

Beleidsnotitie met betrekking tot het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in panden met een woondoeleindenbestemming.

Aanleiding.

Naar aanleiding van een aantal recente verzoeken om kleinschalige vormen van bedrijvigheid te mogen uitoefenen vanuit de woning is de behoefte ontstaan enerzijds het bestaande beleid nader uit te werken en anderzijds uitgangspunten vast te stellen voor het toekomstige beleid. Vanuit de politiek is de wens naar voren gekomen om meer duidelijkheid te scheppen welke toetsingscriteria worden c.q. zullen worden gehanteerd bij dergelijke verzoeken. Voorts is door de politiek aangedrongen op, indien mogelijk, een verruiming van de mogelijkheden om kleinschalige vormen van bedrijvigheid bij woningen mogelijk te maken. De ontwikkelingen in de maatschappij (meer bedrijvigheid aan huis, toename werken op afstand woning-bedrijf, het stimuleringsbeleid ten aanzien van werken aan huis, het mobiliteitsvraagstuk etc.) maken dat de oude benadering (het beperkt toestaan van alleen de zgn. traditionele vrije beroepen) niet meer voldoet.

Deze ontwikkelingen leiden ertoe dat naast de "traditionele" verzoeken om praktijk- c.q. kantoorruimte ten behoeve van een huis verbonden beroep (zgn. traditionele vrije beroepen zoals: huisarts, architect, notaris etc.) te mogen vestigen er in toenemende mate verzoeken om het uitoefenen van andere bedrijfsmatige activiteiten vanuit de woning (voorbeeld: kapsalon, maken en verkopen van kleding, schoonheidssalon, kantoorruimte ten behoeve van diverse dienstverlenende activiteiten etc.) worden ingediend. Eveneens wordt geconstateerd dat deze activiteiten worden uitgeoefend zonder dat hiervoor toestemming is gevraagd.

Deze notitie beoogt (meer) duidelijkheid te scheppen welke vormen van bedrijfsmatige activiteiten aanvaardbaar zijn en mogen worden uitgeoefend in woningen c.q. de daarbij behorende bijgebouwen binnen de bestemming "woondoeleinden".

Bestaande situatie/Huidig planologisch kader.

De gemeente Haren telt globaal ong. 65 bestemmingsplannen. Dit aantal zal naar verwachting substantieel verminderen door de inhaalslag die met betrekking tot het herzien van deze plannen wordt uitgevoerd.

In de bestemmingsplannen is overeenkomstig de gangbare jurisprudentie het volgende voorschrift (hierna aangeduid als 1/3 regeling) opgenomen:

"Onder strijdig gebruik van het in deze voorschriften bepaalde ten aanzien van woningen en bijgebouwen wordt in ieder geval verstaan het voor meer dan 1/3 gebruiken van de op het bouwperceel aanwezige gebouwen voor praktijk-/kantoorruimte ten behoeve van aan huis verbonden beroepen".

In de huidige situatie worden verzoeken getoetst aan voornoemd voorschrift, waarbij in veel gevallen onduidelijkheid bestaat over de aanvaardbaarheid van de aard van de bedrijfsmatige activiteiten in panden met een woonbestemming. Het gaat daarbij in de meeste gevallen om de uitoefening van kleinschalige vormen van bedrijvigheid in of bij woningen. In veel gevallen biedt de "oude" interpretatie dat alleen de zgn. "vrije beroepen" (zoals huisarts, advocaat, notaris etc.) binnen de voornoemde regeling zijn toegestaan niet voldoende

soelaas, gelet op de maatschappelijke ontwikkelingen en de daaruitvoortvloeiende verzoeken om toestemming voor het gebruik van een deel van de woning of een daarbij behorend bijgebouw ten behoeve van het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten.

Zowel intern (politiek en gemeentelijk apparaat) als extern (burgers van de gemeente Haren) bestaat onduidelijkheid welke bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogen worden uitgeoefend. Het is veelal onduidelijk welke begrenzing moet worden aangehouden (welke bedrijfsmatige activiteiten zijn aanvaardbaar en in welke mate).

De jurisprudentie neemt deze onduidelijkheid niet c.q. niet volledig weg. Volgens vaste jurisprudentie zijn aan huis verbonden beroepen binnen een woonbestemming bij recht toegestaan. Hierbij wordt uitgegaan van het gegeven dat het activiteiten betreffen die ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. De jurisprudentie is echter onduidelijk welke vormen van bedrijfsmatige activiteiten onder het begrip "aan huis verbonden beroep" vallen. De definitie laat in principe een ruime, flexibele afweging toe, met de mogelijkheid in te spelen op hedendaagse ontwikkelingen.

Er bestaat dan ook behoefte aan een uitwerkingsnotitie verbonden aan de 1/3 regeling die enerzijds als instrument bij de toetsing van de aanvaardbaarheid van bedrijfsmatige activiteiten en anderzijds als instrument voor de handhaving kan worden gebruikt. Middels een adequate regeling met een goede ruimtelijke afbakening voor deze vormen van bedrijvigheid zullen grootschaliger activiteiten eerder een halt kunnen worden toegeroepen.

Doelstelling/probleemstelling.

De doelstelling van deze notitie is te komen tot een verruiming van het huidige beleid met betrekking tot het toestaan van bedrijfsmatige activiteiten in of bij panden met een woondoeleindenbestemming, en tegelijkertijd de woonfunctie van het betreffende perceel te behouden en te beschermen. Tevens dient het beleid erop te zijn gericht dat de omgeving geen c.q. zo weinig mogelijk nadelige gevolgen van de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten zal ondervinden.

De daaruitvoortvloeiende vraag die moet worden beantwoord is, welke bedrijfsmatige activiteiten mogen worden uitgeoefend in panden (percelen) met een woondoeleindenbestemming en welke grenzen daaraan, uit een oogpunt van het streven naar een goede ruimtelijke ordening en het voorkomen van een milieutechnisch gezien ongewenste situatie (overlastsituatie), moeten worden gesteld.

Definiëring begrippen.

Voor de toepassing van deze notitie moeten de onderstaande begrippen als volgt worden gelezen:

- aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten: activiteiten welke met behoud van de woonfunctie in een gedeelte van een woning kunnen worden uitgeoefend;
- detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit en anders

dan voor gebruik of verbruik van die goederen ter plaatse.

Waar in deze notitie wordt gesproken over bedrijfsmatige activiteiten worden bedrijfsmatige activiteiten bedoeld zoals is omschreven in de voornoemde definitie van "aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten".

Beleidsuitgangspunten.

In eerste instantie moet worden geconstateerd dat het gaat om panden/percelen met een woondoeleindenbestemming. Het betreft met name panden die niet alleen zelf deze bestemming hebben maar in vrijwel alle gevallen ook in een woonomgeving zijn gelegen.

De volgende beleidsuitgangspunten kunnen worden geformuleerd:

- het uitgangspunt dient te zijn dat de woonfunctie van het betreffende pand de belangrijkste functie van het pand dient te blijven en niet onevenredig mag worden aangetast. De ruimtelijke uitstraling van de uit te oefenen vorm van bedrijvigheid in relatie tot de directe omgeving (veelal een woonomgeving) is voor ons een belangrijk uitgangspunt voor de beantwoording van de vraag of deze vorm van bedrijvigheid ter plekke aanvaardbaar is;
- de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten mag geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van het wonen in de desbetreffende straat of directe omgeving tot gevolg hebben. In tegenstelling tot het verleden is het strak vasthouden aan de "pure" woonfunctie in panden met een woondoeleindenbestemming niet meer gewenst; De mening dat het mogelijk moet zijn beperkte bedrijfsmatige activiteiten aan huis uit te oefenen is een opvatting die in de samenleving sterk is verankerd. De opvatting dat alleen de vrije beroepen binnen de bestemming "woondoeleinden" mogen worden uitgeoefend vinden wij te beperkt. Waarom zou een fysiotherapeut wel en een grafisch ontwerper zijn werkzaamheden niet mogen uitoefenen in zijn woning? Waarom zou iemand in zijn woning geen kamer mogen gebruiken voor zijn werkzaamheden als grafisch ontwerper? De ruimtelijke uitstraling zal in deze gevallen niet wezenlijk verschillen;
- een andere vraag die aan de orde komt is waarom de bedrijfsmatige activiteiten zich moeten beperken tot zakelijke dienstverlening wanneer een andere activiteit geen of niet meer belasting voor de woonsituatie oplevert;
- het bieden van mogelijkheden om bedrijfsmatige activiteiten aan huis te verrichten kan een beperkte bijdrage leveren in het terugdringen van de mobiliteit.

Voorgestelde regeling.

Op basis van de jurisprudentie is de uitoefening van de zgn. vrije beroepen bij recht toegestaan in panden met een woondoeleindenbestemming (zie beroepen genoemd in bijlage I). Wel zal dit gebruik aan bepaalde eisen moeten voldoen teneinde te passen binnen de 1/3 regeling.

Naast de zgn. vrije beroepen die voldoen aan de 1/3 regeling zijn er ook andere vormen van bedrijvigheid die in of bij een woning kunnen worden ontwikkeld. Dit zijn o.a. de uitoefening van vrije beroepen die niet (volledig) voldoen aan de 1/3 regeling en de in bijlage II genoemde bedrijfsmatige activiteiten.

Om een beeld te krijgen van de vormen van bedrijvigheid die toelaatbaar zijn binnen de woondoeleindenbestemming hebben wij een aantal criteria opgesteld. Het voldoen aan deze criteria is het uitgangspunt om te beoordelen of deze bedrijfsmatige activiteiten aanvaardbaar zijn en legaal kunnen worden uitgeoefend.

Deze criteria zijn ontleend aan de jurisprudentie en aan beleidsnotities van andere gemeenten op dit terrein.

Deze toetsingscriteria zijn:

1. de bedrijfsmatige activiteiten mogen niet milieuvergunningsplichtig, gedeeltelijk milieuvergunningsplichtig of meldingsplichtig op basis van de Wet Milieubeheer zijn;
2. het gebruik moet een kleinschalig karakter hebben en behouden;
3. het gebruik moet zowel naar de aard als wat betreft visuele aspecten met het woonkarakter van het betreffende gebouw in overeenstemming zijn;
4. de bedrijfsmatige activiteiten mogen alleen worden uitgeoefend door de gebruiker van de woning;
5. de bedrijfsmatige activiteit moet te allen tijde qua aard en omvang ondergeschikt blijven aan de woonfunctie op het betreffende perceel;
6. de woonfunctie mag niet negatief worden beïnvloed door de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten;
7. de bedrijfsmatige activiteiten mogen geen detailhandelsactiviteiten met zich meebrengen, behalve indien de detailhandelsactiviteit ondergeschikt is aan en rechtstreeks voortvloeit uit de aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteit;
8. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken (geen onevenredige verkeersaantrekkende of publieksaantrekkende werking hebben);
9. het gebruik mag geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld tot gevolg hebben.

Algemene toelichting op de werking van deze criteria.

Het komt de duidelijkheid ten goede de voornoemde criteria toe te lichten en nader aan te geven op welke wijze deze criteria gebruikt kunnen worden bij de toetsing van het toegestane gebruik. Hierbij moet op basis van de jurisprudentie een verschil worden gemaakt tussen de bij recht toegestane bedrijfsmatige activiteiten (bijlage I) en de overige aanvaardbare activiteiten (activiteiten genoemd in bijlage II).

Bij recht toegestane bedrijfsmatige activiteiten (bijlage I).

Aangezien de in bijlage I genoemde bedrijfsmatige activiteiten bij recht zijn toegestaan in of bij panden met een woondoeleindenbestemming mogen deze niet worden onderworpen aan een afweging van belangen. Op basis van de jurisprudentie voldoen deze activiteiten rechtstreeks aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan (woondoeleindenbestemming). Er is geen sprake van een vrijstelling, maar van een direct uit de jurisprudentie voortvloeiend recht om de in bijlage I genoemde activiteiten in of bij een woning uit te oefenen. Slechts kan worden beoordeeld of deze activiteiten voldoen aan de 1/3 regeling en daarmee aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Teneinde dit te beoordelen

kunnen de toetsingscriteria onder nrs. 2, 4, 5 en 7 met name worden gebruikt.

De toetsing aan deze criteria geeft namelijk aan of het gebruik voldoet aan de 1/3 regeling, zoals deze in de jurisprudentie is ontwikkeld en in de bestemmingsplannen is verwoord. Hoewel men vooraf geen toestemming/vergunning nodig heeft voor de uitoefening van deze activiteiten (voorzover dit alleen het gebruik betreft), kunnen deze criteria ook worden gebruikt bij de voorlichting aan het publiek en bij de handhaving van de 1/3 regeling (beantwoording vraag of men voldoet aan de 1/3 regeling en daarmee aan het geldende bestemmingsplan).

Vaak zal een afwijkend gebruik ook gepaard gaan met bouwactiviteiten waarvoor wel toestemming/vergunning vereist is. Het gebruik wordt dan samen met de bouwactiviteiten beoordeeld.

In een aantal gevallen zal de 1/3 regeling niet toereikend zijn om in of bij een woning één van de zgn. vrije beroepen uit te oefenen. Indien niet wordt voldaan aan de 1/3 regeling voldoet het gebruik niet meer aan het geldende bestemmingsplan en zal een vrijstelling van de voorschriften van dit bestemmingsplan vereist zijn. Deze vrijstelling zal slechts na een afweging van belangen kunnen worden verleend.

Voor het maken van deze afweging van belangen en daarmee de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de uitoefening van deze bedrijfsmatige activiteiten zijn de bovenstaande toetsingscriteria opgesteld.

Overige in of bij een woning uit te oefenen bedrijfsmatige activiteiten (o.a. bijlage II).

Deze toetsingscriteria kunnen ook worden gebruikt voor het beoordelen van de aanvaardbaarheid van andere, niet bij recht toegestane bedrijfsmatige activiteiten op percelen met een woondoeleindenbestemming. In bijlage II zijn bedrijfsmatige activiteiten opgesomd die op basis van de jurisprudentie niet onder de 1/3 regeling vallen, maar die in onze visie aanvaardbaar kunnen zijn om in of bij een woning te worden uitgeoefend, gelet op de ruimtelijke uitstraling (effecten op de omgeving). Voorwaarde is wel dat deze activiteiten slechts aanvaardbaar zijn nadat deze de toetsing aan de criteria hebben doorstaan met een positief resultaat.

Specifieke toelichting op elk genoemd toetsingscriterium.

Ad 1. Aangezien het uitgangspunt van deze notitie het voorkomen van overlast voor de omgeving is, mogen de activiteiten niet geheel of gedeeltelijk vergunningplichtig noch meldingsplichtig op basis van de Wet Milieubeheer zijn. Milieuvergunningplichtige en meldingsplichtige activiteiten op grond van de Wet Milieubeheer horen in principe op een perceel met een toegesneden bestemming (b.v. bestemming "bedrijfsdoeleinden") thuis. Dit criterium is inclusief meldingsplichtige activiteiten omdat het vallen onder de meldingsplicht niet garandeert dat de overlast zodanig beperkt is dat de betreffende activiteit per definitie kan worden uitgeoefend in een woonomgeving. Een uitzondering wordt gemaakt voor een tandarts en een tandspecialist. Deze beroepen zijn door de jurisprudentie aangewezen dat zij vallen onder de 1/3 regeling. Aangezien deze beroepen per definitie voldoen aan de woondoeleindenbestemming kunnen zij niet geweigerd worden, ofschoon deze meldingsplichtig op basis van de Wet Milieubeheer zijn. In bijlage II zijn enkele vormen van bedrijvigheid opgenomen die, ondanks dat deze meldingsplichtig op basis van de Wet

Milieu-beheer kunnen zijn, milieutechnisch wel aanvaardbaar zijn omdat er in principe geen sprake is van een overlastsituatie c.q. van hinder. Een uitzondering op dit criterium wordt dan ook gemaakt voor de categorieën grafische bedrijvigheid zoals een binderij en de reparateurs van uurwerken en goud- en zilversmeden.

Ad 2. Het gebruik van een woning c.q. de daarbij behorende bijgebouwen voor bedrijfsmatige activiteiten moet, gelet op de primaire functie van het perceel, een beperkt karakter houden. Dit mag in principe maximaal 1/3 van de oppervlakte aan bebouwing op gronden met de bestemming "woondoeleinden" zijn.

Aangezien de activiteiten in de bestaande bebouwing moeten worden gehuisvest gaat het om activiteiten die relatief weinig ruimte vragen.

Met het creëren van extra ruimte bij de woning op basis van het enkele argument dat dit noodzakelijk is voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis zal zeer terughoudend moeten worden omgegaan. In deze notitie hebben wij dan ook de keuze gemaakt dat uitbreiding van de bebouwing slechts is toegestaan binnen de daarvoor aanwezige mogelijkheden op basis van het bestemmingsplan (bebouwingsvoorschriften hoofdbouw en daarbij behorende bijgebouwen).

Vrijstelling van deze voorschriften via een artikel 19 W.R.O.-procedure zal in een dergelijk geval slechts kunnen worden verleend indien er sprake is van zwaarwegende argumenten die het voeren van een vrijstellingsprocedure kunnen rechtvaardigen. Dit betekent dat wij in deze gevallen voor een "nee, tenzij benadering" hebben gekozen. Eén en ander mede gelet op het in de hand houden van de ontwikkelingen gerelateerd aan de doelstelling (het streven naar een goede ruimtelijke ordening en milieutechnische aanvaardbaarheid in de meest ruime zin van het woord).

Ad 3. Het perceel c.q. het pand zal de uitstraling moeten hebben van een woonfunctie. De bedrijfsmatige activiteiten zullen zich in principe niet aan de voorzijde van een woning mogen manifesteren. De voorlichting zal hierop met name moeten inspelen. In de handhaving hiervan en omdat het veelal gepaard gaat met een verbouwing zal, daar waar dit vereist is, overleg met de Stichting Libau welstands- en monumentenzorg Groningen worden gevoerd. Aangezien door de Stichting Libau welstands- en monumentenzorg Groningen in principe niet over gebruik wordt geadviseerd zal dit met name daaraan gerelateerde zaken als wijziging van voorgevelaanzichten en reclameaanduidingen betreffen. De beleidslijn is dan ook dat, gelet op het gegeven dat het een in stand te houden en te beschermen woonfunctie betreft, zeer terughoudend moet worden omgegaan met zaken als reclameaanduidingen aan het pand of in de tuin. In principe zijn lichtreclameaanduidingen niet toegestaan, gelet op de invloed op de (woon)omgeving. Hierin sluit deze notitie aan bij de Algemene Plaatselijke Verordening waarin een duidelijke en handhaafbare regeling is opgenomen. Deze notitie kan echter mede als basis worden gebruikt voor het tegengaan van ongewenste reclameaanduidingen zowel in of aan het pand als op het betreffende perceel.

Ad 4. De bedrijfsmatige activiteiten moeten door de gebruiker (of één van de gebruikers) van het pand worden uitgeoefend. Gelet op de formulering van de 1/3 regeling en de jurisprudentie daaromtrent dient de gebruiker van het pand de bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. Deze notitie hanteert als uitgangspunt dat deze eis in principe voor alle aanvaardbare vormen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis geldt, één en ander aansluitend op de 1/3 regeling. Het komt voor dat voor de uitoefening van de bedrijfsmatige activiteiten aan huis medewerkers-in dienst worden genomen. Dit staat op gespannen voet met het uitgangspunt

dat er sprake moet zijn van kleinschalige, beperkte activiteiten. Hoewel dit aantal niet als een strikte voorwaarde voor het verlenen van medewerking moet worden aangemerkt, moet er voor een aantal van meer dan 2 medewerkers (behalve eigenaar/bewoner en eventueel partner) overwogen worden of er zwaarwegende argumenten aanwezig zijn om via een vrijstellingsprocedure medewerking te verlenen (de nee, tenzij benadering). Bij b.v. een makelaarskantoor in een groot pand aan de Rijksstraatweg kan een aantal van meer dan 2 medewerkers aanvaardbaar zijn.

Dit criterium vereist steeds een op de situatie toegesneden beoordeling.

Ad 5. De maximaal te benutten ruimte is in principe 1/3 van de oppervlakte van de bebouwing op de gronden met de bestemming "woondoeleinden". Voor de berekening van de oppervlakte mag alleen de begane grond van de woning worden meegeteld. De verdiepingen van het hoofdgebouw c.q. bijgebouwen tellen bij deze berekening niet mee. Het is wel toegestaan deze activiteiten op (een deel van) een verdieping van de woning uit te oefenen. In dat geval zal de oppervlakte van de uit te oefenen bedrijfsmatige activiteiten die op de verdieping worden uitgeoefend in mindering worden gebracht op de oppervlakte aan uit te oefenen bedrijfsmatige activiteiten op de begane grond.

Ad 6. Dit toetsingscriterium houdt rekening met de aard van de bedrijfsmatige activiteiten. De bedrijfsmatige activiteiten mogen niet tot gevolg hebben dat door de effecten daarvan de kwaliteit van het wonen op het betreffende perceel negatief wordt beïnvloed c.q. onmogelijk wordt gemaakt.

Ad 7. Detailhandel is als zelfstandige activiteit in principe niet mogelijk. De argumenten hiervoor zijn dat detailhandel in principe gericht is op het aantrekken van publiek. Detailhandel trekt verkeer aan, hetgeen in een woonomgeving niet wenselijk is. Voorts is, gelet op het beleid om detailhandelsactiviteiten zoveel mogelijk te concentreren in het centrum, het ongewenst in de periferie van het dorp Haren allerlei vormen van detailhandel toe te staan.

Er zijn echter activiteiten waarbij de verkoop van producten een noodzakelijke voorwaarde kan zijn, b.v. het maken van souvenirs of kinderspeelgoed. Op basis van deze notitie kan na een afweging van belangen meegewerkt worden aan bedrijfsmatige activiteiten aan huis die gepaard gaan met detailhandelsactiviteiten via het voeren van een vrijstellingsprocedure. Indien detailhandelsactiviteiten in het geding zijn voldoet men in principe niet aan deze regeling, maar zal een aparte afweging van alle belangen moeten worden gemaakt. Medewerking in dergelijke gevallen is alleen mogelijk indien de detailhandelsactiviteit ondergeschikt is aan en rechtstreeks voortvloeit uit de aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteit.

Ad 8. Het moet woningen betreffen die qua bereikbaarheid geen problemen opleveren. Voornoemd gebruik van woningen in woonstraten met een beperkte verkeersfunctie wordt niet bij voorbaat uitgesloten, maar zal in de beoordeling wel worden meegenomen. Het aantal bezoekers dat voortvloeit uit de bedrijfsmatige activiteit zal in de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de activiteit worden meegenomen. Ook het voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein is een toetsingscriterium teneinde overlast te voorkomen. Hierbij zal worden gekeken naar de "parkeercijfers zoals deze zijn opgenomen in het Handboek Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen 1996".

Ad 9. In tegenstelling tot toetsingscriterium 3 is dit criterium gericht op de omgeving. Het pand zal ook in relatie met de directe (woon)omgeving geen dissonant mogen zijn. Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het gebruik zal gelet worden op de invloed die de bedrijfsmatige activiteit heeft op de directe omgeving.

Status en implementatie van deze beleidsnotitie.

Deze notitie is een uitwerkingsnotitie ten aanzien van de in de meeste bestemmingsplannen opgenomen 1/3 regeling. De inhoud van deze notitie zal ook de basis zijn voor het toetsen van verzoeken om medewerking ten behoeve van het gebruiken van de panden op percelen met een woondoeleindenbestemming voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten. Voorts is het, tezamen met het betreffende bestemmingsplan en de door de raad vastgestelde handhavingsnotitie, de basis voor het behandelen van verzoeken tot handhaving van de woondoeleindenbestemming.

Teneinde in de (toekomstige) bestemmingsplannen dit beleid te verankeren zal de 1/3 regeling in deze plannen moeten worden opgenomen. In de daarbij behorende toelichting(en) zal deze notitie moeten worden aangemerkt c.q. verwerkt als de notitie waarin het beleid met betrekking tot de uitvoering van de 1/3 regeling voor het betreffende gebied is verwoord.

Voor alle bestaande bestemmingsplannen moet dit beleid worden aangemerkt als de uitvoering van de 1/3 regelingen. Voorzover deze regeling niet in de bestaande bestemmingsplannen is opgenomen vormt deze notitie het beleid op basis waarvan medewerking kan worden verleend (evt. met een vrijstellingsprocedure). In de nieuwe bestemmingsplannen zal een "binnenplanse" vrijstellingsbepaling worden opgenomen teneinde aanvaardbare bedrijfsmatige activiteiten (bijlage II) te kunnen toestaan zonder daarvoor een artikel 19 W.R.O.-procedure te hoeven volgen. Wel zal deze "binnenplanse" vrijstelling moeten worden gebaseerd op een afweging van alle belangen.

Met betrekking tot de panden aan de Rijksstraatweg is in de vergadering van 29 november 1999 een visie met betrekking tot functieveranderingen vastgesteld. Deze notitie geldt in principe ook voor de panden langs de Rijksstraatweg voorzover deze de woondoeleindenbestemming hebben en is aanvullend op deze notitie.

Handhaving.

In de door de gemeenteraad in 1998 vastgestelde handhavingsnotitie is aangegeven dat het handhavingsbeleid naast het aanpakken van illegale bouwactiviteiten, met name ook is gericht op het aanpakken van illegaal gebruik van gronden en/of panden alsmede op het tegengaan van hinderlijk gebruik.

In deze handhavingsnotitie is een plan van aanpak beschreven die ook in dit geval gebruikt kan worden. Deze handhavingsnotitie beschrijft welke vormen van gebruik onder welke voorwaarden aanvaardbaar zijn. Hoewel er op illegaal gebruik reeds werd gehandhaafd is deze beleidsnotitie een extra instrument voor de beoordeling of het geconstateerde gebruik legaliseerbaar is. De beide voornoemde notities samen vormen een goede basis voor het handhaven van de in de bestemmingsplannen opgenomen 1/3 regeling.

Samenvatting.

Er zijn kunnen 4 varianten worden onderscheiden, nl.:

- A. Bedrijfsmatige activiteiten die op basis van jurisprudentie rechtstreeks in of bij de woning mogen worden uitgeoefend en voldoen aan de 1/3 regeling;
- B. Bedrijfsmatige activiteiten die op basis van de jurisprudentie rechtstreeks in of bij de woning mogen worden uitgeoefend, maar die niet voldoen aan de 1/3 regeling (b.v. oppervlakte gebruik meer dan 1/3 van de bebouwing op het perceel etc.);
- C. Overige aanvaardbare vormen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- D. Overige niet-aanvaardbare vormen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

A. Aan huis verbonden beroepen bij recht toegestaan binnen de woondoeleindenbestemming en die voldoen aan de 1/3 regeling.

Op basis van het geldende recht is de uitoefening van de in bijlage I genoemde beroepen rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming "woondoeleinden" met dien verstande dat maximaal 1/3 van de op het perceel aanwezige bebouwing daarvoor gebruikt mag worden. Dit betreft het gebruik van de aanwezige bebouwing op het perceel. Dit betekent dat zij zonder vergunning/toestemming van ons college kunnen worden uitgeoefend. Voorwaarde hiervoor is dat zij kunnen worden aangemerkt als een activiteit, bedoeld en vallende, onder de 1/3 regeling. Dit kan worden beoordeeld via een deel van de voornoemde criteria. Dit betreft met name de zgn. vrije beroepen (zie bijlage I).

B. Aan huis verbonden beroepen bij recht toegestaan binnen de woondoeleindenbestemming maar die niet voldoen aan de 1/3 regeling.

Afhankelijk van de aard van de afwijking is deze categorie bedrijfsmatige activiteiten in het algemeen niet geschikt om op een perceel met een woondoeleindenbestemming te worden uitgeoefend. Immers, de grenzen ter bescherming van het uitgangspunt (behoud van de woonfunctie en de manifestatie daarvan) worden door het verlenen van medewerking aangetast. In principe zal deze categorie niet kunnen worden uitgeoefend op een perceel met een woondoeleindenbestemming.

In enkele uitzonderingsgevallen kan het zo zijn dat, hoewel niet volledig aan de toetsingscriteria verbonden aan de 1/3 regeling wordt voldaan, aan het gebruik via een artikel 19 W.R.O.-procedure alsnog medewerking wordt verleend. Er zal dan sprake moeten zijn van bijzondere omstandigheden (b.v. in de directe omgeving worden veel bedrijfsactiviteiten uitgeoefend) waardoor de, op dat concrete verzoek gerichte, afweging van alle belangen een voor de aanvrager uiteindelijk een positief resultaat heeft.

C. Overige aanvaardbare vormen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Voor andere beperkte vormen van bedrijvigheid dan de in bijlage I genoemde aan huis verbonden beroepen kunnen eveneens extra mogelijkheden worden overwogen. Aangezien deze activiteiten in principe juridisch (op basis jurisprudentie) niet passen binnen de bestemming "woondoeleinden", maar wel aanvaardbaar kunnen zijn met het oog op de mate aan eventuele overlast voor de (woon)omgeving komt deze categorie in aanmerking om,

middels het toepassen van een vrijstellingsprocedure (mede gebaseerd op deze beleidsnotitie), ook dit gebruik toe te staan. Voor de laatste categorie geeft deze notitie via de genoemde toetsingscriteria aan welk gebruik aanvaardbaar c.q. legaliseerbaar is en vormt de basis voor het verlenen van medewerking.

In veel gevallen (in de bebouwde kom) zal dit via een korte vrijstellingsprocedure (artikel 19, lid 3 W.R.O.) geregeld kunnen worden.

Teneinde deze steeds per geval op hun aanvaardbaarheid te kunnen beoordelen (gerelateerd aan de in de notitie genoemde criteria) en voorwaarden aan dit gebruik te kunnen stellen (handhaving), is het niet wenselijk hiervoor een regeling in toekomstige bestemmingsplannen op te nemen, maar per geval een toegesneden afweging van belangen te maken op basis van de in deze notitie genoemde criteria.

Wel moet worden opgemerkt dat er in de verschillende toetsingscriteria gradatieverschillen zitten en dat het niet zo is dat het niet voldoen aan een toetsingscriterium per definitie leidt tot het weigeren van het vereiste vrijstelling van de voorschriften van het bestemmingsplan.

Ik verwijs u naar de lijst met toelaatbare vormen van bedrijfsmatige activiteiten bij een woning naar bijlage II.

D. Overige niet-aanvaardbare vormen van bedrijvigheid aan huis.

Uitgangspunt voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van bedrijfsmatige activiteiten aan huis is het voldoen aan de voornoemde toetsingscriteria. Indien deze activiteiten niet voldoen aan de toetsingscriteria zijn deze in principe niet aanvaardbaar. Echter, hierbij moet aangetekend worden dat het niet voldoen aan één van de toetsingscriteria nog niet betekent dat de activiteiten per definitie niet aanvaardbaar is. Hoewel in dat geval ook de "nee, tenzij benadering" geldt, moet het gehele toetsingsresultaat nog worden afgewacht (afweging van alle belangen) voor een definitief oordeel kan worden gegeven.

Procedure.

Ik stel uw college voor te besluiten het beleid, zoals dat is verwoord in deze notitie, te aanvaarden en de gemeenteraad voor te stellen deze beleidsnotitie vast te stellen. Hoewel dit een uitvoeringsnotitie is van bestaande regelgeving met aanvullend beleid zal dit beleid ook moeten worden overgenomen in toekomstige bestemmingsplannen, hetgeen betekent dat er voldoende politiek draagvlak voor moet zijn. Deze notitie zal in de vergadering van juni 2001 aan de raadscommissie Grondgebiedszaken ter behandeling worden aangeboden. In dezelfde vergadering komt het voorontwerp-bestemmingsplan "Haren-Midden" aan de orde, waarvan deze notitie deel zal gaan uitmaken.

Na de vaststelling van deze beleidsnotitie zal deze op basis van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht moeten worden afgekondigd en voor een ieder ter inzage worden gelegd.

Conclusie.

De conclusie is dat door deze notitie duidelijk wordt gemaakt dat bij recht een groot aantal bedrijfsmatige activiteiten in of bij woningen zijn toegestaan (zie bijlage I). Voorts worden op basis van deze notitie een aantal andere, niet bij recht toegestane bedrijfsmatige activiteiten, mogelijk gemaakt (zie bijlage II).

In de notitie zijn toetsingscriteria aangegeven die zullen worden gehanteerd teneinde te beoordelen of bedrijfsmatige activiteiten bij woningen kunnen worden toegestaan c.q. aan welke voorwaarden moet worden voldaan om deze te mogen uitoefenen.

Burgemeester en wethouders van Haren.

Bijlagen behorende bij deze notitie:

- **bijlage I: Lijst met beroepen die in principe bij recht kunnen worden uitgeoefend in of bij panden met een woondoeleindenbestemming (zgn. vrije beroepen);**
- **bijlage II: Lijst met aanvaardbare vormen van bedrijvigheid bij een woning mits voldaan wordt aan de in de notitie genoemde toetsingscriteria;**
- **handhavingsnotitie;**
- **reclame-beleid Algemene Plaatselijke Verordening;**
- **jurisprudentieoverzicht.**

Bijlage I.

Lijst met beroepen die in principe bij recht kunnen worden uitgeoefend in of bij panden met een woondoeleindenbestemming (zgn. vrije beroepen) indien wordt voldaan aan de 1/3 regeling.

- huisarts;
- medisch specialist;
- tandarts (*);
- tandartsspecialist (*);
- apotheker;
- fysiotherapeut;
- oefentherapeut
(Cesar/Mensendieck);
- logopedist;
- verloskundige;
- dierenarts;
- bouwkundig architect;
- interieurarchitect;
- stedenbouwkundige;
- raadgevend ingenieur;
- notaris;
- advocaat;
- gerechtsdeurwaarder;
- registeraccountant;
- belastingconsulent;
- accountant;
- administratieconsulent;
- makelaar in onroerend goed;
- assurantiebemiddelaar;
- organisatieadviseur;
- tuin- en landschapsarchitect;

danwel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of een daarbij behorend bijgebouw bestemd voor woondoeleinden.

* als enige beroep van deze lijst is een tandartspraktijk meldingsplichtig op basis van de Wet Milieubeheer; dit geldt ook voor de tandartsspecialist.

Bijlage II.

Lijst met aanvaardbare vormen van bedrijvigheid in of bij een woning mits voldaan wordt aan de in de notitie genoemde toetsingscriteria.

Bedrijfsmatige activiteiten.

- Ambachtelijke kledingfabricage of -reparatie;
- Grafische bedrijvigheid zoals:
 - binderij;
 - grafisch ontwerp/adviesbureau;
- ambachtelijke speelgoedmakerij
- ambachtelijke productie van souvenirs
- ambachtelijke schoenen- en klompenfabricage of -reparatie
- reparateurs uurwerken, goud- en zilversmeden, reparateurs elektrische gebruiksgoederen, reparateur muziekinstrumenten
- kantoor t.b.v. zakelijke dienstverlening niet zijnde de vrije c.q. aan huis verbonden beroepen
- ateliers voor kunst
- schoorsteenveger
- glazenwasser
- schoonmaker
- stoppage/oppersinrichting (kleding)
- kappers- en schoonheidsspecialistes
- pedicure en manicure

danwel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep/bedrijfsmatige activiteit, dat, met behoud van de woonfunctie (zie toetsingscriteria) kan worden uitgeoefend in een hoofgebouw en/of een daarbij behorend bijgebouw bestemd voor woondoeleinden.

Bij deze activiteiten is overwogen dat deze beperkt publieksaantrekkelijk zijn. Voorts moeten deze activiteiten op hun aanvaardbaarheid steeds getoetst worden aan de in de notitie genoemde toetsingscriteria. Dit betekent b.v. een beperking m.b.t. de gebruiksoppervlakte en dat de uit te oefenen bedrijfsmatige activiteiten niet milieuvergunningplichtig of meldingsplichtig op basis van de Wet Milieubeheer mogen zijn behalve de in de notitie genoemde uitzonderingen (zeer beperkende voorwaarden).
