

1. Inleiding

Deze nota gaat over de mogelijkheden voor aan huis gebonden activiteiten binnen de woonomgeving. Deze regeling voor aan huis gebonden activiteiten heeft de insteek de regeldruk te verminderen. Er worden meer mogelijkheden dan voorheen gegeven om vanuit de thuissituatie te werken, zonder daarbij de belangen van de omgeving te schaden.

De nota vervangt de volgende nota's:

Voor het grondgebied van de gemeente Oss van vòòr 1 januari 2011:

- Beleidsregels ruimtelijke ordening inzake het beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen (vastgesteld in december 1998;
- Aanvulling Beleidsregels ruimtelijke ordening inzake het beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen (vastgesteld op 17 februari 2011).

Voor het grondgebied van de voormalige gemeente Lith:

- Het beleid dat ten grondslag ligt aan het Bestemmingsplan "Aan huis gebonden beroepen of bedrijven" (vastgesteld op 12-3-2002; goedgekeurd op 21-3-2003).

2. Aanleiding

De aanleiding is drieledig.

1. Actualisatie:

Sinds het opstellen van de huidige beleidslijnen zijn de inzichten over aan huis gebonden activiteiten veranderd. Ook de activiteiten die vanuit huis worden uitgeoefend veranderen. Deze nieuwe ontwikkelingen vragen een andere aanpak. Voorbeelden van nieuwe ontwikkelingen zijn:

- meer soorten activiteiten, zoals bed en breakfast, ZPP'ers (zelfstandige zonder personeel) en thuiswerkers, kleinschalige kinderopvang;
- onderscheid tussen beroep en bedrijf is steeds moeilijker te maken;
- eenmanszaak wordt groepspraktijk;
- internetverkoop neemt een vlucht;
- economische crisis zorgt voor creativiteit bij ondernemers, zoals de opkomst van het parttime-ondernemerschap;
- de wens om te dereguleren.

2. Herindeling Oss-Lith:

In beide voormalige gemeenten gelden verschillende regels. Het is de bedoeling binnen 2 jaar na samenvoeging tot afstemming te komen voor de gehele gemeente. Deze actualisatie dient daarmee ook het doel van beleidsafstemming tussen beide gebiedsdelen.

3. Coalitieprogramma:

In het coalitieprogramma "Samenwerken vanuit de kracht van Oss" (januari 2011) wordt aangegeven dat er zuinig moet worden omgegaan met nieuwe regels en verordeningen. Het college wil meer ruimte bieden voor ondernemerschap in de wijk en aan kleine ondernemers meer mogelijkheden bieden om te ondernemen vanuit de eigen woning.

3. Doel

Het doel van de actualisatie is om te komen tot een duidelijk, eenduidig, werkbaar en toekomstbestendig beleid voor activiteiten die in de woonomgeving worden uitgeoefend. De nieuwe beleidsregels dienen als leidraad voor de nieuwe bestemmingsplannen en voor de toetsing van aanvragen bij afwijkingen van het bestemmingsplan.

4. Vraagstelling

Het huidige beleid van de voormalige gemeente Oss en de voormalige gemeente Lith biedt een goede basis voor de afweging van diverse vraagstukken. Echter, door de jaren heen zijn de activiteiten die aan huis worden ondernomen steeds diverser geworden. Waar voorheen aan huis gebonden beroepen

vooral de zogenaamde 'vrije beroepen' waren, zoals een huisarts of accountant, hebben zij zich ontwikkeld tot een breed scala aan kleinschalige voorzieningen en bedrijvigheid, dat zich goed verhoudt met de woonomgeving. Er komen vragen binnen voor adviesbureaus, verzorgende beroepen (manicure, pedicure) maar ook voor afslanksalons, kleinschalige cursussen, kleinschalige kinderopvang, ambachtelijke bedrijfjes of bed en breakfast in vrijstaande bijgebouwen. De vragen zijn zeer divers en niet onder één noemer te vangen en hiermee komen we steeds vaker aan de randen van het beleid.

Er zijn geregeld initiatieven die passen binnen een woonomgeving maar net niet passen binnen de huidige beleidsregels. Het nieuwe beleid dient dan ook aan te geven wat de mogelijkheden zijn. Het is daarom belangrijk om zo duidelijk mogelijk te beschrijven wat wordt verstaan onder een aan huis gebonden beroep en bedrijvigheid. De regeling moet initiatieven kunnen faciliteren en dient niet te veel randvoorwaarden te stellen. Tegelijkertijd moet het voor de burger duidelijk zijn wat de mogelijkheden zijn.

Aan de andere kant zijn er ook activiteiten die niet passend zijn binnen een woonomgeving. Naast wat er wel mag, dient duidelijk te zijn welke activiteiten niet passend zijn binnen de woonomgeving. Deze activiteiten zijn dan alleen onder voorwaarden toegestaan of worden helemaal uitgesloten van de regeling voor de aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

5. Begripsbepaling

Onder een aan huis gebonden beroep of aan huis gebonden bedrijvigheid wordt verstaan een activiteit die in de woning –binnen de woonbestemming– door de bewoner zelf wordt uitgeoefend.

Het onderscheid tussen een beroep en een bedrijf wordt steeds moeilijker te maken, ook door het ontstaan van mengvormen. Om deze reden is het onderscheid tussen een beroep aan huis en een bedrijf aan huis losgelaten. In het vervolg zal daarom worden gesproken van een aan huis gebonden activiteit, waarmee zowel een beroep als bedrijvigheid bedoeld kan worden.

6. Regeling

De activiteiten die aan huis worden uitgeoefend zijn zeer divers. Om mogelijkheden te scheppen is bepaald wat mag en mogelijk is binnen een woonomgeving. De woonomgeving is het uitgangspunt. Om te zorgen dat de activiteiten in overeenstemming zijn met de woonfunctie zijn activiteiten met sterk publieks- of verkeersaantrekkende werking of een zware milieucategorie niet gewenst. Omdat de activiteit plaats vindt in de woonomgeving, worden in het kader van welstand beperkingen gesteld aan reclame-uitingen.

Om te zorgen dat een activiteiten past binnen de woonomgeving wordt een aantal voorwaarden gesteld. Een aan huis gebonden activiteit voldoet aan de volgende *voorwaarden*. Binnen deze voorwaarden zijn aan huis gebonden activiteiten rechtstreeks toegestaan.

1. bewoner is degene die de activiteit uitoefent;
2. activiteit vindt plaats in een grondgebonden woning;
3. met een maximaal vloeroppervlak van 35 m²;
4. activiteiten voorkomend op de lijst 'Toegestane activiteiten', zie lijst bijlage 1;
5. voor het vestigen van een bed en breakfast gelden aanvullende voorwaarden;
6. groepsmatige activiteiten zijn niet toegestaan;
7. detailhandel is niet toegestaan;
8. prostitutie is niet toegestaan.

Toelichting bij de voorwaarden:

1. Bewoner

Het is een vereiste dat de bewoner degene is die de activiteit aan huis uitoefent. Dit geldt zeker ook voor de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit in een vrijstaand bijgebouw. Het uitgangspunt is dat mensen thuis kunnen werken. Indien dit uitgangspunt wordt losgelaten kunnen geheel nieuwe werkgebieden ontstaan, waarbij geen relatie is tussen de bewoner van de woning en de uitoefening van de activiteit. Om deze reden is het per woning één bewoner toegestaan een aan huis gebonden activiteit uit te oefenen.

Naast de bewoner mag er nog maximaal 1 personeelslid aanwezig zijn voor administratieve werkzaamheden ter ondersteuning van de hoofdactiviteit. Een voorbeeld is de assistent bij de huisarts of fysiotherapeut met een praktijk aan huis. Ook betekent dit dat bijvoorbeeld een verzorgend beroep (schoonheidsspecialist, kapper) maar één behandelstoel heeft of dat een koeriers- of taxibedrijf maar één auto/taxi heeft voor de bedrijfsvoering, waar dus alleen de bewoner in rijdt.

2. Grondgebonden woning

Binnen bestemmingsplannen wordt onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen en meergezinshuizen. Een meergezinshuis heeft onder andere een gezamenlijke entree en de woningen liggen direct boven of naast elkaar. Voorbeelden zijn appartementen of flats. De grootte en de gebruiksmogelijkheden van de woning zijn afgestemd op de directe bewoning en de woning kan niet worden uitgebreid. Het uitvoeren van een activiteit in de woning is direct van invloed op de andere woningen in het meergezinshuis. Om deze redenen is een meergezinshuis over het algemeen niet geschikt voor het uitoefenen van een aan huis gebonden activiteit¹.

Bij grondgebonden woningen zijn deze bezwaren minder direct aanwezig. Zij hebben mogelijkheden tot uitbreiden en staan minder direct met andere woningen in verband. Aan huis gebonden activiteiten zijn toegestaan in grondgebonden woningen.

3. Oppervlak

Bij het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf is het van belang dat de woonfunctie te allen tijde de hoofdfunctie blijft. Met een maximale rechtstreeks toegestane maat van 35 m² voor de aan huis gebonden activiteit is dit gewaarborgd.

Er wordt hierbij geen onderscheid gemaakt tussen activiteiten in een woning, een aanbouw of een al dan niet vrijstaand bijgebouw. Er dient wel altijd een relatie te zijn met de woning. Dit geldt voor alle aan huis gebonden activiteiten. De activiteit dient binnen de bebouwing te worden uitgevoerd; buitenopslag is niet toegestaan.

4. Activiteiten voorkomend op de lijst 'Toegestane activiteiten', zie lijst bijlage 1

Aan huis gebonden activiteiten worden altijd in een woonomgeving uitgeoefend. Om te zorgen dat de impact van de activiteit niet conflicteert met de woonfunctie, worden eisen gesteld aan de soort activiteiten. In bijlage 1 is een 'Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' opgenomen met activiteiten die vallen onder deze noemer vallen. Activiteiten die op deze lijst voorkomen mogen rechtstreeks worden uitgeoefend. Daarbij dient natuurlijk ook voldaan te worden aan de drie bovenstaande voorwaarden.

In de woonomgeving worden bedrijven met milieucategorie 1 en 2 over het algemeen aanvaardbaar geacht. De milieucategorisering komt voort uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG. De lijst 'Toegestane activiteiten' (bijlage 1) is onder andere gebaseerd op de milieucategorisering van de VNG.

Omdat de activiteiten van de lijst rechtstreeks zijn toegestaan, is goed gekeken naar de aard van de activiteiten en hun toelaatbaarheid in of onmiddellijk naast woningen. Geconcludeerd is dat milieucategorie 1 zich goed verhoudt met de functie wonen. Daar waar geen conflict ontstaat met ander beleid, zoals het detailhandels- en/of horecabeleid, en geen grote aantrekkende werking is te verwachten, is deze bedrijvigheid opgenomen op de lijst 'Toegestane activiteiten'.

Bij milieucategorie 2 ligt dit anders. Bij categorie 2 is enige afstand (in de regel 30 meter) tot de woonbebouwing geboden. Echter, door de specifieke aard en (kleinschalige) omvang van de activiteiten aan huis, kan bedrijvigheid met milieucategorie 2 vergelijkbaar zijn qua uitstraling en impact op de woonomgeving met milieucategorie 1-bedrijvigheid. De lijst in bijlage 1 is aangevuld met deze activiteiten. Als voorbeelden zijn te noemen het vervaardigen van kleding en de reparatie van instrumenten.

In geval van twijfel is een activiteit niet rechtstreeks toelaatbaar. Voorbeelden daarvan zijn het meubelmaken en de catering. Als die kleinschalig, niet permanent en/of zonder geluid- of stankhinder worden uitgeoefend, kunnen ze rechtstreeks toelaatbaar zijn. Maar een catering met professionele

¹ Juist bij meergezinshuizen is de ruimtelijke impact van een activiteit relevant. Een activiteit valt onder deze aan huis gebonden activiteiten regeling als zij ruimtelijke impact heeft. Een voorbeeld hierbij zijn klantcontacten of andere publieksaantrekkende functies. Het enkel vanuit huis werken met een computer heeft geen ruimtelijke relevantie en wordt dan ook niet aangemerkt als aan huis gebonden activiteit zoals bedoeld in deze regeling.

horeca-apparatuur en met veel aanloop kan te veel van het goede zijn. Voor niet genoemde activiteiten geldt de mogelijkheid van toelating als 'afwijking'. In paragraaf 7 wordt dat uitgewerkt. Dan geldt toetsing vooraf op een aantal aspecten en is altijd een maatwerkbesluit nodig om daar toestemming voor te verlenen.

Naast de lijst 'Toegestane activiteiten' kan ook het Activiteitenbesluit² van toepassing zijn. Dit Activiteitenbesluit kan regels geven of voorschrijven dat bepaalde voorzieningen worden getroffen. Om een activiteit te mogen uitvoeren dient aan zowel het beleid ten aanzien van aan huis gebonden activiteiten als (waar nodig) het Activiteitenbesluit te worden voldaan.

5. Bed en breakfast

Een bed en breakfast is ook een aan huis gebonden activiteit. Gezien de regeling mogen aan huis gebonden activiteiten binnen de woonbestemming; een bed en breakfast is dan ook toegestaan in vrijstaande bijgebouwen. Naast deze beleidsregels dient men ook te voldoen aan het Bouwbesluit.

Ook een bed en breakfast dient te voldoen aan de voorwaarden die zijn geformuleerd voor aan huis gebonden activiteiten. De specifieke maatvoering voor een bed en breakfast is maximaal 4 personen in maximaal 2 slaapkamers.

6. Groepsmatige activiteiten niet toegestaan

Groepsmatige activiteiten geven doordat het gaat om groepen een ander druktebeeld. Een groepsmatige activiteit is een activiteit waaraan drie of meer personen gelijktijdig deelnemen. In het licht van de kwaliteit van de woonomgeving zijn activiteiten voor groepen niet rechtstreeks toegestaan.

7. Detailhandel niet toegestaan

Het beleid voor detailhandel gaat uit van het concentreren van detailhandel zodat geen versnippering van het aanbod ontstaat en ongewenste verkeersbewegingen worden voorkomen. Dit beleid is vastgelegd in de Visie op de detailhandelsstructuur 2007-2015. De concentratie van detailhandel moet plaats vinden binnen de aangewezen concentratiegebieden. Verkoop vanuit een woning is niet toegestaan.

De laatste jaren heeft de verkoop via internet een vlucht genomen. Aangezien bij internetverkoop geen fysiek klantcontact plaatsvindt, valt dit niet onder de noemer detailhandel. Bij internetverkoop gaat het om opslag, bevoorradings en de administratieve afhandeling en deze handelingen zijn passend binnen de kaders van de regeling voor aan huis gebonden activiteiten. Een absolute voorwaarde hierbij is dat er geen fysiek contact met de klant plaatsvindt. Dit houdt onder andere in dat er ter plaatse geen winkel/showroom o.i.d. mag zijn en klanten de artikelen niet mogen komen bekijken, afhalen of betalen ter plaatse. Is dit wel het geval, dan wordt het beschouwd als detailhandel en is dit niet toegestaan in het kader van een aan huis gebonden activiteit.

8. Prostitutie niet toegestaan

Uit rechtspraak blijkt dat prostitutie en erotische bedrijvigheid geen vorm van een aan huis gebonden beroep of bedrijf is. Deze vormen van bedrijvigheid vallen dan ook niet binnen de regeling voor aan huis gebonden activiteiten.

7. Afwijkingen

Door de komst van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afgekort Wabo, in werking per 1 oktober 2010) is de terminologie veranderd. De Wabo spreekt van de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning "af te wijken" van een geldend bestemmingsplan. Voor de tijd van de Wabo was de terminologie, dat vrijstelling of ontheffing van een bestemmingsplan kon worden verleend. Wat vroeger dus vrijstelling of ontheffing werd genoemd heet nu formeel 'een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken'.

Het nieuwe beleid is erop gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Een groot deel van de aan huis gebonden activiteiten valt onder de regeling zoals deze is beschreven in paragraaf 6. Maar

² Het Activiteitenbesluit is een regeling van de rijksoverheid en bevat algemene regels voor alle relevante milieucompartimenten voor bedrijven.

dat kan niet voor alles. Soms is een toetsing vooraf nodig en als die positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van 'een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken'.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen. Bij deze afweging spelen milieu- en verkeersaspecten altijd een rol.

Er kan van de regeling (zoals beschreven in paragraaf 6) worden afgeweken onder de volgende voorwaarden c.q. in de volgende gevallen:

1. vergroting van het oppervlak;
2. activiteiten anders dan opgenomen in lijst 'Toegestane activiteiten';
3. activiteiten in meergezinshuizen;
4. groepsmatige activiteiten;
5. uitbreiding bed en breakfast;
6. aan een andere functie ondergeschikte verkoop.

Toelichting bij de mogelijkheden voor afwijking:

1. Vergroting oppervlak

Voor een activiteit aan huis groter dan 35 m² kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Voorwaarde hierbij is dat de woonfunctie de hoofdfunctie blijft. De woning houdt een overwegende woonfunctie. Voorkomen moet worden dat het afwijkend gebruik in woningen een omvang bereikt die de woonfunctie van de woning en het woonkarakter van de buurt te veel zou aantasten.

Een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik kan worden verleend tot maximaal 50% van het oppervlak van de woning (met inbegrip van de eventuele aan- en bijgebouwen) met een absoluut maximum van 75 m². Ook bij de vergroting van het oppervlak geldt dat de activiteit binnen de bebouwing dient te worden uitgeoefend en dat buitenopslag niet is toegestaan.

Voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik:

- a. Geen grote publieks- en verkeersaantrekkende werking:
Vergroting van het oppervlak is niet mogelijk voor functies die door deze vergroting een te grote publieks- dan wel verkeersaantrekkende werking krijgen. Het uitgangspunt is dat de woning altijd in overwegende mate de woonfunctie dient te behouden en de kwaliteit van de woonomgeving gewaarborgd moet zijn. Publieks- en verkeersaantrekkende functies leveren een ander druktebeeld en een andere parkeervraag, die niet in overeenstemming zijn met de woonfunctie.
Er zijn functies die in een zeer kleinschalige vorm passend zijn in de woonomgeving, maar waarbij in een vergrote vorm de (verkeers)aantrekkende werking exponentieel toeneemt, waardoor de kwaliteit van de woonomgeving onder druk komt. Voorbeelden zijn: een kapsalon, taxi- of koeriersbedrijf. Uitbreiding is voor dit soort functies niet aan de orde. Publieks- en verkeersaantrekkende functies hebben andere vestigingsvoorwaarden; zij zouden zich beter kunnen vestigen daar waar de omgeving de druk kan opvangen, zoals in de aangewezen winkelconcentratiegebieden dan wel binnen bedrijfsbestemmingen.
- b. Geen overlast en oplossing van parkeervraag:
Het oppervlak mag alleen worden vergroot als er geen onevenredige mate van overlast ontstaat door een toename van verkeersbewegingen en parkerende bezoekers of leveranciers. Ook overige milieuaspecten worden meegenomen bij de afweging. De activiteit mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat verkeersoverlast of verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn. Het parkeren ten behoeve van de activiteit dient zo veel mogelijk op eigen terrein te worden opgelost. Voor een eventuele resterende parkeervraag wordt afgewogen of de openbare verkeers- en parkeersituatie dit kan opvangen.

2. Activiteiten anders dan opgenomen in lijst 'Toegestane activiteiten'

Rechtstreeks zijn toegestaan de activiteiten zoals opgenomen in de lijst 'Toegestane activiteiten' in bijlage 1. Voor andere activiteiten wordt afgewogen of deze qua aard, schaal en omvang vergelijkbaar zijn met de activiteiten zoals beschreven in bijlage 1. Bij deze afweging worden onder andere aspecten als mogelijke hinder, uitstraling en aantrekkingskracht meegenomen. Deze afwijkingmogelijkheid maakt de regeling flexibel om twee redenen.

De eerste reden is, dat de lijst ondanks alle goede bedoelingen niet honderd procent volledig kan zijn. Er zullen nieuwe vormen van bedrijvigheid ontstaan, die nog niet in de lijst staan.

De tweede reden is, dat activiteiten die buiten de lijst zijn gehouden, onder omstandigheden toch toelaatbaar kunnen zijn. Hierboven zijn de voorbeelden genoemd van het meubelmaken en de catering. Als die kleinschalig en zonder aspecten van hinder zijn, kunnen ze toelaatbaar zijn. Het zou ook kunnen zijn, dat een activiteit net iets anders is dan een eenmanspraktijk, bijvoorbeeld een samenwerkingsvorm van twee parttimers (beide bewoners). Of een praktijk van de ouder met een van de inwonende kinderen.

Het doel is om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan, maar daar zijn behoorlijk wat regels voor nodig om precies aan te geven wat dat is. Dat samenstel van regels houdt altijd het risico in van onvoorzien en dus onbedoelde uitsluitingen. Daarom is een flexibiliteitsregeling nodig om recht te doen aan de grote variatie van de dagelijkse werkelijkheid.

De criteria, waaraan getoetst wordt, zijn zelfde als bij de toestemming voor vergroting van het oppervlak. De toestemming voor 'andere activiteiten' kan ook gecombineerd worden met de toestemming voor een groter bedrijfsvloeroppervlak (tot 50% van het oppervlak van de woning met een absoluut maximum van 75m²).

In uitzonderingsgevallen zullen bovengenoemde afwijkmogelijkheden niet voldoende ruimte geven. Het gaat dan om activiteiten die het stadium van aan huis gebonden activiteit ontgroeien. Het kan gaan om een tweede volwaardige medewerker of een oppervlak groter dan 75 m². Als deze activiteit passend is binnen de woonomgeving, qua aantrekkingskracht, uitstraling en impact, kan worden overwogen om via een omgevingsvergunning een buitenplanse afwijking toe te staan. Een andere mogelijkheid is om in bestemmingsplannen een standaardwijzigingsbevoegdheid op te nemen. Aan de ene kant is de nodige voorzichtigheid geboden omdat het gaat om een afwijking van het hier voorgestelde beleid. Maar aan de andere kant moet het bestemmingsplan zoveel mogelijk ruimtelijk aanvaardbare activiteiten mogelijk maken.

3. Activiteiten in meergezinswoningen

Hoewel het in de regel niet is toegestaan activiteiten aan huis in een meergezinshuis uit te oefenen, zijn er wel situaties te benoemen waarin het wel mogelijk is. Het gaat dan om situaties waarin de directe impact van een activiteit kleiner is door de fysieke kenmerken van het gebouw/de woning. Onder de volgende voorwaarden kan omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik worden verleend voor het uitvoeren van een activiteit aan huis in een meergezinswoning:

- activiteiten vinden plaats op de begane grondlaag of activiteiten vinden plaats daar waar woningen gecombineerd zijn met kleinschalige kantoren en/of dienstverlening;
- er is sprake van een rechtstreekse entree naar het openbaar gebied.

4. Groepsmatige activiteiten

Aangezien een groepsmatige activiteit aan huis een grotere invloed heeft op de omgeving dan bijvoorbeeld het uitvoeren van administratieve werkzaamheden, zijn deze activiteiten alleen mogelijk met een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik. In de toetsing van de aanvraag worden de aard, omvang en intensiteit meegewogen. Dit om de kleinschaligheid van groepsgewijze cursussen of workshops binnen een overwegende woonomgeving te waarborgen. In de praktijk gaat het dan om bijvoorbeeld bedrijfsmatige dienstverlening als kleinschalige kinderopvang, het geven van yogales in kleine groepen of het geven van (creatieve) workshops. De activiteiten moeten passend zijn binnen de woonomgeving. Bij een afweging wordt de omgeving meegewogen. Bijvoorbeeld in een stedelijke woonbuurt kan eenzelfde activiteit een grotere impact hebben dan in een ruimere kernrandzone.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik geven de onderstaande regels richting aan de afweging:

- in de regel 6 personen per keer;
- in de regel 3 keer per week;
- in de regel is de duur van een cursus één dagdeel;
- parkeren moet zo veel mogelijk op eigen terrein worden opgelost; afgewogen wordt of een eventuele resterende parkeervraag binnen de openbare verkeers- en parkeersituatie kan worden opvangen.

Voor kinderopvang geldt dat het kleinschalige kinderopvang moet betreffen. Voor kinderopvang als een aan huis gebonden activiteit geldt een maximum van 4 tot 6 niet-eigen kinderen³. Daarnaast moeten de kinderen op afspraak komen en mag er dus geen sprake zijn van vrije inloop.

5. Bed en breakfast in het buitengebied

De regeling staat bed en breakfast toe als een aan huis gebonden activiteit. Een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik is mogelijk:

- in het buitengebied;
- tot maximaal 4 slaapkamers;
- voor maximaal in totaal 8 personen
- parkeren op eigen terrein.

6. Verkoop

Ten aanzien van verkoop aan particulieren wordt een uitzondering gemaakt, namelijk voor ondergeschikte verkoop.

In de Visie op de detailhandelsstructuur 2007-2015 is met betrekking tot verkoop aan huis het volgende opgenomen: "Via een vrijstellingsbepaling in het bestemmingsplan kan daar waar er (onder meer) geen sprake is van een verstoring van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur eventueel een uitzondering gemaakt worden voor een zeer beperkte verkoop (kleinschalig), in verband met een bedrijfsmatige activiteit bij een woning in het kader van de regelingen aan huisgebonden beroepen/bedrijvigheid."

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik wordt beoordeeld of de kleinschalige detailhandel:

- een bijzaak is van productie of dienstverlening (dus gerelateerd aan de activiteit);
- een niet-zelfstandig onderdeel is;
- van ondergeschikte aard is ten opzichte van de totale bedrijfsvoering.

Een voorbeeld van de bedoelde kleinschalige en ondergeschikte detailhandel is een potje crème bij een schoonheidsspecialist of een eeltvijl bij een pedicure. Hier wordt niet bedoeld het afhalen van goederen of ander fysiek contact bij internetverkoop.

8. Bedrijfswoningen en woningen in het buitengebied

De regeling, zoals beschreven in paragraaf 6 en 7, geldt primair voor de woongebieden in de stad en in de kernen. Hierdoor is voor bijvoorbeeld bedrijfswoningen of woningen in het buitengebied niet duidelijk wat wel en niet mag aan aan huis gebonden activiteiten. Om hier duidelijkheid over te geven zijn de verschillende categorieën woningen buiten de stedelijke woongebieden onderscheiden:

- a. bedrijfswoningen op bedrijventerreinen;
- b. burgerwoningen in het buitengebied;
- c. agrarische bedrijfswoningen (in het buitengebied);
- d. bedrijfswoningen (niet-agrarische bedrijven) in het buitengebied.

Per categorie wordt aangegeven hoe de beleidsregels voor aan huis gebonden activiteiten moeten worden toegepast.

a. Bedrijfswoningen op bedrijventerreinen:

Op een aantal bedrijventerreinen staan dienstwoningen bij bedrijven. In nieuwe bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen worden bestaande bedrijfswoningen gerespecteerd, maar wordt de bouw van nieuwe niet toegestaan. Bedrijfswoningen kunnen namelijk leiden tot een beperking van de mogelijkheden voor de bedrijvigheid waarvoor een bedrijventerrein primair is bedoeld.

Bedrijfswoningen zijn dus eigenlijk niet meer gewenst en dat geldt nog meer voor de functie wonen zelf en wat daar mee verbonden is. Om deze reden is er bijvoorbeeld voor gekozen om bij een bedrijfswoning geen mantelzorg toe te staan of om hier niet de brede omschrijving van huishouden toe te passen. Dit zijn bewuste keuzes geweest om bedrijventerreinen zuiver en geschikt te houden voor hun primaire doel, namelijk het ruimte bieden aan bedrijven.

³ Een en ander is afhankelijk van de eisen die de rijksoverheid stelt aan gastouderopvang c.q. kleinschalige kinderopvang.

Voor de aan huis gebonden activiteiten sluiten we aan bij deze redenering. Een deel van de aan huis gebonden activiteiten die een meer bedrijfsmatig karakter hebben zijn al toegestaan binnen de bedrijfsbestemming van het perceel. Andere activiteiten die meer liggen op het gebied van verzorging, medisch, maatschappelijk, publieksaantrekkelijk e.d. zijn niet passend binnen de beleidsdoelstellingen voor bedrijventerreinen.

Conclusie:

Bedrijfswoningen op bedrijventerreinen kennen geen mogelijkheden binnen de regeling van aan huis gebonden activiteiten.

b. Burgerwoningen in het buitengebied:

In essentie is de regeling voor aan huis gebonden activiteiten in de nieuwe bestemmingsplannen voor het buitengebied en het nieuwe beleid voor aan huis gebonden activiteiten vergelijkbaar.

In het buitengebied wordt de regeling wel vaak gecombineerd met kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten, zoals een theetuin.

In het buitengebied worden die recreatieve nevenactiviteiten gekoppeld aan een afwijkingsbesluit en niet rechtstreeks toegestaan. De reden hiervoor zijn de specifieke milieuaspecten die in het buitengebied spelen, zoals geur, geluid, e.d. Vooral recreatieve activiteiten, zoals een bed en breakfast, zijn geurgevoelige objecten. Het toevoegen van andere functies kan leiden tot een onevenredige beperking van agrarische bedrijven in de omgeving. Die toetsing op strijdigheid en met name geurhinder is ook verstandig bij het geven van toestemming voor grotere aan huis gebonden activiteiten (vergroting tot maximaal 75 m²).

Het is dus belangrijk om een integrale afweging van de verschillende (omgevings)aspecten te maken.

Conclusie:

- Bed en breakfast tot de maat van 2 kamers/4 personen blijft rechtstreeks toegestaan, echter beperkt tot de woning, inclusief de aan- en bijgebouwen.
- Voor afwijkend gebruik voor bed en breakfast groter dan 2 kamers/4 personen wordt aangesloten bij de beleidslijnen zoals deze in de bestemmingsplannen buitengebied zijn vastgesteld. Het gaat dan om een bredere regeling voor kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten.
- Deze grotere kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten (al dan niet in de woning) zijn niet rechtstreeks mogelijk maar gekoppeld aan een afwijking, waarbij milieuaspecten worden meegewogen.
- Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik ten behoeve van het vergroten van het oppervlak van de activiteit tot maximaal 75 m² dient te worden getoetst op milieuaspecten.
- Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik ten behoeve van groepsmatige activiteiten is de omgeving maatgevend; er zijn meer mogelijkheden dan in het stedelijk gebied.

c. Agrarische bedrijfswoningen:

In het geldend beleid voor het buitengebied worden binnen de agrarische bestemmingen al mogelijkheden gegeven voor nevenactiviteiten. De achtergrond daarvan is om leefbaarheid van het platteland te stimuleren. Welke mogelijkheden dat zijn is afhankelijk van het gebiedstype.

Afhankelijk van het gebiedstype worden er meer of minder mogelijkheden geboden voor nevenactiviteiten. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de 'zuiver' agrarische gebieden (met name de polders) waarin weinig mogelijkheden worden geboden en de meer gemengde gebieden (zoals de oeverwal en de bebouwingsconcentraties) waar meer mogelijkheden zijn voor recreatieve nevenactiviteiten.

De mogelijkheden voor aan huis gebonden activiteiten in stedelijk gebied kunnen gelden als nevenactiviteiten, die in elk geval in een agrarische bedrijfswoning mag worden uitgeoefend, afhankelijk van de gebiedstypering. Hier speelt niet de beoordeling op geurhinder, omdat alles binnen het 'eigen bedrijf' gebeurt.

Conclusie:

De regeling voor aan huis gebonden activiteiten is ook van toepassing op agrarische bedrijfswoningen. De regeling zal vooral daar worden toegepast waar via het bestemmingsplan geen tot weinig mogelijkheden worden gegeven voor nevenactiviteiten.

d. Bedrijfswoningen (niet agrarische bedrijven) in het buitengebied:

Voor deze bedrijfswoningen is de regeling voor aan huis gebonden activiteiten bij burgerwoningen in het buitengebied van toepassing. Dit heeft te maken met de mogelijkheid dat bedrijven moeten kunnen omschakelen naar een minder belastende vorm van bedrijvigheid.

9. Implementatie

Deze nota bevat het beleid van de gemeente. Dat beleid wordt verwerkt in de juridische regels van bestemmingsplannen. Daarom bevat deze nota ook modelregels daarvoor. Als een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt, worden daarin de nieuwe regels over activiteiten aan huis opgenomen.

In bijlage 2 zijn modelregels opgenomen.

Het duurt geruime tijd voordat die nieuwe regels in alle bestemmingsplannen zijn verwerkt. Er blijven dus best lang bestemmingsplannen gelden met een andere regeling of ook wel zonder regeling. Die bestemmingsplannen blijven gelden.

Als daarin een regeling over activiteiten aan huis zit, dan moet die allereerst worden toegepast. Kan daarmee toestemming worden gegeven, dan is dat prima. Maar als die regeling te beperkt is of als een regeling ontbreekt, dan moet getoetst worden aan dit nieuwe beleid. Als iets niet mag in het geldende (verouderde) bestemmingsplan, maar wel mag op grond van het nieuw beleid, dan kan daar toch toestemming voor worden verleend. Dit nieuwe beleid is dan het toetsingskader voor de afweging van deze verzoeken.

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan van geldende bestemmingsplan worden afgeweken met een omgevingsvergunning.

Deze beleidsnota bevat beleidsregels voor de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid. Dat betekent, dat burgemeester en wethouders bij de toepassing naar de beleidsregels kunnen verwijzen en niet steeds de afwijking van het bestemmingsplan volledig hoeven te motiveren.

10. Controle en handhaving

Handhaving is het door toezicht en het toepassen van bestuur(srechtelijke), strafrechtelijke of privaatrechtelijke middelen bereiken dat de algemeen geldende rechtsregels en individueel geldende voorschriften worden nageleefd. Handhaving bestaat uit toezicht, opsporing en sanctionerend optreden.

Gemeentebreed zijn de prioriteiten bepaald bij het inzetten van het instrument handhaving. Prioriteiten hebben betrekking op de beleidsthema's veiligheid, volksgezondheid en zorg voor het milieu en de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is de mate van overlast een afweging om handhavend op te treden.

BIJLAGE 1
Toegestane activiteiten

	rubriek	aan huis gebonden activiteiten
1	Individuele praktijk voor medische en paramedische dienstverlening	<ul style="list-style-type: none"> • huisartsenij, • psychologie, • psychiatrie, • fysiotherapie en bewegingsleer, • voedingsleer en voedingsadvies, • mondhygiëne • tandheelkunde, • logopedie, • orthopedagogie, • verloskunde, • alternatieve geneeswijze, • dierengeneeskunde.
2	Individuele praktijk voor zakelijke dienstverlening	<ul style="list-style-type: none"> • notaris, • advocaat, deurwaarder en juridisch adviseur, • accountant en belastingconsulent, • assurantie- en verzekeringsbemiddeling, • exploitatie en handel in onroerende zaken, • hypotheekadviseur en financieel adviseur, • tolk/vertaler.
3	Vervaardiging en kunstnijverheid in de vorm van een eenmansbedrijf	<ul style="list-style-type: none"> • (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf, • hoedenmaker, • (muziek)instrumentenmaker, • kaarsenmaker, • lijstenmaker, • vervaardiging munten, • vervaardiging sieraden, • kunstschilder (met atelier), • fotograaf.
4	Individuele praktijk op gebied van advies, ontwerp en onderzoek	<ul style="list-style-type: none"> • reclame ontwerp, • grafisch ontwerp, • architectonisch ontwerp, • stedenbouwkundig ontwerp, • tuin- en landschapsontwerp, • computerservice en informatietechnologie, • maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek.
5	Kantoor- en opslagfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend	<ul style="list-style-type: none"> • kantoor-, stallings- en opslagfunctie voor schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, klussenbedrijf, bestratingsbedrijf, metselaar, glazenwasserij, elektriciens, loodgieter (een en ander zonder bewerking of verwerking van stoffen, voorwerpen of materialen), • kantoor-, stallings- en opslagfunctie voor een groothandelsbedrijf en voor internetverkoop (mits zonder klantcontact aan huis).

6	Eenmans-reparatie-/verhuurbedrijf	<ul style="list-style-type: none">• uurwerkreparatiebedrijf,• goud- en zilverwerkreparatiebedrijf,• reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's/tv's/digitale apparatuur),• reparatie van muziekinstrumenten.
7	Overige dienstverlening in de vorm van eenmansbedrijven	<ul style="list-style-type: none">• kappersbedrijf (met niet meer dan één kappersstoel),• schoonheidsspecialist,• manicure,• pedicure,• (sport)massage,• hondentrimmer,• taxi-/koeriersbedrijf (alleen eigen rijder, ten hoogste één auto),• begrafenisonderneming (niet zijnde een mortuarium),• decorateur,• privé-docenten (zoals remedial teachers en individuele muziek-, spraak- en taallessen).
8	Bed en breakfast	<ul style="list-style-type: none">• bed en breakfast met overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk.
9	Uitsluitingen: tot de onder punt 1 tot en met 7 bedoelde rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten worden in ieder geval niet gerekend:	<ul style="list-style-type: none">• groepsmatige activiteiten, dat wil zeggen het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk,• buitenopslag, dat wil zeggen opslag van goederen buiten gebouwen,• opslag van brandgevaarlijke en explosiegevaarlijke stoffen,• reparatiebedrijven voor gemotoriseerde voertuigen,• detailhandel.

BIJLAGE 2
Modelregels voor activiteiten aan huis

Modelregeling aan huis gebonden activiteiten

Deze modelregeling geeft een voorbeeld van de toepassing van het beleid voor aan huis gebonden activiteiten. In het voorbeeld zijn deze regels verwerkt in een bestemming 'Wonen- Halfvrijstaand'.

Plannaam: Modelregeling aan huis gebonden activiteiten
Plannummer: PM
Datum vaststelling: nvt
Datum goedkeuring: nvt
Versie: concept d.d.1 maart 2012 voorbeeld toepassing beleid

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Wonen - Halfvrijstaand

Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan huis gebonden activiteit

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.2 bed en breakfast

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woonhuis of bijbehorende aan- of uitbouw of bijgebouw en volledig gedreven door de bewoner van het betreffende woonhuis.

1.3 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

NB indien deze activiteit wordt uitgeoefend zonder enige klantenbezoek (zoals bekijken, proberen, betalen, afhalen, service, reparatie e.d.) ter plaatse, dan is er geen sprake van detailhandel.

1.4 garagebox

stallingsruimte voor één auto, deel uitmakend van een complex van dergelijke stallingen.

1.5 individuele praktijk c.q. eenmansbedrijf

een praktijk of bedrijf, uitgeoefend door één beroepsuitoefenaar al dan niet administratief of anderszins ondersteund door ten hoogste een ander persoon.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Wonen - Halfvrijstaand

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Halfvrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande en halfvrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;
- b. activiteiten, genoemd in de "lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten" met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
- c. bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
- d. alsmede voor ter plaatse van de aanduiding '.....';
- e. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

2.2 Bouwregels

2.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 2.1.

2.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De afstand van de zijgevel van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens moet tenminste 3 m bedragen; in afwijking hiervan mag één zijgevel ook in de zijdelingse perceelgrens worden geplaatst.
- c. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- d. Optioneel: De breedte van een bouwperceel mag niet minder dan .. m en niet meer dan .. m bedragen.
- e. Kelders zijn toegestaan.

2.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports gelden de volgende regels:

- a. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports moeten tenminste 3 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning worden gebouwd. (NB: alleen opnemen als dat nodig is; plaatsing bijgebouwen wordt in bestaande situaties geregeld met onderscheid tuin-wonen; in nieuwbouwplannen met bouwstroken kan dit voorschrift nodig zijn)
- b. De zijgevel moet worden geplaatst in de zijdelingse perceelgrens dan wel tenminste 2 m daaruit.
- c. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 m respectievelijk 5 m bedragen.
- d. Carports mogen in afwijking van het bepaalde onder a tenminste 1 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning worden gebouwd
- e. De bouwhoogte van een carport mag niet meer dan 3 m bedragen.
- f. Dakterrassen boven aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan achter de achtergevel van het hoofdgebouw.
- g. Kelders zijn uitsluitend toegestaan onder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen.

2.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. In afwijking van het bepaalde in lid a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- d. Op de bouw van carports zijn de regels in lid 2.2.3 van toepassing.

2.2.5 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven

oppervlakte bouwperceel	bebouwingspercentage
bouwperceel tot en met 300 m ²	55%
bouwperceel van 301 tot en met 400 m ²	55% voor de oppervlakte tot 300 m ² en 30% over de meerdere oppervlakte
bouwperceel van 401 m ² en groter	50% over de oppervlakte tot 400 m ² en 20% over de meerdere oppervlakte

met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en overkappingen niet meer mag bedragen dan 100 m².

2.3 Afwijken van de bouwregels

P.M.

2.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van een woonhuis voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruik van garageboxen voor andere doeleinden dan het stallen van auto's en andere voertuigen;
NB: optioneel voor situatie, dat garageboxen in de bestemming 'wonen' voorkomen.
- e. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

2.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van het bepaalde in lid 2.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de "lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten" met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:
 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 3. de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
 4. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 5. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
 6. de activiteit niet is uitgesloten in de "lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten";
- b. van het bepaalde in lid 2.1 ten behoeve van groepsmatige activiteiten, dat wil zeggen het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk, mits:
 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 2. de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
 3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
- c. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
 1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering en de detailhandel geen onderdeel is van internetverkoop;

- d. van het bepaalde in lid 2.1 ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast met een grotere omvang, mits:
 - 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en in ieder geval niet meer dan 4 slaapkamers voor in totaal 8 personen voor overnachtingsmogelijkheid worden gebruikt;
 - 2. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;

NB: afwijkmogelijkheid onder d. is optioneel voor het buitengebied.
- e. van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits:
 - 1. het gebruik noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
 - 2. op het perceel al een woning aanwezig is en op de betreffende woning geen zodanige omgevingsvergunning van kracht is;
 - 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van belanghebbenden;
 - 4. de afhankelijke woonruimte binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen wordt ingepast en de oppervlakte van het gebouw in ieder geval niet groter is dan 80 m²;
 - 5. het bijgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw is gelegen dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bijwoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw;
- f. van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:
 - 1. de grootte van de woning daarvoor geschikt is;
 - 2. voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 - 3. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden benadeeld.

Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

Als rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten worden aangemerkt de volgende beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten:

	rubriek	aan huis gebonden activiteiten
1	Individuele praktijk voor medische en paramedische dienstverlening	- huisartsenij, - psychologie, - psychiatrie, - fysiotherapie en bewegingsleer, - voedingsleer en voedingsadvies, - mondhygiëne, - tandheelkunde, - logopedie, - orthopedagogie, - verloskunde, - alternatieve geneeswijze, - diergeneeskunde.
2	Individuele praktijk voor zakelijke dienstverlening	- notaris, - advocaat, deurwaarder en juridisch adviseur, - accountant en belastingconsulent, - assurantie- en verzekeringsbemiddeling, - exploitatie en handel in onroerende zaken, - hypotheekadviseur en financieel adviseur, - tolk/vertaler.
3	Vervaardiging en kunstnijverheid in de vorm van een eenmansbedrijf	- (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf, - hoedenmaker, - (muziek)instrumentenmaker, - kaarsenmaker, - lijstenmaker, - vervaardiging munten, - vervaardiging sieraden, - kunstschilder (met atelier) - fotograaf.
4	Individuele praktijk op gebied van advies, ontwerp en onderzoek	- reclame ontwerp, - grafisch ontwerp, - architectonisch ontwerp, - stedenbouwkundig ontwerp, - tuin- en landschapsontwerp, - computerservice en informatietechnologie, - maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek.
5	Kantoor- en opslagfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend	- kantoor-, stallings- en opslagfunctie voor schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, klussenbedrijf, bestratingsbedrijf, loodgieter, electriciën, metselaar, glazenwasser (een en en ander zonder bewerking of verwerking van stoffen, voorwerpen of materialen), - kantoor-, stallings- en opslagfunctie voor een groothandelsbedrijf en voor internetverkoop (mits zonder klantcontact aan huis).
6	Eenmans-reparatie-/verhuurbedrijf	- uurwerkreparatiebedrijf, - goud- en zilverwerkreparatiebedrijf, - reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's/tv's/digitale apparatuur), - reparatie van muziekinstrumenten.
7	Overige dienstverlening in de vorm van eenmansbedrijven	- kappersbedrijf (met niet meer dan één kappersstoel), - schoonheidsspecialist, - manicure, - pedicure, - (sport)massage, - hondentrimmer, - taxi-/koeriersbedrijf (alleen eigen rijder, ten hoogste één auto), - begrafenisonderneming (niet zijnde een mortuarium), - decorateur, - privé-docenten (zoals remedial teachers en individuele muziek-, spraak- en taallessen).
Uitsluitingen. Tot de onder punt 1 tot en met 7 bedoelde rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten worden in ieder geval niet gerekend:		- groepsmatige activiteiten, dat wil zeggen het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk, - buitenopslag, dat wil zeggen opslag van goederen buiten gebouwen, - opslag van brandgevaarlijke en explosiegevaarlijke stoffen, - reparatiebedrijven voor gemotoriseerde voertuigen, - detailhandel.