

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders
Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 42493-2025

Medewerker	:	Marchien Hoffer
Team	:	Ruimte en Samenleving
Datum	:	20 oktober 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN: ☒ Memo college 2e bedrijfswoning-opvolgerswoning 42491-2025
AFSTEMMING MET ☒ team Bedrijfsvoering ☒ financieel ☒ team Communicatie en Ondersteuning ☒ Geen actieve communicatie
☒ Openbaar ☐ Vertrouwelijk
ONDERWERP Memo 2e bedrijfswoning/opvolgerswoning

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Navolging te geven aan het advies om terughoudend om te gaan met het toestaan van 2^e bedrijfswoningen/opvolgerswoningen.
2. Deze woningen alleen toe te staan als er sprake is van bedrijfsmatige noodzaak óf als er aangetoond wordt dat er sprake is van opvolging. Als er van de terughoudendheid wordt afgeweken, dit alleen onder de volgende voorwaarden te doen:
 - Alleen tijdelijke woningen toestaan voor een periode van 10 jaar.
 - Afgeven van een persoonsgeboden vergunning, zodat duidelijk is wie er gedurende de periode van 10 jaar in de woning mogen wonen.
 - Realisatie van de woning moet gebeuren in een bestaand gebouw.
 - Op bedrijventerreinen geen 2^e bedrijfswoningen toestaan omdat de ruimte hier vaak beperkt is en er grotere kans is dat een woning een beperking geeft op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

SAMENVATTING

Na een lange periode waarin er geen vraag was naar de mogelijkheid van een 2^e bedrijfswoning, ontvingen we de afgelopen maanden weer verzoeken hiervoor. De vragen lijken deels voort te komen uit woningnood. Aanvragers geven aan dat een (betaalbare) woning in de buurt van het bedrijf niet te vinden is. Om snel en eenduidig antwoord te geven op dit soort vragen, is er behoefte aan duidelijkheid over wanneer we wel of niet een 2^e bedrijfswoning toestaan. Hiervoor is door de ambtenaren die deelnemen aan de intake tafel, een adviserende memo opgesteld voor het college.

AANLEIDING

De gemeente Olst-Wijhe heeft geen specifiek beleid voor het al dan niet toestaan van een 2^e bedrijfswoning. In het omgevingsplan zijn, afhankelijk van de locatie, regels opgenomen over bedrijfswoningen, maar geen regels over het toestaan van een 2^e bedrijfswoning. Dit betekent dat aanvragen op casusniveau worden beoordeeld. Deze werkwijze is arbeidsintensief en maakt het lastig om tot een transparante en consistente lijn in besluitvorming te komen. Bestuurlijk is gevraagd om het thema 2^e bedrijfswoning middels een memo in het college te brengen.

BEOOGD RESULTAAT

Versnellen en uniformeren van de beoordeling van verzoeken voor een 2e bedrijfswoning.
Duidelijkheid geven over de voorwaarden waaronder een 2^e bedrijfswoning kan worden toegestaan.

KADER

Tijdelijk omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe
Provinciaal beleid en omgevingsverordening Provincie Overijssel

ARGUMENTEN VOOR terughoudendheid bij het toestaan van een 2^e bedrijfswoning of opvolgerswoning

1. De woningen die vanuit de gemeentelijke woningbouwprogrammering gepland zijn, voorzien in de wens die de gemeente heeft voor het bouwen van woningen. Er is vanuit deze programmering dus geen behoefte aan extra woningen in de gemeente
2. Permanente 2^e bedrijfswoningen drukken op de grondexploitatie van de gemeentelijke woningbouwprojecten doordat dit vaak woningen zijn die in het hogere segment vallen waardoor de bouw van goedkopere woningen in de gemeentelijke projecten landt om te kunnen voldoen aan de 30-40-30 verdeling.

ARGUMENT TEGEN

1. Landelijk is er sprake van woningnood. Het blijkt ook in onze gemeente lastig voor met name starters om een woning te vinden in de nabijheid van hun werkplek. Bedrijfswoningen zijn echter niet bedoeld om dit probleem op te lossen.

RISICO'S

Met het opstellen van de memo en daarbij aandacht geven aan dit onderwerp, is er een risico dat er meer aanvragen komen voor 2^e bedrijfswoningen. Echter, doordat we het advies geven terughoudend te zijn met het toestaan van 2^e bedrijfswoningen en deze alleen onder bepaalde voorwaarden toe te staan, wordt het minder aantrekkelijk om een 2^e bedrijfswoning te realiseren. Hierdoor beperken we het eerder genoemde risico.

FINANCIËN

Er zijn geen financiën gemoeid met dit voorstel.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

PARTICIPATIE

Geen participatie

COMMUNICATIE

Geen actieve communicatie.

PLANNING EN UITVOERING

Direct na instemming van het college zullen we aanvragen voor een 2^e bedrijfswoning volgens de uitgangspunten in de memo beoordelen.