

Bijlage bij regels - afwijking bedrijfswoningen Spoorlanden en Zendijk

Wanneer is er sprake van een bedrijf?

In beginsel is er sprake van een toelaatbaar bedrijf op het bedrijventerrein als de bedrijfsactiviteiten passen binnen de staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage in het bestemmingsplan is opgenomen.

Om te voorkomen dat wonen een belangrijker argument tot vestiging ter plaatse is dan het realiseren van een bedrijf, is het nodig hier de nodige voorwaarden aan te verbinden. Immers het bedrijf staat centraal en vanuit dit uitgangspunt moet het wonen bij het bedrijf noodzakelijk zijn.

Toetsing zal plaatsvinden aan de volgende criteria:

- *Volwaardig bedrijf:*

Hieronder wordt verstaan dat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse structureel gedurende het gehele jaar plaatsvinden. Tevens dient er bedrijfseconomisch sprake te zijn van een bestaand zelfstandig bedrijf, waarbij het hoofdkomen van de bewoner van de bedrijfswoning afkomstig is van het bedrijf en van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Dit dient aangetoond te worden middels een bedrijfsplan waarbij zowel inhoudelijk als financieel de volwaardigheid wordt aangetoond en als uitgangspunt wordt genomen dat het bedrijf minimaal één jaar als volwaardig bedrijf bestaat. Indien nog niet wordt aangetoond dat er sprake is van een volwaardig bedrijf moet eerst het bedrijfsgebouw gerealiseerd worden en op een later tijdstip, als wel aan dit criterium voldaan wordt, de bedrijfswoning.

- *Zelfstandige eenheid:*

De bedrijfsactiviteiten ter plaatse dienen de woning te rechtvaardigen. Hierbij worden geen activiteiten elders betrokken.

- *Blijvende relatie tussen bedrijf en bedrijfswoning:*

De noodzaak van een bedrijfswoning mag niet van tijdelijke aard zijn. Indien voorzienbaar is dat deze relatie slechts tijdelijk is, is er geen sprake van een noodzaak dat wonen rechtvaardigt. Immers bedrijf en bedrijfswoning zijn onlosmakelijk gekoppeld. Dit houdt ook in dat als een bedrijf om wat voor reden verplaatst ook de woning ontruimd dient te worden en er slechts een bedrijf terug mag komen dat een bedrijfswoning rechtvaardigt. In het verleden is er wel eens sprake geweest van kavelsplitsing. Dit moet worden voorkomen. Deze op zich privaatrechtelijke actie mag echter het publiekrechtelijk gebruik niet wijzigen. Met andere woorden steeds zal het wonen een relatie met het bedrijf moeten hebben.

- *Vestiging op een bedrijventerrein is noodzakelijk:*

Aard, schaal en omvang van het bedrijf maken vestiging op een bedrijventerrein noodzakelijk. Er zijn bijvoorbeeld geen vestigingsmogelijkheden elders en vestiging in een woonwijk is niet gewenst of niet mogelijk.

- *Verhouding bedrijf/bedrijfswoning:*

Vanwege duurzaam ruimtegebruik moet voorkomen worden dat het bedrijf een ondergeschikt gebruik van het perceel uitmaakt. Immers het is en blijft een bedrijfsperceel. Wonen is ondergeschikt aan het bedrijf.

Uitgegaan wordt van een verhouding tussen bedrijf en bedrijfswoning. Als uitgangspunt wordt gehanteerd $\frac{3}{4}$ bedrijf en $\frac{1}{4}$ bedrijfswoning, zowel in m² als m³.

Wanneer is een bedrijfswoning noodzakelijk?

Voor het beoordelen of een bedrijfswoning bij een bedrijf als noodzakelijk moet worden beschouwd, wordt uitgegaan van twee criteria.

1. De bedrijfswoning is noodzakelijk voor het houden van toezicht.

2. De bedrijfswoning is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.

Ad 1 Noodzaak in verband met toezicht:

De bedrijfswoning is noodzakelijk voor het houden van toezicht op het bedrijf, waartoe de woning behoort, gezien de aard van de activiteiten van dit bedrijf. Het houden van toezicht moet nodig zijn gedurende reguliere openingstijden, maar ook daarbuiten.

De volgende toetsingsvragen worden hierbij gesteld:

a. Is direct toezicht noodzakelijk vanwege een verhoogde kans op calamiteiten?

Normale voorzieningen gericht op beveiliging ter voorkoming van een calamiteit worden geacht aanwezig te zijn. Er zal derhalve sprake moeten zijn van een bijzondere bedrijfssituatie, waarbij slechts door onmiddellijk ingrijpen een calamiteit kan worden voorkomen.

b. Is direct toezicht noodzakelijk vanwege bijzondere bedrijfsprocessen?

Continue aanwezigheid is noodzakelijk om het bedrijfsresultaat te bereiken. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen bij levend materiaal waarbij continue aanwezigheid noodzakelijk is.

c. Is direct toezicht noodzakelijk vanwege het product dat het bedrijf aanbiedt?

De aan- en/of afvoer van producten zodanig en zo frequent, dat dit plaats moet vinden op ongeregelde tijden en kan niet op een andere wijze georganiseerd worden binnen datgene dat binnen het maatschappelijk en zakelijk verkeer als redelijk wordt geacht.

Ad 2 Noodzaak in verband met doelmatige bedrijfsvoering

Ook hierbij geldt dat de aard van de activiteiten bepaalt in hoeverre deze reden van toepassing is. In ieder geval moet aangetoond worden dat de persoon, die de bedrijfswoning wil gaan betrekken, daadwerkelijk en duurzaam bij de dagelijkse bedrijfsvoering is betrokken. Daarnaast is het van belang dat aannemelijk gemaakt wordt dat met de bedrijfswoning een aanzienlijk bedrijfseconomisch belang gediend is.

De volgende toetsingsvragen worden hierbij gesteld:

a. Is directe aanwezigheid noodzakelijk vanwege het product dat het bedrijf aanbiedt?

Is het product van het bedrijf en de klant van het bedrijf, afzonderlijk en gezamenlijk, afwijkend van het gangbare, waarbij een ont koppeling van wonen en werken een onevenredige belasting van de bewoner met zich meebrengt dat een doelmatige bedrijfsvoering onmogelijk is.

b. Is directe aanwezigheid noodzakelijk vanwege het bijzondere verloop van het productieproces?

Het productieproces ter plaatse vergt zoveel tijd en aandacht van de bewoner van de bedrijfswoning dat op grond daarvan een redelijk belang om op het bedrijfsperceel te wonen aanwezig geacht mag worden.