

Toelaatbaarheid activiteiten in woningen

Praktijk

In de praktijk neemt het aantal situaties toe waarin sprake is van een aan-huis-gebonden-beroep, dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Tevens komen in Reimerswaal aanvragen voor ten behoeve van kleinschalige detailhandel. In ruimtelijk-functioneel opzicht bestaan hiertegen geen bezwaren voor zover dit kleinschalig is en geen nadelige effecten heeft op de omgeving en/of voor de centrumgebieden. Dit laatste is van betekenis voor kleinschalige detailhandel en dienstverlening.

Ingevolge jurisprudentie zijn aan-huis-gebonden-beroepen binnen de reguliere woonbestemmingen (in zekere mate) toegestaan. In Reimerswaal worden ook kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in dezelfde beperkte omvang als aan-huis-gebonden-beroepen, aanvaardbaar geacht. Voor kleinschalige detailhandel en dienstverlening is een specifieke afweging vereist, zodat die functie alleen kan worden toegestaan via een ontheffingsprocedures waarin relevante criteria zijn opgenomen.

Activiteiten

Binnen de drie onderscheiden vormen van activiteiten, worden de volgende begripsbepalingen gehanteerd waartoe de daarbij genoemde activiteiten worden gerekend.

Aan-huis-gebonden beroepen

Een aan-huis-gebonden beroep is een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig of ontwerp-technisch gebied, dat in een woning, aan- of uitbouw, maar geen bijgebouw, door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hiertoe worden in ieder geval gerekend de activiteiten, zoals genoemd in de Staat van Activiteiten.

- advocaat;
- accountant;
- administratieconsulent;
- alternatieve genezer;
- belastingconsulent;
- bouwkundig architect;
- dierenarts;
- fysiotherapeut;
- gerechtsdeurwaarder;
- huidtherapeut;
- huisarts;
- interieurarchitect;
- juridisch adviseur;
- kunstenaar;
- leraar;
- logopedist;
- medisch specialist;

- notaris;
- oefentherapeut;
- Cesar/Mensendieck organisatieadviseur;
- orthopedagoog;
- psycholoog;
- raadgevend adviseur;
- redacteur;
- registeraccountant;
- stedenbouwkundige;
- tandarts;
- tandarts-specialist;
- tolk/vertaler (al dan niet beëdigd);
- tuin- en landschapsarchitect;
- verloskundige;
- met de vorenstaande activiteiten vergelijkbare activiteiten.

Dienstverlening

De begripsbepaling voor dienstverlening is van belang bij de toelaatbaarstelling van functies binnen de bestemmingen Centrum, Detailhandel of Gemengd. Onder dienstverlening wordt het volgende verstaan.

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen. Hiertoe worden in ieder geval gerekend de activiteiten, zoals genoemd in de Staat van Activiteiten.

- autorijschool;
- bankfiliaal;
- fitness-studio;
- hondentrimmer;
- kapsalon;
- makelaarskantoor;
- nagelstudio;
- pedicure;
- reclamebureau (kleinschalig);
- reisbureau;
- reisorganisatie (kleinschalig);
- uitzendbureau;
- wasserette;
- schoonheidsspecialist;
- webshop;
- met de vorenstaande activiteiten vergelijkbare activiteiten.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid of daaraan vergelijkbare activiteiten, geheel of overwegend door handwerk, die door de beperkte omvang en de aan het wonen ondergeschikte ruimtelijke uitstraling in een woning en de aan- of uitbouwen kunnen worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft. Hiertoeworden in ieder geval gerekend activiteiten zoals genoemd in de Staat van Activiteiten.

- bloemschikker;
- computerservice (o.a. systeembouw/-analyse);
- decorateur;
- fietsenreparateur;
- fotograaf;
- glazenwasser;

- goud- en zilversmid;
- hoedenmaker;
- instrumentenmaker;
- kaarsenmaker;
- kledingatelier;
- klompenmaker;
- koeriersdienst;
- loodgieter;
- lijstenmaker;
- meubelmaker;
- muziekinstrumentenmaker;
- pottenbakker;
- prothesemaker;
- reparatie kleine consumentenartikelen (antiek, tv's, radio's, horloges etc.);
- traiteur;
- tv/radio reparateur;
- zadelmaker;
- met de vorenstaande activiteiten vergelijkbare activiteiten.

Criteria voor toelaatbaarheid

Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis (inclusief dienstverlening) zijn toelaatbaar indien de kleinschaligheid is gewaarborgd en verzekerd is dat zich geen nadelige effecten voor de omgeving zullen voordoen. In verband hiermee worden dan ook de volgende voorwaarden opgenomen:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is niet groter dan 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 30 m²;
- c. aan-huis-gebonden beroepen en / of kleinschalige bedrijfsmatige zijn niet toegestaan in een bijgebouw;
- d. de activiteit wordt hoofdzakelijk verricht door de bewoner, mogelijk ondersteund door ten hoogste 1 medewerker;
- e. de activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving;
- f. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige toename in de parkeerbehoefte.

Dit is vastgelegd onder de specifieke gebruiksregels.

Kleinschalige detailhandel en dienstverlening

In de bestemmingsregeling wordt een ontheffingsregeling opgenomen voor kleinschalige detailhandel en/of dienstverlening in de woning (inclusief aan- en uitbouwen) met daarin de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven;
- b. kleinschalige detailhandel of dienstverlening is niet groter dan 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 30 m²;
- c. kleinschalige detailhandel of dienstverlening is niet toegestaan in een bijgebouw;
- d. de activiteit wordt hoofdzakelijk verricht door de bewoner, mogelijk ondersteund door ten hoogste 1 medewerker;
- e. door middel van een marktverkenning wordt aangetoond dat de distributieplanologische structuur binnen de kern niet onevenredig wordt aangetast;

- f. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- g. ontheffing mag niet worden verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Alleen in hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen

De activiteiten kunnen worden toegestaan in de woning (hoofdgebouw met aan- en uitbouwen). Er wordt geen ruimte geboden voor het onderbrengen van de activiteiten in een bijgebouw (vrijstaand). Dit kan namelijk verzelfstandiging van de activiteit tot gevolg hebben. Bijvoorbeeld in de situatie van verkoop van de woning, wordt niet meer voldaan aan de samenhang tussen de activiteit in het bijgebouwen de woning (bewoner).