijven (waarvoor een bedrijventerrein nu juist bedoeld is). Mede door provinciaal beleid (bijvoorbeeld de in 2004 vastgestelde Handleiding Bedrijventerreinen van de Provincie Noord Brabant) ontstaat het inzicht dat woningen en ook bedrijfspwoningen niet thuishoren op bedrijventerreinen. In de bestemmingsplannen wordt met dit beleid rekening gehouden. De bouw van nieuwe bedrijfspwoningen behoort niet meer tot de mogelijkheden (dit geldt met name voor de bedrijventerreinen Borchwerf en Majoppeveld, die ook bedoeld zijn voor de wat zwaardere bedrijvigheid). Een uitzondering geldt voor Vijfhuizenberg, dat aangemerkt kan worden als een bedrijventerrein voor kleinschalige lichte bedrijvigheid en een gebied waar al heel veel (bedrijfs)woningen aanwezig zijn.

Bestaande bedrijfspwoningen, ook op Borchwerf en Majoppeveld, worden wel planologisch gerespecteerd door middel van een 'positieve bestemming'. Er is geen beleid ontwikkeld om dergelijke woningen 'weg te bestemmen'. Dit zou trouwens financieel gezien al enorme consequenties hebben (planschade).

*Conclusie:*

Op bedrijventerreinen worden nieuwe bedrijfspwoningen niet meer mogelijk gemaakt. Bestaande woningen worden gerespecteerd.

*Agrarische bedrijfspwoningen*

Bij agrarische bouwvlakken is de bouw van één agrarische bedrijfspwoning per agrarisch bedrijf als regel toegestaan. De bestemmingsplannen voor het buitengebied kennen wel een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid om een bij een agrarisch bedrijf behorende bedrijfspwoning te wijzigen in een 'plattelandswoning' die door derden bewoond kan worden. Ook bieden voornoemde bestemmingsplannen diverse mogelijkheden om woonfuncties te realiseren in agrarische bedrijfsopstallen bij beëindiging van het agrarische bedrijf.

*Woningen bij winkels, horeca et cetera*

In stedelijk gebied en in de dorpskernen zijn bestemmingen zoals Centrum en Gemengd (diverse varianten) of bestemmingen als Detailhandel, Horeca, Kantoor et cetera van toepassing waarbinnen naast de zakelijke functie ook wonen tot de mogelijkheden behoort. Zeker bij de wat 'traditionele' winkel- en horecapanden fungeert de bovenwoning vaak als bedrijfspwoning, maar dat is lang niet altijd (meer) het geval.

In de bestemmingsplannen voor deze gebieden wordt in algemene zin gesproken over 'een woning' hetgeen betekent dat de betreffende woning niet per se aangemerkt wordt als bedrijfswoning. Dergelijke woningen zijn niet benoemd als 'bedrijfswoning'.

## **2. Heeft u enig inzicht in het aantal bedrijfswoningen in onze gemeente en in hoeveel gevallen die hun oorspronkelijke bestemming nog hebben?**

### **Beantwoording vraag 2**

Nee, dat inzicht hebben wij niet als het gaat om woonfuncties op bedrijventerreinen.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Majoppeveld is wel gebleken dat diverse bedrijfswoningen in de loop der jaren zijn 'getransformeerd' naar 'gewone' woningen, waarbij woning en bedrijf van elkaar zijn losgekoppeld. Vaak ging het daarbij om de situatie dat een ondernemer zijn bedrijfsactiviteiten beëindigde en de bedrijfsgebouwen verkocht, maar zelf bleef wonen in de bedrijfswoning. In het bestemmingsplan Majoppeveld is om die reden het begrip 'voormalige bedrijfswoning' geïntroduceerd. Met deze aanduiding wordt aangegeven dat de betreffende woningen een 'speciale status' hebben: het gaat om woningen op een bedrijventerrein, waarvoor minder zware milieunormen gelden. Voorkomen moet immers worden dat de woningen belemmeringen opleveren voor de bedrijven waarvoor een bedrijventerrein nu juist bedoeld is. .

Indertijd is zo zorgvuldig mogelijk geïnventariseerd om welke woningen het ging, maar in de praktijk blijkt dat dit niet helemaal waterdicht is.

Voor de agrarische bedrijfswoningen is dit veel gemakkelijker te achterhalen.

Voor woningen in het stedelijke gebied of in de dorpen is dit niet relevant.

## **3. Kunnen bedrijfswoningen formeel losgekoppeld worden van het bedrijf?**

### **Beantwoording vraag 3:**

Strikt juridisch behoort dit voor wat bedrijfswoningen op een bedrijventerrein niet tot de mogelijkheden. Wanneer een bedrijfswoning immers wordt losgekoppeld van een bedrijf, dan is het geen bedrijfswoning meer. Op dat moment ontstaat strijdigheid met het bestemmingsplan. Echter: in het verleden is het zeer regelmatig gebeurd dat splitsing plaatsvond, met name op bedrijventerreinen. Die splitsing onttrok zich vaak aan het oog van de gemeente (vond derhalve 'geruisloos' plaats).

In het buitengebied is er de mogelijkheid om een agrarische bedrijfswoning onder voorwaarden te wijzigen in 'plattelandswoning'.

In binnenstedelijke situaties en in de dorpskernen is dit niet aan de orde: de betreffende woningen worden als regel al niet aangemerkt als bedrijfswoning.

## **4. Welke procedurele stappen en kosten zijn daarmee gemoeid?**

### **Beantwoording vraag 4**

Er komen incidenteel wel verzoeken binnen om de aanduiding bedrijfswoning op een bedrijventerrein om te zetten naar voormalige bedrijfswoning. Dit gebeurt vaak op het moment dat een dergelijke woning in de verkoop gaat en de aanduiding 'bedrijfswoning' een belemmering vormt voor de financiering.

Wanneer uit onderzoek blijkt de woning inderdaad ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan niet meer in gebruik was als bedrijfswoning, dan vindt omzetting plaats. Daarbij wordt een zekere souplesse toegepast. De procedure planologische kruimelgevallen gebruik wordt toegepast. Dit is een korte procedure.

Daarbij wordt het planologisch regime op dat moment nog niet veranderd (het is een buitenplanse afwijking gebruik) , maar dat gebeurt in later stadium bij een algehele planherziening .

**5. Denkt u aan een generaal pardon om de reeds geruisloos van het bedrijf losgekoppelde bedrijfswoningen te legaliseren, zodat ze verder als een 'normale' burgerwoning kunnen functioneren? (graag een gemotiveerd antwoord)**

**Beantwoording vraag 5**

Het is zeker niet wenselijk dat op een bedrijventerrein aanwezige bedrijfswoningen zonder nadere beschouwing automatisch omgezet worden naar 'voormalige bedrijfswoning' hetgeen neerkomt op een burgerwoning. Een ruimtelijke afweging is toch wenselijk en noodzakelijk.

Wanneer aangetoond wordt dat de betreffende woning al gedurende geruime tijd niet meer aangemerkt kan worden als bedrijfswoning, dan wordt daar -zoals al gesteld bij de beantwoording van vraag 4.- 'soepel' mee omgegaan. Een 'generaal pardon' gaat derhalve te ver, maar enige souplesse is zeker op zijn plaats en dat is reeds de praktijk.

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,

De burgemeester,

