

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 257

van **SOFIE JOOSEN**

datum: 11 februari 2019

aan **KOEN VAN DEN HEUVEL**

VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW

Conciërgewoningen in industriegebied - Rondzendbrief

De Vlaamse decreetgeving staat een beperkte vorm van wonen toe in industriegebied. Concreet gaat het daarbij om conciërgewoningen, waarbij op een bedrijfsterrein een woonmogelijkheid wordt geïntegreerd voor een inwonend personeelslid dat een permanente aanwezigheid kan garanderen.

De toepasselijke decreetgeving hierover werd verder uitgediept via de rondzendbrief 08/07/1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen. Die stelt het volgende voor wonen in industriegebied:

“De mogelijkheid voor huisvesting op een industrie of een ambachtelijk terrein kan maar overwogen worden voor zover deze huisvesting noodzakelijk is voor de veiligheid en de goede werking. Aan de hand van bestaande industriezones, kan worden afgeleid dat deze noodzakelijkheid aan huisvesting zeer relatief is. Er is immers praktisch geen functioneel ruimtelijk verband tussen de activiteit van het onderhouden, het verzekeren van de goede werking en het bewaken enerzijds en het gehuisvest zijn anderzijds. Uit het feit op een bedrijf te werken, zelfs in min of meer permanent verband, kan nog niet de noodzakelijkheid worden afgeleid om op dit bedrijf te wonen. De noodzakelijkheid van bewaking met betrekking tot de veiligheid en de goede werking bestaat meestal wel, deze van huisvesting meestal niet.

Zo deze noodzakelijkheid aan huisvesting bewezen is, is het aanvaardbaar dat in een ruimte wordt voorzien voor de huisvesting (van het bewakingspersoneel).”

De rondzendbrief heeft dus een zeer restrictief karakter wat de invulling van conciërgewoningen betreft. Hij stelt zeer expliciet dat er “praktisch geen functioneel ruimtelijk verband” is tussen een inwonende conciërge en de veiligheid op het terrein.

Een recente casus plaatste daar enige vraagtekens bij. Een ondernemer die informeerde naar de mogelijkheid voor een conciërgewoning kreeg immers sterke bijval van de lokale politie, die verwees naar de frequente inbraken op de plaatselijke industrieterreinen en in verhoogde aanwezigheid van permanente bewoners op zulke terreinen wel een grote meerwaarde zag.

Welke onderbouwing werd gehanteerd voor de passus in de rondzendbrief 08/07/1997 over het inrichten van zogenoemde conciërgewoningen, in het bijzonder de eventuele meerwaarde voor de veiligheid van het terrein? Was deze stelling gebaseerd op concreet onderzoek? In hoeverre is deze passus sindsdien onderwerp geweest van evaluatie of actualisatie, bijvoorbeeld op basis van politieel cijfermateriaal inzake inbraken op

industrieterreinen of eventuele casuïstiek waarbij bewoning op het industrieterrein al dan niet een meerwaarde bleek wat betreft preventie van inbraak of andere criminele feiten?

ANTWOORD

op vraag nr. 257 van 11 februari 2019

van **SOFIE JOOSEN**

Het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bevat de voorschriften die gemeenschappelijk zijn voor alle gewestplannen. Artikel 7 van dit besluit beschrijft de industriegebieden:

"Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.
(...)."

De strenge voorwaarde dat de huisvesting van het bewakingspersoneel enkel toegelaten is wanneer dit noodzakelijk is voor de veiligheid en de goede werking van het bedrijf volgt dus uit het voorschrift zelf. Aan deze voorwaarde kan geen afbreuk worden gedaan door middel van een omzendbrief.

Merk op dat dit geldt voor de in de gewestplannen aangeduide bedrijventerreinen. Daar waar een ruimtelijk uitvoeringsplan een bedrijventerrein heeft aangeduid, moeten de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan er op nageslagen worden.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen ziet erop toe dat de vergunningverlenende overheden niet al te soepel omspringen met de toelaatbaarheid van huisvesting van bewakingspersoneel op industriegebieden van het gewestplan, en heeft al gesteld dat het niet de bedoeling kan zijn om tot een residentialisering van het industriegebied te komen. (RvVb 22 juni 2015, nr. A/2015/0398)

De omzendbrief van 8 juli 1997 beoogde, op basis van concrete toepassingsgevallen en de heersende rechtspraak, een leidraad te bieden bij de interpretatie en toepassing van de diverse planologische voorschriften.

Een omzendbrief heeft geen verordenend karakter en moet steeds gelezen worden in het licht van de sinds hun ontstaan gewijzigde regelgeving en/of structuren, zeker wanneer het omzendbrieven betreft die al tientallen jaren oud zijn.

De geldende regelgeving en rechtspraak is inderdaad vrij streng voor wat betreft de huisvesting van bewakingspersoneel op industriegebieden. Bij verweefbare bedrijvigheid in woongebied is bewoning geen probleem. Industrierterreinen zijn bedoeld voor niet-verweefbare bedrijvigheid. De rechtspraak stelt terecht dat ze niet kunnen geresidentialiseerd worden. De stelling van een lokale politiedienst dat bewoning op een bedrijventerrein een meerwaarde zou inhouden voor de veiligheid, kan daar niet zonder meer afbreuk aan doen. Bovendien verdient die stelling verder onderzoek. De vraag stelt zich bijvoorbeeld of op een goed georganiseerd bedrijventerrein alarmsystemen, camera's en frequente rondes van een gespecialiseerde bewakingsfirma geen evenwaardige beveiliging vormen, met minder risico's dan in geval van inwonende bedrijfsleiders. Een lokaal op een bedrijventerrein waar overnachtingsruimte is voor bewakingsagenten die voor het volledige bedrijventerrein optreden, is overigens net wel een aanvaardbare toepassing van de clausule "huisvesting van het bewakingspersoneel", zoals vermeld in artikel 7 van het KB van 1972.

Een vraag naar huisvesting op een bedrijventerrein moet dus restrictief bekeken worden, maar is niet onmogelijk. Mits een goede motivering van de noodzaak tot inrichting van een conciërgewoning bij een bedrijf (bijvoorbeeld omwille van de gevoeligheid van een bepaald soort bedrijf voor inbraken, maar bijvoorbeeld ook als er een permanente controle op bepaalde productieprocessen vereist is, met snelle interventiemogelijkheid), komt dergelijke huisvesting wel degelijk in aanmerking voor vergunning voor zover de woonfunctie geïntegreerd wordt bij de bedrijfsfunctie als een eerder ondergeschikte functie. (RvS 7 oktober 2010, nr. 207.979, De Sutter e.a.)

Volledigheidshalve kan nog worden verwezen naar artikel 4.3.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat volumebeperkingen oplegt in die gevallen waar het bestemmingsvoorschrift het oprichten van een bedrijfswoning toelaat:

“Artikel 4.3.6. Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een volume van ten hoogste 1 000 m³, of 1 250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.

Een vergunning wordt geweigerd als de aanvraag betrekking heeft op het oprichten van een tweede of een bijkomende, vrijstaande bedrijfswoning bij eenzelfde bedrijf.”

Dit artikel is vanzelfsprekend vooral relevant in agrarisch gebied, waar “de woning van de exploitanten” een toegelaten functie is zonder dat aangetoond moet worden dat die huisvesting noodzakelijk is in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf. De volumebeperking geldt echter zeker ook bij huisvesting op een industriegebied, omdat daar wel degelijk vereist is dat het gaat over noodzakelijke huisvesting. En zoals de rechtspraak vereist moet de woonfunctie in die gevallen geïntegreerd worden bij de bedrijfsfunctie.