

Beroep en Bedrijf aan huis

Beleidsnota

juni 2007



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Doelstelling	3
Definitie beroep of bedrijf aan huis	4
Bestemmingsplantoets	4
Vrij beroep	4
Criteria bij de toetsing van aanvragen	5
Bed & Breakfast	6



Inleiding

Thuiswerken wordt steeds populairder. Regelmatig komen bij de gemeente verzoeken binnen om in de woning een bedrijf of beroep te mogen uitoefenen.

Bij de toetsing van deze aanvragen aan de bestemmingsplannen blijkt dat in een groot gedeelte van de (oudere) bestemmingsplannen in Deventer niets is geregeld ten aanzien van beroep en bedrijf aan huis. Hierdoor bestaat vaak onduidelijkheid over de vraag of het uitoefenen van bepaalde aan huis verbonden werkactiviteiten al dan niet is toegestaan, of toegestaan zou kunnen worden. Dit maakt het goed beoordelen van de aanvragen moeilijk. Voor zowel toetsers van de aanvragen als voor mensen die een aan huis verbonden werkactiviteit willen ontplooiën, maar ook voor buurtbewoners is het wenselijk om een bruikbaar en hanteerbaar toetsingskader te creëren. Deze notitie geeft de handvatten om aanvragen voor een aan huis verbonden werkactiviteit te toetsen aan de woonfunctie in een bestemmingsplan en geeft de spelregels waar een aan huis verbonden beroep of bedrijf aan moet voldoen.

Wij staan op het standpunt dat de uitoefening van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten een positieve uitstraling (verlevendiging) op de woonomgeving kan hebben. In sommige gevallen kan het uitoefenen van een beroep of een bedrijf in een woning echter ook ongewenste situaties met zich meebrengen. Zo kan een bepaalde functie bijvoorbeeld een ongewenste verkeersaantrekkende werking hebben of voor anderen overlast met zich meebrengen. Om de mogelijkheden voor ontplooiing van beroep aan huis mogelijk te maken en de ongewenste situaties te voorkomen geeft deze notitie de spelregels aan waarbinnen een beroep of bedrijf aan huis mogelijk is.

Doelstelling

Zoals gesteld bevatten met name de oudere bestemmingsplannen geen bruikbare bepalingen om een aanvraag voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf te toetsen. Deze notitie biedt voor deze situaties een toetsingskader.

In de nieuwere bestemmingsplannen en ook in de toekomstige bestemmingsplannen die na het uitkomen van deze notitie zullen worden opgesteld, wordt wel rekening gehouden met de wens om helderheid te bieden aan de mogelijkheden van beroep en bedrijf aan huis. In de nieuwe bestemmingsplannen zal een bepaling worden opgenomen over de randvoorwaarden waar een aan huisverbonden beroep of bedrijf moet voldoen om inpasbaar te zijn in een woonfunctie. Deze regeling komt overeen met de uitgangspunten van deze notitie. Deze notitie biedt een nadere toelichting/uitwerking van de regeling zoals die in nieuwe bestemmingsplannen wordt opgenomen.

<i>Kent het bestemmingsplan een goede regeling over beroep en bedrijf aan huis?</i>	
<i>Ja? → regeling uit bestemmingsplan toepassen</i>	<i>Nee? → Beleidsnota van toepassing</i>

Doel van deze notitie is om een kader te bieden voor verzoeken om beroep en bedrijfsvestiging aan huis, binnen gebieden waarvoor in het geldende bestemmingsplan geen regeling ten aanzien van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis is opgenomen. Voor bestemmingsplannen waarvoor

reeds een regeling is opgenomen, geldt de regeling uit het betreffende bestemmingsplan als uitgangspunt

Daarnaast heeft deze notitie als doel om een nadere uitwerking te bieden aan de regeling zoals die is opgenomen in nieuwe bestemmingsplannen waarvan na 1 januari 2007 een voorontwerp wordt vastgesteld.

Definitie beroep of bedrijf aan huis

In nieuwe bestemmingsplannen wordt een eenduidige definitie opgenomen van het begrip beroep- en bedrijf aan huis. Deze definitiebepaling wordt ook in deze beleidsnota gehanteerd. Op grond hiervan is een beroep of bedrijf aan huis:

"Een beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is."

Er wordt geen specifiek onderscheid gemaakt tussen een beroep of een bedrijf aan huis. Het uitoefenen van een beroep aan huis, of het vestigen van een bedrijf aan huis is onder de voorwaarden uit deze notitie mogelijk

Bestemmingsplantoets

Bij de toetsing van aanvragen zal als eerste worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Als er in dit bestemmingsplan een regeling is opgenomen over beroep of bedrijf aan huis dient deze, als dit voldoende houvast biedt, als uitgangspunt.

Een verzoek om een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit vanuit een woning uit te oefenen dat voldoet aan de criteria in deze beleidsnota, wordt aangemerkt als gebruik dat in overeenstemming is met de woonbestemming uit het bestemmingsplan, tenzij in het bestemmingsplan zelf uitdrukkelijk bepaald is dat een aan huis verbonden beroep of bedrijf niet is toegestaan.

Om de activiteit te mogen uitvoeren is dan ook in principe geen aparte bestemmingsplanvrijstelling met bijbehorende procedure nodig.

Vrij beroep

Er zijn vele gerechtelijke uitspraken over welke beroepen inpasbaar zijn in het gebruik van een woning.

Vaak worden dergelijke verzoeken afgewezen omdat deze niet vallen onder de zogenaamde "vrije beroepen".

Over het algemeen wordt bij vrije beroepen gesproken over beroepen als tandarts, advocaat, notaris, arts e.d. In jurisprudentie is de volgende definitie van het begrip vrij beroep gehanteerd "Professionele dienstverlening, vooral hoofdarbeid, waarbij gebruik wordt gemaakt van verworvenheden verkregen door academische opleiding".

Afgevraagd zou kunnen worden of het enkele feit dat sprake is van dienstverlening waarbij gebruik wordt gemaakt van academische kennis, planologisch gezien een relevant onderscheid is. Het feit dat men voor het uitoefenen van het specifieke beroep een academische opleiding nodig heeft, heeft weinig ruimtelijke invloeden op de woonomgeving. Het uitoefenen van de klassieke vrije beroepen kan daarentegen in sommige situaties een publieksaantrekkende werking hebben en daarmee juist negatieve ruimtelijke invloeden op de woonomgeving met zich meebrengen.

Het gebruik van de term "Vrij beroep" is daarom niet goed bruikbaar om een goede afbakening te geven van de in een woning toegestane beroepen of bedrijfsactiviteiten.

Aanvraag

Om onduidelijkheid of misverstanden te voorkomen, is een inlegvel voor het aanvraagformulier vooroverleg pré advies opgesteld ten behoeve van het aanvragen van een beroeps- of bedrijfsmatige bedrijfsactiviteit in een woning. Een volledig ingevuld aanvraagformulier met inlegvel voor Beroep en bedrijf aan huis, biedt voor de gemeente voldoende gegevens om tot een toets te komen of een verzoek is aan te merken als toegestaan beroep of bedrijf aan huis.

Criteria bij de toetsing van aanvragen

Het uitoefenen van beroeps- of bedrijfsmatige bedrijfsactiviteit aan huis is toegestaan onder de volgende criteria.

Ondergeschiktheid aan de woonfunctie

De beroep- of bedrijfsfunctie mag niet de woonfunctie gaan overheersen. Daarom geldt dat maximaal 35% van het vloeroppervlak* van de woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf. Dit mag echter niet tot gevolg hebben dat meer dan 50 m² van de woning met aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Hinder en overlast

Het gebruik van de woning ten behoeve van een beroeps of bedrijfsmatige activiteit mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu en de woonomgeving opleveren als gevolg van bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking of geluids- of geuroverlast. De activiteit mag geen afbreuk doen aan het (woon)karakter van de wijk of de buurt. Bij de afweging die ten grondslag ligt aan de beoordeling of een bepaalde beroeps of bedrijfsmatige activiteit voldoende passend is in de woonomgeving kan de aanwezigheid van andere (eerdere) beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten ook een rol spelen.

De persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn

Het beroep aan huis moet worden uitgeoefend door een bewoner van het huis.

Er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden

Vanuit een woning mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden, ook mag geen sexinrichting worden opgericht.

Uitsluitend categorie 1 bedrijf

De bedrijfsmatige activiteit moet een categorie 1 bedrijf zijn (Volgens de VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering") of het moet een activiteit betreffen die qua effect op de omgeving daarmee gelijk te stellen is.

Invloed op verkeer

De noodzakelijke aanvullende parkeervoorzieningen voor de activiteit dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij in de directe nabijheid (meer dan) voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. De activiteit mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed hebben op de verkeerssituatie ter plaatse. Er mag geen directe overlast ontstaan door een toename van verkeersbewegingen en parkerende bezoekers of leveranciers.

Reclame-uitingen

Het is toegestaan op een reclame-uiting van beperkte omvang aan te brengen voor de activiteit. Deze mogen op eigen terrein zijn geplaatst en niet hoger zijn dan 1 meter en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,2 m². Reclameborden mogen niet worden verlicht of zelf licht geven. De reclameuiting moet voldoen aan de eisen uit de welstandnota. Binnen het beschermde stadsgezicht gelden hierin afzonderlijke regels.

Kinderopvang

Ingeval van kinderopvang moet naast bovenstaande criteria rekening te worden gehouden met de "Ruimtelijke kaders bij verzoek tot wijziging bestemmingsplan ten behoeve van vestiging kindercentrum".

* De totale oppervlakte van de woning en verdieping, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, maar exclusief, kelders, carports en zolders lager dan 2,20 meter.

Bed & Breakfast

Inleiding

In uitzondering op het criteria "er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden" wordt een Bed & Breakfast voorziening onder bepaalde voorwaarden ook gezien als een binnen de woonbestemming passende bedrijfsmatige activiteit.

Bed & Breakfast is een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie die de laatste tijd steeds meer in opkomst is. Bij een Bed & Breakfast voorziening moet worden gedacht aan het tegen betaling aanbieden van logies en ontbijt ten behoeve van toeristisch-recreatieve verblijf in een bewoond pand. De ruimtes zijn vaak eenvoudig van opzet en bestaan meestal slechts uit een slaapkamer en een (seperate) badkamer. Het ontbijt wordt over het algemeen in een gezamenlijke ruimte genuttigd, een zelfstandige kookgelegenheid ontbreekt dan ook. Bed and Breakfast wordt gebruikt door een wisselend publiek dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft.

Gezien het kleinschalige karakter van de Bed & Breakfast activiteiten is het standpunt van de gemeente dat deze activiteiten passend kunnen zijn binnen de woonbestemming en zelfs een positieve uitstraling (verlevendiging) kunnen hebben op de woonomgeving, met name in de binnenstad en het buitengebied van de gemeente Deventer. Mede ook in het licht van het streven van de gemeente Deventer om het toeristisch-recreatieve product te versterken door meer overnachtingsmogelijkheden te creëren, wordt het realiseren van kleinschalige overnachtingsmogelijkheden als een positief ontwikkeling ervaren.

In sommige gevallen kan het realiseren van een Bed & Breakfast echter ook ongewenste situaties met zich mee brengen. Om deze ongewenste situaties te voorkomen moet aan een aantal criteria worden voldaan.

Definitie

Om duidelijkheid te verschaffen in de discussie over wanneer wel en wanneer niet sprake is van een Bed & Breakfast voorziening wordt in aanvulling op de definitiebepaling van 'beroep of bedrijf aan huis' in de nieuwe bestemmingsplannen ook een eenduidige definitiebepaling opgenomen voor Bed & Breakfast. Deze luidt als volgt:

"Bed and Breakfast is een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een Bed and Breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur"

Criteria

Het realiseren van een Bed & Breakfast voorziening binnen een woning is toegestaan indien naast de criteria voor een 'beroep of bedrijf aan huis' (uitgezonderd het verbod op horeca-activiteiten) ook aan de volgende criteria worden voldaan:

- De toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid mag niet als zelfstandige wooneenheid functioneren. Dit betekent dat realisatie van een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan;
- Het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning dient te worden gehandhaafd.
- Het maximaal aantal bedden ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid is 4.