

BELEIDSREGEL BEROEP EN BEDRIJF AAN HUIS GEMEENTE WIERDEN

Vastgesteld door B&W op 4 mei 2010

Inleiding

In deze beleidsregel wordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van beroep en bedrijf aan huis beschreven. Ten opzichte van het voorheen geldende beleid, is het nu ook mogelijk een bedrijf aan huis te starten. In de praktijk bleek het onderscheid tussen beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten moeilijk te maken. Daarnaast is de kleinschaligheid en de ruimtelijke uitstraling van een beroep en bedrijf aan huis belangrijker dan het onderscheid daartussen.

Voorwaarden beroep en bedrijf aan huis

Aan een beroep of bedrijf aan huis worden onderstaande voorwaarden gesteld. Er wordt onderscheid gemaakt in voorwaarden ten aanzien van het beroep/bedrijf, de woning en de woonomgeving.

Voorwaarden beroep/bedrijf

- De beroepsmatige activiteiten moeten in een bureau, kantoor of praktijkruimte worden verricht. Deze ruimte mag privé worden gebruikt wanneer deze een onderdeel van de woning cq het bijgebouw vormt;
- Het beroep/bedrijf mag niet vallen onder de detailhandelssector. Ook zijn geen café-/restaurant- en/of prostitutieactiviteiten toegestaan;
- Er worden geen activiteiten toegestaan die volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' worden aangemerkt als categorie 2 of hoger. Verder mogen de activiteiten niet milieuvergunningsplichtig zijn;
- Diegene die het beroep/bedrijf aan huis gaat uitoefenen moet bij de gemeente staan ingeschreven als bewoner/bewoonster van het pand en daar ook daadwerkelijk wonen.

Voorwaarden woning

- De beroepsactiviteiten zijn ondergeschikt aan de woonfunctie. De woonfunctie blijft in ruimtelijke, functionele en visuele zin primair;
- Ten hoogste 35% van het vloeroppervlakte van de woning en aan/uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt voor het beroep/bedrijf aan huis tot een maximale oppervlakte van 50 m²;
- Er mag geen sprake zijn van opslag danwel bedrijfsactiviteiten buiten de aangegeven ruimte;
- Ten behoeve van de beroepsactiviteiten mag de woning/het bijgebouw worden verbouwd. De verbouwing moet voldoen aan de bouwregels/verbeelding uit het bestemmingsplan en er moet een bouwvergunning worden aangevraagd;
- Het te verbouwen deel ten behoeve van het beroep/bedrijf aan huis moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en Bouwverordening (onder andere ventilatie, daglichttoetreding, brandveiligheid, parkeren¹);
- Een reclame-/naambord mag niet verlicht zijn en niet groter zijn dan 0,5 m². Het bord moet dichtbij de voorgevel of de erfafscheiding worden geplaatst.

Voorwaarden woonomgeving

- Het beroep/bedrijf aan huis mag geen afbreuk doen aan het woonmilieu in de buurt. De activiteit is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter in de omgeving;
- Er mag geen onevenredige toename van verkeers- en parkeerdrukke plaatshebben.

¹ In art 2.5.30 van de Bouwverordening is bepaald dat indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Bestemmingsplan

In de bestemmingsplannen Wierden-centrum 2006 en Buitengebied 2009 wordt binnen de bestemming Woondoeleinden cq Wonen het gebruik ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep bij recht toegestaan. In het kader van de deregulering is besloten in het 'Standaard Bestemmingsplan gemeente Wierden' een beroep of bedrijf aan huis als toegestaan gebruik op te nemen in de bestemming 'Wonen'. Dit betekent dat zodra alle bestemmingsplannen zijn herzien overeenkomstig de 'Standaard' geen ontheffing of toestemming nodig is voor een beroep/bedrijf aan huis. Uiteraard dient wel aan de in deze nota genoemde voorwaarden te worden voldaan. In de bijlage zijn de regels met betrekking tot het beroep/bedrijf aan huis in de 'Standaard' weergegeven.

In de bestemmingsplannen Wierden-centrum 2006 en Buitengebied 2009 wordt nog geen bedrijf aan huis toegestaan. De verwachting is dat binnen ca 2 jaar een 'veegplan' voor het bestemmingsplan Buitengebied in procedure zal worden gebracht. Hierin kan deze wijziging worden meegenomen. In het bestemmingsplan Wierden-centrum 2006 zijn relatief weinig woonbestemmingen aanwezig. De verruiming naar beroep en bedrijf aan huis zal daarom in eerste instantie niet worden doorgevoerd in het bestemmingsplan Wierden-centrum 2006. Mocht daar wel behoefte aan zijn, dan kan alsnog een bestemmingswijziging worden doorgevoerd. Hierbij wordt opgemerkt dat de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan Wierden-centrum in 2013/2014 wordt opgestart.

Overbruggingsperiode

Naar verwachting zullen de bestemmingsplannen Wierden-dorp, Enter-dorp en Centrum Enter in 2011 zijn herzien. Tot die tijd blijft voor de percelen die onder deze bestemmingsplannen vallen de oude werkwijze van kracht. Dit betekent dat voor een beroep/bedrijf aan huis toestemming aan de gemeente moet worden gevraagd. Om een aanvraag te kunnen beoordelen, moet de aanvrager de volgende gegevens verstrekken:

- gegevens van de aanvrager (naam, adres, woonplaats)
- omschrijving van de activiteiten
- openingstijden (per dag/per week)
- aantal bezoekers (per dag/per week)
- aantal personeelsleden
- aantal parkeerplaatsen op eigen erf en in de directe omgeving
- het oppervlak en gedeelte van de woning/het bijgebouw dat wordt gebruikt
- welke veranderingen aan het huis/bijgebouw noodzakelijk zijn
- of reclame-uitingen worden geplaatst
- vindt detailhandel gerelateerd aan het beroep/bedrijf aan huis plaats
- plattegrond en eventueel foto's van het perceel en het te verbouwen/gebruiken deel van de woning/het bijgebouw

Bouwvergunning

Een bouwvergunning is alleen vereist als er sprake is van bouwen. Onder bouwen wordt verstaan *het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk alsmede het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats*. De gemeente toetst het bouwplan dan onder andere aan het bestemmingsplan en de beleidsregel 'beroep en bedrijf aan huis'.

Indien alleen het gebruik van de ruimte, waar het beroep/bedrijf aan huis wordt uitgeoefend, wordt gewijzigd en in het geheel niet wordt verbouwd, dan is geen bouwvergunning nodig.

BIJLAGE

REGELS MBT BEROEP/BEDRIJF AAN HUIS UIT STANDAARD BESTEMMINGSPLAN

‘aan huis verbonden beroep of bedrijf’

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden 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.

‘publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis’

een beroeps- of bedrijfsactiviteit waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan.

bestemmingsregels Wonen

De op de plankaart voor **Wonen** aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf.

Toegestaan gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel ... (Algemene gebruiksregels) wordt in ieder geval niet gerekend:

- a. het gebruik van ruimten binnen de woning of in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de beleidsregel ‘beroep en bedrijf aan huis gemeente Wierden’. Onder meer moet worden voldaan aan onderstaande voorwaarden:
 1. niet meer dan 35% van het vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen mag worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep tot een maximale oppervlakte van 50 m², dan wel, indien de bestaande oppervlakte groter is, de oppervlakte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
 2. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 3. er mag geen sprake zijn van opslag danwel bedrijfsactiviteiten buiten de aangegeven ruimte;
 4. er mag geen flinke toename van verkeers- en parkeerdrukke plaatshebben;
 5. detailhandel is niet toegestaan.

BELEIDSREGEL BEROEP EN BEDRIJF AAN HUIS GEMEENTE WIERDEN

Vastgesteld door B&W op 4 mei 2010

Inleiding

In deze beleidsregel wordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van beroep en bedrijf aan huis beschreven. Ten opzichte van het voorheen geldende beleid, is het nu ook mogelijk een bedrijf aan huis te starten. In de praktijk bleek het onderscheid tussen beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten moeilijk te maken. Daarnaast is de kleinschaligheid en de ruimtelijke uitstraling van een beroep en bedrijf aan huis belangrijker dan het onderscheid daartussen.

Voorwaarden beroep en bedrijf aan huis

Aan een beroep of bedrijf aan huis worden onderstaande voorwaarden gesteld. Er wordt onderscheid gemaakt in voorwaarden ten aanzien van het beroep/bedrijf, de woning en de woonomgeving.

Voorwaarden beroep/bedrijf

- De beroepsmatige activiteiten moeten in een bureau, kantoor of praktijkruimte worden verricht. Deze ruimte mag privé worden gebruikt wanneer deze een onderdeel van de woning cq het bijgebouw vormt;
- Het beroep/bedrijf mag niet vallen onder de detailhandelssector. Ook zijn geen café-/restaurant- en/of prostitutieactiviteiten toegestaan;
- Er worden geen activiteiten toegestaan die volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' worden aangemerkt als categorie 2 of hoger. Verder mogen de activiteiten niet milieuvergunningsplichtig zijn;
- Diegene die het beroep/bedrijf aan huis gaat uitoefenen moet bij de gemeente staan ingeschreven als bewoner/bewoonster van het pand en daar ook daadwerkelijk wonen.

Voorwaarden woning

- De beroepsactiviteiten zijn ondergeschikt aan de woonfunctie. De woonfunctie blijft in ruimtelijke, functionele en visuele zin primair;
- Ten hoogste 35% van het vloeroppervlakte van de woning en aan/uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt voor het beroep/bedrijf aan huis tot een maximale oppervlakte van 50 m²;
- Er mag geen sprake zijn van opslag danwel bedrijfsactiviteiten buiten de aangegeven ruimte;
- Ten behoeve van de beroepsactiviteiten mag de woning/het bijgebouw worden verbouwd. De verbouwing moet voldoen aan de bouwregels/verbeelding uit het bestemmingsplan en er moet een bouwvergunning worden aangevraagd;
- Het te verbouwen deel ten behoeve van het beroep/bedrijf aan huis moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en Bouwverordening (onder andere ventilatie, daglichttoetreding, brandveiligheid, parkeren¹);
- Een reclame-/naambord mag niet verlicht zijn en niet groter zijn dan 0,5 m². Het bord moet dichtbij de voorgevel of de erfafscheiding worden geplaatst.

Voorwaarden woonomgeving

- Het beroep/bedrijf aan huis mag geen afbreuk doen aan het woonmilieu in de buurt. De activiteit is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter in de omgeving;
- Er mag geen onevenredige toename van verkeers- en parkeerdrukke plaatshebben.

¹ In art 2.5.30 van de Bouwverordening is bepaald dat indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Bestemmingsplan

In de bestemmingsplannen Wierden-centrum 2006 en Buitengebied 2009 wordt binnen de bestemming Woondoeleinden cq Wonen het gebruik ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep bij recht toegestaan. In het kader van de deregulering is besloten in het 'Standaard Bestemmingsplan gemeente Wierden' een beroep of bedrijf aan huis als toegestaan gebruik op te nemen in de bestemming 'Wonen'. Dit betekent dat zodra alle bestemmingsplannen zijn herzien overeenkomstig de 'Standaard' geen ontheffing of toestemming nodig is voor een beroep/bedrijf aan huis. Uiteraard dient wel aan de in deze nota genoemde voorwaarden te worden voldaan. In de bijlage zijn de regels met betrekking tot het beroep/bedrijf aan huis in de 'Standaard' weergegeven.

In de bestemmingsplannen Wierden-centrum 2006 en Buitengebied 2009 wordt nog geen bedrijf aan huis toegestaan. De verwachting is dat binnen ca 2 jaar een 'veegplan' voor het bestemmingsplan Buitengebied in procedure zal worden gebracht. Hierin kan deze wijziging worden meegenomen. In het bestemmingsplan Wierden-centrum 2006 zijn relatief weinig woonbestemmingen aanwezig. De verruiming naar beroep en bedrijf aan huis zal daarom in eerste instantie niet worden doorgevoerd in het bestemmingsplan Wierden-centrum 2006. Mocht daar wel behoefte aan zijn, dan kan alsnog een bestemmingswijziging worden doorgevoerd. Hierbij wordt opgemerkt dat de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan Wierden-centrum in 2013/2014 wordt opgestart.

Overbruggingsperiode

Naar verwachting zullen de bestemmingsplannen Wierden-dorp, Enter-dorp en Centrum Enter in 2011 zijn herzien. Tot die tijd blijft voor de percelen die onder deze bestemmingsplannen vallen de oude werkwijze van kracht. Dit betekent dat voor een beroep/bedrijf aan huis toestemming aan de gemeente moet worden gevraagd. Om een aanvraag te kunnen beoordelen, moet de aanvrager de volgende gegevens verstrekken:

- gegevens van de aanvrager (naam, adres, woonplaats)
- omschrijving van de activiteiten
- openingstijden (per dag/per week)
- aantal bezoekers (per dag/per week)
- aantal personeelsleden
- aantal parkeerplaatsen op eigen erf en in de directe omgeving
- het oppervlak en gedeelte van de woning/het bijgebouw dat wordt gebruikt
- welke veranderingen aan het huis/bijgebouw noodzakelijk zijn
- of reclame-uitingen worden geplaatst
- vindt detailhandel gerelateerd aan het beroep/bedrijf aan huis plaats
- plattegrond en eventueel foto's van het perceel en het te verbouwen/gebruiken deel van de woning/het bijgebouw

Bouwvergunning

Een bouwvergunning is alleen vereist als er sprake is van bouwen. Onder bouwen wordt verstaan *het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk alsmede het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats*. De gemeente toetst het bouwplan dan onder andere aan het bestemmingsplan en de beleidsregel 'beroep en bedrijf aan huis'.

Indien alleen het gebruik van de ruimte, waar het beroep/bedrijf aan huis wordt uitgeoefend, wordt gewijzigd en in het geheel niet wordt verbouwd, dan is geen bouwvergunning nodig.

BIJLAGE

REGELS MBT BEROEP/BEDRIJF AAN HUIS UIT STANDAARD BESTEMMINGSPLAN

‘aan huis verbonden beroep of bedrijf’

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden 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.

‘publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis’

een beroeps- of bedrijfsactiviteit waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan.

bestemmingsregels Wonen

De op de plankaart voor **Wonen** aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf.

Toegestaan gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel ... (Algemene gebruiksregels) wordt in ieder geval niet gerekend:

- a. het gebruik van ruimten binnen de woning of in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de beleidsregel ‘beroep en bedrijf aan huis gemeente Wierden’. Onder meer moet worden voldaan aan onderstaande voorwaarden:
 1. niet meer dan 35% van het vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen mag worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep tot een maximale oppervlakte van 50 m², dan wel, indien de bestaande oppervlakte groter is, de oppervlakte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
 2. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 3. er mag geen sprake zijn van opslag danwel bedrijfsactiviteiten buiten de aangegeven ruimte;
 4. er mag geen flinke toename van verkeers- en parkeerdrukke plaatshebben;
 5. detailhandel is niet toegestaan.