

**Sector Stadsontwikkeling
Afdeling Stedenbouw en
Ruimtelijke Ordening**

**NOTA "AAN HUIS
VERBONDEN
WERKACTIVITEIT"**

Thuiswerk: Leerwerk én maakwerk

Raadsnummer 2005

Datum 17 februari 2005

Auteur R.T. van Schaik

Versie definitief

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Doel Nota	4
3. De bestemming Wonen	5
4. Aan huis verbonden beroep	6
5. Criteria	7
6. De juridische regeling	9
7. Tot slot	10

BIJLAGE I -
Milieulijst bedrijfswerkzaamheden

BIJLAGE II -
Cijfers over aan huis verbonden werkactiviteiten

1 Inleiding

De Gemeente Nieuwegein kent sinds 1982 een beleidsnotitie voor beroepen die aan huis verbonden zijn. Deze notitie regelt in welke gevallen in woningen en bijgebouwen beroep- en bedrijfsmatige activiteiten plaats mogen vinden. De notitie is inmiddels op onderdelen verouderd. Reden om een nieuw beleid op te stellen rekening houdend met de wensen van bewoners enerzijds en de meest actuele beleidsinzichten en juridische mogelijkheden anderzijds.

In deze notitie wordt het onderwerp werken in de woning in ruime zin belicht. Dit betekent dat gekeken wordt naar de reikwijdte van het begrip "wonen", de inhoud, reikwijdte c.q. beperktheid van de term "aan huis verbonden beroep" en de toepassing in bestemmingsplannen.

Niet onder het bereik van deze notitie vallen andere vormen van kleinschalige bedrijvigheid in de woonomgeving zoals bijvoorbeeld woon-werk eenheden. In dergelijke gevallen gaat het om andere bestemmingen dan alleen de woonbestemming. Regeling in het bestemmingsplan vindt dan op andere wijze plaats dan het geven van uitleg aan de bestemming wonen. Beleidsvorming omtrent alle vormen van werken in woonwijken zal in een later stadium in een strategisch kader worden vastgesteld. Deze notitie moet als een uitgewerkt onderdeel gezien worden van dat kader. Omdat er op dit onderdeel al een notitie bestond en de gemeente momenteel werkt aan een inhaalslag actualisering bestemmingsplannen, is ervoor gekozen actualisering van de uit 1982 daterende notitie nu ter hand te nemen.

Als eerste zal het doel van deze Nota aan bod komen met daaraan gekoppeld de redenen voor het mengen van kleinschalige werkgelegenheidsactiviteiten in woonwijken. De bestemming Wonen en de aan term "huis verbonden beroep" worden in dit kader nader onder de loep genomen. Vervolgens zal de nieuwe regeling met bijbehorende criteria worden behandeld. Tenslotte komt de juridische regeling en de handhaving aan bod. Als bijlage II zijn enkele tabellen bijgevoegd die als achtergrondinformatie enige inzicht geven in de mate van aan huis verbonden werkactiviteiten zoals die in de Gemeente Nieuwegein plaatsvinden.

2 Doel Nota

Doel van deze Nota is om een heldere, duidelijke regeling te krijgen voor mensen die een klein gedeelte van hun huis willen inrichten om van daaruit werkactiviteiten te ontplooiën.

Een regeling die het voor bewoners mogelijk maakt om als zij dat wensen binnen de juridische mogelijkheden een zo'n groot mogelijke vrijheid geeft om werkactiviteiten te ontplooiën zonder dat dit voor de buurt tot onredelijke overlast gaat leiden. Hoewel dit laatste altijd een subjectieve beleving is, zijn er randvoorwaarden te geven waarvan uitgegaan kan worden dat voor zover al sprake is van overlast, deze in de woonomgeving als redelijk gezien mogen worden.

De Gemeente Nieuwegein vindt het mengen van beperkte werkfuncties in de woonomgeving om een aantal redenen belangrijk:

- kleinschalige werkgelegenheidsfuncties dragen bij aan afwisselende en levendige woon- en werkmilieus
- het draagt bij aan het creëren van meer werkgelegenheid op diverse niveaus van scholing
- het biedt voor gezinnen (huishoudens met kinderen) betere mogelijkheden om met beperkt beschikbare tijd deel te nemen aan het arbeidsproces
- het geeft aan huis gebonden mensen de kans om een zelfstandig bestaan op te bouwen
- het brengt maatschappelijke belangrijke dienstverlening in de nabijheid
- het kan een bijdrage leveren aan het beperken van de groei van automobiliteit

De strekking van deze notitie sluit ook goed aan bij de Nota werkgelegenheid; "Nieuwegein werkt verder" (1996-483) waarin ondermeer aangegeven is dat het wenselijk is dat aan startende ondernemers meer kansen gegeven moet worden.

De regeling moet een goede naleving en handhaving mogelijk maken.

3 De bestemming wonen

Om na te kunnen gaan of en in hoeverre een aparte regeling voor aan huis verbonden beroepen of andere activiteiten in het bestemmingsplan nodig is, moet eerst de reikwijdte van de bestemming "wonen" onderzocht worden. Mag een gebouw dat bestemd is voor woondoeleinden alleen gebruikt worden voor wonen (enge uitleg bestemming) of ook nog voor andere activiteiten (ruime uitleg bestemming).

Uit de ontwikkelingen in jurisprudentie kan worden opgemaakt dat als het bestemmingsplan niets speciaals regelt over het gebruik van de woning anders dan zuiver woondoeleinden, dan is het gebruik van ruimten voor het uitoefenen van een aan huis verbonden *beroep* toegestaan, mits de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft. Als er niets in het bestemmingsplan geregeld wordt zal dat betekenen dat wel altijd sprake zal zijn van interpretatie van het begrip "aan huis verbonden *beroep*".

Omdat deze Nota invulling geeft aan de bestemming "wonen" kan er geen regeling gemaakt worden die rekening houdt met bijvoorbeeld openingstijden. In de ruimtelijke ordening wordt uitgegaan van toelatingsplanologie. Belangrijk daarbij is vooral de functie die een bepaalde bestemming krijgt toegewezen en het ruimtelijke effect daarvan.

4 Aan huis verbonden *beroep*

Vele rechters hebben zich de laatste jaren gebogen over verschillende vormen van gebruik van de woning. Kapsalons in garages, zonnestudio's op zolder, naailessen in de kamer, yogalessen in de kelder enz. enz..

Afwijzen van verzoeken tot vestiging worden door de rechter vaak beargumenteerd door een activiteit als niet vallend onder het begrip "vrij beroep" te bestempelen. Vrije beroepen mogen zich met andere woorden kennelijk direct, dus zonder vrijstelling, vestigen in de bestemming wonen.

Wat is een vrij beroep?

In gangbaar taalgebruik wordt onder het begrip vrij beroep aangemerkt beroepen als arts, tandarts, advocaat, notaris en accountant. In jurisprudentie is hierover het navolgende gezegd: "professionele dienstverlening, vooral hoofdarbeid, waarbij gebruik wordt gemaakt van verworvenheden verkregen door academische opleiding".

Afgevraagd kan echter worden of een academische opleiding voldoende onderscheid aanbrengt tussen activiteiten die wel en niet toelaatbaar zijn vanuit planologisch perspectief. Een academische opleiding heeft op zich weinig te maken met het ruimtelijk effect op de omgeving. Daarnaast kan geconstateerd worden dat het uitoefenen van een vrij beroep doorgaans een publiekaantrekkelijk karakter heeft. Dit betekent dat het direct toestaan van het uitoefenen van een vrij beroep een juist onevenredig zware druk kan leggen op de omgeving (bv. parkeerdruk). Terwijl dit toch als een ruimtelijk relevant aspect gezien kan worden.

Het gebruik van de term "vrij beroep" is dan ook niet goed bruikbaar om een goede functionele afbakening van andere dan woonactiviteiten te verkrijgen.

5 Criteria

Op basis van praktijk en jurisprudentie wordt als definitie van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de bestemming "wonen" de navolgende definitie gehanteerd. Het onderscheid beroepsmatig en bedrijfsmatig vervalt daarmee.

Aan huis verbonden werkactiviteit:

Het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid op kleine schaal in een woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke en visuele uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

Belangrijke aspecten in deze definitie zijn:

Beroepsmatig	hobbymatige activiteiten vallen niet onder het bereik van deze beleidsnotitie. Deze activiteiten vallen altijd onder het begrip wonen waarbij geen sprake mag zijn van hinder (Algemene plaatselijke verordening, Burgerlijk Wetboek, Bouwverordening)
Diensten of ambachtelijk	er wordt geen onderscheid gemaakt tussen hoofd- en handenarbeid; productie valt ook onder ambacht.
Kleine schaal Woning	de woonfunctie moet in overwegende mate behouden blijven. er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de hoofd-, bij- of aanbouwen.
Ruimtelijke en visuele uitstraling	zowel planologische als visueel gezien moet de aard, omvang en intensiteit van de bedrijvigheid te rijmen zijn met de woonfunctie. Dus het moet er ook in hoofdzaak uit blijven zien als een woning.
Ter plaatse	de toelaatbare effecten op de omgeving zullen van woning-type en woonomgeving afhankelijk zijn

Overige criteria:

Maximaal mag een oppervlakte van 35 % van het bruto vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen tot een maximum van 75 m² worden gebruikt voor de aan huis verbonden werkactiviteit. In jurisprudentie is dit als maximum bepaald waarbij sprake is van de woonfunctie die in overwegende mate behouden blijft.

De werkactiviteit geschiedt door degene die in het betreffende huis zelf woonachtig is. Op zich is geen bezwaar tegen het eventueel in dienst hebben van personeel.

De bedrijvigheid mag geen onevenredige hinder voor de omgeving veroorzaken. Dit betekent dat er geen werkactiviteiten mogen plaatsvinden die milieuvergunningplichtig of -meldingsplichtig zijn. Detailhandel en horeca zijn dan ook niet mogelijk aan huis. Ook showrooms zijn dus niet mogelijk ook al vind de daadwerkelijke levering elders plaats.

Er mag geen prostitutie plaatsvinden.

De woonfunctie moet in visuele zin primair blijven. Het maken van reclame moet beperkt blijven tot het plaatsen van een onverlicht naambord van maximaal 0,25 m², met dien verstande dat geen grotere afmeting in één richting is toegestaan dan 0,72 meter en niet meer dan twee van dergelijke uitingen op of aan het perceel dan wel de woning wordt aangebracht. Vitрины en lichtreclame is niet toegestaan. Materieel mag niet zichtbaar van de weg opgeslagen zijn.

Vrijstelling criteria

Al eerder is in deze nota aangegeven dat het ervaren van overlast subjectief is. Hierin speelt tevens de concrete situatie ter plaatse. Gekozen is voor een regeling die voor de meeste "thuiswerkers" weinig belemmeringen en rompslomp met zich meebrengt. Als zij aan bovenstaande criteria voldoen kunnen zij starten zonder dat een vergunning of vrijstelling nodig is. Toch kunnen er omstandigheden zijn dat in een bepaalde wijk, een bepaalde straat mogelijkheden zijn om meer toe te laten dan de criteria aangeven. In dergelijke gevallen moet het college een afweging kunnen maken om in die specifieke gevallen een vrijstelling te verlenen. Als het college het voornemen heeft om een vrijstelling te verlenen dan zal zij dit bekend maken zodat betrokken belanghebbenden de mogelijkheid hebben zienswijze in te dienen en eventueel bezwaar te maken nadat de vrijstelling is verleend (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht).

De vrijstelling kan echter alleen betrekking hebben op:

- het zelf woonachtig zijn; dit geldt alleen voor de medische beroepen wegens het betrokken maatschappelijke belang
- meldingsplichtige inrichtingen Wet milieubeheer: categorie 1 en 2 (zie bijlage I). Een vrijstelling voor horeca, detailhandel en showrooms blijft echter niet mogelijk.

Handhaving criteria

Bovenstaande criteria in samenhang met de juridische regeling geven voor diegene die zonder vrijstelling vallen onder de criteria de nodige vrijheid. Medewerkers van de buitendienst zullen dan ook alert moeten zijn op het vestigen van nieuwe thuiswerkers en het verruimen van de activiteiten van bestaande thuiswerkers. Bovengenoemde criteria geven zowel buitendienstmedewerkers en als overige medewerkers die in een eventueel juridisch handhavingstraject komen, voldoende houvast. Ook buurtbewoners kunnen hierin een taak hebben. Zij moeten met elkaar samenleven op een wijze zonder dat de ander onredelijke overlast ondervindt. Ook zij kunnen houvast vinden in genoemde criteria.

6 De juridische regeling

Als geen regeling wordt opgenomen in het bestemmingsplan, zullen toch bepaalde werkactiviteiten vanuit de woning zijn toegestaan. Tenzij het bestemmingsplan met goede redenen aangeeft dat dergelijke activiteiten uitdrukkelijk niet zijn toegestaan. Al het andere dan wonen verbieden is echter geen goede oplossing.

Thuiswerkers moeten een ruimte in de woning kunnen inrichten en gebruiken als werkruimte. Om discussies zoveel mogelijk te vermijden moet het bestemmingsplan de reikwijdte van de bestemming wonen duidelijk maken. De juridische regeling op basis van bovengenoemde criteria en uitgangspunten ziet er als volgt uit.

Dit beleidsstuk zal volgens de daarvoor geldende regels uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gepubliceerd worden. Daarmee krijgt het de status van vastgesteld beleid waaraan getoetst moet worden. Tevens zal in de toekomstig vast te stellen bestemmingsplannen worden opgenomen hetgeen verwoord staat in de Nota onder aan huis verbonden werkactiviteit en overige criteria zodat het beleid uit deze Nota ook via het bestemmingsplan goed is verankerd. De procedure voor het verlenen van een vrijstelling van een individuele vrijstelling is overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat een aanvraag eerst gepubliceerd zal worden in de Molenkruier zodat een ieder voordat het college een besluit neemt zienswijzen naar voren kan brengen.

7
TOT SLOT

Deze nota kan worden aangehaald als "De Nota Thuiswerken"

Deze nota is op 17 februari 2005 vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente

