

## Beleidsnota beroep of bedrijf aan huis 2009

Gemeente Waalre  
Afdeling Beleid en Uitvoering  
Januari 2009

### I INLEIDING

#### 1.1 Aanleiding

Elk huis heeft een woonfunctie. Dat houdt in dat een huis in eerste instantie alleen bedoeld is om in te wonen. Echter uit jurisprudentie blijkt dat de woonfunctie in een bredere context geplaatst moet worden. Een beroep of bedrijf aan huis moet namelijk mogelijk zijn als voldaan kan worden aan bepaalde voorwaarden. Omdat binnen de gemeente Waalre regelmatig verzoeken binnenkomen voor een beroep of bedrijf aan huis, is deze beleidsnota ontworpen die inzicht geeft in de verschillende vormen van een beroep of bedrijf aan huis en de daarbij behorende voorwaarden en de te doorlopen procedure. De verschillende bestemmingsplannen hanteren over het algemeen de volgende begripsbeschrijving.

1

bedrijf aan huis: 'het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend'.

beroep aan huis: '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 gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend'.

#### 1.2 Doel beleidsnota

Deze beleidsnota is aan te merken als een beleidsregel. Zoals staat omschreven in artikel 1:3 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is een beleidsregel een bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan. In dit geval is het een bevoegdheid van burgemeester en wethouders om al dan niet ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan voor een beroep of bedrijf aan huis. Deze beleidsregel geeft een handvat bij de afweging van belangen. Daarnaast kan ter motivering van een besluit met betrekking tot een verzoek voor een beroep of bedrijf aan huis worden volstaan met de verwijzing naar deze beleidsregel. Deze beleidsregel kan dus als ruimtelijke onderbouwing worden gebruikt bij het toestaan of weigeren van een beroep of bedrijf aan huis.

Het daadwerkelijke doel van deze beleidsnota is tweeledig. Enerzijds heeft deze beleidsnota als doel het medegebruik van woningen te stimuleren, rekening houdend met de nadelen van een beroep of bedrijf aan huis zoals parkeer- en geluidsoverlast.

Anderzijds heeft deze beleidsnota als doel bij de beoordeling van een verzoek een gemotiveerde en zorgvuldige belangenafweging te kunnen maken. De voorwaarden die in de diverse bestemmingsplannen zijn opgenomen voor een binnenplanse ontheffing blijven van kracht. Deze voorwaarden zijn echter op zichzelf niet altijd even duidelijk. In deze beleidsnota worden de voorwaarden nader toegelicht, zodat er meer sturing gegeven kan worden aan de mogelijkheden van een beroep of bedrijf aan huis. Daarnaast geeft deze nota helderheid hoe moet worden omgegaan met een vrij beroep, administratieve werkzaamheden aan huis en welke voorwaarden van toepassing zijn voor een beroep of bedrijf aan huis in ruimere mate. Deze nota biedt dus een eenduidig kader die de burger rechtszekerheid en rechtsgelijkheid geeft.

In dit beleid is er een onderscheid gemaakt in drie verschillende vormen van een beroep- of bedrijf aan huis:

1) Het onderscheid tussen beroep en bedrijf is in de loop van de tijd vervaagd en is niet altijd duidelijk. Dit onderscheid is in feite alleen maar relevant met het oog op de uitstralingseffecten van het gebruik (hinder, detailhandel, parkeren, reclame etc.) in relatie tot de (primaire) woonfunctie. In de rechtspraak wordt vanuit die hoek ook kritischer gekeken naar bedrijfsmatige dan beroepsmatige activiteiten c.q. de aan huis gebonden (vrije) beroepen. Het uitgangspunt blijft dan ook dat er per verzoek bekeken zal moeten worden of de ruimtelijke uitstraling van een dusdanige aard is dat deze functie nog valt te mengen met de (woon)functie van het betreffende pand of perceel.

1. vrije beroepen en administratieve werkzaamheden aan huis;
2. beroep- of bedrijf aan huis in beperkte mate, via binnenplanse ontheffing (art. 3.6 Wro);
3. beroep- of bedrijf aan huis in ruimere mate, via buitenplanse ontheffing (art. 3.23 Wro).

Hieronder worden deze groepen kort toegelicht.

In de bestemmingsplannen van Waalre is bij de 'Gebruiksbeplanning' opgenomen dat het verboden is de bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming. De uitoefening van een vrij beroep is niet in strijd met de bestemming 'woondoeleinden' omdat er vanouds wordt uitgegaan dat het houden van een praktijk aan huis door de vrije beroepsbeoefenaars tot de mogelijkheden hoort. Daarnaast is het zonder ontheffing toegestaan om administratieve werkzaamheden aan huis te verrichten omdat deze geen enkele impact op de woonomgeving hebben.

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten die niet onder de (traditionele) vrije beroepen vallen, passen in beginsel niet binnen de geldende woonbestemming. Echter, vanuit planologisch opzicht bestaat er vaak niet zoveel verschil tussen een vrij beroep en een niet vrij beroep of bedrijf. In de meeste bestemmingsplannen van Waalre is de mogelijkheid daarom opgenomen dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het gebruiksverbod voor een beroep of bedrijf aan huis. Deze ontheffingsprocedure betrek een binnenplanse ontheffing. De mogelijkheid van deze ontheffing is opgenomen in artikel 3.6 Wro. Deze ontheffing geeft in beperkte mate ontheffing voor een beroep of bedrijf aan huis.

Tot slot is het ook mogelijk om voor het vestigen van een beroep of bedrijf aan huis een buitenplanse ontheffing te verlenen. Deze buitenplanse ontheffing biedt in ruimere mate ontheffing voor een beroep of bedrijf aan huis. De grondslag voor deze ontheffing ligt in artikel 3.23 Wro.

### **1.3 Leeswijzer**

Deze nota is als volgt opgebouwd. In het volgende hoofdstuk wordt het plangebied beschreven en worden de algemene voorwaarden voor een aanvraag voor beroep of bedrijf aan huis behandeld. Deze algemene voorwaarden zijn in dit hoofdstuk nader toegelicht, zodat de voorwaarden een duidelijk beoordelingskader vormen. Deze algemene voorwaarden zijn voor zover ze genoemd zijn in het bestemmingsplan van toepassing op een binnenplanse ontheffing. Voor een vrij beroep, administratieve werkzaamheden aan huis of een buitenplanse ontheffing gelden alle algemene voorwaarden zoals deze zijn genoemd in hoofdstuk twee. In hoofdstuk drie wordt het begrip vrij beroep en administratieve werkzaamheden nader gespecificeerd en wordt de daarbij behorende procedure toegelicht. De voorwaarden en procedure van een binnenplanse ontheffing worden behandeld in hoofdstuk vier en van een buitenplanse ontheffing in hoofdstuk vijf. Tot slot wordt in het laatste hoofdstuk het beleid kort samengevat.

## **2 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN**

### **2.1 Inleiding**

Zoals uit de inleiding al is gebleken zijn er drie groepen van beroeps- en bedrijfsfuncties:

1. vrije beroep en administratieve werkzaamheden aan huis;
2. beroep- of bedrijf aan huis in beperkte mate, via binnenplanse ontheffing (art. 3.6 Wro);
3. beroep- of bedrijf aan huis in ruimere mate, via buitenplanse ontheffing (art. 3.23 Wro).

De voorwaarden en de te doorlopen procedure kan op enkele punten verschillen. Hieronder worden de algemene uitgangspunten weergegeven. Tevens wordt in onderstaande paragraaf het plangebied waarop deze beleidsnota van toepassing is, aangegeven.

### **2.2 Plangebied**

Deze beleidsregels zijn van toepassing op alle percelen in de gemeente Waalre waar krachtens vigerende bestemmingen een functie wonen is toegekend en waar bovendien sprake is van een zelfstandige woning. De meeste bestemmingsplannen hebben in hun voorschriften de mogelijkheid opgenomen om onder bepaalde voorwaarden ontheffing te verlenen voor een beroep of bedrijf aan huis.

### **2.3 Algemene voorwaarden**

In deze paragraaf staan de algemene beoordelingscriteria met een korte toelichting. Deze toelichting is opgesteld om een duidelijker beoordelingskader te schetsen maar is niet bedoeld als een uitputtende opsomming.

Voor een beroep of bedrijf aan huis zijn de volgende algemene voorwaarden opgesteld:

- a. de woonfunctie van het perceel blijf gehandhaafd;

- Dit betekent dat bij de berekening van de maximale toelaatbare oppervlakte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf het maximale toegestane percentage is gerelateerd aan de begane grond vloeroppervlakte van de woning, inclusief de eventuele aan- en bijgebouwen. Daarnaast betekent dit dat aan huis gebonden beroepen of bedrijven niet zijn toegestaan in meergezinshuizen (zoals bijvoorbeeld flat of appartementen). De uitstraling van een beroep of bedrijf in een meergezinshuis is veel directer dan bij een eengezinshuis. Het meergezinshuis is als het ware een grote gemeenschappelijke woning. Veel voorzieningen zijn gemeenschappelijk en de woningen liggen direct boven en naast elkaar. De grootte en de gebruiksmogelijkheden van de woning zijn afgestemd op de directe bewoning. Een beroep of bedrijf aan huis in meergezinshuizen is daarom niet verantwoord. Indien liet perceel naast de woonfunctie ook een andere functie heeft, zoals detailhandel of kantoren, wordt een beroep of bedrijf aan huis niet wenselijk geacht. Tot slot dient liet gebruik quo aard, omvang en ruimtelijke uitstraling in de woonomgeving te passen. Dit houdt onder meer verband met de geluidsoverlast, verkeershinder, parkeerproblemen, uiterlijke verschijningsvorm van de woning en opslag.
- b. de bebouwing blijft voldoen aan de inrichtingseisen van de woning zoals gesteld in de bouwverordening en het bouwbesluit, zoals deze golden op het moment van tervisielegging van het ontwerp van het desbetreffende bestemmingsplan;  
Dit betekent dat de inrichtingseisen blijven gelden zoals deze gelden voor een woning en niet zoals deze gelden voor bijvoorbeeld een kantoor. Daarnaast blijven de voorschriften zoals deze in het desbetreffende bestemmingsplan staan vermeld van kracht
- c. geen gebruik plaatsvindt dat vergunnings- of meldingsplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer (dan wel een AMvB op grond van deze wet) zoals deze van kracht is op het tijdstip van terinzagelegging van het desbetreffende ontwerpbestemmingsplan, tenzij voldoende vaststaat dat de vestiging van de activiteiten geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard zal oproepen, gelet op de ligging, bedrijfsvoering en omvang van het bedrijf ten opzichte van de belendende woonbebouwing;  
Dit betekent dat er geen gevaar, schade of hinder voor de omgeving mag ontstaan.  
Bij de beoordeling of de vestiging van activiteiten geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard met zich meebrengt kan er aansluiting gezocht worden bij de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. De activiteiten die worden voorgesteld om tevens toe te laten in de woonomgeving zijn overeenkomstig milieucategorie 1. Hierbij wordt een afstand van 10 meter ten opzichte van gevoelige objecten (o.a. woningen) in acht genomen. De indeling is conform de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 van het CBS.
- d. geen (detail- of groot)handel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met het "beroep aan huis" alsmede goederen die ter plaatse in verband met het "bedrijf aan huis" zijn vervaardigd;  
Dit betekent dat detailhandel gelet op het gemeentelijke concentratiebeleid. In beginsel gesitueerd dient te zijn in dan wel in de onmiddellijke nabijheid van het centrumgebied van Aalst en van Waalre.  
Detailhandel in woningen is als regel daarom niet toegestaan. Slechts productiegebonden detailhandel is toegestaan. Het betreft een combinatie van productie of dienstverlening als hoofdzaak met detailhandel als bijzaak (vergelijk een schoenmaker die ook schoenzolen verkoopt of een antiekreparateur die ook antiekwas verkoopt). De detailhandel dient derhalve een niet zelfstandig onderdeel te zijn en moet van ondergeschikte aard zijn van de totale bedrijfsvoering. Verkoop van goederen op het gebied van de dagelijkse verzorging en levensbehoefte valt echter niet onder productiegebonden detailhandel.
- e. verkoop en opslag van motorbrandstoffen en horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;  
De horeca-activiteiten moeten in brede zin worden opgevat. Hierbij wordt in ieder geval gedacht aan activiteiten die gebruikelijk in een hotel, restaurant, café of in een lunchroom plaatsvinden.
- f. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten, dat extra maatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn;  
Dit betekent dat sterk publiekaantrekkende activiteiten niet onder een aan huis gebonden beroep of bedrijf worden begrepen, omdat in dat geval de uitstraling (drukbeeld en parkeeroverlast) niet in overeenstemming is met de woonfunctie. Dergelijke activiteiten dienen niet in een woonomgeving, maar in of nabij het centrumgebied gesitueerd te worden. Mede omdat de door hun publiekaantrekkende werking het centrumgebied kunnen versterken.  
Daarnaast moet voorkomen worden dat de omgeving te veel hinder ondervindt van bijvoorbeeld auto's die worden geparkeerd door klanten en leveranciers. Bij iedere aanvraag zal daarom specifiek naar het aantal verwachte bezoekers en het aantal aanwezige parkeerplaatsen gekeken worden en naar de verkeerssituatie in de buurt in het algemeen.
- g. het niet betreft activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, zoals een kappersbedrijf en een videotheek;
- h. alleen de in het besluit aangewezen ruimte kan worden gebruikt en alleen het in het besluit genoemde beroep of bedrijf mag hier door de bewoner(s) worden uitgeoefend.

De ontheffing zal een persoonsgebonden karakter krijgen. Dit betekent dat hij gebonden is aan een persoon die een activiteit uitoefent op een bepaald perceel. Indien er sprake zal zijn van een wijziging van een persoon of de activiteit dient er opnieuw een beoordeling plaats te vinden. Bovendien zal bij de verhuizing binnen de gemeente opnieuw een beoordeling moeten worden gemaakt.

Alleen de (hoofd)bewoner van de woning mag activiteiten ontplooiën, zonder personeelsleden (dus ook geen familiebedrijf met inwonende kinderen of andere familiale banden). Echter, onder bepaalde voorwaarden kan geconstateerd worden dat een ondersteunend medewerker voor bepaalde aan huis verbonden beroepen niet zal zorgen voor meer negatieve ruimtelijke aspecten. Hierbij kan gedacht worden aan een huisarts of een consulent die veelal alleen werken maar vaak wel een assistente in dienst hebben. Als uitgangspunt hierbij geldt dat er per geval beoordeeld zal worden of het aanvaardbaar is dat de bewoner ondersteund wordt door maximaal één medewerker.

- i. Als het beroep of bedrijf aan huis wordt gevestigd in een bijgebouw, dan dient de eigendom van het bijgebouw en van de woning in één hand te zijn. Het moet met andere woorden de eigenaar/gebruiker van de woning zelf zijn, die in het bij- of aanbouw niet aan huis gebonden beroep of bedrijf uitoefent. Het bijgebouw dient zowel planologisch als juridisch bij de woning te horen.

## 2.4 Procedure

De procedure om toestemming te krijgen voor het vestigen van een beroep of bedrijf aan huis is voor een vrij beroep en administratieve werkzaamheden minimaal en voor een binnenplanse en buitenplanse ontheffing zwaarder en langduriger. De te volgen procedure staat in ieder hoofdstuk uitgewerkt. Om te beoordelen in welke categorie het verzoek valt en om te controleren of voldaan kan worden aan de voorwaarden zoals die in de vorige paragraaf zijn genoemd, dienen de volgende stukken ingeleverd te worden:

- een bewijs waaruit blijkt dat de beroepsbeoefenaar in het pand woont waar hij de activiteiten wil ontplooiën;
- een nauwkeurige omschrijving van de activiteiten;
- openingstijden (per dag/ per week);
- aantal verwachte bezoekers (per dag/ per week)
- aantal personeelsleden;
- aantal parkeerplaatsen op eigen erf en in de directe omgeving;
- welke veranderingen aan het huis nodig zijn;
- een plattegrond van het pand, waaruit het eigendom en het oppervlak kan worden bepaald van de te gebruiken ruimte en van de begane grondvloer van de woning (inclusief aan- en bijgebouwen);
- of detailhandel gerelateerd aan het beroep of bedrijf aan huis plaatsvindt; inschrijfbewijs Kamer van Koophandel.

Voor een voorbeeldbrief wordt verwezen naar bijlage I.

## 3 3 VRIJE BEROEPEN EN ADMINISTRATIEVE WERKZAAMDHEDEN

### 3.1 inleiding

In de bestemmingsplannen van Waalre staat aangegeven dat het verboden is de gronden en daarop horende gebouwen te gebruiken in strijd met de bestemming. Hieruit is op te maken dat elke vorm van medegebruik van een woning strijdig is met de bestemming. Uit jurisprudentie blijkt echter dat de woonbestemming ruimer moet worden opgevat. Het vestigen van een vrij beroep is niet in strijd met de woonbestemming, mits de woonfunctie als overwegende functie blijkt gehandhaafd én het bestemmingsplan niet het tegendeel bepaalt<sup>2</sup>. Aangezien in de bestemmingsplannen van Waalre niet expliciet staat aangegeven dat het huis niet anders dan voor bewoning mag worden gebruikt, kan geconcludeerd worden dat de ruimere betekenis van het begrip wonen wordt gehanteerd. Voor de vrije beroepen is dus geen ontheffing nodig.

Voor de afweging of iets een vrij of daarmee gelijk te stellen beroep is, moet in ieder geval de jurisprudentie aangehouden worden. Vrije beroepen zijn beroepen die reeds van oudsher in een deel van de woning worden uitgeoefend. Dit zijn bijvoorbeeld: arts, tandarts, fysiotherapeut, dierenarts, advocaat, notaris, accountant en makelaar (zie ook bijlage 2). Omdat zich steeds nieuwe vormen van beroepen

2) Onder andere ARRS 22-06- 1984, Boskoop, ARRS 07-02-9 I , Harderwijk en KB Waalre 25-06- 1993.

manifesteren die gezien de aard, omvang<sup>3</sup> en intensiteit<sup>4</sup>, dus qua ruimtelijke uitstraling, gelijk zijn aan de vrije beroepen, zouden die ook moeten worden toegestaan binnen de bestemming woondoeleinden. Een limitatieve lijst van toegestane vrije beroepen is gelet op de voortdurende jurisprudentie niet wenselijk en zeker op langere termijn niet altijd rechtvaardig. Wel kunnen ter beantwoording op de vraag of een beroep aan huis is aan te merken als een vrij beroep of daarmee gelijk te stellen beroep, de volgende kenmerken worden aangehouden:

- de dienstverlening bestaat hoofdzakelijk uit een intellectuele prestatie;
- dit vergt een belangrijke voorafgaande opleiding en permanente vorming;
- de beoefenaar draagt persoonlijk verantwoordelijkheid;
- de dienstverlening gebeurt op een onafhankelijke wijze: de beoefenaar handelt daarbij zowel in het belang van zijn/ haar opdrachtgever, cliënt of patiënt, als in het algemeen belang;
- de beroepsuitoefening is onderworpen aan een deontologie<sup>5</sup> die in het beroepsstatuut vastgelegd is, hetzij bij wet, hetzij bij autonome beslissing van de betrokken beroepsorganisatie. Dit beroepsstatuut beoogt het garanderen en bevorderen van de professionaliteit, de kwaliteit en de vertrouwensrelatie met de opdrachtgever, cliënt of patiënt.

Naast deze vrije beroepen en daarmee gelijk te stellen beroepen, zijn er ook andere vormen van een beroep of bedrijf aan huis die binnen de woonbestemming vallen. Zo wordt als uitgangspunt gehanteerd dat indien uitsluitend administratieve werkzaamheden in de woning wordt uitgeoefend, in het kader van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, zonder dat er derhalve overig activiteiten plaatsvinden, dit in overeenstemming wordt geacht te zijn met de woonfunctie. Hiervoor hoeft dus geen ontheffing te worden verleend. De voorwaarden die staan genoemd bij de algemene uitgangspunten zijn daarbij wel kaderstellend. Daarnaast geldt als aanvulling daarop dat:

- er mag geen ruimtelijke uitstraling op de woonomgeving zijn. Aan de buitenkant van het huis is dus niet zichtbaar dat administratieve werkzaamheden aan huis plaatsvinden;
- er is geen detailhandel toegestaan, dus ook geen beperkte verkoop in het klein in verband met het beroep aan huis;
- het mag geen verkeerstoename veroorzaken, het is dus niet toegestaan om klanten aan huis te ontvangen.

### 3.2 Voorwaarden

Alle algemene voorwaarden zoals die in paragraaf 2.3 staan vermeld zijn hier van toepassing. Specifiek voor vrije beroepen en administratieve werkzaamheden aan huis geldt dat de woonfunctie als overwegende functie blijft gehandhaafd indien maximaal 40% van de begane grondvloeroppervlakte (inclusief bijgebouwen) van de woning binnen de bebouwde kom, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> voor het "beroep aan huis" wordt gebruikt. Voor woningen in het buitengebied geldt maximaal 30% van de begane grondvloer van de woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

Het verschil in percentage binnen de bebouwde kom en in het buitengebied is aangehouden om uitwerking te geven aan het beleid om in het buitengebied terughoudend te zijn ten opzichte van extra (bedrijfsmatige) activiteiten.

### 3.3 Procedure

Wanneer er een verzoek voor een beroep aan huis bij de gemeente ligt, wordt er in eerste instantie bekeken of dit beroep is aan te merken als een vrij beroep. Hierbij zal bekeken worden of het beroep in bijlage 2 is vermeld of dat het beroep voldoet aan de kenmerken die in de beleidsnota staan beschreven. Indien dat het geval is, wordt bekeken of het beroep qua aard, omvang en intensiteit gelijk is aan de vrije beroepen. Indien blijkt dat er sprake is van een vrij beroep wordt namens burgemeester en wethouders een brief geschreven waarin staat aangegeven dat het beroep is aan te merken als vrij beroep en dat de uitoefening van een beroep aan huis past binnen de bestemming. In deze brief worden ook de voorwaarden die zijn opgenomen in het beleid bijgevoegd, zodat de beroepsbeoefenaar een overzicht heeft van wat hij moet weten om binnen de bestemmingsplanvoorschriften te (blijven) passen. Een voorbeeld van deze brief staat in bijlage 3. Indien er enkel administratieve werkzaamheden worden verricht, dan zal in een brief worden aangegeven dat administratieve werkzaamheden binnen de bestemming passen en dat er geen procedure gevolgd hoeft te worden.

3) Bijvoorbeeld hoeveel personen er werken, hoeveelheden materiaal of producten dat opgeslagen en/of afgeleverd moet worden.

4) Bijvoorbeeld het aantal klanten dat wordt verwacht, wordt gewerkt op afspraak, hoeveel uur wordt er per week gewerkt, op welk tijdstip? Is er sprake van geluids-, stank- of stofoverlast?

5) Plichtenleer, casuïstiek voor een bepaald beroep.

## 4 4 BINNENPLANSE ONTHEFFING

### 4.1 Inleiding

Indien een beroep niet is aan te merken als een vrij beroep of als er een verzoek is ingediend voor een bedrijf aan huis kan er ontheffing worden verleend op grond van artikel 3.6 Wro (binnenplanse ontheffing). De mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis te vestigen is in het bestemmingsplan aangegeven. Deze binnenplanse ontheffing geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om op ondergeschikte onderdelen van de voorschriften af te wijken van het plan.

### 4.2 Voorwaarden

Als toetsingsinstrument gelden de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in de diverse vigerende bestemmingsplannen. Bij het verlenen van een binnenplanse ontheffing zijn de voorwaarden zoals die zijn genoemd in het bestemmingsplan bepalend. Dit zijn over het algemeen de voorwaarden zoals die in paragraaf 2.3 zijn genoemd onder a tot en met g. In die paragraaf is op die voorwaarden een toelichting gegeven. Deze toelichting verduidelijkt de voorwaarden zoals die zijn gesteld in het bestemmingsplan zodat er een duidelijker toetsingskader ontstaat. Voorzover de voorwaarden niet in het bestemmingsplan genoemd zijn, vormen deze voorwaarden ook geen beoordelingskader voor een binnenplanse ontheffing<sup>6</sup>.

### 4.3 Procedure

Als voldaan wordt aan de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan, kan de ontheffingsprocedure, zoals die in het bestemmingsplan is weergegeven, doorlopen worden. Hieronder wordt deze procedure weergegeven.

- het voornemen om ontheffing te verlenen en de daarbij behorende bescheiden liggen gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- de terinzagelegging wordt tevoren in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, bekend gemaakt (voorbeeld zie bijlage 4);
- de bekendmaking bevat de mededeling dat gedurende de termijn een ieder schriftelijk zienswijzen tegen het verlenen van ontheffing kan indienen bij burgemeester en wethouders;
- wanneer er zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
- burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing mede;
- de aanvrager wordt bovendien van de vorderingen in de procedure op de hoogte gehouden (voorbeeld zie bijlage 5).

Het nemen van het besluit voor ontheffing is gemandateerd aan de juridisch medewerker, die tekent namens burgemeester en wethouders (voorbeeld zie bijlage 6). Indien een ontheffing wordt geweigerd of indien er zienswijzen zijn binnengekomen op het voornemen het ontheffingsverzoek wordt het verzoek in het college van burgemeester en wethouders behandeld.

## 5 BUITENPLANSE ONTHEFFING

### 5.1 Inleiding

Indien een binnenplanse ontheffing onvoldoende mogelijkheden biedt voor een beroep of bedrijf aan huis, bestaat de mogelijkheid om dit middels een buitenplanse ontheffing te regelen. De buitenplanse ontheffing is geregeld in artikel 3.23 Wro. In artikel 4.1.1 lid 1 sub i Bro is dit als volgt uitgewerkt:

" Voor de toepassing van artikel 3.23, eerste lid, van de wet komen in aanmerking:

a...,

i het wijzigen van het gebruik van bouwwerken, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, mits

1° de gebruikswijziging plaats vindt binnen de bebouwde kom;

2° de gebruikswijziging betrekking heeft op een bruto-oppervlakte van niet meer dan 1500 m<sup>2</sup>, en

3° het aantal woningen gelijk blijft".

Dit is in elk geval in oppervlak erg ruim gesteld. Via beleid op dit artikel worden de uitgangspunten en voorwaarden waaronder burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen verwoord. Voor bouwen en verbouwen staat dit beleid in de vastgestelde notitie "Beleidsnotitie met betrekking tot bouwen en verbouwen 'Beleid artikel 3.6 lid 1 sub c en d en 3.23 Wro" van het team Vergunningen. De uitgangspunten en voorwaarden die gelden voor de verlening van ontheffing voor beroep- of bedrijf aan huis middels een artikel 3.23 procedure staan in paragraaf 4.4 van deze beleidsnota.

6 ) Bij een bestemmingsplan herziening zal dan ook overwogen moeten worden of deze voorwaarden in het nieuwe bestemmingsplan wel moeten worden opgenomen.

## 5.2 Voorwaarden

Voor aanvragen voor beroep- of bedrijf aan huis die niet via een binnenplanse ontheffing kunnen worden toegestaan omdat een te groot oppervlak wordt gevraagd, bestaat de mogelijkheid ontheffing van het bestemmingsplan te verlenen via de buitenplanse ontheffingsprocedure. De regeling van artikel 3.23 Wro kan alleen worden toegepast voor aanvragen binnen de bebouwde kom.

De voorwaarden voor verlening van ontheffing zijn gelijk aan de eerdergenoemde voorwaarden. De voorwaarde dat de woonfunctie als overwegende functie blijft gehandhaafd betekent in dit geval dat de woning niet meer dan 40% van het oppervlak van de begane grondvloer (inclusief aan- en bijgebouwen) van een woning met een maximum van 75 m<sup>2</sup> wordt gebruikt voor het beroep of bedrijf.

## 5.3 Procedure

De aanvragen die via buitenplanse ontheffing verlopen, doorlopen de procedure zoals bepaald in artikel 3.24 van de Wro. Hierin staat dat de procedure op grond van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is. Met dien verstande dat:

- de aanvraag gedurende 6 weken ter inzage ligt (voorbeeld zie bijlage 7);
- gedurende de termijn van ter inzage legging belanghebbenden hun zienswijze omtrent de aanvraag kenbaar kunnen maken, en;
- burgemeester en wethouders binnen 4 weken na afloop van de termijn van tervisielegging beslissen.

Het nemen van het besluit voor ontheffing is gemandateerd aan het afdelingshoofd VROM, die tekent namens het college van burgemeester en wethouders. Indien een ontheffing wordt geweigerd of indien er zienswijzen zijn binnengekomen op het voornemen het ontheffingsverzoek wordt het verzoek in het college van burgemeester en wethouders behandeld.

## 6 TOT SLOT

De in deze notitie gestelde regels vormen samen met de vigerende bestemmingsplannen, het beleidskader voor verzoeken voor een beroep of bedrijf aan huis. Deze notitie sluit aan bij het gemeentelijk beleid ten aanzien van de toepassing van artikel 3.6 en artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening en biedt ten aanzien van de mogelijkheid tot wijziging van het gebruik van bouwwerken aanvullende regels. De uitoefening van een vrij beroep past binnen de bestemming 'woondoeleinden'. Voor de uitoefening van deze beroepen hoeft er dus geen ontheffing verleend te worden. Ook administratieve werkzaamheden vallen binnen de woonfunctie. Andere beroepen of bedrijven kunnen middels een binnenplanse of buitenplanse ontheffing worden toegestaan. Voor een dergelijke ontheffing dient altijd een individuele afweging plaats te vinden. Dit is voornamelijk omdat de wijziging van het gebruik van een bouwwerk mogelijk een grote impact kan hebben op de aangrenzende gronden en bouwwerken, wat de kwaliteit van de leefomgeving kan aantasten.

Het college van burgemeester en wethouders is dus bevoegd om in geval van twijfel of bij een verschil van interpretatie te bepalen of sprake is van een activiteit die past binnen de woonfunctie of niet. Het college van burgemeester en wethouders is belast met de uitvoering van de beleidsregels en is bevoegd om invulling te geven aan het beleid, uiteraard voor zover geen afbreuk wordt gedaan aan de woonfunctie.

## BIJLAGE 1 VERZOEK AANVULLENDE INFORMATIE

Aan de <naam indiener verzoek>  
<adres>  
<postcode> <woonplaats>

Uw brief van Uw kenmerk Afdeling/ambtenaar  
<datum indienen verzoek> B&U/<naam>  
Doorkiesnr:(040)<nummer>  
Onderwerp Ons kenmerk Datum  
<Verzoek aanvullende informatie> <kenmerk> <datum>

Geachte <naam indiener verzoek>,

Op <datum indienen verzoek> heeft u ons verzocht om toestemming te verlenen voor <type beroep/ bedrijf> aan uw woonhuis aan de <adres> te <Waalre>.

Voor het beoordelen van uw aanvraag zouden wij graag van u de volgende informatie ontvangen:

- Een bewijs waaruit blijkt dat de beroepsbeoefenaar in het pand woont waar hij de activiteiten wil ontplooien;
- een nauwkeurige omschrijving van de activiteiten;
- openingstijden (per dag/ per week);
- aantal verwachte bezoekers (per dag/ per week);
- aantal personeelsleden;
- aantal parkeerplaatsen op eigen erf en in de directe omgeving;
- welke veranderingen aan het huis nodig zijn;
- een plattegrond van het pand, waaruit het eigendom en het oppervlak kan worden bepaald van de te gebruiken ruimte en van de begane grondvloer van de woning (inclusief aan- en bijgebouwen);
- of detailhandel gerelateerd aan het beroep of bedrijf aan huis plaatsvindt;
- inschrijfbewijs kamer van koophandel.

Op het moment dat wij de informatie ontvangen zullen wij de procedure verder in gang zetten. De kosten voor het opstarten van een ontheffingsprocedure voor een bedrijf aan huis bedragen €250,-.

Deze kosten worden in rekening gebracht nadat het besluit voor een eventuele ontheffing is genomen.

Hoogachtend,  
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,  
Voor dezen,

juridisch medewerker ruimtelijke ordening.



## BIJLAGE 2 LIJST VRIJE BEROEPEN

Onderstaande lijst van vrije beroepsbeoefenaren is samengesteld door de Kamers van Koophandel.

### Lijst vrije beroepen

- accountant (register)/administratiekantoor
- advocaat
- apotheker
- assurantiebemiddelaar
- belastingconsulent
- bouwkundig architect
- dierenarts
- fysiotherapeut/alternatief genezer/huidtherapeut
- gerechtsdeurwaarder
- huisarts
- interieurarchitect
- logopedist
- makelaar onroerende zaken
- medisch specialist
- notaris/ juridisch adviseur
- oefentherapeut Ceasar mensendieck
- organisatieadviseur
- orthopedagoog
- psycholoog
- raadgevend ingenieur
- redacteur
- stedenbouwkundige
- tandarts/specialist (zijn wel meldingsplichtig op basis van wet milieubeheer)
- tolk/vertaler
- tuin- en landschapsarchitect
- verloskundige
- yoga lessen (persoonlijke dienstverlening)

Ook de beroepen die qua aard, omvang en intensiteit (ruimtelijke uitstraling) vergelijkbaar zijn met de vrije beroepen worden als vrij beroep opgevat.

Uit jurisprudentie blijkt dat de volgende beroepen geen vrije of daarmee gelijk te stellen beroepen zijn:

- kapsalon
- schoonheidsspecialist
- bankfiliaal
- prostitutie
- autorijschool

### BIJLAGE 3 BRIEF VRIJ BEROEP

Aan de <naam indiener verzoek>  
<adres>  
<postcode> <woonplaats>

Uw brief van Uw kenmerk Afdeling/ambtenaar  
<datum indienen verzoek> B&U/<naam>  
Doorkiesnr:(040)<nummer>  
Onderwerp Ons kenmerk Datum  
Beslissing op verzoek <kenmerk> <datum>

Geachte <naam indiener verzoek>,

Op <datum indienen verzoek> heeft u een verzoek ingediend om aan <adres> een <naam beroep> te vestigen. Naar aanleiding van dit verzoek kunnen wij u het volgende mededelen.

Het perceel aan <adres> ligt in het bestemmingsplan "<Naam bestemmingsplan>". In dit bestemmingsplan is in artikel <nummer artikel, naam artikel 'gebruiksbeplanning'> opgenomen dat het verboden is de bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming. De uitoefening van een vrij beroep is echter niet in strijd met de bestemming "<naam bestemming van het desbetreffende perceel>" omdat er vanouds wordt uitgegaan dat het houden van een praktijk aan huis door de vrije beroepsbeoefenaars tot de mogelijkheden hoort.

#### Optie 1

In de beleidsnota 'Beroep of bedrijf aan huis' is een niet-limitatieve lijst vrije beroepen opgenomen. Een <naam beroep> is in deze bijlage opgenomen wat betekent dat het uitoefenen van dit beroep aan huis past binnen de bestemming '<naam bestemming>', onder de volgende voorwaarden:

#### Optie 2

In de beleidsnota 'Beroep of bedrijf aan huis' is een lijst vrije beroepen opgenomen. Een <naam beroep> is in deze bijlage niet opgenomen. Aangezien deze lijst niet-limitatief is, zijn beroepen die kunnen voldoen aan de volgende kenmerken ook aangemerkt als een vrij beroep:

- de dienstverlening bestaat hoofdzakelijk uit een intellectuele prestatie;
- dit vergt een belangrijke voorafgaande opleiding en permanente vorming
- de beoefenaar draagt persoonlijk verantwoordelijkheid;
- de dienstverlening gebeurt op een onafhankelijke wijze: de beoefenaar handelt daarbij zowel in het belang van zijn/ haar opdrachtgever, cliënt of patiënt, als in het algemeen belang;
- de beroepsuitoefening is onderworpen aan een deontologie, ofwel plichtenleer, casuïstiek voor het beroep, die in het beroepsstatuut vastgelegd is, hetzij bij wet, hetzij bij autonome beslissing van de betrokken beroepsorganisatie. Dit beroepsstatuut beoogt het garanderen en bevorderen van de professionaliteit, de kwaliteit en de vertrouwensrelatie met de opdrachtgever, cliënt of patiënt.
- Aangezien het beroep '<naam beroep>' aan deze voorwaarden voldoet, kan het beroep worden aangemerkt als een vrij beroep. Dit betekent dat dit beroep aan huis past binnen de bestemming <naam bestemming> onder de volgende voorwaarden:

#### Vervolg

- a. de woonfunctie van de woning dient te worden gehandhaafd, waarbij het voor het bedrijf te gebruiken deel maximaal <40/ 30>% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning met een maximum 50 m<sup>2</sup> beslaat;
- b. de bebouwing dient te voldoen aan de eisen van het bouwbesluit en de bouwverordening;
- c. het uiterlijk aanzien van het pand (woning met aan- en bijgebouwen) mag niet worden aangetast door reclame-uitingen (behoudens een beperkte naamsaanduiding bij de entree) en er mag geen etalage aan het huis worden gevoerd;
- d. geen gebruik plaatsvindt dat vergunnings- of meldingsplichtig is ingevolge de Wet Milieubeheer (dan wel een AmvB op grond van deze wet) zoals deze van kracht is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, tenzij voldoende vaststaat dat de vestiging van de activiteiten geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard zal oproepen, gelet op de ligging, bedrijfsvoering en omvang van het bedrijf ten opzichte van de belendende woonbebouwing;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop van aan het beroep aan huis gerelateerde goederen;
- f. geen opslag van motorbrandstoffen plaatsvindt en geen horeca-activiteiten plaatsvinden;

- g. dat het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten, dat extra maatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn;
- h. dat uitsluitend het aan dit besluit ten grondslag liggende beroep <plek in de woning waarvoor ontheffing wordt verleend> wordt uitgeoefend door de bewoners aan de <adres> te Waalre.

Aangezien uw verzoek past binnen het bestemmingsplan +naom oestemmingsplan+ en de algemene voorwaarden opgenomen in de beleidsnota 'beroep en bedrijf aan huis', kunt u aan +adres+ te Waalre uw <praktijk/beroep> vestigen.

Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,  
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS  
Namens hen,

<naam afdelingshoofd>  
Hoofd afdeling Beleid & Uitvoering

---

#### **BIJLAGE 4 BEKENDMAKING BINNENPLANSE ONTHEFFING**

Bekendmaking voornemen tot verlenen ontheffing

Burgemeester en Wethouders zijn voornemens met toepassing van artikel 3.6 lid 1 c van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing te verlenen van artikel <nummer artikel> van het bestemmingsplan "<naam bestemmingsplan>" voor het uitoefenen van een <beroep/ bedrijf> aan huis op het perceel <adres> te Waalre voor <aard werkzaamheden>.

De stukken die betrekking hebben op deze ontheffing liggen met ingang van vrijdag <datum publicatie> gedurende twee weken ter inzage bij de receptie op het gemeentehuis van Waalre. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden hun zienswijzen tegen het verlenen van ontheffing bij ons college naar voren brengen.

Waalre, <datum publicatie>

## BIJLAGE 5 KENNISGEVING TERINZAGELEGGING

Aan de <naam indiener verzoek>  
<adres>  
<postcode> <woonplaats>

Uw brief van Uw kenmerk Afdeling/ambtenaar  
<datum indienen verzoek> B&U/<naam>  
Doorkiesnr:(040)<nummer>  
Onderwerp Ons kenmerk Datum  
Kennisgeving terinzagelegging <kenmerk> <datum>

Geachte <naam indiener verzoek>,

Hierbij laten wij u weten dat uw verzoek tot ontheffing van het bestemmingsplan “<naam bestemmingsplan>” voor het uitoefenen van een <beroep/bedrijf> aan huis op het perceel <adres>, op donderdag <datum publicatie in schakel> zal worden gepubliceerd in de Schakel.

Vanaf vrijdag <datum publicatie + 1 dag> liggen de stukken met betrekking tot de ontheffing gedurende twee weken voor een ieder ter inzage bij de receptie op het gemeentehuis van Waalre.

Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen indienen. Indien er geen zienswijzen worden ingediend zullen wij ontheffing verlenen voor het uitoefenen van een beroep aan huis. Indien echter zienswijzen worden ingediend dienen wij uw verzoek in heroverweging te nemen.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS  
Voor dezen,

<naam behandelend ambtenaar>  
<functie behandelend ambtenaar>

## BIJLAGE 6 BRIEF BESLUIT OP BINNENPLANSE ONTHEFFING

Aan de <naam indiener verzoek>  
<adres>  
<postcode> <woonplaats>

Uw brief van Uw kenmerk Afdeling/ambtenaar  
<datum indienen verzoek> B&U/<naam>  
Doorkiesnr:(040)<nummer>  
Onderwerp Ons kenmerk Datum  
Beslissing op verzoek <kenmerk> <datum>

Geachte <naam indiener verzoek>,

Op <datum> heeft u ons verzocht toestemming te verlenen voor het vestigen van een <bedrijf/beroep aan huis> in uw woonhuis op het perceel <adres> te <plaats>. In onze vergadering van <datum> hebben wij aangegeven bereid te zijn de benodigde ontheffing te verlenen. Hiertoe is een procedure gestart op grond van artikel <binnenplans/buitenplans artikel>. In het kader van deze procedure heeft uw verzoek gedurende <aantal weken> weken ter inzage gelegen ingevolge de bepalingen van <bestemmingsplan of afdeling 3.4 Awb>. Gedurende deze termijn zijn <wel/geen> zienswijzen ontvangen.

<overwegingen ten aanzien van zienswijzen indien van toepassing uitwerken>

Gezien het bovenstaande hebben wij besloten ontheffing te verlenen van de voorschriften van het bestemmingsplan <naam BP> ten behoeve van het vestigen van het door u gewenste bedrijf in de woning op het perceel <adres> te <plaats>. Voor de inhoud van het besluit en de daaraan verbonden voorwaarden verwijzen wij kortheidshalve naar het bijgevoegde besluit.

Ingevolge de bepalingen in de legesverordening bent u ons een legesbedrag met een hoogte van €250,- verschuldigd. Hiervoor zult u afzonderlijk een nota ontvangen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS  
Voor dezen,

<naam behandelend ambtenaar>  
< functie behandelend ambtenaar>

---

## **Bijlage 7 BEKENDMAKING BUITENPLANSE ONTHEFFING**

Bekendmaking voornemen tot verlenen ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn voornemens met toepassing van artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening juncto art. 4.1.1, lid 1 sub i, van het Besluit ruimtelijke ordening ontheffing te verlenen van:

- het bestemmingsplan “<naam bestemmingsplan>”, voor het uitoefenen van een <beroep/bedrijf> aan huis, zijnde <type werkzaamheden> op het perceel <adres> te Waalre;

De op de ontheffing betrekking hebbende stukken liggen vanaf <datum publicatie + 1> tot en met <datum publicatie + / + 6 weken> ter inzage bij Bureau Bouw- en Woningtoezicht. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden schriftelijk dan wel mondeling hun zienswijzen tegen het verlenen van ontheffing bij ons college naar voren brengen.  
Waalre, <datum publicatie>