

Buro Ruiter
ontwerp van tuin en landschap

# Erftransformatie
# Parallelweg 9 en 10
# Hierden

Veluwse Architecten
15-11-2019
Versie 1

© Dit rapport bevat materiaal dat eigendom is van Buro Ruiter. Het mag niet worden verspreid zonder toestemming van Buro Ruiter.

# INHOUD


INLEIDING

INVENTARISATIE WENSEN HUISMUS

KORTE ANALYSE PLANGEBIED

INRICHTINGSSCHETS MET TOELICHTING

BEPLANTINGSPLAN

BOUWSTENEN EN TOEP.  BEPLANTING

BIJLAGE 1: INRICHTINGSPLAN OP SCHAAL

BIJLAGE 2: BEPLANTINGSPLAN OP SCHAAL


| | |
|---|---|
| PROJECT | 2019-104 |
| BETREFT | Erftransformatie, Parallelweg 9 en 10, Hierden |
| OPDRACHTGEVER | Gebr. Klaassen |
| DATUM | 15-11-2019 |
| BURO RUITER | Hilbert Ruiter \| Aart Knoppert |
| IN SAMENWERKING MET | Veluwse Architecten |



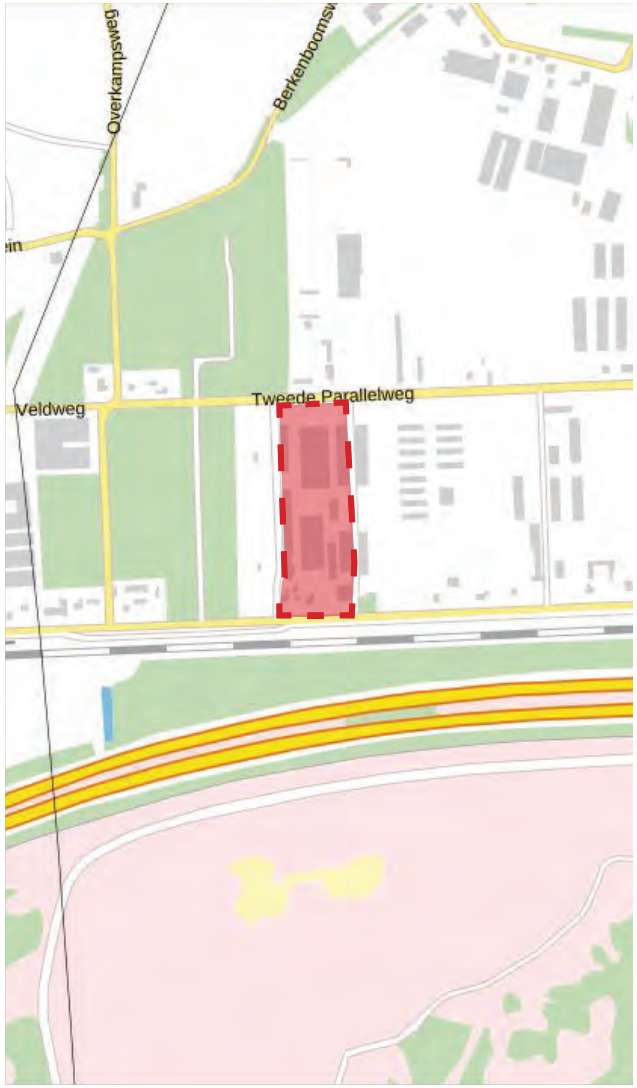
# INLEIDING

Op de percelen aan de Parallelweg 9 en 10 bevinden zich momenteel twaalf eendenschuren. Door het slopen van eendenschuren in het eendengebied, dient zich de mogelijkheid aan om nieuwe natuur te realiseren. Op deze locatie is een grote populatie mussen aanwezig.

In samenwerking met de Veluwse Architecten wordt in dit rapport gepresenteerd hoe de nieuwe natuur vormgegeven wordt. Hierbij is rekening gehouden met de wensen en eisen die de huismus stelt aan zijn leefgebied. Daarnaast verbeteren we de landschappelijke kwaliteit van het gebied door het toevoegen van natuur. Ook bevat dit rapport een beplantingsvoorstel waarin de wensen van de huismus zijn verwerkt.

Op deze manier streven we ernaar alle positieve punten van dit gebied te benutten en te versterken.





# INVENTARISATIE WENSEN HUISMUS

**Leefwijze**
Huismussen zijn sterk geassocieerd met mensen. De nestplaats is in de regel gebonden aan bebouwing. Hierdoor zijn huismussen sterk afhankelijk van wat de mens hem al dan niet bewust biedt. Huismussen zijn uitgesproken standvogels, die zich meestal zich niet meer dan enkele honderden meters van de broedplaats verwijderen. In het broedseizoen blijven ze dichterbij de broedplaats. Huismussen zijn sociale dieren: broeden, foerageren, baltsen, stofbaden nemen, slapen en uitzwermen na de broedperiode zijn allemaal activiteiten die in groepsverband plaatsvinden.

**Voedsel**
Het voedsel van volwassen huismussen bestaat voornamelijk uit zaden van grassen en onkruiden en wordt aangevuld met insecten en hun larven, bessen en bloemknoppen. In het broedseizoen hebben vrouwtjes voldoende eiwitrijk voedsel nodig om eieren te kunnen leggen. Jongen eten in de eerste twee weken van hun leven eerst voornamelijk zacht eiwitrijk voedsel bestaande uit insecten zoals bladluizen, (dans)muggen, vliegen, vliegmieren, gaasvliegen, rupsen en zelfs spinnen. Naarmate de jongen in die periode groeien, wordt dit dieet geleidelijk aangevuld met plantaardig voedsel. De jongen worden gevoerd tot een week of twee na het uitvliegen en dan is het voedsel hetzelfde als die van een volwassen huismus. Het voedsel wordt gezocht op plaatsen zonder of met korte vegetatie, zoals wegbermen, erven en tuinen.

Essentieel is dat er continu betrouwbare, voedselbronnen beschikbaar zijn en dat bij die voedselbronnen voldoende dekking is. in het landelijk gebied is dit vaak bij boerderijen en graanverwerkende bedrijven. Ook in bomen, zoals wilg, eik en berk, kunnen huismussen insecten vinden.

**Habitat**
De habitat van de huismus moet voldoen aan een combinatie van een aantal elementen, die ook nog eens binnen een straal van enkele meters (dekking bij voedselbronnen) tot enkele honderden meters (nestplek en voedselbronnen) van elkaar moeten liggen. De habitat moet bestaan uit een combinatie van plekken voor nestgelegenheid, voedsel (voor volwassen en jongen), dekking (stekelige struiken, groenblijvende struiken en klimplanten, coniferen, klimop), plekken voor stofbaden en drinkwater.

De huismus kent twee typen verblijfplaatsen: de nesten als voortplantingsplaats en altijdgroene struiken en klimplanten als rustplaats in de winter.



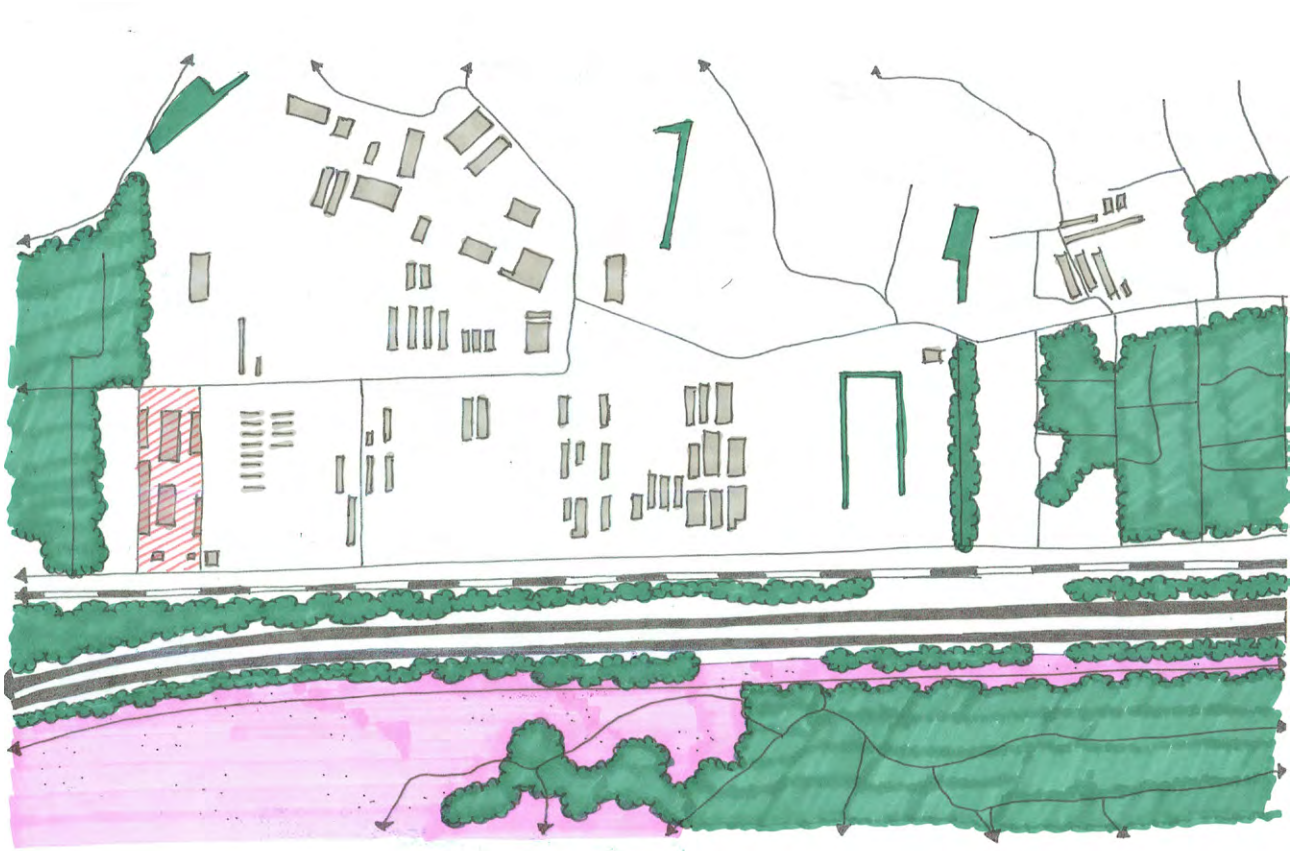
**Wensen / eisen huismus**
De functionele leefomgeving van een nest en een rustplaats moet idealiter het volgende leveren:

- Er moet continu voedsel te vinden zijn. Bij de plek ken waar voedsel gezocht wordt moet in de direc te omgeving (binnen 5 à 10 meter; bij aanwezig heid van predatoren dichterbij) dekking aanwe zig zijn. De dekking bestaat uit stekelige struiken, begroeide gevels of schuttingen, groenblijvende begroeiingen zoals klimop.
- Voldoende inheems groen en enkele grote bomen als leverancier van eiwitrijk voedsel (kleine zachte insecten, larven, rupsen) voor de jongen. Deze elementen moeten binnen 50 meter van de nest plaats te vinden zijn.
- Altijd groenblijvende planten in hagen, gevelbe groeiing of plekken onder daken te gebruiken als collectieve slaapplek (en tevens voor dekking) voor mannetjes en ongepaarde vrouwtjes.
- Niet te veel grote bomen.
- Droge, zandige plekken voor het nemen van een zandbad.
- Water om te drinken en water om in te baden. Er moet binnen 1 à 2 meter dekking aanwezig zijn om op te drogen.
- Plekken waar kleine steentjes of grit gevonden kan worden.

Dit alles moet bij voorkeur zo dicht mogelijk bij elkaar liggen, maar altijd binnen een straal van 100 à 200 meter rond de plek waar gebroed word.

*Bron: BIJ12 Kennisdocument Huismus*

# KORTE ANALYSE PLANGEBIED



In de jaren ‘60 is het oorspronkelijke heidelandschap rechtlijnig verkaveld ten behoeve van de agrarische sector. De veelal eendenstallen zijn in grote mate aanwezig in het gebied. Aan de zuidzijde van het plangebied bevinden zich de A28 en de spoorlijn. Deze hebben ook een nadrukkelijke stempel op het landschap gedrukt. Het heidelandschap is alleen aan de zuidzijde van de snelweg in grote mate aanwezig. Verder zijn er in de loop der jaren weer bossen en houtsingels aangeplant. Dat neemt niet weg dat het nog steeds een intensief agrarisch gebied is. Verder richting het noorden vinden we het kampenlandschap. Het heidelandschap kenmerkt zich door de kronkelige wegen en paden. Deze zijn rondom het plangebied verdwenen. Uit een flora en faunaonderzoek wat is uitgevoerd op de planlocatie is een grote hoeveelheid mussen aangetroffen, waarvan aangenomen wordt dat deze verdwijnen als de bestaande eendenstallen gesloopt worden.

# INRICHTINGSSCHETS

Op basis van het landschap en de genoemde wensen en eisen van de huismus is het inrichtingsplan tot stand gekomen.

De houtopstand in het ontwerp vormt de verbinding met het bos aan de noord-westzijde. In de houtopstand, welke een uiteindelijke hoogte heeft van 6-8 meter, is een open plek met daarin een poel voor de huismus om daaruit te drinken en zich daarin te wassen. Gezien de grondwaterstand, dient de poel op het diepste punt drie meter diep te zijn ten opzichte van NAP, zodat er jaarrond water beschikbaar is. Vanuit de poel wordt een opbouw gemaakt richting de houtopstand door middel van relatief lage (wintergroene) beplanting van maximaal 2 meter hoog om de huismus schuilgelegenheden te bieden. Verder bestaat het gebied uit weiland voor de voedselvoorziening van de huismus. om de huismus schuilgelegenheden te bieden. Verder is het gebied relatief open en wordt het zand wat bij het uitgraven van de poel vrijgekomen is, verwerkt in heuvels op het terrein. De getoonde hoogtes zijn ten opzichte van het maaiveld. Hierin kunnen de huismussen een zandbad nemen en kleine steentjes en grit vinden. De heuvels worden deels gecamoufleerd door struiken, dit zorgt voor beschutting en schuilmogelijkheden. Verder wordt de opbouw vanuit de westzijde gemaakt door achtereenvolgend weiland, bloemrijk grasmengsel, lage beplanting en uiteindelijk de houtopstand. Verder worden op het hele perceel een aantal bomen toegevoegd. Naast de huismus profiteren ook andere diersoorten van deze transformatie.

Het ontwerp is op juiste schaal bijgevoegd.



# BEPLANTINGSPLAN O.B.V. WENSEN HUISMUS

De beplanting is regionaal inheems en sluit optimaal aan op het omliggende groen. Op deze manier wordt zowel qua beeldniveau als op ecologisch niveau het meest optimale nagestreeft. De soorten zijn veelal wintergroen, hebben stekels en/of vruchten.

I. Weiland (tot 15 cm)
II. Bloemrijke kruidenvegetatie (tot 30 cm)
III. Lage vegetatie (tot 2 meter)
- *Cytisus scoparius (brem)*
- *Ulex europaeus (gaspeldoorn)*
- *Rubus fruticosus (braam)*
- *Juniperus communis (jeneverbes)*
- *Deschampsia flexuosa (bochtige smele)*

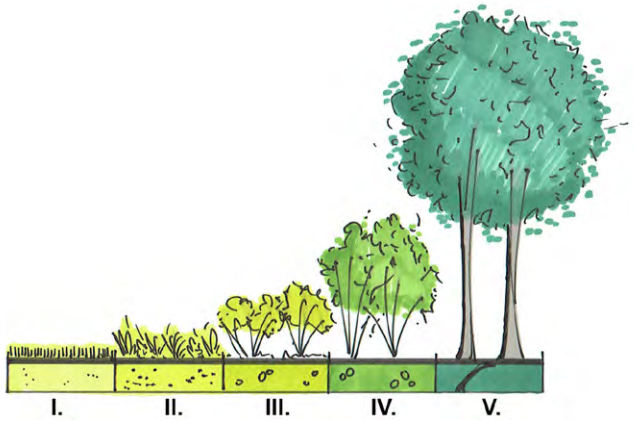
IV. Houtopstand (6 tot 8 meter)
- *Frangula alnus (vuilboom)*
- *Crataegus monogyna (meidoorn)*
- *Sorbus aucuparia (lijsterbes)*
- *Corylus avellana (hazelaar)*
- *Ilex aquifolium (hulst)*
- *Viburnum opulus (Gelderse roos)*
- *Acer campestre (veldesdoorn)*

V. Bomen
- *Betula pendula (ruwe berk)*
- *Pinus sylvestris (grove den)*
- *Quercus robur (zomereik)*

Het beplantingsplan is op juiste schaal bijgevoegd.



# BOUWSTENEN EN TOEPASSING BEPLANTING
























# COLOFON

OPDRACHTGEVER:
Gebr. Klaassen
Parallelweg 9 en 10
3849 MJ Hierden

IN SAMENWERKING MET:
Veluwse Architecten
Dhr. B. (Bertho) Verhoef
Stationsstraat 36a
3851 NJ Ermelo

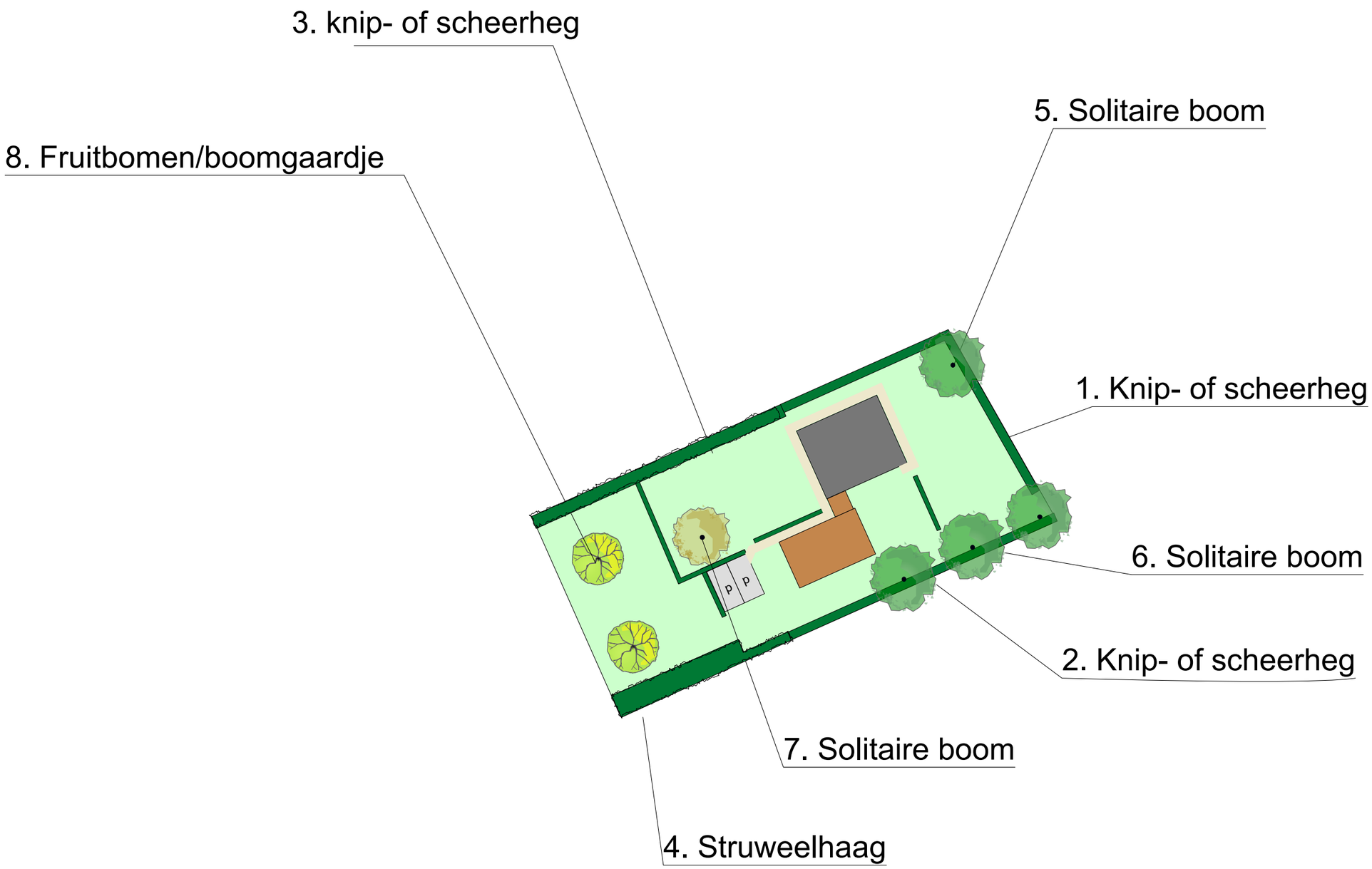
AUTEURS:
Buro Ruiter
Dhr. H. Ruiter (landschapsontwerper)
Dhr. A. Knoppert (landschapsontwerper)
Rimpelerweg 45
3882 NK Putten
info@buroruiter.nl






Hoogtes zijn ten opzichte van maaiveld tenzij anders aangegeven.


I.
II.
III.
IV.
V.
nord
1:1000




Bijlage 1: Inrichtingsplan

voor akkoord de gemeente:

datum.....

.....

voor akkoord fam. Lancee

datum.....

.....

aan te fruitboom

aan te planten boom

bestaande boom

bestaand groen

aan te leggen groen

weidegrond/ tuin

verharding

nieuwe woning

Bijgebouw

Landschappelijke inpassing
Beekhuizerweg ong. nr.

0 20 30 40 50 m

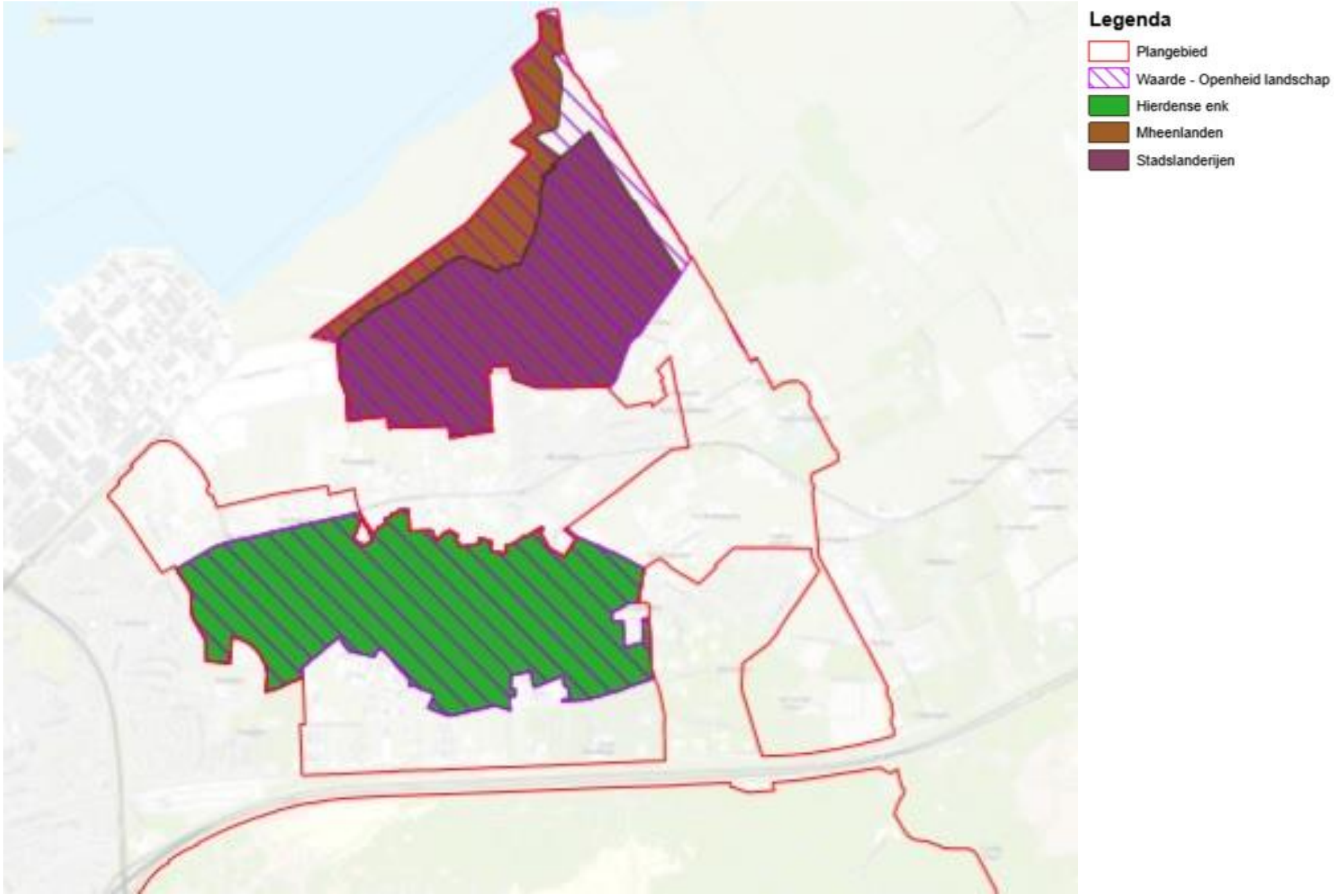
Schaal : 1:1000

| | |
|---|---|
| Project | : Landschappelijke inpassing |
| Deelnemernr | : PA20LANCEE |
| Naam | : Fam. Lancee |
| Adres | : Beekhuizerweg ong. nr. |
| PC, Plaats | : 3849 NM Hierden |

| | |
|---|---|
| Opsteller Plan | : E. Timmerman |
| Datum | : okt 2021 |
| Versie | : 5 |

Stichting Landschapsbeheer Gelderland
zorg voor ons landschap

N
W O
Z


Legenda
Plangebied
Waarde - Openheid landschap
Hierdense enk
Mheenlanden
Stadslanderijen





*Beleidsregel*

# Voor beroepen en bedrijven aan huis

gemeente harderwijk

# Beleidsregel voor beroepen en bedrijven aan huis
## (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo juncto artikel 4 lid 9 bijlage II Bor)

**Vastgesteld door burgemeester en wethouders op 18 maart 2014.**

**Bekendgemaakt op 26 maart 2014.**

**Inwerkingtreding op 27 maart 2014.**

# INHOUDSOPGAVE

**1. Inleiding** **4**

**2. Vorige beleidsregel** **5**

**3. Beleidsregel voor beroepen en bedrijven aan huis** **6**

**4. Leges** **10**

**5. Procedure** **11**
5.1 Overgangsrecht 11
5.2 Inwerkingtreding beleidsregel 11
5.3 Inspraak 11
5.4 Zienswijzen 11

**6. Uitvoeringsparagraaf en relatie met bestemmingsplan** **13**

**Bijlage 1 Gegevens bij aanvraag omgevingsvergunning** **14**

**Bijlage 2 Bedrijven milieucategorie 1** **15**

# 1 Inleiding

In vrijwel alle bestemmingsplannen is bij de bestemming ‘wonen’ een regeling opgenomen voor het mogen uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. Deze regeling biedt over het algemeen al de nodige mogelijkheden en geeft een toetsingskader. Als een initiatief daar niet binnen past, kan het gemeentebestuur in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning verlenen. Dan is er beleidsvrijheid.

Voor de invulling van deze beleidsvrijheid is in 2006 is een beleidsnotitie geschreven en gepubliceerd over het beleid rondom beroepen en bedrijven aan huis. Ook in het ontheffingenbeleid voor afwijken bestemmingsplan zijn beleidsregels opgenomen voor beroepen en bedrijven aan huis. In dit beleidsstuk is het uitgangspunt opgenomen dat vrijstaande bijgebouwen niet gebruikt mogen worden voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis.

Vanwege vragen die vanuit de samenleving rijzen, met name over het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij woningen voor beroeps- of bedrijfsuitoefening, is een evaluatie van dit beleid gewenst. Ook is een herijking van het beleid gewenst omdat het gemeentebestuur in het collegeprogramma ‘ondernemerschap’ tot speerpunt heeft verheven. In het kader van deze evaluatie is daarom ook specifiek gekeken of meer mogelijkheden gegeven kunnen worden aan beginnende ondernemers om aan huis een beroep of bedrijf te kunnen starten. Denk dan aan de vraag of dit ook in een vrijstaand bijgebouw kan, en wat voor soort beroepen of bedrijven mogelijk is. Daarbij geldt als belangrijke randvoorwaarde dat het karakter van het rustig woonmilieu gewaarborgd moet blijven. Een woonwijk mag bijvoorbeeld geen verkapt bedrijventerreintje worden. Dan is het rustig wonen in het geding en ook de sociale aspecten en leefbaarheid. Daar is niemand bij gediend. Het streven is erop gericht een win-win situatie te bereiken.

Wanneer een verzoek omgevingsvergunning wordt ingediend om af te mogen wijken van het bestemmingsplan, wordt deze getoetst aan de hand van deze beleidsregel.
In de bijlage staat omschreven welke gegevens bij een aanvraag omgevingsvergunning gevoegd moeten worden.

**Doel beleidsregel**
Het doel van deze beleidsregel is om de mogelijkheden voor beroepen en bedrijven aan huis in een vrijstaand bijgebouw te faciliteren, zonder dat dit ten koste gaat van een rustige woonomgeving.

**Toetsingskader**
Deze beleidsregel vormt een toetsingskader voor verzoeken om een beroep of bedrijf aan huis uit te oefenen, dat niet past binnen het bestemmingsplan.

# 2 Vorige beleidsregel

De vorige beleidsregel is vastgesteld op 5 februari 2013. Deze versie bevat één technisch-juridische aanpassing van de versie van 5 februari 2013. Namelijk de verwijdering van een passage onder het kopje ‘toetsingskader’ die ingaat op de vraag wanneer al dan niet een omgevingsvergunning nodig is. Dit vraagstuk hoort niet thuis in deze beleidsregel en zorgde in de praktijk voor onnodige verwarring. Deze beleidsnotitie bevat criteria waaraan de aanvraag omgevingsvergunning getoetst kan worden. De vraag of een omgevingsvergunning nodig is, is een vraag die hieraan voorafgaat. Afgezien van deze juridisch-technische aanpassing bevat deze beleidsregel inhoudelijk verder geen wijzigingen ten opzichte van de versie van 5 februari 2013.

De beleidsregel die gold voor 5 februari 2013 dateert van 7 november 2006. Kort samengevat staat in deze beleidsregel beschreven aan welke criteria een aanvraag voor een beroep of bedrijf aan huis wordt getoetst. Het gaat daarbij om aanvragen die niet passen binnen het bestemmingsplan. Ook staat in deze beleidsregel uit 2006 beschreven dat het niet toegestaan is *in een vrijstaand bijgebouw* een beroep of bedrijf aan huis uit te oefenen. Op dit laatste punt biedt deze nieuwe beleidsregel van 2013 c.q. 2014 een verruiming.

# 3 Beleidsregel voor beroepen en bedrijven aan huis

Deze beleidsregel is een invulling van de bevoegdheid in de artikelen 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo juncto artikel 4 lid 9 bijlage II BOR. In dit hoofdstuk worden de criteria beschreven waar een aanvraag omgevingsvergunning voor een beroep of bedrijf aan huis aan wordt getoetst.

**Beleidsuitgangspunt 1: relatie bewoning en beroep/bedrijf**
Wie een beroep of bedrijf aan huis wil uitoefenen, zal ook altijd zelf in de woning moeten wonen. Er mag geen zelfstandige beroeps- of bedrijfsuitoefening ontstaan. Dit is een uitgangspunt dat in het bestemmingsplan vastligt. Beleidsmatig is het niet gewenst om hier uitzonderingen op te maken en zelfstandige beroeps- of bedrijfsuitoefening toe te staan. Als bijvoorbeeld een potentiële gegadigde voor kantoor- of bedrijfsruimte in elk vrijstaand bijgebouw bij een woning terecht kan, is dat ongewenste concurrentie ten opzichte van de reguliere kantoren- en bedrijventerreinen.

Ook vanuit de gedachte van het beschermen van het rustig woonmilieu is het loslaten van de relatie ‘wonen’ en ‘werken’ niet gewenst. Wie niet woont in een woning maar er alleen een beroep of bedrijf uitoefent zal ook minder geneigd zijn de component ‘werken’ kleinschalig en ondergeschikt te houden. De relatie ‘wonen’ en ‘werken’ moet daarom behouden blijven.

**Beleidsuitgangspunt 2: beoordelingscriteria beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis**
Het is niet zinvol een hele lijst op te nemen met bedrijven of beroepen aan huis, waar we medewerking aan willen verlenen. We kunnen hierin nooit uitputtend zijn en bovendien zullen er ten gevolge van nieuwe ontwikkelingen nieuwe beroepen of bedrijven ontstaan die we nu nog niet kennen. In plaats van een lijst is het beter om algemene criteria als toetsingskader te gebruiken, om te beoordelen of een beroep of bedrijf passend is bij een woonomgeving.
Aan al deze criteria moet worden voldaan om een beroep/bedrijf aan huis te kunnen toestaan.

*Beoordelingscriteria*
*Milieucategorie*
De activiteit mag geen milieuhinder opleveren voor de woonomgeving. Het betreft bedrijven die genoemd zijn in de bijlage 2 opgenomen ‘lijst van bedrijfsmatige bedrijven aan huis’, dan wel bedrijven die daarmee qua aard, omvang en invloed vergelijkbaar zijn.

*Opslag*
Er mag geen bedrijfsmatige opslag in de open lucht plaatsvinden.

*Verkeer en parkeren*
Het beroep of bedrijf mag geen nadelige gevolgen hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en er mag geen parkeeroverlast voor de omgeving ontstaan. Het beroep of bedrijf mag geen nachtelijke verkeersbewegingen met zich meebrengen. De voor het beroep of bedrijf benodigde parkeerplaatsen moeten op eigen erf worden aangelegd.

*Uitstraling*
De uitstraling als woning moet intact blijven.
Het beroep of bedrijf mag geen nadelige gevolgen hebben voor het woon- en leefmilieu.

*Reclame*
Reclame is vergunningvrij toegestaan als het voldoet aan de voorwaarden van de reclameverordening Harderwijk (alleen aan het pand zelf, niet verlicht en maximaal 0,5 $m^2$ en in één richting geen grotere afmeting dan 1 meter en heeft alleen betrekking op het beroep of bedrijf in het pand).

*Oppervlakte*
De totale oppervlakte van het beroep of bedrijf aan huis bedraagt niet meer dan 40% van het gezamenlijke bruto vloeroppervlak van de tot een bouwperceel behorende gebouwen tot een maximum van 75 m².

*Detailhandel*
Detailhandel is niet toegestaan. Onder detailhandel verstaan wij:
*d e t a i l h a n d e l*
*het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling*
*ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan*
*personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending*
*anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.*
Op het uitgangspunt dat detailhandel niet is toegestaan, bestaan de volgende twee uitzonderingen.

De eerste uitzondering zijn de dienstverlenende beroepen en bedrijven. Onder dienstverlening verstaan wij:
*d i e n s t v e r l e n i n g*
*het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.*

Hierbij is sprake van de verkoop van een dienst en niet van een product. Een ruimtelijk relevant verschil tussen detailhandel en dienstverlening is de verkeersaantrekkende werking. Bij dienstverlening ligt de nadruk op een ambachtelijke activiteit en niet op een korte verkooptransactie. Bij dienstverlening is de verkeersaantrekkende werking hierdoor lager. Vaak wordt er gewerkt op afspraak en is er sprake van een zekere behandeltijd. Ook kan er doorgaans maar één klant tegelijk worden geholpen. Het is vergelijkbaar met de ruimtelijke uitstraling van een klassiek vrij beroep als een tandarts of notaris.

Bij detailhandel is de verkeersaantrekkende werking daarentegen veel groter, omdat voor de verkoop van producten doorgaans geen afspraak en behandeltijd geldt. Hierdoor kan het aantal bezoekers per dag groter zijn en kunnen er ook meerdere mensen tegelijk komen. De verkeersaantrekkende werking is groter en is te belastend voor een rustige woonomgeving.

De tweede uitzondering op het detailhandelsverbod vormen de webwinkels, waarbij in de woning alleen de opslag- en administratieve werkzaamheden plaatsvinden. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan dat klanten de producten bij de webwinkel aan huis komen afhalen. Dan is namelijk geen sprake meer van een webwinkel, maar van een gewone winkel en dat is niet toegestaan. Bovendien mag de opslagactiviteit geen hinder voor de omgeving veroorzaken (zie het hiervoor genoemde criterium). Of er sprake is van onaanvaardbare hinder wordt per situatie en aanvraag beoordeeld.

*Ruimte niet inrichten als verkoopruimte*
Zowel voor het dienstverlenende beroep/bedrijf als de webwinkel geldt dat de betreffende ruimte niet mag worden ingericht als ruimte waar producten uitgestald staan die kunnen worden gekocht en direct worden meegenomen.

In dat geval is er immers ook geen sprake meer van een webwinkel maar van een winkel. Kenmerk van een webwinkel is juist dat via internet de producten worden bekeken en besteld. De ruimte die voor de webwinkel ingericht wordt mag alleen gebruikt worden voor de administratieve- en opslagdoeleinden van de webshop, al dan niet in combinatie met ambachtelijke activiteiten zoals het vervaardigen van de te verkopen producten.

Ter illustratie van het dienstverlenende bedrijf het volgende voorbeeld. Een ontwerper van keukens kan in zijn ruimte een proefopstelling neerzetten van een keuken, omdat deze de ontwerp werkzaamheden ondersteunt. Zodra de ruimte ingericht is met keukenapparatuur die kan worden gekocht en direct meegenomen, ligt de nadruk niet meer op het dienstverlenende, het ambachtelijke, het ontwerpaspect, maar op de korte verkooptransacties. En dat is dus niet toegestaan.

**Beleidsuitgangspunt 3: nadere criteria gebruik vrijstaande bijgebouwen voor beroep/bedrijf aan huis**
Tot op heden is het niet toegestaan om een beroep/bedrijf aan huis in een vrijstaand bijgebouw uit te oefenen. Het argument om het niet toe te staan is het gevaar voor kadastrale afsplitsing en het ontstaan van zelfstandige beroeps- en bedrijfsruimten her en der door de gemeente heen.

Argumenten om te gaan verruimen zijn dat het afsplitsinggevaar onverlet laat dat iemand de voorschriften van het bestemmingsplan moet naleven. Handhaven achteraf is mogelijk. Als er een zelfstandig kantoor ontstaat kunnen we aanschrijving dit gebruik te eindigen omdat de bedrijfs- of beroepsbeoefenaar er niet zelf woont.

*Let op! Het volgende voorbeeld ter illustratie. Een huisarts houdt praktijk aan huis in een vrijstaand bijgebouw. De huisarts gaat met pensioen, verkoopt het bijgebouw waar de praktijk in gevestigd is aan zijn opvolger en blijft zelf in de woning wonen. Er ontstaat dan feitelijk een zelfstandige bedrijfsruimte, die in strijd is met het bestemmingsplan. De gemeente kan hier handhavend tegen optreden! De opvolger zal bij zijn eigen woning zelf een praktijk aan huis kunnen vestigen, maar niet bij iemand anders.*

Een ander argument om te verruimen is de wens die er leeft vanuit de samenleving. We krijgen regelmatig verzoeken om bijvoorbeeld kantooractiviteiten in een vrijstaand bijgebouw te mogen realiseren.

Een ander argument betreft de ruimtelijke impact. Als een beroep of bedrijf aan huis in de woning zelf mogelijk is, waarom zou dit dan niet kunnen in een vrijstaand bijgebouw? Is die ruimtelijke impact nu zo wezenlijk anders? Als iemand kantoor heeft op zolder of in een vrijstaand bijgebouw, zal dat voor de parkeerdruk immers niets uitmaken.

Een ander argument is dat het goed is om economische activiteiten meer te stimuleren. Dit mag echter niet ten koste gaan van de woonkwaliteit in de woonomgeving. Dat kan worden begrensd door criteria aan te geven waar het beroep/bedrijf in een vrijstaand bijgebouw aan moet voldoen.

Op basis van het voorgaande wordt de volgende beleidslijn voorgesteld.
Een beroep of bedrijf in een vrijstaand bijgebouw is mogelijk mits aan de hiervoor genoemde algemene criteria wordt voldaan en voorts ook aan de volgende voorwaarden:

- het bijgebouw waar het beroep of bedrijf in plaatsvindt blijft te allen tijde een bijgebouw bij het hoofdgebouw en mag geen zelfstandige beroeps of bedrijfsruimte worden.

- de eenheid tussen hoofdgebouw en bijgebouw moet bewaard blijven, er is sprake van één centrale toegang. Voor het gebruik van het vrijstaande bijgebouw mag geen extra toegang / inrit aangelegd worden.

- Voor bed&break aan huis c.q. in een vrijstaand bijgebouw is een afzonderlijke beleidsnotitie opgesteld. Voor de eventuele mogelijkheden wordt verwezen naar deze separate beleidsregel over bed&breakfast.

**Beleidsuitgangspunt 4: toezicht en handhaving verdient aandacht**
In de praktijk kunnen de volgende problemen ontstaan.

De relatie tussen het wonen en werken is verbroken, doordat degene die het beroep of bedrijf uitoefent zelf niet meer in de woning woont.

Er is een beroep of bedrijf gevestigd dat niet ‘bij recht’ is toegestaan en waarvoor ook geen omgevingsvergunning verleend kan worden, omdat het naar aard en omvang niet past in de woonomgeving.

Er is een beroep of bedrijf gevestigd dat op zich qua aard en omvang wel past in de woonomgeving, maar waarvan de verhouding ‘wonen’ – ‘werken’ uit balans is en de component ‘werken’ overheerst.

Twee vragen doemen hierbij op.
- Hoe worden overtredingen gesignaleerd?
- Welke actie wordt tegen overtredingen ondernomen?

*Hoe worden overtredingen gesignaleerd?*
Als het gaat om signaleren zijn klachten van omwonenden een belangrijke aanleiding om een onderzoek te starten. Daarnaast is er handhavingsbeleid bouwregelgeving waarin de prioritering voor toezicht en handhaving staat beschreven. Gelet op het feit dat er niet vaak klachten rijzen over dit fenomeen, ligt het voor de hand om steekproefsgewijs controles uit te voeren.
En om op te schalen (toezicht en handhaving intensiveren) op het moment dat de problematiek groter wordt. Bij de jaarlijkse evaluatie van het handhavingsbeleid wordt een afweging gemaakt of het komende jaar meer tijd en capaciteit moet worden ingezet op dit onderwerp.

*Welke actie wordt tegen overtredingen ondernomen?*
Er ligt een notitie ‘communicatie bij handhaving’ die aangeeft hoe wordt gehandeld als een overtreding is geconstateerd. Kort gezegd komt dat neer op het uitvoeren van een legalisatie onderzoek en goed overleg voeren met betrokkenen (overtreder en als er een klacht ligt ook omwonenden).

Als in onderling overleg geen oplossing is bereikt is handhavend optreden de volgende stap (juridische procedure starten).

Jaarlijks wordt een rapportage gemaakt over uitvoering van het handhavingsbeleid bouwregelgeving. Hierin wordt teruggekeken op de resultaten van het afgelopen jaar en wordt vooruitgeblikt op de voornemens voor het komende jaar. Ook het toezicht en handhaving op beroepen/bedrijven aan huis wordt bij die jaarlijkse rapportage betrokken.

# 4 Leges

Conform legesverordening.

# 5 Procedure

### 5.1 Overgangsrecht

Indien vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze beleidsregel een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend waarop nog niet is beslist, wordt deze beleidsregel daarop toegepast.

### 5.2 Inwerkingtreding beleidsregel

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na publicatie op de gemeentepagina in 'Het Kontakt'.

### 5.3 Inspraak

Voordat deze beleidsregel in ontwerp ter inzage is gelegd is een algemene oproep op de gemeentepagina verschenen. Inwoners en ondernemers is gevraagd mee te denken over de mogelijkheden om beroepen en bedrijven aan huis ook in vrijstaande bijgebouwen toe te staan. In totaal zijn hier 10 reacties op binnengekomen.

Een deel van deze reacties is positief en vindt het een goed plan om vrijstaande bijgebouwen ook te laten gebruiken voor beroepen en bedrijven aan huis. Daarnaast zijn er ook kritische reacties, vrees voor overlast en aantasting van het rustig woongenot.

Wat is er met deze reacties gedaan?
Deze reacties zijn als input betrokken bij het opstellen van deze beleidsregel. Deze is zo opgesteld dat er enerzijds ruimere mogelijkheden zijn, maar dat die niet ten koste mogen gaan van een goed woon- en leefklimaat.

### 5.4 Zienswijzen

Deze beleidsregel heeft in ontwerp ter inzage gelegen van 19 september 2012 tot en met 31 oktober 2012 op grond van artikel 3.4 Awb. In die periode zijn er drie zienswijzen ingediend, één via de e-mail, één telefonisch en één schriftelijk en per email. Hieronder volgt een samenvatting van deze ingediende zienswijzen. Daarna volgt een beoordeling hiervan, waarin ook te lezen is in hoeverre de zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van de beleidsregel.

**Samenvatting zienswijze I (via e-mail binnengekomen van een inwoner)**
De creatieve beroepen zoals ontwerpers en kunstenaars worden in het ontwerp beleid gemist.

De 75 $m^2$ is aan de krappe kant. Per personeelslid is al gauw 20 tot 30 $m^2$ nodig aan werkplek, dan nog bijvoorbeeld een wachtkamer, administratieruimte, opslag/archiefruimte en spreekkamer. Beter is een beleid waarbij de toegestane oppervlakte voor het beroep of bedrijf aan huis afhankelijk is van de grootte van het huis en de kavel. Net zoals bij de regels voor de bouw van bijgebouwen. 75 $m^2$ is veel voor een kleine tussenwoning, maar klein voor een grote vrijstaande boerderijwoning.

Detailhandel moet mogelijk zijn onder bepaalde voorwaarden, zodat een etalage of winkel bijvoorbeeld niet mag.

Er moet soepeler omgegaan worden met beroepen zonder grote 'aanloop' en minder soepel met beroepen die een grote aanloop hebben. Een tandarts kan bijvoorbeeld een grote verkeersdruk geven omdat er een gemiddelde behandeltijd is van 5 tot 10 minuten. Dat is circa 20 tot 25 klanten per uur, misschien dus wel 200 auto's per dag. Een ontwerper werkt met 1 accountmanager, 1 assistent ontwerper, 2 dtp-ers en 1 algemeen assistent. De ontwerper heeft misschien 4 tot 8 klanten in een week, dus dat zijn aanzienlijk minder verkeersbewegingen.
Er moet goed gekeken welke druk op de woonomgeving het beroep of bedrijf aan huis met zich meebrengt om te bepalen of het is toegestaan.

**Samenvatting zienswijze II (telefonisch)**
De tweede zienswijze is ingediend door Lamanagement, een adviesbureau voor startende ondernemers. Er is behoefte om beleidsmatig een bepaalde ruimte te bieden voor detailhandel aan huis. Met name om startende ondernemers een kans te geven hun bedrijf op te starten, waarna ze kunnen overstappen naar een winkelpand of bedrijfsruimte als het succesvol is en doorgroeit.

**Samenvatting zienswijze III (schriftelijk en via de e-mail)**
De derde zienswijze is van een ondernemer / inwoner die vindt dat het gestelde maximum van 75 $m^2$ voor een beroep of bedrijf aan huis te beperkt is. Gesteld wordt dat dit een min of meer willekeurig gekozen maat is, onafhankelijk van het vloeroppervlak van de woning en de beschikbare ruimte in een bijgebouw.

Het is onredelijk te stellen dat een activiteit die een grotere ruimtebehoefte nodig heeft, op onredelijke gronden onmogelijk wordt gemaakt.

Beter is het uit oogpunt van een goede (ruimtelijke) ordening dat de maximale omvang wordt gerelateerd aan het toegestane bruto vloeroppervlak, dat conform het desbetreffende bestemmingsplan op een kavel is toegestaan, indien er sprake is van een bedrijfsruimte in een vrijstaand bijgebouw. Het totale oppervlakte van maximaal 40% van het vloeroppervlak zou toereikend moeten zijn voor een bijgebouw.

Begrenzing op zich is zeker niet onjuist als daar verkeersaantrekkende werking uit voort komt. Hiervoor zou een specifieke beleidsregel moeten worden geformuleerd, wellicht ten aanzien van type beroepsuitoefening wat ja, dan nee, een aantrekkende werking heeft op verkeer. Redelijkerwijs zal per situatie gekeken moeten worden wat toelaatbaar is, gelet op de grootte van de kavel, bebouwing en omliggende percelen.

**Beoordeling zienswijzen**

*Creatieve beroepen*

De creatieve beroepen zijn in het ontwerp beleid niet uitgesloten. Als ze voldoen aan de criteria (geen overlast voor de woonomgeving) zijn ze ook mogelijk.

*Verhouding oppervlakte bedrijf/beroep en wonen*

De doelstelling van deze beleidsregels is om het vigerende beleid met betrekking tot beroepen en bedrijven aan huis te verruimen naar vrijstaande bijgebouwen, mits ze voldoen aan bepaalde criteria ter waarborging van een rustige woonomgeving. Het uitgangspunt dat een beroep of bedrijf aan huis ook ondergeschikt moet zijn en blijven aan de hoofdactiviteit ‘wonen’ blijft bestaan.

In de zienswijzen wordt voorgesteld om de oppervlakte van het beroep/bedrijf te relateren aan de grootte van de woning. In feite is die staffeling al in deze beleidsregel opgenomen. Behalve het maximum van 75 $m^2$ is namelijk ook bepaald dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning voor het beroep of bedrijf mag worden gebruikt. Het absolute maximum van 75 $m^2$ is opgenomen om te voorkómen dat het bedrijfsmatige aspect het wonen gaat overheersen. Het is een waarborg dat de bedrijfsmatige activiteit ook kleinschalig blijft.

De zienswijzen zijn niet onverkort overgenomen, juist ook om te waarborgen dat het beroep/bedrijf een kleinschalige activiteit blijft ten opzichte van de hoofdactiviteit. Ondernemers die meer ruimte nodig hebben zijn eigenlijk toe aan een volgende stap in hun ondernemerschap, het zoeken naar een geschikte zelfstandige bedrijfsruimte. Met het stellen van een absolute grens van 75 $m^2$ voorkómen we bijvoorbeeld ook dat een woning met honderden vierkante meters bijgebouwen in het buitengebied een te grote bedrijfsmatige activiteit in deze woonomgeving gaat innemen.

Voordat deze beleidsregel ter inzage is gelegd, is ook in meer algemene zin een oproep gedaan via de gemeentepagina om mee te denken over de verruiming van beroepen en bedrijven aan huis in vrijstaande bijgebouwen. Er zijn toen een tiental reacties binnengekomen, waarvan een deel nadrukkelijk aandacht heeft gevraagd voor het waarborgen van een rustige woonomgeving. Ook vanuit die optiek is het behoud van het maximum van 75 $m^2$ van belang. Bovendien is in het bestemmingsplan de bestemming ‘wonen’ gegeven en vormt dat het vertrekpunt en niet een bedrijfsmatige bestemming.

Dit betekent dat verzoeken om meer dan 75 $m^2$ in gebruik te mogen nemen via een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan (of omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing) beoordeeld worden.

Voor wat betreft detailhandel is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen een aanpassing in deze beleidsregel doorgevoerd. Er is ruimte geboden voor enige mate van detailhandel, zoals hiervoor omschreven in hoofdstuk 3 van deze beleidsregel.

Het aandachtspunt dat soepeler omgegaan moet worden met beroepen/bedrijven die minder aanloop hebben dan die meer aanloop kennen wordt onderkend. De beoordelingscriteria uit deze beleidsregel geven hier handen en voeten aan om dit te kunnen toetsen. Overigens zijn op basis van jurisprudentie klassieke vrije beroepen zoals een tandarts of een notaris bij recht al binnen de woonbestemming toegestaan (mits ze ondergeschikt zijn aan het wonen). Deze beroepen kunnen derhalve niet worden verboden, zelfs niet als de verkeersaantrekkende werking overlast geeft voor de woonomgeving. In dergelijke situaties is het uiteraard wel mogelijk om de gerezen problemen met elkaar bespreekbaar te maken, betrokkenen erop aan te spreken en in gezamenlijk overleg proberen een oplossing te vinden.

# 6 Uitvoeringsparagraaf en relatie met bestemmingsplan

In deze paragraaf staat de vraag centraal of en hoe deze beleidsregel zich leent voor doorvertaling in een bestemmingsplan.

Er zijn een drietal mogelijkheden te onderscheiden.

*Mogelijkheid 1: alleen klassieke beroepen bij recht in bestemmingsplan toestaan*
De eerste mogelijkheid is de bestemmingsplannen te herzien zodat alleen de klassieke vrije beroepen bij recht in een woning zijn toegestaan. Voor alle overige vormen van beroep of bedrijf aan huis is dan een omgevingsvergunning nodig om af te mogen wijken van het bestemmingsplan. De toetsing van deze vergunningaanvragen vindt dan plaats aan de hand van deze beleidsregel. Deze mogelijkheid is voor onze inwoners een verslechtering, omdat in vigerende bestemmingsplan meer beroepen/bedrijven zijn toegestaan dan alleen de klassieke beroepen. In veel meer situaties dan nu het geval is, zal een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. Voor de inwoners betekent dat meer regeldruk en administratieve en financiële lastenverzwaring.

*Mogelijkheid 2: deze beleidsregel doorvertalen in bestemmingsplannen*
De tweede mogelijkheid is om deze beleidsregel één-op-één door te vertalen in nieuwe bestemmingsplannen die herzien worden. De inhoud van deze beleidsregel leent zich hier evenwel niet voor, omdat de criteria beoordelingsruimte bevatten. Het gaat bijvoorbeeld niet om een uitputtend lijstje met beroepen en bedrijven waarvan zeker is dat ze geen overlast voor de woonomgeving veroorzaken. Er is juist gekozen voor deze beleidsregel, om per situatie maatwerk te kunnen bieden en een goede belangenafweging te maken. Als beroepen en bedrijven bij recht zijn toegestaan, is die belangenafweging niet meer mogelijk en dat is ongewenst.

*Mogelijkheid 3: regeling vigerende bestemmingsplannen behouden in combinatie met deze beleidsregel*
De derde mogelijkheid is om de vigerende bestemmingsplanregelingen te behouden. Hierin is geregeld dat bij recht bepaalde beroeps- of bedrijfsuitoefening is toegestaan (een omschrijving die ruimer is dan alleen de klassieke beroepen), evenwel niet voor vrijstaande bijgebouwen. Deze beleidsregel is dan een kader om aanvragen voor vrijstaande bijgebouwen aan te toetsen. En aanvragen voor beroepen of bedrijven die niet in het bestemmingsplan bij recht zijn toegestaan, zoals bijvoorbeeld de webwinkels.

De keuze is gevallen op de derde mogelijkheid.

**Bijlage 1 Gegevens bij aanvraag omgevingsvergunning**

Wie een beroep of bedrijf aan huis wil uitoefenen, dat niet is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, moet eerst een omgevingsvergunning aanvragen. Het gaat dan om een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’. Hierbij ontvangen wij graag de volgende gegevens:

- Naam aanvrager, correspondentie adres en handtekening;
- Lokale en kadastrale aanduiding van het bouwwerk / perceel;
- Is aanvrager tevens bewoner van de woning?
- Soort beroep/bedrijf en een omschrijving van de activiteit(en);
- Openingstijden (per dag/per week);
- Vindt uitoefening van het beroep/bedrijf ook in de weekenden plaats?
- Aantal personeelsleden in vaste dienst, parttime of als oproepkracht inclusief werktijden;
- Aantal verwachte bezoekers (per dag/per week);
- Aantal parkeerplaatsen op eigen terrein en in de directe omgeving;
- Mate waarin de activiteit hinder voor de woonomgeving oplevert (lawaai, stand e.d.) of afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk (buitenopslag materialen e.d.);
- Welk gedeelte van de woning/bijgebouw wordt gebruikt voor het beroep/bedrijf? (plattegrondtekening woning/bijgebouw met maatvoering);
- Vloeroppervlak van woning (inclusief bijgebouwen) en het oppervlak van het gedeelte waarin het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend;
- Vindt er detailhandel gerelateerd aan het beroep/bedrijf aan huis plaats?
- Vindt naamsaanduiding aan of bij de woning plaats en op welke wijze?

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | | | | | | CATEGORIE | INDICES | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | VERKEER | | | GROOTSTE AFSTAND | | CAT | | | VERKEER | VISUEEL |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 221 | 581 | | Uitgeverijen (kantoren) | 0 | 0 | 10 | 0 | 1 | P | | 10 | 1 | | | 1 | 1 P | 1 |
| 2223 | 1814 | A | Grafische afwerking | 0 | 0 | 10 | 0 | 1 | G | | 10 | 1 | | | 1 | 1 G | 1 |
| 223 | 182 | | Reproduktiebedrijven opgenomen media | 0 | 0 | 10 | 0 | 1 | G | | 10 | 1 | | | 1 | 1 G | 1 |
| 70 | 41, 68 | A | Verhuur van en handel in onroerend goed | 0 | 0 | 10 | 0 | 1 | P | | 10 | 1 | | | 1 | 1 P | 1 |
| 72 | 62 | A | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d. | 0 | 0 | 10 | 0 | 1 | P | | 10 | 1 | | | 1 | 1 P | 1 |
| 732 | 722 | | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek | 0 | 0 | 10 | 0 | 1 | P | | 10 | 1 | | | 1 | 1 P | 1 |
| 74 | 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82 | A | Overige zakelijke dienstverlening: kantoren | 0 | 0 | 10 | 0 | 2 | P | | 10 | 1 | | D | 1 | 2 P | 1 |
| 9302 | 9602 | | Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten | 0 | 0 | 10 | 0 | 1 | P | | 10 | 1 | | | 1 | 1 P | 1 |
| 9305 | 9609 | B | Persoonlijke dienstverlening n.e.g. | 0 | 0 | 10 | C 0 | 1 | P | | 10 | 1 | | D | 1 | 1 P | 1 |