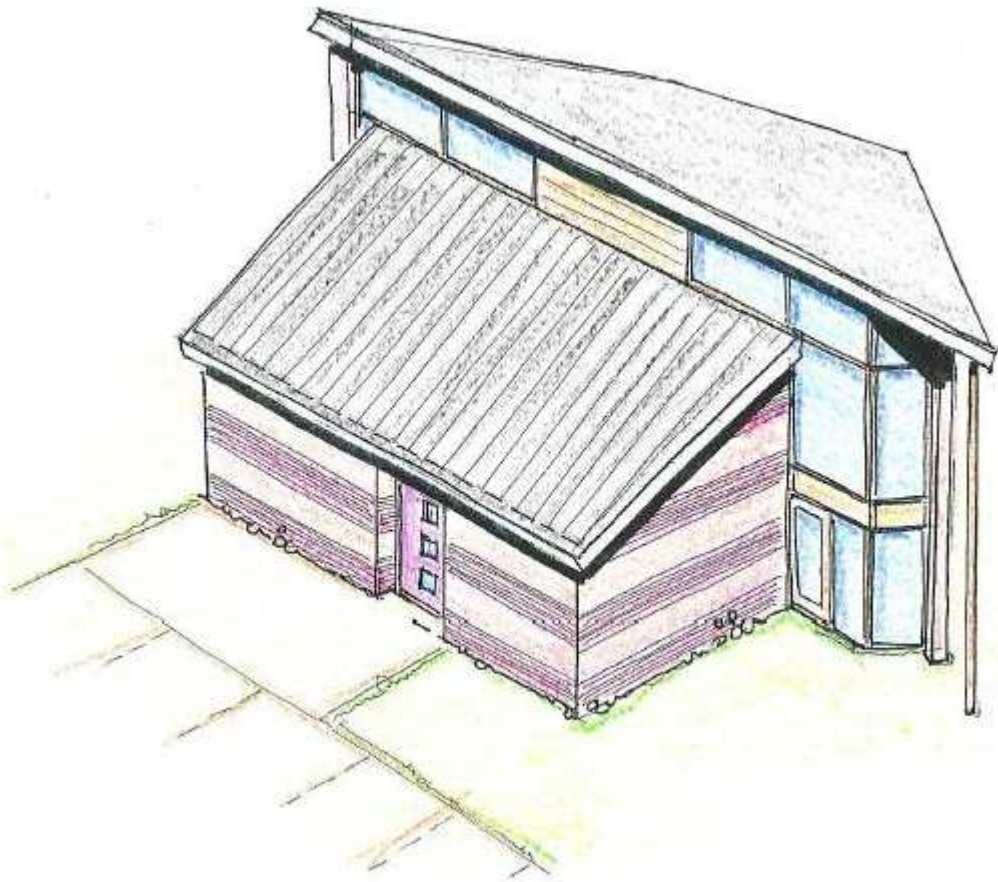


**BELEIDSREGELS AAN HUIS GEBONDEN
BEROEPEN EN BEDRIJVEN**



GEMEENTE SIMPELVELD
MAART 2009
KELLY LITJENS

INHOUD		PAG.
1.	INLEIDING	3
2.	REIKWIJDTE	4
3.	BEGRIPSBEPALINGEN	5
4.	BELEIDSREGELS	7
4.1	ALGEMEEN	7
4.2	SPECIFIEK	7
5.	ALGEMEEN AFWEGINGSKADER	8
6.	PROCEDURE	10
7.	AFWIJKEN VAN BELEIDSREGELS	10
8.	CITEERTITEL	10

1. INLEIDING

De gemeente Simpelveld ontvangt regelmatig verzoeken voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan verzoeken voor de vestiging van een kapsalon in een bijgebouw of verzoeken voor de vestiging van een kantoor in een deel van het woonhuis. Veel van deze verzoeken kunnen niet onder de woonbestemming worden begrepen en passen daarom niet in het bestemmingsplan. In zulke gevallen kan een ontheffing van het bestemmingsplan worden verleend.

Dergelijke ontheffingsprocedures kosten burger en bestuur echter veel tijd. Om die reden zal de mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis te beginnen worden vereenvoudigd in de nieuwe bestemmingplannen. Om vooruit te lopen op deze actualisatie van de bestemmingsplannen is dit beleid ontwikkeld. De verouderde *'Nota met betrekking tot kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in gebieden met in hoofdzaak de bestemming woondoeleinden'* van 30 maart 1989 wordt hiermee vervangen. Dit beleid geeft burger en bestuur een aantal waarborgen, zoals duidelijkheid en rechtszekerheid, maar ook minder procedures en een efficiëntere afhandeling van verzoeken.

2. REIKWIJDTE

Deze beleidsregels hebben betrekking op het verlenen van een ontheffing ten behoeve van de realisatie van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, op grond van de artikelen 3.6 lid 1 sub c, 3.22 en 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening.

Dubbelbestemmingen

Dit beleid is niet van toepassing op dubbelbestemmingen. Er is sprake van een dubbelbestemming, indien op een stuk grond twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen, doeleinden (functies) en/of bouw- en gebruiksregelingen voorkomen, waarbij er sprake is van een rangorde tussen die doeleinden. Voorbeelden van zodanige dubbelbestemmingen zijn: leidingzones voor olie en gas, veiligheidszones rondom LPG installaties of gebieden met een beschermd stads- en dorpsgezicht.

Bed and Breakfast

Dit beleid is niet van toepassing op aanvragen voor het realiseren van een bed and breakfast accommodatie. Hieronder wordt verstaan particuliere verstrekking tegen betaling aan derden van uitsluitend logies (met ontbijt) zonder dienstverlening - niet zijnde uitoefening van het hotel, pension of ander bedrijf - waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 4 slaapplaatsen verdeeld over maximaal 2 kamers.

Kamerverhuur

Dit beleid is niet van toepassing op aanvragen voor kamerverhuur. Hieronder wordt verstaan het aan meer dan vier personen bedrijfsmatig woonverblijf verschaffen, anders dan een huishouden per woning.

3. BEGRIPSBEPALINGEN

Bij toepassing van de beleidsregels voor het verlenen van een ontheffing ten behoeve van de realisatie van een aan huis gebonden beroep of bedrijf ingevolge de artikelen 3.6 lid 1 sub c, 3.22 en 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening wordt verstaan onder:

aan huis gebonden bedrijf

een bedrijf, geen detailhandel zijnde, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten en zorg of het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bijgebouw dan wel, in geval van een meergezinswoning of bovenwoning, vanuit de begane grondverdieping van een gebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt;

aan huis gebonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch, spiritueel, kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bijgebouw dan wel, in geval van een meergezinswoning of bovenwoning, vanuit de begane grondverdieping van een gebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt;

bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen;

bedrijfsvloeroppervlak

de inpandige en overdekte ruimte die wordt benut in verband met de uitoefening van een bedrijf;

bijgebouw (inclusief aan- en uitbouw)

een al dan niet vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw, en dat door zijn ligging, constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel staand hoofdgebouw;

bovenwoning

een woning, die zich geheel of nagenoeg geheel bevindt boven de begane grond verdieping van een gebouw;

detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of (af)leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten;

eengezinswoning

een complex van ruimten dat blijktens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

gebouw

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel kunnen vormen, alsmede het bedrijfsmatig verstrekken van logies;

huishouden

de bewoning van een woning door:

- een persoon;
- meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur;

meergezinswoning

een gebouw dat dient voor de permanente huisvesting van meerdere huishoudens in afzonderlijke woonruimten;

woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

4. BELEIDSREGELS

4.1 ALGEMEEN

Het beleid wordt niet toegepast indien met de toepassing daarvan strijdigheid ontstaat met nieuw planologisch relevant beleid (bijvoorbeeld nieuwe ontwerp-bestemmingsplannen of ruimtelijk relevante beleidsdocumenten). Het genoemde nieuwe beleid dient in procedure te zijn gebracht. Daaronder wordt verstaan dat daarvoor inmiddels de inspraakprocedure is doorlopen en de inspraakreacties zijn verwerkt en aanvaard door het bevoegde bestuursorgaan (raad of college).

4.2 SPECIFIEK

Het College van Burgemeester en Wethouders kan ontheffing verlenen van de bepalingen in het bestemmingsplan van gronden welke bestemd zijn voor wonen, voor het realiseren van een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf, mits:

- a. de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt:
 - in een eengezinswoning of een tot deze woning behorend bijgebouw;
 - op de begane grondverdieping van een meergezinswoning;
 - op de begane grondverdieping behorende tot een bovenwoning;
- b. het bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 45 m² van de woning, met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer mag bedragen dan 25 % van de oppervlakte van de woning;
- c. het aan huis gebonden beroep of bedrijf geen onevenredige afbreuk doet aan de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans ter plaatse;
- d. het aan huis gebonden beroep of bedrijf de winkel- en retailstructuur in en rondom de kern niet ontwricht;
- e. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop inherent en ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- f. de aard en de activiteiten van het aan huis gebonden beroep of bedrijf niet leiden tot een onevenredige hinder voor het woonmilieu en een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving;
- g. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- h. het aan huis gebonden beroep of bedrijf geen bedrijvigheid inhoudt welke vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet Milieubeheer of andere milieuwetgeving en mag het gebruik van de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet aantasten;
- i. er geen verlichte en/of opvallende reclame-uitingen aan de gevel zichtbaar zijn;
- j. er geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de straat en/of directe omgeving.

5. ALGEMEEN AFWEGINGSKADER

Bij elk verzoek tot ontheffing ten behoeve van de realisatie van een aan huis gebonden beroep of bedrijf op grond van de artikelen 3.6 lid 1 sub c, 3.22 en 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening houdt het College van Burgemeester en Wethouders rekening met de volgende criteria:

1. Anticiperen nieuw bestemmingsplan

Bij ieder verzoek dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan wordt onderzocht of er een herziening wordt voorbereid van dat bestemmingsplan en in welk stadium dat plan zich bevindt. In de afweging wordt meegenomen of het verzoek zal passen binnen het nieuwe bestemmingsplan en of er geanticipeerd kan worden op de nieuwe situatie. Op het moment dat het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen kan daarnaar worden verwezen in de motivering van de ontheffing.

2. Bestaand ruimtelijk beleid

Het ontheffingsverzoek wordt getoetst aan het van toepassing zijnde vastgestelde beleid. Bij strijdigheid met vastgesteld beleid zal in principe géén medewerking worden verleend. Zijn er specifieke omstandigheden die afwijking rechtvaardigen dan geldt bij de besluitvorming een zwaardere motiveringseis, tenzij verwezen kan worden naar in ontwikkeling zijnd beleid dat reeds op schrift is gesteld en dat waarschijnlijk zo vastgesteld gaat worden.

3. Waarborging ruimtelijke kwaliteit/stedenbouwkundige situatie

In alle gevallen zal er bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid sprake moeten zijn van een verantwoorde stedenbouwkundige nieuwe situatie, zowel in materieel als functioneel opzicht. Hiervan is onder andere sprake indien de ontheffing niet tot gevolg heeft dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt aangetast en door de ontheffing de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast. Hiertoe kan ieder ontheffingsverzoek met ruimtelijke consequenties ter goedkeuring aan een stedenbouwkundige, en indien relevant, aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Bovendien wordt getoetst of verschillende functies hinder van elkaar zullen ondervinden en of bestaande toegestane functies belemmerd zullen worden in hun doelmatig gebruik. Bij strijdigheid met een van deze elementen kan in principe géén medewerking worden verleend aan het ontheffingsverzoek, tenzij strikte randvoorwaarden worden verbonden aan de ontheffing ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit.

4. Afweging individueel en algemeen belang

Bij ieder ontheffingsverzoek wordt onderzocht hoe het individuele belang van de aanvrager zich verhoudt tot het door de gemeente te bewaken algemene belang. In dat geval kunnen aspecten als openbare orde, veiligheid (waaronder brandveiligheid, sociale veiligheid, verkeersveiligheid), landschapsschoon, natuur en water een rol spelen.

5. Rechtszekerheid en rechtsgelijkheid

Bij de beoordeling van het ontheffingsverzoek moet rekening worden gehouden met de beginselen van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Juist omdat het bij een ontheffingsverzoek gaat om een individuele concrete situatie in tegenstelling tot de integrale ruimtelijke benadering bij een herziening van een bestemmingsplan dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de consequenties van het verzoek voor de omgeving en omwonenden. De effecten voor de aangrenzende percelen dienen zover mogelijk in beeld te worden gebracht. Daarnaast zal het ontheffingsverzoek ter inzage worden gelegd waarbij de mogelijkheid bestaat zienswijzen in te dienen.

6. PROCEDURE

Het College van Burgemeester en Wethouders neemt bij het toepassen van de ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in de artikelen 3.6 lid 1 sub c, 3.22 en 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het realiseren van een aan huis gebonden beroep of bedrijf de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende twee weken ter inzage ligt en zienswijzen kunnen worden ingediend door belanghebbenden. Indien de aanvraag tot ontheffing echter mede geacht wordt een aanvraag bouwvergunning in te houden, wordt het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd.

7. AFWIJKEN VAN DE BELEIDSREGELS

Het College van Burgemeester en Wethouders is bevoegd zowel in positieve als in negatieve zin af te wijken van bovenstaande beleidsregels indien:

- stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of overige ruimtelijke overwegingen hier aanleiding toe geven;
- de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of belangen van derden hier aanleiding toe geven.

Indien het College van Burgemeester en Wethouders besluit tot het afwijken van deze beleidsregels, zowel in positieve als in negatieve zin, zal wel uitdrukkelijk gemotiveerd moeten worden waarom er van deze regels afgeweken wordt.

8. CITEERTITEL

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als "Beleidsregels aan huis gebonden beroepen en bedrijven gemeente Simpelveld".