

Onderwerp : beleidsregel aan huis verbonden beroep en bedrijvigheid aan huis
Ref.nummer : INT11-1612
Datum : 24 mei 2011

Inleiding

Er worden regelmatig verzoeken ontvangen voor de vestiging van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Op 16 juli 2002 heeft het college van burgemeester en wethouders ten behoeve hiervan de beleidsnotitie 'aan huis gebonden beroepen/bedrijven' vastgesteld. Deze notitie diende om uniformiteit te creëren en te zorgen voor een mogelijkheid om middels een zorgvuldige belangenafweging de ruimtelijke uitstraling van het gebruik te kunnen bepalen. Deze beleidsnotitie is inmiddels ingehaald door nieuwe wet- en regelgeving en gewijzigde inzichten. Om die reden is het van belang deze beleidsnotitie in te trekken en te vervangen door de nieuwe beleidsregel.

Daarnaast is in de 'Economische ontwikkelingsvisie', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 1 mei 2006, onder actiepunt 7 opgenomen dat het ondernemersklimaat gestimuleerd dient te worden voor (door)starters. In dit kader is ondermeer opgenomen dat bij het opstellen en actualiseren van bestemmingsplannen voor bestaande woonwijken, inbreidingslocaties en uitleggebieden de vestigingsmogelijkheden voor zeer kleinschalige bedrijven (starters en doorstarters) moet worden bevorderd. Het gaat dan om de regelingen ten aanzien van de aan huis gebonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten in de lichtste milieucategorieën.

In navolging op het bepaalde in de 'Economische ontwikkelingsvisie' is in alle actuele bestemmingsplannen een regeling voor aan huis verbonden bedrijven en beroepen opgenomen. De in de visie opgenomen maximale oppervlaktemaat van 80 m² met een maximum vloeroppervlak van 40% van de woning, is vertaald in alle actuele bestemmingsplannen. Echter de begrippen en de overige voorwaarden die zijn opgenomen in de bestemmingsplannen blijken niet altijd gelijk te zijn. In de meeste actuele bestemmingsplannen worden zowel een beroep als een bedrijf aan huis rechtstreeks toegestaan. Dit sluit ook aan op de 'Economische ontwikkelingsvisie'. Door deze functies rechtstreeks toe te staan, is het niet mogelijk om hier toetsingscriteria aan te koppelen. Dit is echter wel wenselijk. Van belang is hierbij een onderscheid te maken tussen een aan huis verbonden beroep en kleinschalige bedrijvigheid. Kleinschalige bedrijvigheid heeft over het algemeen meer impact op de woonomgeving. Om die reden is het van belang dat een afweging kan plaatsvinden op basis waarvan besloten kan worden wel of geen medewerking te verlenen. Dit kan mogelijk gemaakt worden door een aan huis verbonden beroep rechtstreeks toe te staan en kleinschalige bedrijvigheid via een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

Doel beleidsregel

Deze beleidsregel dient om de uitgangspunten voor het al dan niet toestaan van activiteiten aan huis eenduidig en helder vast te leggen. Deze uitgangspunten zijn nodig voor het volgende:

1. toetsingskader voor verzoeken om afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de vestiging van een aan huis gebonden beroep of kleinschalige bedrijvigheid op basis van artikel 2.1, eerste lid onder c en artikel 2.12, eerste lid onder a sub 2^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
2. doorvertaling in de planregels van alle nog te actualiseren bestemmingsplannen.

De eerst genoemde mogelijkheid kan gebruikt worden in die gevallen dat het vigerende bestemmingsplan minder toestaat dan deze beleidsregel. Wanneer het vigerende bestemmingsplan meer toestaat dan deze beleidsregel is het bestemmingsplan leidend.

Inpasbaarheid aan huis verbonden beroep in woonfunctie

Economische activiteiten in de vorm van een beroep aan huis, gaan in beginsel goed samen met de woonfunctie. De vermenging van deze functies mag echter geen afbreuk doen aan het woongebied. Van belang is daarom dat sprake dient te zijn van kleinschaligheid. Hierbij dient ondermeer gedacht te worden aan ondergeschiktheid aan de woonfunctie en geen overlast voor de omgeving.

Begrippen

Het onderscheid tussen aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid aan huis is niet altijd duidelijk. Van belang is daarom duidelijke definities te bepalen. Dit onderscheid is met name van belang met het oog op uitstralingseffecten van het gebruik (hinder, detailhandel, parkeren, verkeersaantrekkende werking, reclame etc.) in relatie tot de primaire woonfunctie.

Bij onderstaande definities is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de reeds in Best gehanteerde definities en de jurisprudentie over dit onderwerp.

Aan huis verbonden beroep

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

Kleinschalige bedrijvigheid

Het verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate blijft behouden. Hieronder mede begrepen consumentenverzorging.

Planologische criteria

De planologische uitgangspunten en criteria dienen doorvertaald te worden in alle bestemmingsplannen. Hierbij dient een onderscheid te worden gemaakt tussen het rechtstreeks toestaan van een aan huis verbonden beroep en het met een binnenplanse afwijking mogelijk maken van vestiging van kleinschalige bedrijvigheid aan huis. De in de bestemmingsplannen op te nemen randvoorwaarden en toetsingscriteria zijn hierna opgenomen:

Aan huis verbonden beroep:

- In de bestemmingsomschrijving worden aan huis verbonden beroepen opgenomen.
- In de gebruiksregels van de betreffende bestemming worden de volgende randvoorwaarden opgenomen:
 1. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 80 m²;
 2. uitsluitend beroepsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de lijst aan huis verbonden beroepen zoals opgenomen in de bijlage (niet limitatieve lijst);
 3. detailhandel is niet toegestaan.

Kleinschalige bedrijvigheid:

- In de gebruiksregels wordt opgenomen dat kleinschalige bedrijvigheid niet is toegestaan;

- In de afwijkingsregels van de betreffende bestemming worden de volgende randvoorwaarden en toetsingscriteria opgenomen:
 1. de woonfunctie moet in overwegende mate behouden blijven;
 2. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, met dien verstande dat wanneer dit niet mogelijk is, aangetoond dient te worden dat geen sprake is van een onevenredige toename van de parkeerdruk op de omgeving;
 3. detailhandel is niet toegestaan;
 4. er mogen geen milieuvergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten plaatsvinden;
 5. er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat plaatsvinden;
 6. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de lijst kleinschalige bedrijvigheid zoals opgenomen in de bijlage (niet limitatieve lijst);
 7. buitenopslag is niet toegestaan;
 8. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 80 m²;
 9. reclame-uitingen zijn niet toegestaan, behalve hetgeen op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening is toegestaan;
 10. het aan huis verbonden beroep dan wel de kleinschalige bedrijvigheid dient te worden uitgeoefend door een bewoner (ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie) van het pand.

De hierboven opgenomen randvoorwaarden en toetsingscriteria dienen tevens als toetsingskader voor die gevallen waar op basis van het vigerende bestemmingsplan geen medewerking verleend kan worden en derhalve een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is op basis van artikel 2.1, eerste lid onder c en artikel 2.12, eerste lid onder a sub 2^o Wabo. Dit betreffen de zogenaamde kruimelgevallen.

Citeertitel

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als 'beleidsregel aan huis verbonden beroep en kleinschalige bedrijvigheid aan huis'.

Inwerkingtreding en bekendmaking

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag volgend op die van bekendmaking. Bekendmaking geschiedt in de Groeiend Best van 7 juni 2011 en vervolgens op het gemeentehuis gedurende zes weken voor eenieder ter inzage leggen van het besluit.

Niet limitatieve lijst:

Aan huis verbonden beroep

Advocaat
Accountant
Acupuncturist
Alternatieve genezer
Architect
Arts
Belastingconsulent
Bloemschikker
Dierenarts
Diëtiste
Fysiotherapeut
Fotograaf
Gerechtsdeurwaarder
Goud- en zilversmid
Grafisch ontwerper
Hoedenmaker
Hypotheekadviseur
Instrumentenmaker
Juridisch adviseur
Kaarsenmaker
Kunstenaar
Lijstenmaker
Logopedist
Makelaar
Mondhygiëne
Naaister
Notaris
Oefentherapeut
Orthopedagoog
Orthodontist
Psycholoog / Psychiater
Procureur
Raadgevend adviseur
Stedenbouwkundige
Tandarts
Tolkvertaler
Tuin- en landschapsarchitect
Verloskundige
Webdesigner

Kleinschalige bedrijvigheid

Autorijschool zonder instructielokaal
Begravenisonderneming (niet zijnde een mortuarium)
Binderij
Computerservice en informatietechnologie
Elektricien
Fietsenmaker
Glazenwasser
Kantoor
Kapsalon
Klommenmaker
Koeriersdienst
Lesgevend beroep
Loodgieter
Makelaar
Manicure
Meubelmaker
Meubelstoffering
Metselaar
Nagelstudio
Pedicure
Reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek / radio's / tv's / horloges / klokken etc.)
Schoonheidsspecialist
Schoorsteenveger
Schilder
Stukadoor
Timmerman
Traiteur
Webwinkel (zonder toonbankfunctie)