

## Gemeente Heerlen - Beleidsregel beroeps- en bedrijfsmatige

### activiteiten in de woonomgeving

#### 1. Inleiding

Regelmatig ontplooiën mensen initiatieven om in hun woning een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit te ontplooiën. Die initiatieven worden door de gemeente beoordeeld aan de hand van het geldende bestemmingsplan. Als een initiatief niet binnen het bestemmingsplan past, dan kan er een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden verleend. Met deze beleidsregels worden de uitgangspunten voor het al dan niet toestaan van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten vastgelegd.

In de meeste bestemmingsplannen is de bepaling opgenomen dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de woonbestemming. Een ander gebruik dan wonen is dan niet toegestaan. In de jurisprudentie is echter bepaald dat het vestigen van een vrij beroep niet strijdig is met de woonbestemming, mits de woonbestemming in overwegende mate gehandhaafd blijft. Kleinschalige economische activiteiten kunnen samengaan met de woonfunctie en hoeven geen afbreuk te doen aan het karakter van een woongebied, mits de kleinschaligheid in de hand kan worden gehouden. Bedrijvigheid kan zelfs een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in een woongebied. Echter; er moet voldaan worden aan het criterium dat de woonfunctie in alle gevallen in overwegende mate gehandhaafd wordt.

#### 2. Welke activiteiten?

Bij welke activiteiten is er nu sprake van handhaving van de woonfunctie? Vrije beroepen worden sinds oudsher geacht binnen de woonbestemming te passen; andere beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in beginsel niet. Moderne beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten worden op grond van de bestaande bestemmingsplannen vaak niet toegestaan, ondanks het feit dat deze qua aard, karakter en hinder niet wezenlijk afwijken van de vrije beroepen.

Zoals hiervoor al kort is aangegeven, kan bedrijvigheid in de woonomgeving in een tweetal subcategorieën worden onderverdeeld in:

- a. de vrije beroepen, beroepen aan huis, oftewel aan-huis-gebonden beroepen (deze begrippen worden synoniem gebruikt);
  - b. de consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.
3. 1 Vrij beroep/beroep aan huis

#### 3.1.1 Definitie

Onder aan-huis-gebonden beroepen wordt verstaan: de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend, waaronder in ieder geval niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten en prostitutie.

In bijlage I is een lijst opgenomen met beroepen die in ieder geval als vrije beroepsuitoefening gelden.

#### 3.2 Consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

##### 3.2.1 Definitie

Onder consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten wordt verstaan: het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentverzorging doch niet zijnde een aan huis gebonden beroep, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in

overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming is met die woonfunctie.

##### 3.2.2 Randvoorwaarden

Bij de beoordeling of een bepaalde activiteit is toegestaan dan wel op welke schaal de activiteit mag worden uitgeoefend, dienen - naast hetgeen in de bestemmingsplanvoorwaarden omtrent de toelaatbaarheid van consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten is opgenomen - de volgende regels in acht te worden genomen:

- a. de dienstverlenende bedrijfsactiviteit betreft het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

- b. de ambachtelijke bedrijfsactiviteit betreft het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen alsook het - als ondergeschikte activiteit – verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht;
- c. de bedrijfsactiviteit valt onder een van de in bijlage II opgenomen, of daarmee gelijk te stellen, beroepen;
- d. de woonfunctie van het betreffende pand blijft in overwegende mate behouden, hetgeen ondermeer inhoudt dat in totaal maximaal 30% van de grondvloeroppervlakte, maar nooit meer dan 80 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt;
- e. alleen eenmanszaken zijn toegestaan;
- f. detailhandelsactiviteiten zijn uitgesloten, tenzij deze van ondergeschikte aard zijn;
- g. er kan of wordt geen onevenredige hinder toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
- h. voor zover de bedrijfsactiviteit onder de categorieën B of C van het Activiteitenbesluit is deze activiteiten in beginsel niet toegestaan, tenzij er geen overlast voor de omgeving op zal treden;
- i. de bedrijfsactiviteit brengt geen onevenredige hinder voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- j. de bedrijfsactiviteit mag niet zodanig verkeersaantrekkend zijn, dat er verkeersoverlast ontstaat, of dat verkeersmaatregelen, zoals het creëren van extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
- k. aan of bij de woning mogen geen grote bedrijfs- of reclameborden (groter dan 0,5 m) worden bevestigd of geplaatst;
- l. degene die de bedrijfsactiviteit verricht dient bewoner van de woning in kwestie te zijn.

Vorengenoemde voorwaarden laten overigens onverlet dat in een bestemmingsplan afwijkende voorwaarden zijn of worden opgenomen. De voorschriften van het bestemmingsplan hebben in dat geval voorrang op deze beleidsregels. Bij de interpretatie van een bestemmingsplan dient echter zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met deze beleidsregels.

#### 4. Werkwijze

Naar aanleiding van een verzoek van een initiatiefnemer die een bepaalde activiteit in de woonomgeving wil ontplooiën, dient op grond van de hiervoor genoemde definitiebepalingen te worden onderzocht of de activiteit gekenmerkt dient te worden als (a.) aan huis gebonden beroep, of (b.) consumentverzorgende bedrijfsactiviteit.

Als vaststaat onder welke categorie de activiteit valt, moet het ter plaatse vigerende bestemmingsplan worden geraadpleegd. In de voorschriften van het bestemmingsplan (o.a. begripsbepalingen, gebruiksvoorschriften en vrijstellingsbepalingen) staat beschreven wat in concreto is toegestaan. Wanneer een activiteit afwijkt van het vigerende bestemmingsplan, kan een procedure tot het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden opgestart.

#### 5. Afwijken van beleidsregels

In uitzonderlijke gevallen kan van deze beleidsregels worden afgeweken (met gebruikmaking van de inherente afwijkingbevoegdheid als bedoeld in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht).

#### 6. Citeertitel

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als "Beleidsregel beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving 2013". De beleidsregel "Beleidsregel beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving" van WANNEER RON? Komt hiermee te vervallen.

#### BIJLAGE I

- architect
- advocaat
- acupuncturist
- beeldhouwer
- belastingadviseur
- fysiotherapeut
- grafisch ontwerper / desktop publisher
- huisarts
- hypotheekadviseur
- juridisch adviseur
- kunstschilder
- makelaar
- notaris
- psycholoog
- tandarts

- verloskundige
- dierenarts (kleine huisdieren)
- zakelijke dienstverlener
- logopedist

#### BIJLAGE II

- fotograaf, videograaf
- autorijschool (geen theorielessen aan huis)
- bloemschikker
- decorateur
- fietsenreparateur
- goud- en zilversmid
- hoedenmaker
- hondentrimmer
- pottenbakker
- instrumentenmaker
- kaarsenmaker
- klompenmaker
- lijstenmaker
- loodgieter
- meubelmaker
- computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)
- schoonheidsspecialist / kapsalon
- traiteur
- muziekinstrumentenmaker
- zadelmaker
- nagelstudio
- reisorganisatie (kleinschalig)
- koeriersdienst (zonder afhalen aan huis)
- prothesemaker
- reparatie van kleine consumentenartikelen (smartphones e.d., radio's-tv's, horloges, antiek, etc.)
- glazenwasser
- webshop: administratie/opslag/logistiek (zonder afhalen aan huis)

**3**