

**Beleidsnotitie "Beroepen en bedrijfsmatige  
activiteiten aan huis"**

Behandeld door het college op 18 maart 2003.  
Vastgesteld door de raad op 31 maart 2003.  
Publicatie in Huis-aan-Huis op 17 april 2003.  
Inwerkingtreding op 18 april 2003.

Olst-Wijhe, 2002.  
doc. nr.: 1003-10-RU-PE

## Aanleiding:

De gemeente ontvangt regelmatig verzoeken tot ontplooiing van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten bij woningen in de bebouwde kom. Dergelijke verzoeken dienen te worden getoetst aan het bestemmingsplan. In de meeste bestemmingsplannen zijn woongebieden omschreven met de bestemming “woondoeleinden” en zijn er geen nadere regelingen opgenomen. Voor de oude gemeente Wijhe gold een vrijstellingsbevoegdheid voor aan huis gebonden beroepen tot een oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>. Voor de oude gemeente Olst waren aanvullende criteria in de vorm van een beleidsnotitie vastgesteld. Onderstaande criteria zijn hier deels op gebaseerd. In enkele “Olster” bestemmingsplannen is een expliciete regeling opgenomen.

De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft over het betreffende onderwerp al vele uitspraken gedaan waardoor duidelijk wordt welke mogelijkheden binnen de bestemming “woondoeleinden” vallen wanneer het bestemmingsplan en/of gemeentelijk beleid hier geen uitsluitel over geven.

In het verleden zijn vooral sociaal-economische criteria gebruikt om te bepalen of een aanvraag voor een beroep aan huis moest worden gehonoreerd. De zogenaamde vrije beroepen<sup>1</sup> hebben haast traditiegetrouw de mogelijkheid om binnen de bestemming woondoeleinden een beroep aan huis uit te voeren. Het voornamelijk leveren van een intellectuele prestatie en het sterk administratieve karakter van de werkzaamheden worden geacht te passen in een woonomgeving. Andere bedrijfsmatige activiteiten die veel meer gericht zijn op manuele arbeid en productie werden geacht minder wenselijk te zijn in een woonomgeving. Niet zozeer de ruimtelijke uitstraling maar het sociaal-economische karakter van de activiteit werd als uitgangspunt genomen.

Actuele jurisprudentie lijkt het sociaal-economisch argument te verlaten en zich meer te richten op de ruimtelijke uitwerking van de activiteit. Factoren die meespelen in de afweging zijn o.a. de verkeersaantrekkende werking, aanwezigheid van reclameborden, mogelijke (geluidsoverlast) en de vraag of gebruik overeenkomstig de oorspronkelijke bestemming mogelijk blijft. Dit in tegenstelling tot de daadwerkelijke activiteit die wordt uitgevoerd.

De jurisprudentie is geneigd het begrip ‘woondoeleinden’ zeer ruim uit te leggen, dit kan een ongewenst ruimtelijke invloed hebben op de woonomgeving. Voorts kent de jurisprudentie nog geen vaste lijn en kan dus weinig rechtszekerheid bieden. Middels aanvullend beleid kunnen voorwaarden worden gesteld die ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen uitsluiten en meer rechtszekerheid bieden. Dit voorstel moet dan ook leiden tot het vaststellen van dit beleid en de opname hiervan in nieuwe en te herziene/actualiseren bestemmingsplannen.

---

<sup>1</sup> Vrije beroepsbeoefenaren dienen aan een vijftal kwalitatieve Europese kenmerken te voldoen. 1- de dienstverlening bestaat hoofdzakelijk uit een intellectuele prestatie. 2- dit vergt een belangrijke voorafgaande opleiding en permanente educatie. 3- de beoefenaar draagt persoonlijk verantwoordelijkheid. 4- 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. 5- de beroepsuitoefening is onderworpen aan reguleringen hetzij bij wet, hetzij bij privaot- of publiekrechtelijke regeling van de betrokken beroepsorganisatie. De beroepscode beoogt het garanderen en bevorderen van de professionaliteit, de kwaliteit en de vertrouwensrelatie met de opdrachtgever, cliënt of patiënt.

Voorop staat dat er geen onderscheid gemaakt wordt op basis van sociaal-economische criteria maar alleen op basis van ruimtelijke criteria. Daarom worden in het beleid de voorwaarden voor vrije en andere beroepen gelijkgesteld.

## Beleid

### 1. Beroepen aan huis (algemeen)

- a. *Het gebruik moet van ondergeschikte betekenis zijn aan de hoofdfunctie wonen, om het gebruik overeenkomstig de bestemming te behouden.*
  - Maximaal 1/3 van het vloeroppervlak van de woning (alle ruimten exclusief de bijgebouwen), mag voor de uitoefening van het beroep of bedrijf gebruikt worden, tot een maximum van 80 m<sup>2</sup>.<sup>2</sup>
  - Het beroep of bedrijf mag alleen in de bijgebouwen worden uitgeoefend als de minimale huishoudelijke berging<sup>3</sup> aanwezig blijft en het maximum van 80m<sup>2</sup> aan beroeps- of bedrijfsruimten in woning en bijgebouwen niet wordt overschreden.
- b. *Het gebruik mag geen onevenredige aantasting opleveren van het woon- en leefmilieu en van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De ruimtelijke uitwerking van het gebruik dient naar aard, omvang en uitstraling beperkt te zijn. Concreet mag het aanzien van een woonstraat of het woonkarakter van een appartementen-/flatgebouw niet worden aangetast.*
  - Reclame-uitingen mogen slechts minimaal worden aangebracht. Een eventueel reclamebord mag niet verlicht zijn/ worden en mag maximaal een oppervlakte hebben van 0,5 m<sup>2</sup>. Tevens dient het bord op eigen terrein aan/dichtbij de voorgevel of erfafscheiding te worden geplaatst.
  - De beroeps-of bedrijfsmatige activiteit mag niet vergunningplichtig zijn inzake de Wet milieubeheer. Meldingsplichtige activiteiten worden getoetst op aard, omvang en uitstraling. Een akoestisch-, milieu-, veiligheids- en verkeersonderzoek kan deel uit maken van deze toetsing.
  - Iedere aanvraag wordt voorgelegd aan de vakgroep milieu
  - Detailhandel is niet toegestaan
  - Het realiseren van een beroep aan huis mag niet leiden tot een onaanvaardbare aantrekking van verkeer.
  - Openbare parkeergelegenheid mag niet gebruikt worden voor voertuigen die direct gerelateerd zijn aan het beroep aan huis. Een bestelbusje o.i.d. dient te worden geparkeerd op eigen terreinen. Bezoekers moeten zoveel mogelijk op het eigen terrein kunnen parkeren tevens dient in de directe nabijheid voldoende reguliere parkeergelegenheid aanwezig te zijn om onevenredige belasting van de omgeving te voorkomen.

---

<sup>2</sup> Het gemiddeld bruto vloeroppervlak van een woning bedraagt ca. 150 m<sup>2</sup>. Bij het onttrekken van 1/3 deel van de woning voor beroeps- bedrijfsmatige activiteiten is er nog sprake van behoud van de woonfunctie.

<sup>3</sup> het bouwbesluit vereist een ruimte voor de opslag van een tweetal vuilcontainers per woonfunctie (per woning). De gemeenschappelijke opslagruimte moet de afmeting hebben van >0,75% gebruiksoppervlakte per woonfunctie met een minimum van 1,6 m<sup>2</sup>.

c. *Overige vereisten*

- Diegene die de activiteiten verricht moet tevens de gebruiker van de eigenlijke woonfunctie zijn (medewerknemers uitgezonderd).

De bovenstaande beleidsuitgangspunten stellen gelijke voorwaarden aan de vestiging van de traditionele beroepen aan huis en andere beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten. Feit blijft wel dat er een verschil zit in het karakter van de activiteit. Een zogenaamd “vrije beroep” aan huis behelst in concreto meestal niet meer dan 1 ruimte die voor het uitvoeren van administratieve werkzaamheden is ingericht. Verder kan nog gedacht worden aan praktijkruimten waar therapeutische en paramedische behandelingen plaatsvinden. Andere bedrijfsmatige activiteiten zoals bedoeld in deze notitie kunnen al snel een op productie gericht karakter hebben waarbij het gebruik van machines aan de orde kan zijn. Naar aanleiding hiervan is de regel opgenomen dat ook meldingsplichtige activiteiten streng beoordeeld worden om een zo breed mogelijke afweging te kunnen maken.

Omdat er toch een duidelijk verschil waarneembaar is in de mogelijke ruimtelijke uitstraling van een “vrij beroep” en een bedrijfsmatige activiteit zal er een verschillend omgegaan worden met mogelijke vestiging. De “vrije beroepen” zullen binnen de bestemming woondoeleinden worden toegestaan, de overige bedrijfsmatige activiteiten kunnen bij vrijstelling worden toegestaan. De voorwaarden voor vestiging zijn in beide gevallen gelijk.

## Bestemmingsplan

De onderstaande ontwerpbevestigingen moeten worden opgenomen in nieuw te vervaardigen bestemmingsplannen evenals in te herziene/actualiseren bestemmingsplannen. Naast de bepalingen in het bestemmingsplan moet de beleidsnotitie gebruikt worden om de ruimtelijke effecten van “het beroep aan huis” te reguleren. In de toelichting van het bestemmingsplan moet worden ingegaan op het *aanvullende* karakter van de beleidsnotitie en moet worden aangegeven dat mogelijke toekomstige wijzigingen in de beleidsnotitie eveneens toetsingskader zijn/worden.

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming(en).
2. Onder zodanig gebruik wordt ten aanzien van de bestemming wonen in elk geval begrepen een gebruik voor doeleinden van detailhandel of nijverheid en/ of een gebruik van beroeps of bedrijfsmatige werk- en/ of opslagruimten.
3. De uitoefening van **een vrij beroep aan huis** is binnen de bestemming woondoeleinden toegestaan in gevallen waarbij:
  - a. het gedeeltelijk gebruik van de woning voor de beoefening van het aan huis verbonden beroep niet meer dan 1/3 van het bruto-vloeroppervlak van de woning beslaat, dit tot een maximum van 80 m<sup>2</sup>.
  - b. de uitoefening van een beroep aan huis in de op het perceel aanwezige bijgebouwen niet leidt tot aantasting van de in het bouwbesluit geëiste minimale oppervlakte aan huishoudelijke berging, met dien verstande dat het maximum van 80 m<sup>2</sup> in de woning en bijgebouwen tezamen niet wordt overschreden.
  - c. vooraf is aangetoond dat eventuele verkeersaantrekkende werking als gevolg van de vestiging van het aan huis gebonden beroep niet leidt tot verkeers-, parkeer-, geluid- en stankoverlast.

- d. De activiteit die het aan huis gebonden beroep behelst niet vergunningplichtig is inzake de wet Milieubeheer. Wanneer de activiteit meldingsplichtig is inzake de wet milieubeheer kan een aanvullend onderzoek naar akoestiek, milieu, externe veiligheid en verkeersaspecten worden verlangd.

## Vrijstellingsbepaling

4. Burgemeester en Wethouders kunnen **vrijstelling** verlenen van het gestelde in lid 1 en 2 ten behoeve van **beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten** aan huis in die gevallen waarbij;
- het gedeeltelijk gebruik van de woning voor de beoefening van een beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten niet meer dan  $\frac{1}{3}$  van het bruto-vloeroppervlak<sup>4</sup> van de woning beslaat, dit tot een maximum van 80 m<sup>2</sup>.
  - beroeps- en/of bedrijfsmatig gebruik van bijgebouwen op het perceel niet tot aantasting leidt van de in het bouwbesluit geëiste minimale oppervlakte aan huishoudelijke berging, met dien verstande dat het maximum van 80 m<sup>2</sup> aan beroeps- en/of bedrijfsruimte in de woning en bijgebouwen tezamen niet wordt overschreden.
  - vooraf is aangetoond dat eventuele verkeersaantrekkende werking als gevolg van de vrijstelling niet leidt tot verkeers-, parkeer-, geluid- en stankoverlast.
  - de aard van het beroeps- en/of bedrijfsmatig gebruik niet vergunningplichtig is inzake de wet Milieubeheer. Wanneer de activiteit meldingsplichtig is inzake de wet milieubeheer kan een aanvullend onderzoek naar akoestiek, milieu, externe veiligheid en verkeersaspecten worden verlangd.

## Samenvattend

De gemeente trekt de voorwaarden voor vestiging van vrije en daarmee gelijk te stellen beroepen gelijk. Verschillen tussen vrije- en beroepsactiviteiten waren van oudsher gebaseerd op sociaal-economische criteria. De opgestelde beleidsregels richten zich nu op de ruimtelijke uitwerking hiervan. De kleinschaligheid van het gebruik wordt gewaarborgd door de voorwaarde dat slechts  $\frac{1}{3}$  deel van het bruto-vloeroppervlak van de woning gebruikt mag worden voor bedrijfsmatige doeleinden.

---

<sup>4</sup> Bruto-woonoppervlak: alle ruimten exclusief de bijgebouwen, die qua hoogte voldoen aan het bouwbesluit.