
gemeente
Tynaarlo



Beleidsnotitie
Aan huis verbonden beroepen en bedrijven

maart 2008

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
2	Huidig planologisch kader	3
3	De nieuwe situatie	4
	3.1 Beleidsuitgangspunten	4
	3.2 Voorgestelde regeling.....	4
	3.2.1 <i>Aan huis verbonden beroepen</i>	4
	3.2.2 <i>Aan huis verbonden bedrijven</i>	4
	3.3 Criteria toelaatbaarheid aan huis verbonden beroepen en bedrijven	5
	3.4 De procedure	6
	3.5 Samengevat	6
4	Implementatie beleidsnotitie	8
	Bijlage	9

1 Inleiding

De gemeente Tynaarlo ontvangt regelmatig verzoeken van inwoners die in een pand met een woonbestemming kleinschalige bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten willen ontplooiën. De gemeente moet vervolgens bepalen of het gevraagde gebruik inpasbaar is binnen de woonbestemming en de woonomgeving. Op dit moment wordt dat bepaald aan de hand van de gebruiksvoorschriften uit het geldende bestemmingsplan. Mocht blijken dat het gevraagde gebruik niet inpasbaar is binnen het bestemmingsplan dan wordt op dit moment nog gekeken of een buitenplanse vrijstelling ex artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) mogelijk is. Hiervoor is de notitie 'toepassing artikel 19 lid 3 WRO opgesteld'. Door de invoering van de nieuwe WRO vervalt per 1 juli 2008 echter de vrijstelling ex artikel 19 lid 3 waardoor een beleidsnotitie, als aanvulling op de bestemmingsplannen, wenselijk is.

Bij de toepassing van de regeling in enkele praktijksituaties is gebleken dat de regels voor bedrijvigheid aan huis verbeterd kunnen worden. Op 15 januari 2006 heeft de commissie voor bezwaarschriften bovendien advies uitgebracht over een ingediend bezwaarschrift tegen de weigering een vrijstelling te verlenen ten behoeve van de vestiging van een pedicurepraktijk. De beleidsnotitie 'toepassing artikel 19 lid 3 WRO' is betrokken bij de besluitvorming. De commissie heeft geadviseerd het bezwaarschrift gegrond te verklaren, mede omdat de gehanteerde begripsbepalingen niet helder zijn geformuleerd in de beleidsnotitie. Het advies van de commissie is daarom eveneens aanleiding geweest om de bestaande regeling nog eens onder de loep te nemen.

Vanuit de raad is tevens de wens naar voren gekomen om meer duidelijkheid te scheppen in welke toetsingscriteria worden c.q. zullen worden gehanteerd bij verzoeken voor beroeps- en bedrijfsvestiging aan huis.

Doelstelling

Deze beleidsnotitie beoogt (meer) duidelijkheid te scheppen over de beoordeling van verzoeken om beroep en bedrijfsvestiging aan huis. De daaruitvoortvloeiende vraag die middels deze notitie beantwoord moet worden is, welke activiteiten mogen worden uitgeoefend in panden met een woonbestemming.

2 Huidig planologisch kader

Door verschillende maatschappelijke ontwikkelingen is de behoefte om in of bij huis te werken de laatste jaren toegenomen. De huidige regeling kent dan ook als uitgangspunt dat beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in een woning zijn toegestaan, mits daardoor de woonfunctie en het woonmilieu niet worden aangetast.

De huidige regeling gaat uit van vier categorieën, te weten ‘aan huis verbonden beroepen’, ‘aan huis verbonden bedrijven’, ‘zakelijke dienstverlening’ en ‘dienstverlenende bedrijven’. Indien de zakelijke dienstverlening en de dienstverlenende bedrijven een kleinschalig karakter hebben kunnen deze eveneens worden gezien als een ‘aan huis verbonden bedrijf’. Mocht dit niet het geval zijn dan kunnen dergelijke bedrijven zich enkel vestigen op percelen met een woonbestemming aangevuld met de aanduiding ‘zakelijke dienstverlening’ of ‘dienstverlenend bedrijf’. Een kapsalon valt in de huidige regeling onder de categorie ‘dienstverlenende bedrijven’ maar wordt echter uitgesloten voor beoefening aan huis.

Na bepaling van de categorie wordt het verzoek als eerste getoetst aan diverse criteria uit het bestemmingsplan. In bestemmingsplannen waar geen regeling is opgenomen met betrekking tot beroepsuitoefening aan huis, kan het college met toepassing van artikel 19, lid 3 Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van de randvoorwaarden vrijstelling van de geldende bestemmingsplanvoorschriften verlenen.

Zowel intern als extern bestaat op dit moment echter onduidelijkheid over welke bedrijfsmatige activiteiten al dan niet aan huis mogen worden uitgeoefend. Het is veelal onduidelijk welke begrenzing moet worden aangehouden (welke activiteiten zijn aanvaardbaar en in welke mate). Dit maakt het goed beoordelen van de aanvragen moeilijk. Voor zowel toetsers van de aanvragen als voor mensen die een aan huis verbonden werkactiviteit willen ontplooiën, is het wenselijk om een bruikbaar en hanteerbaar toetsingskader te creëren. In het volgende hoofdstuk wordt een voorstel gedaan om te komen tot een heldere/adequater benadering van verzoeken om beroeps en bedrijfsvestiging aan huis.

3 De nieuwe situatie

3.1 Beleidsuitgangspunten

Het uitgangspunt bij het toestaan van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis is dat de beoogde activiteit ondergeschikt moet blijven aan de woonfunctie van het pand en de omgeving. Het door de burger beoogde beroeps- of bedrijfsmatige gebruik zal per definitie inbreuk maken op de bruikbaarheid van het woonhuis voor de functie 'wonen'. Een deel van het pand wordt immers voor andere doeleinden gebruikt. Daarbij heeft het gebruik vaak ook zijn weerslag op de omgeving van het woonhuis. Bezoekers of klanten moeten parkeren, er kan geluids-, geur-, of andere overlast optreden van gebruikte apparatuur.

3.2 Voorgestelde regeling

In tegenstelling tot het huidige planologische kader wordt in de nieuwe situatie slechts uitgegaan van twee categorieën, te weten: aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven.

3.2.1 Aan huis verbonden beroepen

Dit betreft het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroepen welke door hun beperkte omvang in een woning kan worden uitgeoefend. Onder deze begripsomschrijving vallen aldus de traditionele vrije beroepen en activiteiten waarvan de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met de woonfunctie. Hierbij kan het volgende rijtje categorieën en voorbeelden worden gegeven.

- Zakelijk: (register-)accountant, belastingconsulent, makelaar.
- Maatschappelijk: psycholoog, lesgevend beroep.
- Juridisch: juridisch adviseur, notaris, advocaat.
- Medisch: verloskundige, huisarts, tandarts, dierenarts.
- Paramedisch: logopedist, diëtiste, orthodontist.
- Alternatief geneeskundig: homeopaat, paragnost.
- Ontwerptechnisch: architect, tekenbureau, grafisch ontwerper.
- Kunstzinnig: kunstschilder.

Alleen als voldaan wordt aan een aantal criteria (zie paragraaf 3.3) om te waarborgen dat de woonfunctie van het pand en de omgeving behouden blijft kunnen deze activiteiten worden toegestaan binnen een woonbestemming. In dat geval is geen vrijstellingsprocedure noodzakelijk. De opgesomde beroepen zijn overigens niet limitatief.

3.2.2 Aan huis verbonden bedrijven

Onder deze begripsomschrijving vallen (ambachtelijke) productiebedrijven en dienstverlenende bedrijven. Binnen de woonbestemming staat voorop dat deze bedrijfsmatige activiteiten niet Milieuwet vergunning- of meldingsplichtig mogen zijn en geen detailhandel, winkel of groothandel mogen inhouden. Milieuvergunningplichtige en meldingsplichtige activiteiten op grond van de Wet Milieubeheer horen op een perceel met een toegesneden bestemming (bijvoorbeeld 'Bedrijfsdoeleinden') thuis. Detailhandel, winkel en groothandel zijn niet mogelijk in een woning aangezien deze activiteiten gericht zijn op het aantrekken van publiek. Voorts is het beleid erop gericht om detailhandelsactiviteiten zoveel mogelijk te concentreren in de centra van dorpen. Het is derhalve ongewenst in woonwijken van dorpen vormen van detailhandel toe te staan.

(Ambachtelijk) productiebedrijf

Het gaat hierbij om het bedrijfsmatig vervaardigen van producten waarbij uitdrukkelijk moet worden gesteld dat het daarbij niet alleen gaat om 'papieren producten' als jaarverslagen of tekeningen, maar eerder om gebruiksproducten. De producten mogen in of rond de woning niet te koop aangeboden (showroom,

uitstalling) of verkocht (winkel, kraampje) worden, wel mogen de vervaardigde producten ter plaatse worden afgehaald.

Alleen als wordt voldaan aan een aantal criteria kunnen aan huis verbonden (ambachtelijke) productiebedrijven middels een binnenplanse vrijstellingsprocedure worden ingepast in de woonbestemming. Hierbij moet onder meer worden gedacht aan een horlogemaker, beeldhouwer, fietsenmaker, timmerman, fotograaf, pottenbakker, hoedenmaker, naaister en vergelijkbare (ambachtelijke) productiebedrijven.

Dienstverlenende bedrijven

Dit betreft het bedrijfsmatig verlenen van diensten. Als voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden kunnen aan huis verbonden dienstverlenende bedrijven middels een binnenplanse vrijstellingsprocedure worden ingepast in de woonbestemming. Hierbij moet worden gedacht aan een nagelstudio, autorijschool, metselaar, stukadoor, loodgieter, elektricien, schilder, glazenwasser, pedicure, manicure, schoonheidsspecialiste, kapsalon en vergelijkbare bedrijven.

Volgens het huidige planologische kader kan een kapsalon niet worden ingepast in een woonbestemming. Doordat de ruimtelijke uitstraling die een kapster heeft over het algemeen niet wezenlijk anders blijkt te zijn dan de ruimtelijke uitstraling van een pedicure of een schoonheidsspecialiste kan een kapster in deze nieuwe beleidsregels in een woonbestemming worden ingepast.

3.3 Criteria toelaatbaarheid aan huis verbonden beroepen en bedrijven

Als een activiteit past binnen de voorgaande begripsomschrijvingen en daarmee bestempeld kan worden als een 'aan huis verbonden beroep' of een 'aan huis verbonden bedrijf' moet nog aan een paar criteria voldaan worden voordat dit gebruik is toegestaan. Deze criteria zijn ervoor bedoeld om te zorgen dat de activiteit niet ten koste gaat van de woonfunctie van het huis en van de woonomgeving bij het huis. Onderstaande criteria zijn ontleend aan onze recente bestemmingsplannen, jurisprudentie en aan beleidsnotities van andere gemeenten.

Criteria aan huis verbonden beroep (bij recht)

- De woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
- De aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen uitsluitend in het hoofdgebouw of in een direct aan het hoofdgebouw geplaatste aanbouw of bijgebouw worden verricht met dien verstande dat de activiteit niet in een vrijstaand bijgebouw mag worden beoefend;
- Het beroep dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning;
- Tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw met een maximum van 45m²;
- Vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
- Er mag geen onevenredige druk op de verkeersafwikkeling en de bestaande parkeermogelijkheden bij de woning en in de omgeving van de woning ontstaan. Ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- Het is toegestaan een reclame-uiting van beperkte omvang aan te brengen in de tuin of aan het pand. Deze mogen niet hoger zijn dan 1m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,2m². Lichtreclame is niet toegestaan. Binnen de beschermd dorpsgezichten gelden hierin afzonderlijke regels.
- Gelet op een verrommeling van het landschap/de woonomgeving is buitenopslag niet toegestaan.

Criteria aan huis verbonden bedrijf (via een binnenplanse vrijstelling van het bestemmingsplan)

- De woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
- De aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen uitsluitend in het hoofdgebouw of in een direct aan het hoofdgebouw geplaatste aanbouw of bijgebouw worden verricht met dien verstande dat de activiteit niet in een vrijstaand bijgebouw mag worden beoefend;
- Het beroep dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning;

-
- Tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw met een maximum van 45m²;
 - Geen milieuvergunningplichtige of meldingsplichtige activiteit mag plaatsvinden;
 - Vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
 - Er mag geen onevenredige druk op de verkeersafwikkeling en de bestaande parkeermogelijkheden bij de woning en in de omgeving van de woning ontstaan. Ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 - Er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat optreden door overlast van gebruikte apparatuur (geluidsoverlast, geuroverlast, etc.). Auto-, motorfiets-, snorfiets- en/of brommerreparatiebedrijven zijn voorbeelden van activiteiten waarvan de invloed op de woning en omgeving van dien aard is dat wij dit niet in overeenstemming achten met een woonbestemming.
 - Uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met de categorieën 1 en 2 als vermeld in de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijven;
 - Gelet op een verrommeling van het landschap/de woonomgeving is buitenopslag niet toegestaan.
 - Het is toegestaan een reclame-uiting van beperkte omvang aan te brengen in de tuin of aan het pand. Deze mogen niet hoger zijn dan 1m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,2m². Lichtreclame is niet toegestaan. Binnen het beschermd dorpsgezicht gelden hierin afzonderlijke regels.

Door het stellen van een maximum aantal vierkante meters wordt voorkomen dat met de percentuele maatvoering onwenselijk grote oppervlakten gebruikt kunnen worden voor de activiteit aan huis. Met de 'oppervlakte van het hoofdgebouw' wordt de gebruiksoppervlakte van de woning en de daarbij horende aangebouwde bijgebouwen bedoeld. Met deze formulering wordt het mogelijk gemaakt ook in aangebouwde bijgebouwen een gebruiksruimte in te richten, of een gebruiksruimte op een verdiepingsvloer te creëren. Het is echter niet mogelijk een gebruiksruimte in een vrijstaand bijgebouw te creëren. Hierdoor blijft de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair aanwezig. Dit is voor ons een belangrijk uitgangspunt. Door een bedrijfsactiviteit in een (deel van een) vrijstaand bijgebouw uit te oefenen, wordt een onwenselijke visuele scheiding gemaakt tussen de woonfunctie in het hoofdgebouw en het bedrijf. Tevens bestaat het risico van het ontstaan van een zelfstandige functie en het risico dat de bedrijfsactiviteit niet meer ondergeschikt zal zijn aan de woonfunctie.

Slechts aan de hand van voorgaande criteria kan een bedrijf of een beroep aan huis worden toegestaan. Uiteraard dient bij de beoordeling van deze criteria een zekere beleidsvrijheid in acht te worden genomen. Bij iedere afzonderlijke aanvraag dient afgewogen te worden of het woonkarakter van de woning en de woonomgeving niet onevenredig (nadelig) wordt beïnvloed. Daarbij kunnen altijd andere afwegingskaders spelen dan hierboven geschetst worden.

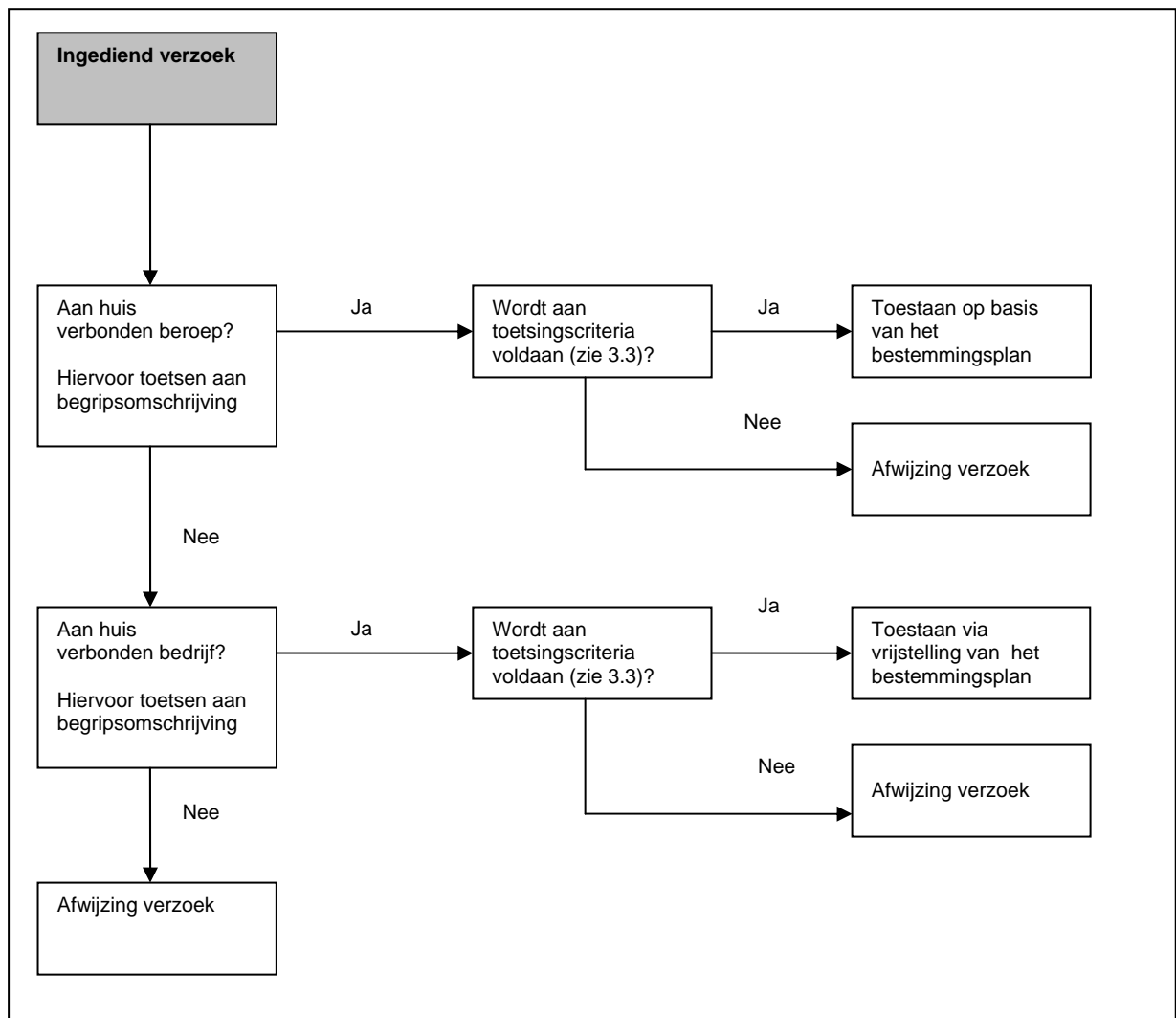
3.4 De procedure

Aan huis verbonden beroepen kunnen, indien voldaan wordt aan bovengenoemde criteria, zich volgens het bestemmingsplan in een woonbestemming vestigen. Hier is aldus geen vrijstellingsprocedure voor nodig. Voor aan huis verbonden bedrijven is wel een vrijstelling van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit betreft een binnenplanse vrijstelling waar geen artikel 19 WRO-procedure voor gevolgd hoeft te worden.

3.5 Samengevat

Middels deze beleidsnotitie is getracht een heldere, duidelijke regeling te bieden voor mensen die een klein gedeelte van hun woning willen inrichten om van daaruit bedrijfsactiviteiten te ontplooiën. Hiertoe is het beleid ten aanzien van dienstverlenende bedrijven zoals kapsters verruimd en het aantal categorieën beperkt tot twee. De toetsingscriteria zijn inhoudelijk ongewijzigd gebleven.

In onderstaand stroomdiagram wordt de voorgestane regeling schematisch weergegeven.



In de bijlage is per categorie een lijst opgenomen met aanvaardbare vormen van bedrijvigheid in woningen mits voldaan wordt aan de in de beleidsnotitie genoemde toetsingscriteria.

4 Implementatie beleidsnotitie

Op dit moment is in de meeste bestemmingsplannen een regeling voor aan huis verbonden bedrijvigheid opgenomen. In bestemmingsplannen waar geen regeling is opgenomen kan het college op dit moment nog met toepassing van artikel 19, lid 3 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) vrijstelling van de geldende bestemmingsplanvoorschriften verlenen.

Per 1 juli 2008 treedt de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening in werking. Hierdoor vervalt de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 3 WRO. Vanaf die datum is het niet meer mogelijk om middels een vrijstelling medewerking te verlenen aan een verzoek voor aan huis verbonden bedrijvigheid. Daarnaast verschilt de regeling in de geactualiseerde bestemmingsplannen deels met de voorgestelde regeling. Ook bestaan er verschillende regelingen in de verouderde bestemmingsplannen.

Teneinde het voorgestelde beleid juridisch en planologisch te verankeren zal hiervoor een facet-bestemmingsplan moeten worden opgesteld. Hierdoor zal voor het gehele grondgebied van de gemeente Tynaarlo een uniforme regeling van toepassing zijn.

Bijlage

Lijst met aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid mits voldaan wordt aan de in deze beleidsnotitie genoemde toetsingscriteria.

Aan huis verbonden beroepen

Accountant
Belastingconsulent
Psycholoog
Lesgevend beroep
Hypotheekadviseur
Juridisch adviseur
Assurantiebemiddelaar
Verloskundige
Logopedist
Gerechtsdeurwaarder
Diëtiste
Organisatieadviseur
Homeopaat
Paragnost
Architect
Tekembureau
Grafisch ontwerper
Kunstschilder
Beeldhouwer
Therapeut
Raadgevend ingenieur
Makelaar
Huisarts
Tandarts
Dierenarts
Notaris
Advocaat
Orthodontist
Acupuncturist
Fysiotherapeut
Redacteur
Tolk
Tuinarchitect

Aan huis verbonden bedrijven

Lijstenmaker
Ateliers voor kunst
Schoorsteenveger
Glazenwasser
Schoonmaker
Kapsalon
Pedicure
Manicure
Horlogemaker
Fietsenmaker
Timmerman
Fotograaf
Pottenbakker
Reisbureau (kleinschalig)
Hoedenmaker
Naaister
Nagelstudio
Autorijschool
Metselaar
Stukadoor
Loodgieter
Elektricien
Koeriersdienst
Schilder
Schoonheidsspecialiste
Bloemschikker
Computerservice
TV/radio reparateur
Web designer
Binderij
Vervaardigen van sierraden

Deze lijst is niet limitatief. Voor beide categorieën geldt danwel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroeps/bedrijfsmatige activiteit, dat, met behoud van de woonfunctie (zie toetsingscriteria) kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of een daarbij behorend bijgebouw bestemd voor woondoeleinden.