

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roermond houdende regels omtrent Beleidsregel Bedrijventerrein Reubenberg te Swalmen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 maart 2019 de beleidsregel 'Bedrijventerrein Reubenberg te Swalmen' vastgesteld. In de beleidsregel is opgenomen welk beleid wordt gehanteerd bij de afweging of op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingswet juncto artikel 4, onder 9, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht medewerking kan worden verleend aan het versoepelen van het noodzakelijkheids criterium zoals opgenomen in de definitie van bedrijfswoning in het bestemmingsplan Kern Swalmen. Deze versoepeling past niet rechtstreeks in het bestemmingsplan, maar is wel wenselijk gelet op de knelpunten die zijn ontstaan. Het is mogelijk op grond van de zogenaamde kruimelgevallenregeling als bedoeld in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht medewerking te verlenen.

Bij de beoordeling of van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt, worden bepaalde voorwaarden gesteld, die zijn opgenomen in de beleidsregel. Initiatiefnemer dient aan te tonen dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

De beleidsregel is in samenspraak met de BIZ Swalmen en enkele eigenaren van een bedrijf/(bedrijfs)woning op bedrijventerrein Reubenberg tot stand gekomen.

Toelichting

Op het bedrijventerrein Reubenberg in Swalmen zijn diverse woningen aanwezig die op grond van het geldende bestemmingsplan 'Kern Swalmen' de aanduiding 'bedrijfswoning' hebben, maar die feitelijk vaak niet als zodanig in gebruik zijn. In het verleden zijn bedrijfsloodsen – zonder medewerking of toestemming van de gemeente – verkocht en zijn de woningen separaat (los van de bedrijfsruimte) verhuurd of verkocht. Dit leidt met enige regelmaat tot vragen van aspirant kopers. Het knelpunt is gelegen in de woningen die zijn afgesplitst van het bedrijf en dus als burgerwoning worden gebruikt dan wel woningen die zijn gelegen bij een bedrijf maar daarvoor niet noodzakelijk zijn.

Naar aanleiding van een handhavingverzoek in juli 2018 en vragen van aspirant kopers is eind januari 2019 een werksessie georganiseerd en nader onderzoek gedaan naar de (illegale) bewoning van bedrijfswoningen op bedrijventerrein Reubenberg. Bij de werksessie waren vertegenwoordigers van de Bedrijvenvereniging/BIZ Swalmen en eigenaren van een bedrijf/(bedrijfs)woning op bedrijventerrein Reubenberg aanwezig. Tijdens die sessie is onder meer gesproken over de historie van het bedrijventerrein, het bestemmingsplan, de definitie van bedrijfswoning in het bestemmingsplan (noodzakelijkheids criterium) en de problemen waar aspirant kopers van bedrijfswoningen op bedrijventerrein Reubenberg tegenaan lopen. Afgesproken is dat de uitkomsten van de werksessie worden teruggekoppeld aan de gemeentelijke bestuurders en tevens een voorstel zal worden gedaan voor een versoepeling van het noodzakelijkheids criterium in de definitie van bedrijfswoning. In dit memo is de beleidslijn voor de bedrijfswoningen op bedrijventerrein Reubenberg nader uitgewerkt.

Bestemmingsplan

Het bedrijventerrein Reubenberg heeft ingevolge het bestemmingsplan 'Kern Swalmen', vastgesteld op 7 juli 2011, de bestemming 'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming zijn bedrijfswoningen en burgerwoningen slechts toegestaan waar dat met een aanduiding is aangegeven (bijv. Reubenberg 19), of indien er op basis van het overgangsrecht sprake is van bestaande rechten. In het bestemmingsplan dat gold voor het bestemmingsplan Kern Swalmen was dat niet anders.

Wat onder een bedrijfswoning wordt verstaan, is in het bestemmingsplan gedefinieerd.

Het bestemmingsplan 'Kern Swalmen' definieert 'bedrijfswoning' als volgt: *'een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming'*. In deze definitie wordt er dus vanuit gegaan dat het noodzakelijk is voor het bedrijf (de bedrijfsvoering) dat erbij wordt gewoond. Een dergelijke definitie is algemeen gangbaar in bestemmingsplannen.

De reden waarom (bedrijfs)woningen beperkt zijn toegestaan op bedrijventerreinen is dat (bedrijfs)woningen een belemmering kunnen vormen voor de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven. Op bedrijventerreinen is er juist ruimte voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten en die activiteiten mogen niet worden belemmerd. Voorts kan een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van die woningen niet worden gegarandeerd.

Het bestemmingsplan zelf bevat geen (binnenplanse) afwijkingsmogelijkheid voor het loslaten van het noodzakelijkheidsvereiste. Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto kan voor gevallen die per algemene maatregel van bestuur zijn aangewezen met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het gaat hier om de zogenaamde kruimelgevallen die in Bijlage II, artikel 4, Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn opgenomen. Dit zijn bijvoorbeeld bepaalde bijgebouwen, maar het kan ook gaan om een functiewijziging. Het bevoegd gezag heeft in principe beleidsvrijheid om wel of niet mee te werken aan een aanvraag afwijken bestemmingsplannen voor aangewezen gevallen. Dat blijkt uit de 'kan'- bepaling van artikel 2.12, lid 1, Wabo.

Noodzakelijkheids criterium

Zoals al aangegeven bevat de definitie van bedrijfswoning het noodzakelijkheids criterium. Het wonen in een bedrijfswoning is toegestaan als er een relatie ligt tussen de woonfunctie en het bedrijf. Die noodzakelijkheid is echter vaak lastig aan te tonen, zeker in de huidige tijd. Steeds minder bedrijfsprocessen eisen ter plaatse zoveel tijd en aandacht dat op grond daarvan een redelijk belang om op het perceel te wonen aanwezig moet worden geacht.

Gebruik in strijd met de geldende bestemming is in algemene zin en in het bijzonder vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk. Echter, er is sprake van een historisch gegroeide situatie die niet acuut tot problemen leidt.

In de praktijk wordt aangenomen dat wanneer er sprake is van een bedrijf op het bedrijventerrein, de daarbij gelegen bedrijfswoning noodzakelijk is. Deze praktische invulling geeft echter nog geen invulling voor de woningen waarvan het bedrijf is afgesplitst. De eigenaren van deze woningen kunnen immers geen bedrijf erbij realiseren; de ruimte voor de bedrijfsloods is er niet meer (en wenselijkheid om die nog te bouwen is er ook niet), omdat die ruimte is afgesplitst. Eigenaren blijven daardoor met woningen 'zitten' (niet meer verkoopbaar).

Omgevingswet

Zoals bekend treedt naar verwachting op 1 januari 2021 de Omgevingswet in werking. Alle wetgeving op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu en alle andere aspecten met een ruimtelijk tintje worden in deze nieuwe wet samengebracht. De nieuwe Omgevingswet geeft de gemeente de bevoegdheid om ook bij andere typen bedrijven dan agrarische bedrijven¹ (bedrijven op bedrijventerreinen, bij horecagelegenheden) toe te staan dat de bedrijfswoning gebruikt gaat worden door iemand die niet verbonden is aan het bedrijf. Het principe van de plattelandswoning waarbij de woning niet wordt beschermd tegen milieuhinder, wordt op vrijwel alle bedrijfswoningen van toepassing. Het lijkt er dus op dat het noodzakelijkheids criterium in de definitie van bedrijfswoning minder strikt zal worden gehanteerd in de toekomst.

Voorwaarden beleidslijn

Indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden kan het noodzakelijkheids criterium zoals opgenomen in de definitie van bedrijfswoning worden versoepeld:

- geen belemmering voor omliggende bedrijven;
- alleen van toepassing op bedrijfswoningen die de aanduiding bedrijfswoning hebben of op grond van het overgangsrecht bedrijfswoning zijn;
- er mag geen sprake meer zijn van een bedrijfsloods;
- nog steeds sprake van rechtstreekse betrokkenheid (functionele binding), maar die betrokkenheid kan (praktisch) worden ingevuld door het toestaan van het gebruik van bedrijfswoningen op het bedrijventerrein wanneer daarbij ook een bedrijf of beroep aan huis wordt uitgeoefend;
- milieucategorie 1 bedrijven (uit de VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering') komen in aanmerking, de zogenaamde kleine economie;
- er mag geen sprake zijn van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

1) Daarvoor bestond die bevoegdheid al sinds het in werking treden van de Wet plattelandswoningen per 1 januari 2013

Het gaat hier dan om een wijziging van het gebruik en dat kan vergund worden, indien aan de voorwaarden kan worden voldaan, middels een kruimellijstafwijkingvergunning (artikel 2.12, lid 1, onder 2, Wabo, juncto artikel 4 van Bijlage II Bor).

De beleidslijn wordt gevolgd tot de invoering van de Omgevingswet. Verleende omgevingsvergunningen blijven van kracht.

Bij een aanvraag zal gemotiveerd moeten worden dat het initiatief past binnen deze gemeentelijke beleidslijn. Het college zal vervolgens zorgvuldig de belangen afwegen.

Voor afwijkingen van het bestemmingsplan die vallen onder de kruimelgevallen, geldt onder de Wabo de reguliere procedure. De beslistermijn is acht weken (met een eventuele verlenging van zes weken).

Op deze manier wordt toch gehandeld binnen de geest en doelstelling van het bedrijventerrein en indachtig de Omgevingswet en wordt op een praktische manier invulling gegeven aan de historisch gegroeide situatie.

Aldus besloten in door het college van burgemeester en wethouders in de vergadering van 19 maart 2019

Termijn

Deze beleidsregel eindigt op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 19 maart 2019.

*Burgemeester en wethouders van Roermond,
De secretaris, mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts
De burgemeester, M.J.D. Donders-de Leest*