

## **Beleidsregel van burgemeester en wethouders van Heerlen betreffende bepalingen inzake de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving (Beleidsregel beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving 2019)**

### **1. Inleiding**

Regelmatig hebben mensen plannen om in hun woning een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit te beginnen. Die initiatieven worden door onze gemeente beoordeeld aan de hand van het geldende bestemmingsplan. Als een initiatief niet binnen het bestemmingsplan past, dan kan er onder voorwaarden via een omgevingsvergunning toestemming 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 om 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 wel 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 positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in een woongebied.

### **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:

- 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 het geven van workshops, 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, 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. uitsluitend zelfstandigen zonder personeel en zonder stagiaires zijn toegestaan;
- d. de bedrijfsactiviteit valt onder een van de in bijlage II opgenomen, of daarmee gelijk te stellen, beroepen;
- e. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit in de woning of in het bijgebouw uitvoert tevens de hoofdbewoner van de woning is;
- f. de woonfunctie van het betreffende pand blijft in overwegende mate behouden, hetgeen betekent dat in totaal maximaal 30% van het grondvloeroppervlak (footprint) van het hoofdgebouw inclusief de legale aan- en bijgebouwen, maar nooit meer dan 80 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt;
- g. dat - daar waar dit aan de orde is - niet meer dan 1 behandelruimte mag worden gerealiseerd;
- h. detailhandelsactiviteiten zijn uitgesloten, tenzij deze van ondergeschikte aard zijn en direct verband houden met de uitgeoefende activiteit;
- i. er wordt geen onevenredige hinder aan het woon- en leefmilieu toegebracht;
- j. er wordt geen gevaar, bijvoorbeeld door de opslag van licht ontvlambare stoffen, aan het woon- en leefmilieu toegebracht ;
- k. voor zover de bedrijfsactiviteit onder de categorieën B of C van het Activiteitenbesluit valt, is deze activiteit in beginsel niet toegestaan, tenzij er geen overlast voor de omgeving op zal treden;
- l. de bedrijfsactiviteit brengt geen onevenredige hinder toe voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- m. de bedrijfsactiviteit mag niet zodanig verkeersaantrekkend zijn, dat er verkeersoverlast ontstaat, of dat verkeersmaatregelen, zoals het creëren van extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
- n. aan of bij de woning mogen geen grote bedrijfs- of reclameborden (groter dan 0,5 m) worden bevestigd of geplaatst.

De 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 regels van het bestemmingsplan (o.a. begripsbepalingen, gebruiksvoorschriften en vrijstellingsbepalingen) staat beschreven wat 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 afwijkingsbevoegdheid 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 2019”. De beleidsregel “Beleidsregel beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving 2014” van 25 februari 2014 komt hiermee te vervallen.

**BIJLAGE I**

accountant  
architect  
advocaat  
acupuncturist  
alternatieve genezer  
bouwkundig adviseur  
beeldhouwer  
belastingadviseur  
diëtist  
dierenarts (kleine huisdieren)  
ergotherapeut  
fysiotherapeut  
gerechtsdeurwaarder  
grafisch ontwerper / desktop publisher  
huisarts  
hypotheekadviseur  
juridisch adviseur  
kunstenaar  
logopedist  
makelaar  
notaris  
therapeut  
organisatieadviseur  
psycholoog  
stedenbouwkundige  
tandarts  
tolk-vertaler  
verloskundige

## BIJLAGE II

autorijsschool (geen theorielessen aan huis)  
bloemschikker  
computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)  
decorateur  
fotograaf, videograaf  
fietsenreparatie  
glazenwasser  
gewichtconsulent  
goud- en zilversmid  
hoedenmaker  
hondentrimmer  
installateur  
instrumentenmaker  
kaarsenmaker  
kapper  
klusjesman  
koerier (zonder afhalen aan huis)  
leraar  
lijstenmaker  
loodgieter  
manicure/pedicure  
masseur  
nagelstylist  
pottenbakker  
prothesemaker  
schoonheidsspecialist  
webshop: administratie/opslag/logistiek (zonder afhalen aan huis)  
zadelmaker  
reisorganisatie (kleinschalig)  
reparatie van kleine consumentenartikelen (smartphones e.d., radio's-tv's, horloges, antiek, etc.)

Aldus vastgesteld tijdens de vergadering van burgemeester en wethouders van Heerlen van 25 juni 2019.

de wnd. burgemeester,  
E.G.M. Roemer  
de secretaris,  
A.J.G. Bex MLD