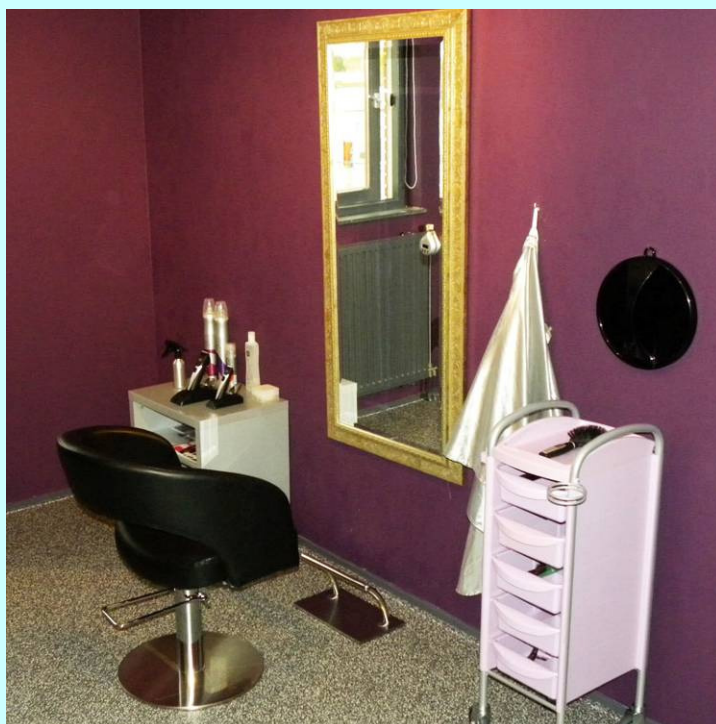


Toelichting

Beleidsnotie voor bedrijvigheid aan huis Pekela 2013



Inleiding

Algemene doelstelling

Deze toelichting is opgesteld om duidelijkheid te geven over deze beleidsnotitie. Ook wordt de verhouding weergegeven tussen dit nieuwe beleidsstuk en de huidige wet en regelgeving. Voor de totstandkoming van de beleidsregels zijn een aantal keuzes gemaakt, de motivering van deze keuzes zijn terug te vinden in deze toelichting.

Veranderende wet- en regelgeving

Met de invoering van de Wabo (1 oktober 2010) is het wenselijk geworden om het beleid aan te passen aan deze nieuwe regelgeving. De beleidsnotitie is dus niet alleen een aanvulling van de beleidsnotitie uit 2007, maar vervangt deze geheel.

Veranderende inzichten

In de periode van 2007-2012 zijn verschillende verzoeken ingediend voor het starten van een bedrijf aan huis die niet passend waren binnen het vastgestelde beleid. Voor enkele situaties was het goed voor te stellen dat toch medewerking mogelijk was. Daarom is gekozen voor een uitbreiding van de beleidsnotitie.

Tot slot wordt een doorkijk gemaakt naar de situatie zoals die zou moeten ontstaan wanneer deze beleidsnotitie is overgenomen in de relevante bestemmingsplannen.

2. Begrippen

Voor de toetsing van de notitie, is het noodzakelijk om te weten wat er wordt verstaan onder een aan bedrijf aan huis. Enkele relevante begrippen worden hieronder toegelicht. Deze kunnen ook in de begripsomschrijving van een bestemmingsplan worden opgenomen indien het bestemmingsplan wordt aangepast voor de regels van de woonbestemmingen.

Een selectie van begrippen zoals deze worden toegepast in de “beleidsnotitie voor bedrijvigheid aan huis Pekela 2013”:

- a) *Aan huis verbonden bedrijf*: het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft. Onder aan huis verbonden bedrijven worden tevens kapsalons en schoonheidssalons begrepen;
- b) *Bouwen*: plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen veranderen of vergroten van een bouwwerk;
- c) *Detailhandel*: 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.

3. Het beleid uit 2007

Het beleid voor bedrijvigheid aan huis is voor het laatst bijgewerkt in 2007. Bij die laatste versie (en daarvoor) is gewerkt om tot een uniforme regeling te komen die voor alle woonbestemming tot een gelijke afhandeling van aanvragen voor bedrijvigheid aan huis zou moeten gaan leiden. Deze beleidsregels zijn terug te vinden in de bestemmingsplannen die zijn vastgesteld in de laatste jaren. Nog niet

alle bestemmingsplannen zijn geactualiseerd, waardoor de beleidsnotitie in die gevallen het toetsingskader biedt voor het college.

4. Trends en ontwikkelingen

In de afgelopen jaren zijn er meerdere aanvragen geweest, die aanleiding hebben gegeven om het beleid uit 2007 op onderdelen te heroverwegen. Hieronder volgen enkele onderwerpen die mede hebben geleid tot deze actualisatie van de beleidsnotitie.

Webshops vs. detailhandel

Een van de ontwikkelingen die landelijk valt op te merken is de toename van verkoop via internet. Daarnaast wordt ook steeds duidelijker wat kan worden toegestaan als een internetbedrijf en wat moet worden gezien als detailhandel. Omdat detailhandel alleen wordt toegestaan als ondergeschikte activiteit bij bijvoorbeeld een kapsalon, is daarmee ook duidelijk geworden dat bedrijven geen detailhandelfunctie als hoofddoel mogen hebben.

Algemene flexibiliteit

Bij de beleidsnotitie is een lijst opgesteld van het type bedrijven waarvoor in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend. Omdat het altijd lastig is om alle bedrijven te benoemen is daarom onder lid 2 sub c opgenomen dat bedrijven die vergelijkbaar zijn met de bedrijven van de lijst, ook kunnen worden toegestaan. Indien het niet duidelijk is of een bedrijf wel of niet vergelijkbaar is, dan kan voor bedrijven die behoren tot categorie 1 uit de brochure "bedrijven en milieuzonering 2009" van de VNG omgevingsvergunning worden verleend in afwijking van het bestemmingsplan. De bedrijven uit categorie 1 zijn van geringe impact qua activiteiten. Daarnaast moet een dergelijk bedrijf nog wel voldoen aan de overige criteria zoals die zijn opgenomen in de beleidsnotitie.

5. Planologisch kader

Een ruimtelijke afweging bij het verlenen van medewerking aan verzoeken voor bedrijven aan huis dient zoveel mogelijk op basis van een goede ruimtelijke ordening te gebeuren. Ad hoc planologie is daarom een slechte manier om besluitvorming te laten plaatsvinden en zou slechts moeten worden toegepast voor uitzonderlijke verzoeken. Aangezien een aan vraag voor een praktijk aan huis vaker voorkomt, is het daarom ook een logische en wenselijke stap om een kader te scheppen met behulp van deze beleidsnotitie.

6. Juridisch kader

Gemeentelijke regelgeving. Een belangrijk onderdeel van toetsing van een aanvraag om omgevingsvergunning is de toets of wordt voldaan aan de bouwregels van het bestemmingsplan. Wanneer niet wordt voldaan aan de bouwregels (of voorschriften in oudere plannen) kan, indien in het bestemmingsplan afwijkingsregels zijn opgenomen, een omgevingsvergunning worden afgegeven met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 1° van de Wabo.

Landelijke regelgeving: Wanneer in het bestemmingsplan geen afwijkingsregels zijn opgenomen, dan is het mogelijk voor burgemeester en wethouders om omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. De grondslag hiervoor is gelegen in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° van de Wabo. Dit houdt in dat moet worden gezien of wordt voldaan aan de criteria zoals deze staan beschreven in artikel 4 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (de Bor). Dit wordt ook wel de 'kruimelgevallenlijst' genoemd. Om de afweging te kunnen maken om wel of geen medewerking te verlenen bij een dergelijk verzoek zijn kaders nodig zoals deze beleidsnotitie. Voor een omgevings-

vergunning die met een afwijking ex artikel 2.12 eerste lid onder a onder 1 of 2 van de Wabo kan worden verleend, is de reguliere procedure van toepassing.

In enkele situaties zal blijken dat voor het gewijzigd gebruik van een pand in afwijking van het bestemmingsplan de buitenplanse afwijking niet met een reguliere procedure kan worden toegepast. In gevallen dat het pand is gelegen in het aangewezen buitengebied, of als er sprake is van een oppervlak van meer dan 1500 m²* moet worden overwogen of de omgevingsvergunning kan worden verleend, voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (uitgebreide procedure) ex artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3° van de Wabo.

7. Maatschappelijk draagvlak

In de periode van 2 mei 2013 t/m 12 juni 2013 heeft de beleidsnotitie met bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Ten tijde van de inspraakperiode zijn geen zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de uitkomsten van de inspraakperiode kan worden geconcludeerd dat de beleidsnotitie zorgvuldig tot stand is gekomen en dat voordat tot vaststelling is overgegaan betrokkenen zijn geraadpleegd, dan wel dat zij de mogelijkheid hebben gehad om hun zienswijze naar voren te brengen.

8. Ontwikkelingsbeeld

Wanneer in bestemmingsplannen de beleidsnotitie voor bedrijvigheid aan huis Pekela 2013 wordt overgenomen kan medewerking aan bouwplannen worden verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1° van de Wabo. Dit houdt in dat wordt verwezen naar de afwijkingsregels die in het bestemmingsplan worden opgenomen.

In de planning van de actualisatie zijn de gebieden buiten de bebouwde kom allen toe aan actualisatie. Dit is onder andere het grote gebied van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Nieuwe Pekela' en 'Landelijk gebied Oude Pekela'. Ook het gebied van Bronsveen valt voor het grootste deel buiten de bebouwde kom. Bij vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen voor deze gebieden is het noodzakelijk het beleid van deze beleidsnotitie over te nemen als afwijkingsregels. Op deze manier is op den duur mogelijk dat omgevingsvergunningen met afwijking kunnen worden verleend, zonder te hoeven toetsen aan de landelijke criteria van de 'kruiemelgevallenlijst'.

9. Toepassing van de regeling

Deze beleidsnotitie biedt voor de aanvragers duidelijkheid over de (on)mogelijkheden van een bedrijf aan huis, terwijl ook voor het gemeentebestuur hiermee vast komt te staan binnen welk kader afwegingen kunnen worden gemaakt. Door algemene afwijkingsregels op te stellen, wordt het mogelijk gemaakt om binnen het kader afwegingen te maken en wordt voorkomen dat afzonderlijke besluiten moeten worden genomen.

Deze notitie is bedoeld om in afwijking van de gebruiksregels van het bestemmingsplan een bedrijf aan huis te vestigen, zonder dat hiervoor een nadere onderbouwing opgesteld hoeft te worden. De lijst met toegestane bedrijven en de criteria waaraan moet worden getoetst zullen in het algemeen er toe leiden dat de bedrijven die dan kunnen worden toegestaan geen onevenredige verstoring veroorzaken in een woonomgeving.

Lijst met toegestane bedrijven

* Een overweging voor een bouwwerk van 1500 m² zal niet voorkomen op basis van de beleidsnotitie, aangezien de criteria de oppervlakte beperken tot maximaal 50 m².

De lijst met toegestane bedrijven is opgenomen bij de regeling van bedrijven aan huis, omdat dat bedrijven zijn die veel voorkomend zijn en/of worden aangevraagd bij een woning.

Andere bestemmingen

Deze beleidsnotitie is opgesteld om toe te passen voor woonbestemmingen. Echter bij een andere bestemming (bijvoorbeeld een agrarische) is het ook denkbaar dat een kapsalon wordt ingericht. Dat kan moeilijk als neventak bij het agrarische bedrijf worden getoetst. Dit is afhankelijk van de situatie en zal daarom afzonderlijk moeten worden afgewogen.

Indien een bedrijf niet kan voldoen aan de criteria van deze beleidsnotitie, dient een geschikte vestiging plaats te vinden op een andere locatie. Dit kan op een bestaande bedrijvenbestemming of industrieterrein, mits dit past binnen de regels of voorschriften van het betreffende bestemmingsplan.