

Beleidsnota beroep & bedrijf aan huis gemeente Buren 2014

1. Inleiding

Met enige regelmaat wordt het gemeentebestuur verzocht medewerking te verlenen aan het gedeeltelijk gebruiken van de woning voor andere doeleinden dan pure bewoning. Het gaat dan om activiteiten die beroepsmatig zijn (arts, advocaat/jurist, psycholoog/psychiater, accountant, fysiotherapeut) en activiteiten die een meer bedrijfsmatig karakter hebben (kapsalons, assurantie kantoren en adviesbureaus). Daarnaast is er sprake van verzoeken voor 'uit de hand gelopen' hobbymatige karakter zoals expositieruimtes/ateliers en bijvoorbeeld siertuinen. Maatschappelijk gezien is het te verwachten dat steeds vaker werkzaamheden thuis worden verricht (betere communicatiemiddelen, fileprobleem, meer tweeverdieners en toegenomen werkloosheid). Daarnaast is het zo dat door thuiswerken zorg voor het gezin en deelname aan het arbeidsproces kan worden gecombineerd. Het is dus wenselijk ruimte te bieden aan deze initiatieven. De gemeente Buren heeft geen duidelijk beleid met betrekking tot bedrijf/beroep aan huis. Dit heeft tot gevolg dat er verschillende interpretaties aan worden gegeven en dat de beoordeling in sterke mate afhangt van de behandelend ambtenaar bij zowel bevoegd gezag (in eerste instantie) als bij Juridische Zaken (in het kader van bezwaarschriften). Om rechtsongelijkheid en onnodige juridische procedures te voorkomen, is het derhalve gewenst om aan huis geboden beroeps- en bedrijfsuitoefening beleidsmatig in te kaderen.

2. Doelstelling

Op grond van bovenstaande redenen is het gewenst het beleid vast te leggen in een beleidsnotitie. Voorkomen moet worden dat aan verzoeken voor beroep en bedrijf aan huis telkens op ad hoc basis medewerking wordt verleend met alle rechtsonzekerheid van dien. Voor belanghebbenden dient op voorhand duidelijk te zijn in welke gevallen er door de gemeente wel of geen medewerking wordt verleend. In het kader van de beoordeling van verzoeken zijn de volgende aspecten van belang:

- Aan welke vorm van activiteiten wordt er medewerking verleend?
- Duidelijkheid over de te voeren procedure: bepaalde activiteiten zijn niet in strijd met bestemming terwijl voor meer bedrijfsmatige activiteiten een procedure moet worden gevoerd.
- Welke voorwaarden (kunnen) worden verbonden aan verzoeken?
- Als er sprake is van een vastgestelde beleidsnota die is gepubliceerd kan hiernaar worden verwezen en hoeft niet ieder verzoek afzonderlijk te worden gemotiveerd

3. Activiteiten

Aan huis gebonden activiteiten dienen beoordeeld te worden aan het bestemmingsplan 'Kernen Buren' en 'Buitengebied 2008'. Voorop staat dat de woning in overwegende mate de woonfunctie moet behouden: maximaal 40 % van het vloeroppervlak van alle bestaande gebouwen van de woning mag benut worden voor de beroepsuitoefening aan huis.

Aan huis gebonden activiteiten kunnen in twee categorieën worden onderverdeeld:

1. De vrije beroepen of aan huis gebonden beroepen;
2. Overige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, niet zijnde vrije beroepen.

A. Vrije beroepen/ beroep aan huis

Het gaat hierbij om de vrije beroepen of aan huis gebonden beroepen. De begrippen aan huis gebonden beroep, beroep aan huis en vrij beroep worden synoniem gebruikt. In deze regel wordt het begrip 'vrij beroep' gehanteerd.

Een vrije beroepsbeoefenaar is iemand die wordt ingehuurd om zijn individuele persoonlijke, artistieke en/of academische kwaliteiten. Vrije beroepen zijn beroepen die zelfstandig worden beoefend, dat wil zeggen voor eigen rekening en risico. Het begrip vrij beroep is moeilijk precies te definiëren. In de praktijk komt het er op neer dat het om beroepen gaat die iedereen met de vereiste kennis en vooropleiding zelfstandig kan beoefenen. In veel gevallen gaat het om een vorm van (intellectuele) dienstver-



lening, zoals advocaten, notarissen, psychologen en makelaars die aanbieden. Daarnaast beoefenen bijvoorbeeld ook vertalers, architecten, kunstenaars en huisartsen een vrij beroep.

In de praktijk dient bij invulling van het begrip 'vrij beroep' volgens vaste jurisprudentie rekening gehouden te worden met de volgende omschrijving: 'professionele dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid waarbij gebruik wordt gemaakt van verworvenheden verkregen door een academische of vergelijkbare opleiding. Hieronder wordt niet begrepen de uitoefening van detailhandel en prostitutie'. Bij vrije beroepen gaat het om de traditionele beroepen die van oudsher praktijk aan huis hebben zoals: (tand)arts, advocaat, psycholoog, notaris, architect, beeldend kunstenaar en dergelijke).

Bij de vraag of sprake is van een vrij beroep is ook het volgende van belang. Zodra iemand begint met een bedrijf/onderneming is men verplicht zich in te schrijven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Voor de uitvoeringspraktijk van de Kamers van Koophandel is een lijst samengesteld van personen die als vrije beroepsbeoefenaar gelden. In bijlage I is een limitatieve lijst opgesomd. Een beroep, wat niet op deze lijst voorkomt, geldt *in beginsel* niet als 'vrij beroep'.

In de jurisprudentie is uitgemaakt dat de uitoefening van vrije beroepen in overeenstemming is met de functie woondoeleinden. Dit is rechtstreeks toegestaan. Voor bovengenoemde activiteiten is dus geen procedure noodzakelijk, *zolang* deze activiteiten voldoen aan het criterium dat het betrokken pand in overwegende mate zijn woonfunctie blijft behouden (40 % van het vloeroppervlak van de gebouwen).

Verder is volgens vaste jurisprudentie binnen de woonbestemming ondergeschikte (ondersteunende) horeca mogelijk, indien deze volledig ten dienste staat aan de uitoefening van de aan huis gebonden activiteiten. En de hoofdfunctie zo behouden blijft. Hierbij dienen de volgende regels te worden gehandhaafd:

1. De openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;
2. de toegang tot de horeca-activiteit is uitsluitend via die van de hoofdactiviteit, er is dus geen sprake van een aparte ingang;
3. de horeca-activiteit is alcoholvrij; zitplaatsen dienen in pandig te worden aangeboden; voor de horeca-activiteit mag geen aparte reclame worden gemaakt. Landelijke en lokale wetgeving op het gebied van horeca blijven van toepassing op ondersteunende horeca.

B. Overige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Overige beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten worden anders gekwalificeerd en zijn niet gelijk te stellen met vrije beroepen. In deze regel worden zij aangemerkt als 'overige beroepen'. Onder 'overige beroepen' in of bij een woning worden alle overige (dienstverlenende) beroepen verstaan, niet vallend onder de lijst van vrije beroepen, zoals die is opgenomen in bijlage II. De opsomming van de beroepen in deze lijst is een niet limitatieve opsomming.

Bij de afweging of er voor deze beroepen in de woning, aan- en/of uitbouwen of bij de woning behorende bijgebouwen al dan niet een ontheffing wordt verleend, worden de volgende voorwaarden aangehouden:

1. De woning, aan- en/of uitbouw c.q. het (vrijstaande) bijgebouw moet bij wijziging van het gebruik voldoen aan het Bouwbesluit. Hierbij valt te denken aan ventilatie, isolatie, licht- toetreding, verwarming c.a.;
2. Naast het in gebruik genomen gebouw ten behoeve van een overig beroep dient een minimale buitenruimte (afmeting > 4 m² en 1,5 m. breed) en bergruimte (afmeting >5 m², 1,8 m br. en 2,3 m h.) op het perceel aanwezig te zijn in overeenstemming met het bepaalde in het Bouwbesluit;
3. Er dient een Omgevingsvergunning te worden aangevraagd ten behoeve van het bouwen (eventueel verbouwen) en de wijziging van de gebruiksfunctie;
4. Het gebruik moet een kleinschalig karakter hebben en behouden en moet naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming zijn. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van de woning, aan- en/of uitbouwen of bijgebouwen gezamenlijk maximaal 40% ten behoeve van de functiewijziging in gebruik mag zijn;
5. Het bepaalde onder 4 is toegestaan in een nieuw op te richten gebouw (ook voor een vrij beroep), met dien verstande dat de hierin genoemde gezamenlijke oppervlakte eveneens maximaal 40% bedraagt en in overeenstemming is met de bestemmingsplanregels;



6. Geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
7. Het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel dat de parkeerbalans in de directe omgeving (openbare ruimte) niet nadelig wordt beïnvloed;
8. Uitoefening van detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit gerelateerd aan het desbetreffende beroep of bedrijf en/of voor zover dat geen ongewenste ruimtelijke uitstraling heeft;
9. het (gewijzigde) gebruik wordt op naam van initiatiefnemer gesteld en is niet overdraagbaar;
10. Het gebruik moet zowel naar aard als met betrekking tot de visuele aspecten met het woonkarakter in overeenstemming zijn;
11. Reclamevoorwerpen in voor- of achtererfgebied is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - niet hoger dan 1 m,
 - de oppervlakte niet meer dan 2 m² en
 - het voor- of achtererfgebied als gevolg van het bouwwerk voor niet meer dan 50% is bebouwd;
12. Alvorens medewerking aan een activiteit, zoals bedoeld in dit beleid, wordt verleend wordt een planschadeovereenkomst, af te sluiten tussen de gemeente en de initiatiefnemer(s), opgesteld.

4. Omgevingsvergunning planologische gebruiksactiviteiten als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder Wabo 2 □ (kruimelgevallen)

Deze beleidsregel geeft voldoende mogelijkheden voor het toestaan van deze overige beroepen passend in de woonomgeving. Als de initiatiefnemer kan aantonen dat aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan wordt er een omgevingsvergunning, als bedoeld in de aanhef, verleend.

5. Randvoorwaarden

De voorwaarden zijn bedoeld om het woonkarakter te behouden, aantasting woonomgeving tegen te gaan als ook ruimte en duidelijkheid te geven aan de concrete uitoefening van aan huis gebonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten; dit om rechtsongelijkheid en onnodige juridische procedures tegen te gaan.

1. *De activiteiten moeten door de bewoner(s) worden uitgeoefend*
 - a. Het is de bewoner(s) hierbij toegestaan activiteiten samen met een derde uit te voeren, indien deze expliciet gebruik maakt van de diensten van de bewoner(s). De bewoner(s) hoeft de activiteit niet per definitie zelf te initiëren, mits degene die het initieert expliciet gebruik maakt van de diensten van de bewoner(s), ten behoeve van de activiteit.
 - b. Groepsmatige activiteiten zijn toegestaan, indien dit past bij de beroepsuitoefening aan huis (bijvoorbeeld het geven van workshops e.d.). Er dient hierbij geen onevenredige parkeerdruk in de omgeving te ontstaan, de maximaal toegestaan aantal personen, die met oog op (brand)veiligheid in de ruimte zijn toegestaan, mag niet worden overschreden. De activiteit moet in pandig plaatsvinden, in de ruimte die is aangewend ten behoeve van de aan huis gebonden activiteiten
2. *Het vloeroppervlak dat in gebruik is voor beroeps of bedrijfsmatige gebruik mag niet meer bedragen dan 40 % van het vloeroppervlak van hoofd en bijgebouwen.*
3. *Detailhandel is niet toegestaan*
4. *Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken*

Hierbij mag geen sprake mag zijn van zodanig verkeersaantrekkende activiteiten dat als gevolg daarvan extra maatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden. Mits deze parkeervoorzieningen op eigen terrein te realiseren zijn. N.B. Indien de bewoner kan aantonen dat er in de directe omgeving voldoende parkeerplekken aanwezig zijn, hoeft parkeren niet op eigen terrein plaats te vinden.
5. *Het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving (b.v. ontsierende reclame uitingen).*

Door deze voorwaarde op te nemen wordt zoveel mogelijk gewaarborgd dat de activiteiten in overeenstemming blijven met het woonkarakter. Ofwel aan de buitenzijde van de woning valt niet direct waar te nemen dat er sprake is van beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis; de woning moet



als woning herkenbaar blijven. Lichtreclame is niet zonder vergunning mogelijk. Opschriften c.q. naamaanduidingen met betrekking tot de beroepsactiviteit dienen beperkt te zijn en in overeenstemming met het woonkarakter. En de aan huis gebonden activiteiten dienen inpassend plaats te vinden.

6. Procedurele aspecten

Naar aanleiding van een verzoek van een initiatiefnemer die een beroep of bedrijf aan huis wil beginnen, wordt op grond van de hiervoor genoemde definitiebepalingen bepaald of dit gekenmerkt dient te worden als een vrij beroep of overig beroep.

Na ontvangst van een principe verzoek c.q. een aanvraag omgevingsvergunning worden onderstaande stappen genomen:

1. Bepalen onder welke categorie het initiatief valt (vrij- of overig beroep);
2. Toetsen aan vigerend bestemmingsplan;
3. Het uitoefenen van vrije beroepen;
 - past binnen de bestemming woondoeleinden = rechtstreeks, bij recht, toegestaan;
4. Het uitoefenen van overige beroepen *:
 - toetsen of deze voldoet aan de voorwaarden 1 t/m 12;
5. Omgevingsvergunning kan verleend worden met toepassing van art. 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
6. Verleende omgevingsvergunning publiceren;
7. Gedurende een termijn van zes weken ter inzage leggen = bezwarentermijn;
8. Geen bezwaren = onherroepelijk.

* Alvorens gesteld wordt dat de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten (niet vrije beroepen zijnde) een ongunstige uitwerking hebben op de omgeving qua aard, omgang en uitstraling dient dit zoveel mogelijk geobjectiveerd te worden.

7. Relatie met bestemmingsplan

Het bovenstaande beleid laat onverlet dat de planregels van een bestemmingsplan vóór deze regeling gaan. Als er in een bestemmingsplan meer wordt toegelaten en een activiteit daarbinnen past, is het verlenen van ontheffing niet aan de orde. Toepassing van de beleidsregel is dan niet vereist, het bestemmingsplan gaat voor. Bij de invulling en interpretatie van de planregels van een bestemmingsplan dient echter zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met bovengenoemd beleid.

De inhoud van deze nota dient gezien te worden als toetsingskader voor de nadere beleidsinvulling. Met deze beleidsnota worden zoveel mogelijk duidelijke kaders opgesteld ten aanzien van de bedrijf/beroepsuitoefening aan huis. Binnen deze kaders zal getoetst worden.

8. Conclusie

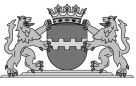
De beleidsnota 'Beroep & bedrijf aan huis gemeente Buren 2014' is bedoeld om aan te geven in welke gevallen beroep en bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn toegestaan. Het beleid is erop gericht om in ruime zin medewerking te verlenen aan beroep & bedrijf aan huis. En rechtsongelijkheid en onnodige juridische procedures te voorkomen.

De gestelde voorwaarden (en het toezicht op de naleving daarvan!) staan garant voor het behoud van het woonkarakter en inpassing in een woonomgeving. Hierdoor wordt voorkomen dat het voorzieningenniveau duurzaam wordt ontwricht en er door de reguliere bedrijven niet kan worden gesproken over oneerlijke concurrentie. Waar het bestemmingsplan geen nadere duidelijkheid verschaft, wordt dit met deze beleidsnota zoveel mogelijk nagestreefd.

9. Inwerkingtreding en bekendmaking

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag volgend op die van de bekendmaking.

Bekendmaking geschiedt door publicatie in de Stad Buren en het besluit ligt vervolgens op het gemeentehuis gedurende zes weken voor een ieder ter inzage.



Vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Buren op 16 juni 2014.

Burgemeester en wethouders van Buren,

de secretaris, de burgemeester,

mr. R.P. van der Starre J.A. de Boer

Bijlagen:

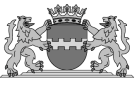
Bijlage I Vrije beroepen

Bijlage II Beroepsmatige activiteiten

Bijlage I

Vrije beroepen

- advocaat
- accountant-administratieconsulent
- alternatieve genezer
- belastingconsulent
- bouwkundig architect
- dierenarts
- fysiotherapeut
- gerechtsdeurwaarder
- huidtherapeut
- huisarts
- interieurarchitect
- juridisch adviseur
- kunstenaar
- logopedist
- medisch specialist
- notaris
- oefentherapeut Cesar/Mensendieck
- organisatieadviseur
- orthopedagoog
- psycholoog
- raadgevend adviseur
- redacteur
- registeraccountant
- stedenbouwkundige



- tandarts
- tandarts-specialist
- (al dan niet beëdigd) tolkvertaler

Bijlage II

Beroepsmatige activiteiten

- autorijschool (ook theorie)
- bloemschikker
- computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)
- decorateur
- fietsenreparateur
- fitness-studio
- fotograaf
- goud- en zilversmid
- glazenwasser
- hoedenmaker
- hondentrimmer
- instrumentenmaker
- kaarsenmaker
- kapper
- klompenmaker
- koeriersdienst
- leraar
- lijstenmaker
- loodgieter
- meubelmaker
- muziekinstrumentenmaker
- nagelstudio/pedicure
- pottenbakker
- prothesemaker
- reisorganisatie (kleinschalig)
- reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's-tv's/horloges etc.)
- schoonheidsspecialist
- traiteur



- tv/radio reparateur
- zadelmaker