



Terneuzen

Concept

Gebruiksbeleid bedrijven in een woonfunctie

Gemeente Terneuzen







Voorwoord

Wij willen inwoners de ruimte geven om kleinschalig te ondernemen vanuit hun woning of bijgebouw. Dit mag natuurlijk niet ten koste gaan van een fijne woonomgeving. Wij hebben daarom een duidelijk en praktisch beleid gemaakt.

In dit beleid staan heldere regels én is er ruimte voor maatwerk. Zo kunnen inwoners op een verantwoorde manier aan de slag met hun plannen. Het beleid past bij de doelen van de Omgevingswet en stimuleert duurzame, sociale en economische groei.

Door duidelijke voorwaarden te stellen, zorgen we voor een goede balans tussen wonen en werken. Zo voorkomen we overlast en versterken we de leefomgeving.

Dit document is bedoeld als hulpmiddel voor iedereen: ondernemers, burens én de gemeente. Samen bouwen we aan een toekomstbestendige, leefbare en vitale gemeente. Een plek waar ruimte is voor initiatief én waar het woonkarakter beschermd blijft.



Inhoudsopgave

Gebruiksbeleid bedrijven in een woonfunctie.....	1
Gemeente Terneuzen	1
.....	1
Voorwoord.....	3
Doelstellingen van het beleid.....	7
Juridisch Kader en Toetsingskader.....	8
1. Wettelijke grondslagen	8
1.1. Omgevingswet	8
1.2. Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).....	8
1.3. Omgevingsplan gemeente Terneuzen.....	8
1.4. Nadeelcompensatie	8
2. Toetsingskader.....	9
2.1. Begripsbepalingen	9
2.1.1. Bedrijfsmatige activiteit.....	9
Voorbeelden van bedrijfsmatige activiteiten	9
2.1.2. Beroepsmatige activiteit	9
Voorbeelden van beroepsmatige activiteiten.....	9
2.1.3. Directe klantcontacten	9
2.2. Functionele en ruimtelijke voorwaarden	9
2.2.1. Termijnen	9
2.2.2. Kleinschaligheid	10
2.2.3. Gebruik en locatie	10
2.2.4. Gebruiker en functie	11
2.2.5. Omgevingskwaliteit	11
2.2.6. Visuele en functionele inpassing	12
2.3. Kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving	13
2.3.1. Hittestress beperken:.....	13
2.3.2. Waterberging verbeteren.....	13
2.3.3. Biodiversiteit versterken:	13
2.3.4. Energietransitie ondersteunen:.....	13
2.3.5. Energiebesparing realiseren:.....	13
Memorie van Toelichting:	14



1. Gebruiksbeleid Gemeente Terneuzen: bedrijven in een woonfunctie	14
1.1. Inleiding	14
1.2. Visie en Kernprincipes	14
1.2.1. Visie	14
1.2.2. Kernprincipes	14
1.3. Ruimte voor ondernemerschap, bescherming van woonkwaliteit	14
1.4. Werken aan huis in het licht van de Omgevingswet:	16
1.4.1. Een leefbare wijk is een werkende wijk	16
1.4.2. Van regels naar kansen.....	16
1.4.3. Een instrument voor maatwerk en kwaliteit.....	17
1.4.4. Tot slot: bouwen aan een toekomstbestendige gemeente	17
1.5. Toekomstbestendig investeren: drie richtingen	18
1.5.1. Duurzaam ruimtegebruik	18
1.5.2. Sociale infrastructuur versterken	18
1.5.3. Economische veerkracht en lokale binding	18
1.5.4. Van beleidskader naar investeringsstrategie	18
1.6. Ruimte met verantwoordelijkheid	18
1.6.1. Aantasting van het woonkarakter.....	18
1.6.2. Onduidelijkheid over grenzen en handhaving	19
1.6.3. Verdringing van woonruimte	19
1.6.4. Oneerlijke concurrentie en schijnzelfstandigheid	19
1.6.5. Verschuivende normen en sluipende groei.....	19
1.6.6. Conclusie:	19
2. Artikelsgewijze toelichting.....	21
2.1. Wettelijke Grondslagen	21
2.1.1. De Omgevingswet	21
2.1.2. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).....	21
2.1.3. Het omgevingsplan van de gemeente Terneuzen.....	22
2.1.4. Nadeelcompensatie.....	22
2.2. Toetsingskader	23
2.2.1. Begripsbepalingen (art.2.1)	24
2.3. Functionele en Ruimtelijke Voorwaarden	26
2.4. Kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving.....	33
2.4.1. Verantwoordelijkheid nemen voor de omgeving	33





Doelstellingen van het beleid

ruimte voor initiatief, bescherming van leefkwaliteit

Wij willen zorgen voor een leefomgeving die klaar is voor de toekomst. In deze omgeving gaan wonen en werken goed samen. Met dit beleid geven wij inwoners de kans om een beroep of bedrijf te starten of beroepsmatige activiteiten uit te oefenen vanuit hun woning of bijgebouw.

Zo helpen wij startende ondernemers om hun plannen van de grond te krijgen. Tegelijk stimuleert zij lokaal ondernemerschap, maakt zij wijken en dorpen sterker en draagt zij bij aan een sociale en veerkrachtige samenleving.

Wij bewaken ook het woon- en leefklimaat. Er zijn duidelijke regels om overlast, verlies van woonfunctie en verstoring van de omgeving te voorkomen. Wonen blijft het belangrijkste, en de kwaliteit van de leefomgeving blijft beschermd.

Dit beleid sluit aan bij de Omgevingswet. Het biedt ruimte voor maatwerk, samenwerking en duurzame keuzes. Wij nodigen bewoners uit om actief mee te denken en mee te doen. Tegelijk gebruiken wij dit beleid om goed te sturen op balans, kwaliteit en slim gebruik van de ruimte.



Juridisch Kader en Toetsingskader

1. Wettelijke grondslagen

Het juridisch kader voor het toelatingsbeleid van bedrijven en beroepen aan huis in bijgebouwen is gebaseerd op de volgende wettelijke en beleidsmatige fundamenten.

1.1. Omgevingswet

De Omgevingswet vormt het overkoepelende juridische kader waarin het gebruik van gebouwen en gronden wordt gereguleerd. Deze wet stelt de kwaliteit van de fysieke leefomgeving centraal en biedt ruimte voor lokaal maatwerk, mits dit binnen de wettelijke kaders blijft.

1.2. Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Bij wijziging van het gebruik van een woning of bijgebouw voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten moet het bouwwerk voldoen aan de eisen van het Bbl. Dit betreft onder andere:

- Ventilatie
- Isolatie
- Daglichttoetreding
- Verwarming

1.3. Omgevingsplan gemeente Terneuzen

Specifieke bepalingen uit het omgevingsplan, zoals artikel 22.3.25, zijn van toepassing op het gebruik van bijgebouwen. Deze bepalingen geven richting aan wat ruimtelijk aanvaardbaar is binnen de woonfunctie.

1.4. Nadeelcompensatie

Artikel 13.3c van de Omgevingswet geeft ons de bevoegdheid om de kosten van nadeelcompensatie geheel of gedeeltelijk op de initiatiefnemer te verhalen via een overeenkomst.



2. Toetsingskader

Het toetsingskader bevat de concrete voorwaarden waaraan een initiatief moet voldoen om in aanmerking te komen voor toestemming. Deze voorwaarden zijn bedoeld om de woonfunctie te beschermen, overlast en hinder te voorkomen.

2.1. Begripsbepalingen

2.1.1. *Bedrijfsmatige activiteit*

Bedrijfsmatige activiteiten zijn werkzaamheden die op structurele en zelfstandige wijze worden verricht met het oog op het leveren van goederen of diensten aan derden tegen vergoeding. Hierbij is sprake van een zekere organisatie van arbeid en/of kapitaal die niet primair is gebaseerd op persoonlijke, intellectuele of academische kwalificaties van de uitvoerder. Deze werkzaamheden worden primair uitgevoerd door een zelfstandige zonder personeel, dan wel met ondersteuning van maximaal één personeelslid.

Voorbeelden van bedrijfsmatige activiteiten

2.1.2. *Beroepsmatige activiteit*

Beroepsmatige activiteit betreft een bijzondere vorm van bedrijfsmatige activiteit, waarbij sprake is van een zelfstandig uitgeoefend beroep dat wordt verricht op basis van een relevante beroepskwalificatie. De beroepsbeoefenaar levert daarbij persoonlijk, op eigen verantwoordelijkheid en professioneel onafhankelijk, intellectuele of ideële prestaties ten behoeve van cliënten of de samenleving. In tegenstelling tot andere bedrijfsmatige activiteiten, is de beroepsuitoefening primair gebaseerd op de persoonlijke deskundigheid en integriteit van de uitvoerder.

Voorbeelden van beroepsmatige activiteiten

2.1.3. *Directe klantcontacten*

De dienstverlener en de klant ontmoeten elkaar persoonlijk bij het huis van de dienstverlener voor de activiteit..

2.2. Functionele en ruimtelijke voorwaarden

Het gebruik van een woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit is toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan.

2.2.1. *Termijnen*

- a. Een toestemming wordt uitsluitend verleend voor een maximale termijn van tien (10) jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding van de vergunning.
- b. Na afloop van de in lid a genoemde termijn vervalt het recht tot gebruik van rechtswege, zonder dat daartoe een nadere kennisgeving of besluit van het college vereist is.
- c. Verlenging van het tijdelijk gebruik is slechts mogelijk na een nieuwe aanvraag en een expliciet besluit van het college van burgemeester en wethouders.



- d. Indien het gebruik in strijd is met de voorwaarden zoals gesteld in deze verordening of de verleende vergunning, kan het college het gebruik tussentijds beëindigen.

2.2.2. Kleinschaligheid

- a. Het gebruik dient in planologisch opzicht ondergeschikt te zijn aan het gebruik van de woning, het gebruik is ondergeschikt als;
 - 1) Voor wonen kenmerkende functies, zoals de woonkamer, keuken, badkamer en toilet, niet verloren gaan of wezenlijk worden aangetast ten behoeve van de beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit.
 - 2) De woonfunctie in aard, omvang en gebruik herkenbaar en functioneel behouden blijft.
- b. Het gebruiksoppervlak dat voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten wordt aangewend, bedraagt niet meer dan één derde ($\frac{1}{3}$) van de totale gebruiksoppervlakte van de woning zoals vastgelegd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), tot een maximum van in totaal 36 m²,

2.2.3. Gebruik en locatie

- a. Alleen toegestaan in bestaande bijgebouwen of de woning.
- b. Het bijgebouw en/of woonruimte is en blijft functioneel verbonden aan de woning;
- c. Privaatrechtelijke rechtshandelingen zoals zelfstandige verhuur, verkoop of kadastrale splitsing van het bijgebouw zijn niet toegestaan indien deze de functionele verbondenheid met de woning tenietdoen.
- d. Het bijgebouw mag niet worden gebruikt als zelfstandige bedrijfsruimte of zelfstandige woning.
- e. Indien een bedrijfsactiviteit wordt gerealiseerd in een bijgebouw ten dienste van een woonfunctie;
 - 1) Moet in dat bijgebouw een afzonderlijke bergruimte aanwezig zijn die ten dienste staat van de betreffende woning.
 - 2) Deze bergruimte dient geschikt te zijn voor de opslag van ten minste twee huisvuilcontainers voor de woning.
 - 3) Met een minimaal netto vloeroppervlak van 1,6 m².
- f. Aanleggen /creëren van een extra toegang of inrit is niet toegestaan.
- g. Het gebruik van een woning of bijgebouw voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan indien het plaatsvindt op één kadastraal perceel dat in eigendom is van één eigenaar.
- h. Indien sprake is van een onverdeeld eigendom waarbij het perceel toebehoort aan meerdere eigenaren (bijvoorbeeld in geval van mede-eigendom of een gemeenschap), dient de initiatiefnemer aantoonbaar te maken dat hij beschikt over de uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van alle overige mede-eigenaren voor het uitvoeren van de voorgenomen beroeps- of bedrijfsmatige activiteit.
- i. Deze toestemming moet worden overgelegd bij de aanvraag en dient te zijn ondertekend door alle mede-eigenaren, waarbij tevens wordt verklaard dat zij instemmen met het beoogde gebruik en de eventuele gevolgen daarvan voor het gezamenlijk eigendom.



2.2.4. *Gebruiker en functie*

- a. De beroeps- of bedrijfsmatige activiteit dient te worden uitgeoefend door een natuurlijk persoon die tevens hoofdgebruiker is van de woning waarin of waarbij de activiteit plaatsvindt.
- b. De activiteit is uitsluitend toegestaan indien er sprake is van feitelijke bewoning door de initiatiefnemer.
- c. Het recht tot het uitoefenen van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit is strikt persoonsgebonden en wordt uitsluitend verleend aan een natuurlijk persoon.
- d. Het gebruiksrecht is niet overdraagbaar aan derden, noch bij eigendomsoverdracht, verhuur, ingebruikgeving of anderszins.
- e. Bij beëindiging van de bewoning door de vergunninghouder vervalt de verleende toestemming van rechtswege.
- f. Het is niet toegestaan het bijgebouw of een gedeelte van de woning te gebruiken als zelfstandige bedrijfsruimte of als afzonderlijke vestiging van een onderneming.
- g. De beroeps- of bedrijfsmatige activiteit dient in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie en mag geen zelfstandige ruimtelijke uitstraling of gebruiksstructuur hebben.

2.2.5. *Omgevingskwaliteit*

- a. Activiteiten in het bijgebouw mogen geen zelfstandige ruimtelijke uitstraling hebben die afbreuk doet aan het woonkarakter van het perceel.
- b. Het gebruik mag geen verkeersaantrekkende werking hebben die leidt tot een onevenredige verstoring van de parkeerbalans of een aantasting van de verkeersveiligheid in de omgeving.
- c. Openbare parkeergelegenheid mag niet worden benut voor voertuigen die direct verband houden met de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten.
- d. Voertuigen zoals bestelauto's of vergelijkbare vervoermiddelen dienen, voor zover redelijkerwijs mogelijk, op eigen terrein te worden gestald.
- e. Bezoekers dienen, voor zover redelijkerwijs mogelijk, op het eigen perceel te kunnen parkeren.
- f. Voorts dient in de directe omgeving voldoende reguliere parkeergelegenheid aanwezig te zijn om overbelasting van de openbare ruimte te voorkomen.
- g. Milieubelastende activiteiten zijn niet toegestaan, tenzij uit objectief verifieerbaar onderzoek blijkt dat deze geen negatieve invloed hebben op de woonfunctie.
- h. Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte nevenactiviteiten die geen zelfstandige ruimtelijke uitstraling hebben.
- i. Het plaatsen van reclameobjecten of andere aan de bedrijfsmatig activiteiten gerelateerde objecten in het voor-, zij- of achtererfgebied is niet toegestaan.
- j. Uitzondering op lid i vormen onverlichte uitingen met;
 - 1) Een maximale afmeting van A4-formaat (210 x 297 mm),
 - 2) Geplaatst op een hoogte van maximaal 1 meter gemeten vanaf het maaiveld,
 - 3) Mits deze zijn aangebracht op het eigen terrein aan de voorgevel of aan de erfafscheiding.



2.2.6. Visuele en functionele inpassing

- a. Activiteiten moeten visueel en functioneel passen binnen het woonkarakter van de omgeving.
- b. Het gebruik mag geen onevenredige aantasting veroorzaken van het woon- en leefklimaat, waaronder mede wordt verstaan hinder als gevolg van geur, geluid en stof, noch van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.
- c. In het bijzonder mag het gebruik niet leiden tot een wijziging of verstoring van het straatbeeld of het woonkarakter.
- d. Voorts dient te worden gewaarborgd dat de privacy en het woongenot van omwonenden niet op onaanvaardbare wijze worden aangetast.
- a. .



2.3. Kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving

Bij het indienen van een aanvraag voor het gebruik van een bijgebouw of gedeelte van de woning ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, is de initiatiefnemer verplicht een toelichting of checklist te overleggen waarin wordt aangetoond op welke wijze ten minste twee van de in dit beleid opgenomen duurzaamheids- en omgevingsvoorwaarden worden toegepast. Deze informatie maakt integraal onderdeel uit van de ruimtelijke en milieukundige beoordeling.

2.3.1. Hittestress beperken:

- a. Minimaal 25% van het perceeloppervlak wordt vergroend .
- b. Gebruik van lichtgekleurde of reflecterende materialen op platte daken, hellinghoek < 15^o of bestrating;
- c. Geen uitbreiding van verharding zonder compenserende vergroening.

2.3.2. Waterberging verbeteren

- a. Aanleg van een infiltratievoorziening (zoals een wadi, regenton of grindstrook).
- b. Bij uitbreiding van verharding: minimaal 20 liter waterberging per m² extra verhard oppervlak.
- c. Geen afvoer van regenwater op het riool zonder buffering.

2.3.3. Biodiversiteit versterken:

- a. Aanplant van minimaal 3 soorten inheemse beplanting.
- b. Aanbrengen van nestkasten, insectenhôtels of andere faunavoorzieningen.
- c. Geen gebruik van kunstgras op het perceel.

2.3.4. Energietransitie ondersteunen:

- a. Installatie van zonnepanelen of zonneboiler op het bijgebouw of hoofdgebouw.
- b. Aansluiting op een warmtepomp of andere duurzame verwarmingsbron.
- c. Geen gebruik van fossiele brandstoffen voor verwarming van de bedrijfsruimte.

2.3.5. Energiebesparing realiseren:

- a. Toepassing van minimaal label B-isolatie (dak, vloer, gevel).
- b. Gebruik van LED-verlichting en energiezuinige apparatuur.
- c. Toepassing van natuurlijke ventilatie of warmteterugwinning.



Memorie van Toelichting:

1. Gebruiksbeleid Gemeente Terneuzen: bedrijven in een woonfunctie

1.1. Inleiding

Wij streven naar een duurzame, biodiverse en leefbare woonomgeving waarin bewoners actief kunnen bijdragen aan de kwaliteit van hun leefomgeving. Het college van burgemeester en wethouders om het beleid voor bedrijven op een woonfunctie te vernieuwen. Dit document vormt de basis voor dat beleid, geïnspireerd door goede voorbeelden uit andere gemeenten, maar volledig afgestemd op de unieke kenmerken van Terneuzen.

1.2. Visie en Kernprincipes

1.2.1. Visie

Wij willen een leefomgeving waarin wonen en werken op harmonieuze wijze samengaan. Kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis worden gestimuleerd, mits zij bijdragen aan de vitaliteit van woonwijken, geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat, en passen binnen de duurzaamheids- en klimaatdoelstellingen van ons. De balans tussen economische ruimte en woonkwaliteit staat hierbij centraal.

1.2.2. Kernprincipes

Wij faciliteren en reguleren beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis door middel van een helder en toetsbaar toelatingsbeleid. Dit beleid:

- Bewaakt de woonfunctie als hoofdfunctie van het perceel.
- Stimuleert kleinschalig ondernemerschap dat past binnen het karakter van de woonomgeving.
- Voorkomt overlast en waarborgt privacy, veiligheid en verkeersveiligheid.
- Bevordert duurzaamheid door hergebruik van bestaande gebouwen en beperking van milieubelastende activiteiten.
- Zorgt voor rechtszekerheid voor zowel initiatiefnemers als omwonenden.

1.3. Ruimte voor ondernemerschap, bescherming van woonkwaliteit

In een tijd waarin flexibiliteit, duurzaamheid en lokaal ondernemerschap steeds belangrijker worden, willen wij ruimte bieden aan inwoners die vanuit huis willen werken. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een beroep en een bedrijf aan huis.

Stel je een wijk voor waar mensen niet alleen wonen, maar ook werken, een kapper in een tuinhuisje, een grafisch ontwerper in een werkkamer, of een fysiotherapeut in een goed geïsoleerde aanbouw. Deze kleinschalige activiteiten versterken de vitaliteit van de wijk zonder het woonkarakter aan te tasten. Het blijft belangrijk dat woonwijken leefbaar, veilig en rustig zijn. Er gelden duidelijke voorwaarden, het gebruik moet kleinschalig, tijdelijk en ondergeschikt aan de woonfunctie zijn, en mag beperkt hinder veroorzaken.



Een beroep aan huis, zoals advocaat, architect of therapeut, wordt in principe permanent toegestaan, mits het gebaseerd is op persoonlijke, intellectuele of academische kwalificaties. Voor bedrijven aan huis, waarbij sprake is van een zelfstandige organisatie gericht op het leveren van goederen of diensten tegen vergoeding, geldt een tijdelijke regeling van maximaal tien jaar. Deze regeling ondersteunt startende ondernemers en biedt ruimte voor tijdelijke overbrugging bij financiële tegenslag.

Na deze periode worden ondernemers gestimuleerd om hun activiteiten voort te zetten buiten de woonwijk, bij voorkeur in het winkelcentrum. Dit helpt leegstand en achteruitgang in het centrumgebied tegen te gaan. Dit beleid biedt rechtszekerheid, initiatiefnemers weten waar ze aan toe zijn, omwonenden worden beschermd, en wij behouden regie op kwaliteit.

Het beleid sluit aan bij duurzaamheidsdoelen, door efficiënt gebruik van bestaande gebouwen en het uitsluiten van milieubelastende activiteiten helpt mee aan een toekomstbestendige leefomgeving.

In uitzonderlijke gevallen kan een bedrijf aan huis dat zich duurzaam heeft bewezen en positief bijdraagt aan de omgeving, een permanente vergunning krijgen. Hiervoor moet worden aangetoond dat het past binnen de kaders van de Omgevingswet en bijdraagt aan de doelen van de Omgevingsvisie, zoals versterking van de leefomgeving, duurzame economische ontwikkeling en behoud van ruimtelijke kwaliteit.

In de periode van maximaal tien jaar waarin het bedrijf tijdelijk is toegestaan, kan actief worden gewerkt aan het opbouwen van een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL). Dit houdt in dat de ondernemer moet aantonen dat het bedrijf zich op een verantwoorde manier ontwikkelt binnen de ruimtelijke en functionele kaders van de omgeving, met oog voor de belangen van omwonenden, de ruimtelijke kwaliteit van de wijk én het algemene belang, waaronder de leegstand binnen het centrumgebied.

In dit proces is participatie van essentieel belang. De grens tussen hinder en overlast is vaak subjectief en afhankelijk van individuele beleving. Door omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden actief te betrekken bij de planvorming en evaluatie, ontstaat er een gedeeld begrip van wat als acceptabel wordt ervaren binnen de lokale context. Participatie maakt het mogelijk om vroegtijdig signalen van mogelijke overlast te herkennen en gezamenlijk te zoeken naar oplossingen die recht doen aan verschillende belangen.

Bovendien draagt participatie bij aan het vergroten van het draagvlak voor de (tijdelijke) vestiging van het bedrijf. Wanneer bewoners zich gehoord en serieus genomen voelen, zijn zij eerder bereid om mee te denken en eventuele hinder te accepteren binnen redelijke grenzen. Zo wordt participatie een instrument om spanningen te voorkomen, de leefbaarheid te waarborgen en te werken aan een duurzame en evenwichtige inpassing van functies in de leefomgeving.



1.4. Werken aan huis in het licht van de Omgevingswet:

Een kans voor balans, kwaliteit en maatwerk.

Met de komst van de Omgevingswet is het ruimtelijk denken in Nederland fundamenteel veranderd. Niet langer staan regels en beperkingen centraal, maar juist de kwaliteit van de leefomgeving, het vertrouwen in de initiatiefnemer, en het mogelijk maken van goede ideeën. Wij grijpen deze kans aan om een actueel en toekomstgericht toelatingsbeleid te voeren voor bedrijven en beroepen aan huis. Een beleid dat niet alleen past binnen de nieuwe wet, maar ook inspeelt op de lokale uitdagingen én kansen.

1.4.1. Een leefbare wijk is een werkende wijk

In Terneuzen zien we, net als in andere regio's, de gevolgen van ontvolking, vergrijzing en sociale ontwrichting. Jongeren trekken weg, voorzieningen verdwijnen, en buurten verliezen hun levendigheid. De druk op de leefbaarheid neemt toe door de aanwezigheid van arbeidsmigranten, die vaak tijdelijk in woonwijken worden gehuisvest. Dit leidt in sommige gevallen tot spanningen in de buurt, verlies van sociale cohesie en een gevoel van vervreemding onder bewoners.

Het toelatingsbeleid voor werken aan huis biedt een kans om deze ontwikkelingen in balans te brengen. Door het mogelijk te maken dat inwoners vanuit hun woning of bijgebouw een beroep of bedrijf uitoefenen, wordt het aantrekkelijker om in Terneuzen te blijven wonen én werken. Starters, zzp'ers en kleine ondernemers krijgen ruimte om hun bedrijf op te bouwen zonder hoge kosten. Ouderen kunnen langer actief blijven in hun vakgebied. En voorzieningen, zoals een kapper, coach of zorgverlener, blijven beter beschikbaar in de wijk. Kleinschalige bedrijvigheid aan huis helpt mee aan de vitaliteit van dorpen en buurten. Het zorgt voor sociale interactie, versterkt de binding met de omgeving en voorkomt leegloop. In veel dorpen en kleine kernen zien we dat traditionele voorzieningen zoals de plaatselijke supermarkt, bakker of fietsenmaker verdwijnen. Hierdoor verliezen dorpen hun ontmoetingsplekken en economische hart, wat leidt tot een afname van leefbaarheid en sociale samenhang.

Juist in deze context kan het toestaan van kleinschalige bedrijvigheid aan huis een belangrijke rol spelen. Bewoners kunnen inspelen op lokale behoeften door bijvoorbeeld een kapsalon of praktijkruimte aan huis te beginnen. Bovendien kunnen bewoners elkaar versterken. Een wijk met een mix van wonen en werken is vaak veerkrachtiger en socialer. Door bewoners actief te betrekken bij hun leefomgeving en hen ruimte te geven voor economische activiteit, wordt de sociale structuur versterkt, een belangrijk tegenwicht tegen de ontwrichting die kan ontstaan door tijdelijke bewoning, leegstand of een gebrek aan lokale binding.

1.4.2. Van regels naar kansen

Waar voorheen het bestemmingsplan vooral beperkingen oplegde, biedt dit beleid ruimte. Ruimte om te ondernemen, om te zorgen, om te creëren, maar altijd binnen duidelijke kaders die het woonkarakter beschermen. Zo ontstaat er een balans tussen vrijheid en verantwoordelijkheid, tussen initiatief en bescherming.

De voorwaarden zijn helder, het gebruik moet kleinschalig zijn, tijdelijk, ondergeschikt aan de woonfunctie, en mag geen overlast veroorzaken. Het bijgebouw blijft een bijgebouw, geen zelfstandig bedrijfspand. Er wordt gewerkt op afspraak, zonder verkeersaantrekkende



werking of visuele verstoring van de omgeving. Milieubelastende activiteiten zijn uitgesloten, tenzij ze aantoonbaar geen afbreuk doen aan de woonkwaliteit.

Dit toelatingsbeleid is daar een voorbeeld van. Het stelt niet alleen grenzen, maar biedt ook kansen:

- Kansen voor lokaal ondernemerschap: Door kleinschalige bedrijvigheid aan huis toe te staan, wordt ondernemerschap gestimuleerd zonder dat daar dure bedrijfsruimte voor nodig is.
- Kansen voor duurzaamheid: Het hergebruik van bestaande bijgebouwen voorkomt extra bebouwing en sluit aan bij de duurzaamheidsdoelen van ons.
- Kansen voor maatwerk: De voorwaarden zijn helder, maar bieden ruimte voor afweging per situatie. Zo kunnen wij inspelen op de specifieke context van een wijk of perceel.
- Kansen voor participatie: Door initiatiefnemers en omwonenden vroegtijdig te betrekken, wordt draagvlak gecreëerd en ontstaat er ruimte voor dialoog.
- Een verbeteropgave: kwaliteit van de leefomgeving centraal

1.4.3. Een instrument voor maatwerk en kwaliteit

De Omgevingswet vraagt om een kwaliteitsgerichte benadering. Dit beleid draagt daaraan bij door niet alleen te kijken naar wat mag, maar vooral naar wat past. Past het initiatief bij het woonkarakter van de buurt? Wordt de privacy van burens gerespecteerd? Is er voldoende parkeerruimte? En blijft het gebruik ondergeschikt aan de woonfunctie?

Door deze vragen centraal te stellen, ontstaat ruimte voor maatwerk. Wij kunnen per situatie afwegen of een initiatief bijdraagt aan de leefomgeving. biedt het beleid rechtszekerheid, voor initiatiefnemers is duidelijk wat wel en niet mag, en omwonenden weten dat hun belangen worden beschermd.

1.4.4. Tot slot: bouwen aan een toekomstbestendige gemeente

Dit beleid is meer dan een set voorwaarden. Het is een instrument voor gebiedsontwikkeling, voor sociale samenhang, en voor economische veerkracht. Het maakt het mogelijk dat inwoners hun talenten inzetten, dichtbij huis, op een manier die past bij hun buurt. En het helpt ons om te bouwen aan een toekomst waarin wonen en werken in balans zijn, duurzaam, sociaal en vitaal.

Kwaliteit van de leefomgeving centraal: investeren in een duurzame toekomst.

De Omgevingswet vraagt ons om niet alleen te sturen op regels, maar vooral op kwaliteit van de leefomgeving. Dat betekent, integraal kijken naar gezondheid, veiligheid, duurzaamheid, economie, sociale samenhang en ruimtelijke kwaliteit. Het toelatingsbeleid voor bedrijven en beroepen aan huis biedt een unieke kans om deze verbeteropgave concreet te maken én om gericht te investeren in een toekomstbestendige gemeente.

Door het stellen van duidelijke, maar uitnodigende voorwaarden, wordt de deur geopend voor initiatieven die bijdragen aan een hogere ruimtelijke en maatschappelijke kwaliteit. Denk aan het hergebruik van bestaande bijgebouwen, het stimuleren van energiezuinige verbouwingen, of het combineren van wonen en werken op een manier die de wijk versterkt in plaats van belast.



1.5. Toekomstbestendig investeren: drie richtingen

1.5.1. Duurzaam ruimtegebruik

Door bestaande gebouwen te benutten voor kleinschalige bedrijvigheid, wordt verdichting voorkomen en wordt de druk op het buitengebied verminderd. Initiatiefnemers kunnen worden gestimuleerd om bij verbouwing of herinrichting te investeren in isolatie, ventilatie, daglichttoetreding en circulaire materialen, investeringen die niet alleen het bedrijf, maar ook de woning toekomstbestendig maken.

1.5.2. Sociale infrastructuur versterken

Werken aan huis bevordert de aanwezigheid van mensen in de wijk, wat sociale veiligheid en betrokkenheid vergroot. Door bewoners de ruimte te geven om lokaal diensten aan te bieden, ontstaat een fijnmazig netwerk van voorzieningen dat bijdraagt aan de leefbaarheid, zeker in wijken waar traditionele voorzieningen onder druk staan.

1.5.3. Economische veerkracht en lokale binding

Inwoners die lokaal kunnen ondernemen, investeren vaker in hun woning, hun buurt en hun netwerk. Dat versterkt de economische basis van de gemeente. Door het beleid slim te koppelen aan gemeentelijke duurzaamheids- of vitaliteitsprogramma's, kunnen subsidies of stimuleringsmaatregelen gericht worden ingezet voor initiatieven die bijdragen aan meerdere beleidsdoelen tegelijk.

1.5.4. Van beleidskader naar investeringsstrategie

Door het toelatingsbeleid niet alleen als toetsingskader, maar ook als katalysator voor gebiedsontwikkeling te zien, ontstaat er ruimte voor gerichte investeringen. Denk aan:

- het ontwikkelen van voorbeeldprojecten of pilots;
- het opzetten van een gemeentelijk loket voor duurzaam verbouwen en ondernemen aan huis;
- het koppelen van dit beleid aan wijkgerichte investeringsagenda's.
- Zo wordt het beleid niet alleen een instrument om te reguleren, maar ook een hefboom voor vernieuwing. Een manier om de leefomgeving van Terneuzen stap voor stap te verbeteren, met oog voor de lange termijn.

1.6. Ruimte met verantwoordelijkheid

Hoewel het toelatingsbeleid voor bedrijven en beroepen aan huis veel kansen biedt voor leefbaarheid, ondernemerschap en duurzaamheid, is het belangrijk om ook stil te staan bij de risico's en gevaren die dit beleid met zich mee kan brengen. Want waar ruimte wordt geboden, ontstaat ook de noodzaak tot zorgvuldige afweging, handhaving en bescherming van het publieke belang.

1.6.1. Aantasting van het woonkarakter

Een van de grootste risico's is dat de balans tussen wonen en werken verschuift. Wanneer bijgebouwen steeds vaker worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten, bestaat het gevaar dat het woonkarakter van een wijk onder druk komt te staan. Denk aan toegenomen verkeersbewegingen, geluidsoverlast, of visuele verstorend door reclame-uitingen of extra inritten. Als deze ontwikkelingen zich opstapelen, kan het gevoel van rust, privacy en veiligheid in de wijk afnemen.



1.6.2. Onduidelijkheid over grenzen en handhaving

Hoewel het beleid duidelijke voorwaarden stelt, is de praktijk vaak weerbarstig. Wanneer is een activiteit nog kleinschalig? Wanneer is het gebruik ondergeschikt? En hoe bepaal je of iets maatschappelijk acceptabel is, als burens zich toch in hun woongenot aangetast voelen? Zonder heldere toetsingskaders en voldoende capaciteit voor toezicht en handhaving, bestaat het risico dat het beleid willekeurig wordt toegepast of dat ongewenste situaties blijven voortbestaan.

1.6.3. Verdringing van woonruimte

Een ander risico is dat woningen of bijgebouwen steeds vaker worden ingezet voor commerciële doeleinden, met mogelijk lokale druk op de woningvoorraad. Zeker in een gemeente als Terneuzen, waar de leefbaarheid onder druk staat door onder andere arbeidsmigratie, kan dit leiden tot verdringing van autonome bewoners. Ook bestaat het gevaar dat bijgebouwen worden omgevormd tot feitelijk zelfstandige bedrijfsruimten, wat in strijd is met het uitgangspunt van ondergeschiktheid.

1.6.4. Oneerlijke concurrentie en schijnzelfstandigheid

Kleinschalige bedrijvigheid aan huis kan leiden tot oneerlijke concurrentie met reguliere bedrijven die wel aan alle (milieu-, bouw- en fiscale) eisen moeten voldoen. Het risico bestaat dat er sprake is van schijnzelfstandigheid of onduidelijke eigendomsverhoudingen, bijvoorbeeld wanneer een rechtspersoon gebruikmaakt van een woning die in gedeeld eigendom is.

1.6.5. Verschuivende normen en sluipende groei

Wat begint als een kleinschalige activiteit, kan in de loop der tijd uitgroeien tot een volwaardige onderneming. Zonder duidelijke grenzen en periodieke toetsing bestaat het risico van sluipende functieverandering. Hierdoor kunnen buurten ongemerkt transformeren tot gemengde zones, zonder dat daar een bewuste ruimtelijke afweging aan vooraf is gegaan.

1.6.6. Conclusie:

Ruimte geven, maar grenzen bewaken.

Het toelatingsbeleid voor bedrijven en beroepen aan huis biedt veel kansen, maar vraagt ook om zorgvuldigheid, toezicht en duidelijke communicatie. Alleen dan kan de gemeente de voordelen benutten, zonder dat de leefkwaliteit en rechtszekerheid onder druk komt te staan. Ruimte geven betekent ook, grenzen stellen, verwachtingen managen en tijdig bijsturen waar nodig.

Dit beleid houdt rekening met bredere stedelijke uitdagingen, zoals valse concurrentie en leegstand in het centrumwinkelgebied. Wanneer bedrijven aan huis een aantrekkelijk alternatief vormen voor gevestigde ondernemers, kan dit, onbedoeld, bijdragen aan het verder leegtrekken van het centrum, waar ondernemers al te maken hebben met concurrentie van online platforms en perifere winkelcentra. Dit vergroot verder de leegstand, vermindert de aantrekkelijkheid van het centrum. Dit leidt verlies aan sociale en economische vitaliteit.



Essentieel is dat het toelatingsbeleid niet op zichzelf staat, maar wordt ingebed in een breder ruimtelijk en economisch kader. Alleen zo kunnen wij een gezonde balans vinden tussen flexibiliteit voor ondernemers en het behoud van een levendig, toekomstbestendig centrumgebied.



2. Artikelsgewijze toelichting

2.1. Wettelijke Grondslagen

Waarom zijn er regels voor werken aan huis?

Wanneer iemand vanuit huis wil werken, bijvoorbeeld als kapper, coach of ambachtsman, betreedt hij een grensgebied tussen privé en publiek. De woning is in de eerste plaats bedoeld om in te wonen, maar biedt ook ruimte voor kleinschalige werkactiviteiten. Om ervoor te zorgen dat dit op een verantwoorde manier gebeurt, zijn er regels opgesteld. Deze regels beschermen niet alleen de woonomgeving, maar geven ook duidelijkheid aan de bewoner zelf. Het juridisch kader voor deze regels is opgebouwd uit vier belangrijke pijlers, de Omgevingswet, het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Omgevingsplan van de gemeente Terneuzen, en de mogelijkheid tot een overeenkomst tot nadeelcompensatie.

2.1.1. De Omgevingswet

Ruimte voor kwaliteit én maatwerk!

De Omgevingswet is de basiswet voor alles wat met de fysieke leefomgeving te maken heeft. Dat wil zeggen, hoe we omgaan met ruimte, gebouwen, natuur, water, verkeer en gezondheid. Deze wet stelt de kwaliteit van de leefomgeving centraal. Dat betekent dat elke activiteit, ook werken aan huis, moet bijdragen aan een veilige, gezonde en prettige omgeving. Wat deze wet bijzonder maakt, is dat ze ruimte biedt voor lokaal maatwerk. Wij mogen zelf regels opstellen, zolang die passen binnen de landelijke kaders. Zo kunnen wij rekening houden met de specifieke kenmerken van onze wijken en dorpen. Kernelement: balans tussen landelijke bescherming en lokale flexibiliteit.

2.1.2. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid voorop!

Als iemand een woning of bijgebouw anders gaat gebruiken, bijvoorbeeld als werkruimte, moet dat gebouw voldoen aan de technische eisen van het Bbl. Deze regels zorgen ervoor dat het gebouw veilig, gezond en comfortabel blijft, ook als het intensiever wordt gebruikt. De belangrijkste eisen gaan over:

- Ventilatie: frisse lucht is essentieel, zeker als er klanten komen.
- Isolatie: goede isolatie voorkomt energieverlies en geluidsoverlast.
- Daglichttoetreding: voldoende natuurlijk licht is belangrijk voor gezondheid en werkcomfort.
- Verwarming: de ruimte moet op een veilige en duurzame manier verwarmd kunnen worden.

Deze eisen gelden niet alleen voor nieuwbouw, maar ook bij functiewijziging van bestaande gebouwen.

Kernelement: bescherming van gezondheid, veiligheid en comfort bij gebruiksverandering.



2.1.3. Het omgevingsplan van de gemeente Terneuzen

Wat mag waar?

Elke gemeente stelt een eigen omgevingsplan op. Daarin staat wat er op een bepaalde plek wel en niet mag. Voor gemeente Terneuzen is dat plan leidend bij het beoordelen van aanvragen voor werken aan huis. In het plan staan duidelijke regels. Bijvoorbeeld in artikel 22.18 en in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. Daarin staat wanneer je een bijgebouw mag gebruiken om te werken. Denk aan maximale oppervlakte, gebruikstijden, en het soort activiteiten dat is toegestaan. Het omgevingsplan vertaalt de abstracte regels van de Omgevingswet naar de praktijk van de straat. Het zorgt ervoor dat er geen willekeur ontstaat, en dat iedereen weet waar hij aan toe is.

Kernelement: rechtszekerheid en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties op lokaal niveau.

2.1.4. Nadeelcompensatie

Bescherming van het publieke belang

Soms kan een verandering in het gebruik van een perceel leiden tot schade. Bijvoorbeeld als de waarde van een naastgelegen woning daalt doordat er een bedrijf aan huis komt. Om te voorkomen dat wij opdraaien voor die schade, kan er vooraf een overeenkomst voor nadeelcompensatie gesloten met de initiatiefnemer.

Daarin staat dat de initiatiefnemer ons vrijwaart van financiële claims als gevolg van de functiewijziging. Zo wordt het publieke belang beschermd, en worden risico's eerlijk verdeeld.

Wij kiezen ervoor om geen aparte overeenkomst voor nadeelcompensatie op te stellen wanneer het risico op schade klein is. Dit geldt met name voor tijdelijke, kleinschalige activiteiten die weinig invloed hebben op de leefomgeving. Denk aan bedrijfsmatige initiatieven die maximaal tien jaar duren en waarbij geen sprake is van onaanvaardbare hinder in het kader van geluidsoverlast en verkeersdrukke of andere negatieve effecten voor omwonenden. Omdat de impact op de omgeving beperkt blijft, achten wij de kans op claims voor nadeelcompensatie gering. In zulke gevallen zien wij er bewust van af om het risico op nadeelcompensatie afzonderlijk af te dekken.

Hoewel er op dit moment geen vastgesteld beleid is voor het afsluiten van nadeelcompensatieovereenkomsten, bieden de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht voldoende ruimte om per situatie een afweging te maken. Wij maken actief gebruik van deze ruimte. Bij grote of langdurige projecten sluiten wij, waar nodig, een overeenkomst af. Bij deze kleinschalige of tijdelijke initiatieven kiezen wij er voor om hiervan af te zien.

Als in de toekomst blijkt dat er behoefte is aan meer duidelijkheid of structuur, kunnen wij ervoor kiezen om alsnog beleidsregels op te stellen. Tot die tijd blijft de aanpak bewust flexibel en praktijkgericht.



Conclusie

Wij kiezen voor een situatiegerichte benadering van nadeelcompensatie. Bij tijdelijke, kleinschalige activiteiten zien wij er bewust van af om aparte overeenkomsten op te stellen vanwege het geringe risico op schade. Voor permanente bedrijfsactiviteiten leggen wij de nadeelcompensatie vast in de vergunningverlening. Zo blijft de aanpak flexibel, zorgvuldig en afgestemd op de aard van het initiatief.

Kernelement: financiële zorgvuldigheid en bescherming van de gemeenschap.

2.2. Toetsingskader

Duidelijke spelregels voor wonen en werken aan huis

Wanneer iemand vanuit huis wil werken, betreedt die een bijzondere ruimte, de woning wordt niet alleen een plek om te leven, maar ook een plek om te ondernemen. Dat biedt kansen, maar brengt ook verantwoordelijkheden met zich mee. Want een woning staat niet op zichzelf, ze maakt deel uit van een straat, een buurt, een gemeenschap.

Om ervoor te zorgen dat het werken aan huis op een verantwoorde manier gebeurt, is er een toetsingskader opgesteld. Dit kader bevat de concrete voorwaarden waaraan een initiatief moet voldoen om in aanmerking te komen voor toestemming. Het is als het ware een set spelregels die ervoor zorgt dat iedereen weet waar men aan toe is, de bewoner zelf, de burens én de gemeente.

Waarom is een toetsingskader nodig?

Een toetsingskader is nodig om de balans tussen wonen en werken te bewaken. Werken aan huis is toegestaan, maar alleen als het niet ten koste gaat van de woonfunctie. De woning moet in de eerste plaats een plek blijven om te wonen, voor de bewoner én voor zijn omgeving. Zonder duidelijke voorwaarden zou er ruimte ontstaan voor misverstanden, overlast of zelfs conflicten. Het toetsingskader voorkomt dat, door vooraf helder te maken wat wel en niet mag.

Het toetsingskader is opgebouwd rond drie centrale waarden:

- Bescherming van de woonfunctie
- De woning moet herkenbaar en functioneel een woning blijven. Dat betekent: geen nieuwbouw of grootschalige verbouwingen, geen onaanvaardbaar verlies van woonruimtes, en geen zelfstandige bedrijfsruimten.
- Voorkomen van overlast en hinder

De activiteit mag geen onaanvaardbare negatieve invloed hebben op de leefomgeving. Denk aan geluid, geur, verkeer, parkeerdruk of visuele verstoring. De rust en privacy van burens moeten worden gerespecteerd.

De activiteit moet passen binnen het straatbeeld, het Omgevingsplan en de sociale structuur van de buurt. Het mag geen afbreuk doen aan het karakter van de wijk. Voor de bewoner die een activiteit aan huis wil starten, betekent het toetsingskader dat deze duidelijkheid krijgt over wat er wordt verwacht. De bewoner weet precies aan welke voorwaarden die moet voldoen, en kan de plannen daarop afstemmen. Dat voorkomt teleurstellingen en versnelt het proces van vergunningverlening. Het toetsingskader nodigt de bewoner uit om verantwoordelijk en zorgvuldig om te gaan met de omgeving. Het is een uitnodiging om niet



alleen te denken aan wat de bewoner wil doen, maar ook aan wat dat betekent voor de burens, de straat en de wijk.

Het toetsingskader is de ruggengraat van het beleid voor werken aan huis. Het biedt structuur, duidelijkheid en bescherming. Voor de bewoner is het een leidraad om zijn plannen op een verantwoorde manier vorm te geven. Voor ons is het een instrument om eerlijk, transparant en zorgvuldig te toetsen. En voor de buurt is het een waarborg dat het wonen centraal blijft staan.

Voor initiatieven die niet passend zijn binnen het beleid, staat de reguliere procedure met een uitgebreide toelichting en een ETFAL-onderbouwing open. Dit biedt ruimte voor maatwerk en een zorgvuldige afweging van bijzondere situaties. Dit beleid kan daarbij richtinggevend zijn voor het formuleren van de relevante vraagstukken die in de beoordeling beantwoord moeten worden. Zo blijft het toetsingsproces transparant en goed onderbouwd, ook wanneer van het standaardkader wordt afgeweken.

2.2.1. Begripsbepalingen (art.2.1)

Wat voor werk mag iemand aan huis doen?

Wanneer iemand overweegt om vanuit huis te werken, is het belangrijk om te weten welk soort werk wel en niet is toegestaan. Niet elke activiteit past binnen een woonomgeving. Het beleid maakt onderscheid tussen verschillende vormen van werk. Deze begrippen helpen om duidelijkheid te scheppen over wat er precies bedoeld wordt.

2.2.1.1. Bedrijfsmatige activiteit (art. 2.2.1)

Kleinschalig ondernemen aan huis

Een bedrijfsmatige activiteit is een vorm van werk waarbij iemand op een zelfstandige en structurele manier goederen of diensten levert aan anderen, in ruil voor betaling.

Bij dit soort werk is er meestal sprake van een zekere organisatie, er is een werkruimte, er zijn materialen of machines, en soms is er zelfs één medewerker die helpt. Wat opvalt, is dat het werk niet per se gebaseerd is op een specifieke opleiding of beroepskwalificatie. Het draait vooral om het leveren van een dienst of product, niet om persoonlijke deskundigheid of professionele onafhankelijkheid.

Kenmerkende van bedrijfsmatige activiteit

- Niet-intellectueel van aard: Geen beroep op persoonlijke academische of artistieke kwalificaties.
- Ambachtelijk of commercieel karakter: Gericht op productie, bewerking, reparatie of consumentgerichte dienstverlening.
- Ruimtelijke impact: Mogelijke effecten op verkeer, geluid, milieu of uitstraling in de woonomgeving.
- Niet automatisch passend binnen woonbestemming.

Voorbeelden van bedrijfsmatige activiteiten

- Kapsalon of schoonheidssalon
- Fietsenmaker of meubelmaker
- Opslag en logistiek voor webshop of stukadoorsbedrijf
- Computerservice of reparatiebedrijf
- Pedicure of nagelstudio



2.2.1.2. Beroepsmatige activiteit (art. 2.2.2)

Werken op basis van deskundigheid

Een beroepsmatige activiteit is een bijzondere vorm van bedrijfsmatige activiteit. Het verschil zit vooral in de aard van het werk. Bij een beroepsmatige activiteit voert iemand een beroep uit waarvoor een specifieke opleiding of kwalificatie nodig is.

Deze persoon werkt zelfstandig, neemt eigen verantwoordelijkheid en levert een prestatie die gebaseerd is op zijn of haar kennis, ervaring en integriteit. Het werk is vaak intellectueel of ideëel van aard, en wordt niet zomaar door iedereen uitgevoerd. De beroepsbeoefenaar is dus niet zomaar een ondernemer, maar iemand die een vak uitoefent dat maatschappelijk erkend is.

Kernkenmerken van beroepsmatige activiteit

- **Zelfstandigheid:** De beroepsbeoefenaar werkt niet in loondienst, maar als zelfstandig ondernemer.
- **Persoonlijke verantwoordelijkheid:** De werkzaamheden kunnen niet worden overgedragen aan derden zonder verlies van kwaliteit of vertrouwen.
- **Intellectuele prestaties:** De werkzaamheden vereisen een hoog niveau van kennis, opleiding of creativiteit.
- **Beroepsregels:** Veel vrije beroepen zijn gebonden aan beroepscode, tuchtrecht en soms beroepsgeheim.
- **Regulering:** Voor sommige beroepen gelden specifieke wetten (zoals de Wet BIG, Wet op het notarisambt, Wet op de architectentitel), terwijl andere vallen onder algemene ondernemerswetgeving.

Voorbeelden van beroepsmatige activiteiten

- Juridisch: advocaat, notaris, gerechtsdeurwaarder
- Medisch: huisarts, tandarts, psycholoog, fysiotherapeut
- Creatief/intellectueel: architect, kunstenaar, journalist, tolk/vertaler
- Financieel/administratief: accountant, belastingadviseur, organisatieadviseur.

2.2.1.3. Directe klantcontacten (art. 2.1.3)

wanneer komt iemand langs?

Een direct klantcontact is een fysieke ontmoeting tussen de dienstverlener en de klant, op het woonadres van de dienstverlener. Dit kan bijvoorbeeld een gesprek zijn in een praktijkruimte, een behandeling in een salon of een adviesgesprek in een kantoor aan huis. Het is belangrijk dat deze contacten goed worden gereguleerd. Ze mogen alleen plaatsvinden op afspraak en binnen bepaalde tijden, om overlast voor de buren te voorkomen. Ook moet het aantal klantbezoeken passen bij het soort werk dat wordt uitgevoerd.

Kernelement: klantcontact is toegestaan, maar moet beheersbaar en passend blijven binnen de woonomgeving.

Door duidelijk onderscheid te maken tussen bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten, kunnen wij beter beoordelen of een activiteit past binnen een woonwijk. Sommige beroepen vragen meer ruimte, verkeer of voorzieningen dan andere. En sommige activiteiten zijn gevoeliger voor overlast dan andere. Voor de bewoner zelf is het ook prettig om te weten waar hij aan toe is. Deze begrippen helpen om verwachtingen te managen, plannen te maken en een aanvraag goed voor te bereiden.



2.3. Functionele en Ruimtelijke Voorwaarden

Een kans met voorwaarden!

Steeds meer mensen willen vanuit huis werken. Dat is logisch, het biedt vrijheid, flexibiliteit en bespaart reistijd. Voor veel beroepen en kleine bedrijven is het bovendien helemaal niet nodig om een apart kantoor of bedrijfsruimte te huren. Een praktijk aan huis, een atelier in de schuur of een kapsalon in de garage, het kan allemaal, zolang het past binnen de woonomgeving.

Het is in principe toegestaan om een woning te gebruiken voor een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit. Maar, dat mag alleen als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Die voorwaarden zijn er niet om iemand te beperken, maar om te zorgen dat het wonen centraal blijft staan, voor de bewoner zelf én voor de bureu.

2.3.1.1. Termijnen (art. 2.2.1)

Termijnbeperking van tijdelijk gebruik

Wij streven ernaar een ondernemingsvriendelijk klimaat te creëren waarin startende ondernemers de ruimte krijgen om hun bedrijf op een laagdrempelige manier op te zetten. Het tijdelijk toestaan van bedrijfsmatige activiteiten binnen de woonfunctie biedt initiatiefnemers de mogelijkheid om hun onderneming vanuit huis te starten, zonder direct te hoeven investeren in een aparte bedrijfsruimte. Dit verlaagt de drempel tot ondernemerschap en stimuleert economische activiteit op lokaal niveau.

De tijdelijke regeling is met name bedoeld voor bedrijfsmatige activiteiten die op structurele en zelfstandige wijze worden verricht met het oog op het leveren van goederen of diensten aan derden tegen vergoeding. Kenmerkend voor deze activiteiten is dat sprake is van een zekere organisatie van arbeid en/of kapitaal. Het gaat hierbij nadrukkelijk niet om werkzaamheden die primair zijn gebaseerd op persoonlijke, intellectuele of academische kwalificaties van de uitvoerder, zoals bij vrije beroepen of kleinschalige dienstverlening aan huis. Voor dergelijke activiteiten gelden doorgaans andere beleidsmatige afwegingen. De keuze voor een maximale termijn van tien jaar is bewust gemaakt. Deze termijn biedt voldoende ruimte voor ondernemers om hun bedrijfsmodel te ontwikkelen, een klantenkring op te bouwen en financiële stabiliteit te bereiken. De termijn voorkomt dat tijdelijke situaties permanent worden, wat kan leiden tot ongewenste functievermenging of verstoring van het woonkarakter van de omgeving. Na afloop van de termijn vervalt het recht tot gebruik van rechtswege, wat zorgt voor duidelijkheid en rechtszekerheid voor zowel de initiatiefnemer als de omgeving. Een termijn van tien jaar biedt bovendien de ondernemer de tijd om gemaakte investeringen voor de tijdelijke vestiging terug te verdienen.

Een bredere maatschappelijke doelstelling speelt een hierbij belangrijke rol, het tegengaan van leegstand en leegloop in het winkelcentrum. Wij constateren dat de leegstand in het winkelcentra al aanzienlijk is. Een verdere leegloop vormt een directe bedreiging voor de vitaliteit van het centrumgebied en vergroot het risico op verpaupering, sociale onveiligheid en economische achteruitgang. Door het gebruik van woonruimte voor bedrijfsmatige activiteiten tijdelijk toe te staan, wordt tegengegaan dat ondernemers structureel uitwijken naar woonwijken in plaats van zich te vestigen in het centrum.



De termijnbeperking stimuleert ondernemers om na de opstartfase, meestal de eerste vijf jaar, de stap te zetten naar een vestiging in het winkelcentrum, een andere geschikte bedrijfsruimte of een ETFAL op te bouwen voor een mogelijke definitieve vestiging. Door een termijn van tien jaar te hanteren heeft de ondernemer tijd om een geschikte oplossing voor zijn bedrijf te vinden. Op deze manier draagt het beleid bij aan het behoud en herstel van de economische en sociale functie van het centrumgebied, terwijl het tegelijkertijd ruimte biedt voor innovatie en groei.

2.3.1.2. Kleinschaligheid (art. 2.2.2)

De eis dat kenmerkende woonfuncties behouden blijven, is essentieel voor het behoud van het woonkarakter. In de uitspraak [ECLI:NL:RVS:2017:307](#) werd geoordeeld dat het verwijderen van een keuken en het volledig inrichten van een bijgebouw als kapsalon in strijd was met het bestemmingsplan, omdat de woonfunctie niet meer herkenbaar was.

De herkenbaarheid van de woonfunctie wordt beoordeeld aan de hand van uiterlijke kenmerken en feitelijk gebruik. In [ECLI:NL:RVS:2025:554](#) werd gekeken of de woonfunctie herkenbaar bleef en of er sprake was van een bedrijfsuitstraling.

De grens van één derde van het gebruiksoppervlak is een objectieve maatstaf. Deze is in lijn met jurisprudentie waarin ondergeschiktheid wordt beoordeeld aan de hand van zowel oppervlakte als gebruikintensiteit.

De het maximum van 36 m² voor activiteiten is bedoeld om overlast te beperken. De Raad van State heeft bevestigd dat dergelijke maxima niet cumulatief mogen worden toegepast, zie [ECLI:NL:RVS:2019:1832](#), omdat anders het woonkarakter in het geding komt.

2.3.1.3. Gebruik en locatie (art. 2.2.3)

Een zorgvuldig kader voor gebruik van woningen en bijgebouwen!

In een tijd waarin steeds meer mensen vanuit huis werken, groeit ook de behoefte om een deel van de woning of het bijgebouw te gebruiken voor een beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit. Dat is begrijpelijk, het biedt flexibiliteit, vermindert reistijd en helpt mee aan lokale economische dynamiek. is het van groot belang dat het karakter van woonwijken behouden blijft. Werken aan huis mag nooit ten koste gaan van de leefbaarheid, de ruimtelijke kwaliteit of de rechtszekerheid van omwonenden.

Er zijn duidelijke regels opgesteld over waar en hoe een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit aan huis mag plaatsvinden. Deze regels zijn niet bedoeld om te beperken, maar om te beschermen, de woning als plek om te leven, het bijgebouw als ondersteunend onderdeel daarvan, en de buurt als veilige, rustige woonomgeving.

Gebruik binnen bestaande structuren.

Een eerste uitgangspunt is dat activiteiten alleen mogen plaatsvinden in bestaande bijgebouwen of in de woning zelf. Hiermee wordt tegengegaan dat er nieuwe bouwwerken worden opgericht met een zakelijke functie. Zo blijft het erf in de eerste plaats een woonerf, en geen bedrijventerrein in wording. De bestaande ruimtelijke structuur blijft behouden, en de visuele rust van de wijk wordt niet verstoord.

Functionele verbondenheid: één geheel.

Een bijgebouw mag niet los komen te staan van de woning. Het moet functioneel verbonden blijven, het hoort bij het wonen, ondersteunt het wonen, en is geen zelfstandige eenheid. Zodra een bijgebouw een eigen functie krijgt, bijvoorbeeld met een aparte ingang, eigen voorzieningen of gebruik door derden, verdwijnt die verbondenheid. Dan is er geen sprake terneuzen.nl



meer van een aan huis gebonden activiteit, maar van een zelfstandige vestiging. Dat is niet toegestaan.

Geen juridische splitsing of verzelfstandiging.

Om die verbondenheid te waarborgen, zijn ook juridische handelingen zoals verkoop, verhuur of kadastrale splitsing van het bijgebouw of woonruimte niet toegestaan als deze leiden tot zelfstandigheid. Een bijgebouw of woonruimte dat los wordt verkocht of verhuurd, kan zich ontwikkelen tot een aparte bedrijfsruimte. Dat leidt tot verdichting, extra verkeer en een aantasting van het woonkarakter van het perceel. De regels voorkomen dat het erf op termijn verandert in een plek met meerdere functies en gebruikers.

Geen zelfstandige bedrijfsruimte.

Het bijgebouw of woonruimte mag dan ook niet worden gebruikt als zelfstandige bedrijfsruimte. Het mag geen eigen adres, reclame of toegang hebben. Het moet altijd duidelijk blijven dat het bijgebouw hoort bij de woning, en dat de activiteit ondergeschikt is aan het wonen. Zo blijft het onderscheid tussen wonen en werken helder en beheersbaar. Ruimte voor wonen blijft essentieel. Zelfs als een bijgebouw wordt gebruikt voor werk, moet het nog steeds kunnen voorzien in de basisbehoeften van het huishouden. Er moet altijd een aparte bergruimte aanwezig zijn voor huisvuilcontainers, met een minimale oppervlakte van 1,6 m². Zo blijft het erf functioneel ingericht voor wonen, en wordt tegengegaan dat werkfuncties ten koste gaan van woonvoorzieningen.

Geen extra toegang of inrit.

Een extra oprit of aparte ingang voor het bedrijf is niet toegestaan. Dat zou kunnen leiden tot meer verkeer, onveilige situaties en een uitstraling die niet past in een woonwijk. Alles moet via de bestaande toegang verlopen. Zo blijft het erf herkenbaar als woonerf, en wordt de verkeersveiligheid gewaarborgd.

Eén eigenaar, één verantwoordelijkheid.

Het gebruik van de woonruimte of het bijgebouw voor werk is alleen toegestaan als het plaatsvindt op één kadastraal perceel dat in eigendom is van één eigenaar. Dit voorkomt versnippering van eigendom en onduidelijkheid over verantwoordelijkheden. Het zorgt ervoor dat het gebruik in één hand blijft, en dat de samenhang tussen woning en bijgebouw behouden blijft.

Toestemming bij gedeeld eigendom.

Als het perceel van meerdere mensen samen is, bijvoorbeeld bij een erfenis of gedeeld eigendom, dan moet degene die er wil werken schriftelijke toestemming hebben van alle mede-eigenaren. Die toestemming moet worden ingediend bij de aanvraag en ondertekend zijn door alle betrokkenen. Zo wordt tegengegaan dat er conflicten ontstaan over het gebruik van het perceel, en wordt geborgd dat iedereen instemt met de gevolgen van het plan.

Bij meerdere percelen en eigenaren

In gevallen waarin de woning zich uitstrekt over meerdere percelen met één of meerdere eigenaren, kan medewerking worden verleend aan een activiteit indien uit het samenspel van gebouwen en erf blijkt dat sprake is van één samenhangend ensemble. Indien er meerdere eigenaren zijn, moet de aanvrager schriftelijke toestemming hebben van alle



eigenaren. Aan de vergunning zal in dat geval een voorschrift worden verbonden dat het in dit beleid vervatte recht niet opnieuw kan worden benut op de andere kadastrale percelen binnen het ensemble.

2.3.1.4. Gebruiker en functie (art. 2.2.4)

Wie mag de activiteit uitvoeren?

Om te waarborgen dat het werken aan huis daadwerkelijk een verlengstuk vormt van het wonen, geldt dat uitsluitend de bewoner van de woning de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit mag uitvoeren. Slecht in beperkte gevallen kan deze zich bij laten staan door 1 persoon. De persoon die het beroep of bedrijf aan huis uitoefent, dient feitelijk in de woning te wonen. Het is niet toegestaan dat een derde, die geen bewoner is, de activiteit uitvoert in de woning of het bijgebouw. Deze bepaling voorkomt dat woningen worden gebruikt als zelfstandige bedrijfsruimten door externen.

De vergunning voor het uitvoeren van een aan huis gebonden activiteit wordt uitsluitend verleend aan een natuurlijk persoon die op het betreffende adres woonachtig is. Deze vergunning is strikt persoonsgebonden en niet overdraagbaar. Dit betekent dat de toestemming niet kan worden overgedragen aan een andere persoon, ook niet bij verkoop of verhuur van de woning.

Aan de vergunning wordt de voorwaarde verbonden dat deze van rechtswege vervalt op het moment dat de vergunninghouder de woning verlaat of de activiteit beëindigt. Deze voorwaarde wordt expliciet opgenomen in het besluit tot vergunningverlening en vormt een essentieel onderdeel van de rechtsgeldigheid van de vergunning.

Het is voorts niet toegestaan om het bijgebouw of een deel van de woning te gebruiken als zelfstandige bedrijfsruimte. De beroeps- of bedrijfsmatige activiteit dient ondergeschikt te blijven aan het gebruik van de woning als hoofdverblijf. Het pand mag derhalve niet functioneren als een losstaand bedrijfspand met een eigen toegang, reclame-uitingen of personeel dat losstaat van de bewoner.

Het uitvoeren van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is strikt voorbehouden aan de bewoner van de woning. Alleen deze persoon mag de activiteit uitvoeren, eventueel met hulp van maximaal één extra persoon. De vergunning is persoonsgebonden, niet overdraagbaar, en vervalt automatisch zodra de bewoner verhuist of de activiteit beëindigt. Het persoonsgebonden karakter van de vergunning draagt er mede toe bij dat de bedrijfsactiviteit ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. Hierdoor wordt voorkomen dat de woning of het bijgebouw verandert in een zelfstandige bedrijfsruimte met eigen toegang, reclame-uitingen of personeel dat losstaat van de bewoner. De woning blijft primair een woonverblijf, waarbij het bedrijf slechts een aanvullend karakter heeft.

2.3.1.5. Omgevingskwaliteit (art. 2.2.5.)

Waarom het woonkarakter beschermd moet blijven?

Wanneer iemand een beroep of bedrijf aan huis wil uitoefenen, is het belangrijk dat dit past binnen de omgeving waarin hij of zij woont. De woning staat immers in een woonwijk, waar rust, veiligheid en een prettige leefomgeving voorop staan. Er gelden regels die ervoor zorgen dat de activiteit aan huis niet ten koste gaat van de kwaliteit van de buurt. Deze regels vallen onder het begrip omgevingskwaliteit.



Geen zelfstandige ruimtelijke uitstraling.

De activiteit in het bijgebouw mag er niet uitzien als een apart bedrijf. Het bijgebouw moet eruit blijven zien als onderdeel van de woning. Zodra het pand bijvoorbeeld een eigen ingang, opvallende kleuren, reclameborden of een andere inrichting krijgt, kan het lijken alsof er een bedrijf is gevestigd. Dat kan storend zijn voor burens en afbreuk doen aan het rustige, woonachtige karakter van de straat.

Kernelement: het uiterlijk van het perceel moet blijven passen bij een woonomgeving.

Geen verkeersaantrekkende werking.

De activiteit aan huis mag niet zorgen voor een onevenredige toename van verkeer in de straat. Dat betekent, geen constante stroom van bezoekers, geen opstoppen, en geen situaties waarin de veiligheid in het geding komt, bijvoorbeeld doordat kinderen niet meer veilig kunnen spelen of fietsen.

Ook de parkeerbalans moet behouden blijven. Als klanten of leveranciers structureel parkeren op plekken die bedoeld zijn voor bewoners, ontstaat er druk op de openbare ruimte. Dat kan leiden tot irritatie, klachten en zelfs conflicten.

Kernelement: bescherming van verkeersveiligheid en eerlijke verdeling van parkeerruimte.

Geen gebruik van openbare parkeergelegenheid voor bedrijfsvoertuigen.

De openbare parkeerplaatsen in een woonwijk zijn bedoeld voor bewoners en hun gasten, niet voor bedrijfswagens. Voertuigen die direct verband houden met de activiteit aan huis mogen niet structureel op openbare plekken worden geparkeerd.

Een bestelbus die dagelijks op een openbare parkeerplaats staat, kan de indruk wekken dat er een bedrijf is gevestigd in de straat. Dat tast het woonkarakter aan en kan leiden tot overbelasting van de parkeerruimte.

Kernelement: bescherming van de openbare ruimte als gedeeld goed.

Bedrijfsvoertuigen moeten op eigen terrein worden gestald.

Voertuigen zoals bestelauto's of vergelijkbare vervoermiddelen moeten, voor zover redelijkerwijs mogelijk, op het eigen terrein worden geparkeerd. Dat betekent, in de oprit, op het erf of in een garage.

Zo blijft de openbare ruimte beschikbaar voor algemeen gebruik, en wordt tegengegaan dat het straatbeeld verandert door de aanwezigheid van bedrijfsvoertuigen.

Kernelement: verantwoordelijkheid nemen voor eigen mobiliteit en uitstraling.

Bezoekers parkeren bij voorkeur op eigen perceel.

Ook bezoekers, zoals klanten of cliënten, moeten bij voorkeur op het eigen perceel kunnen parkeren. Als dat niet mogelijk is, moet het aantal bezoekers beperkt blijven, zodat de parkeerdruk in de straat niet toeneemt.

Een woning met een praktijkruimte moet dus voldoende ruimte hebben om bezoekers te ontvangen, zonder dat dit ten koste gaat van de parkeermogelijkheden van de burens.

Kernelement: beheersbaarheid van bezoekersstromen en respect voor de buurt.

Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving.

Tot slot moet er in de directe omgeving voldoende reguliere parkeergelegenheid aanwezig zijn. Als de buurt al kampt met parkeerdruk, is het niet wenselijk om daar een activiteit aan huis aan toe te voegen die extra verkeer aantrekt.



Bij de beoordeling van een aanvraag kijkt wij daarom ook naar de parkeerdruk in de straat en de wijk. Zo wordt tegengegaan dat de openbare ruimte overbelast raakt.
Kernelement: ruimtelijke afstemming en bescherming van de leefkwaliteit.

[Verkeer en parkeren zijn belangrijke onderdelen van het beleid voor werken aan huis.](#)

Ze bepalen in grote mate hoe een activiteit wordt ervaren door de omgeving. Door duidelijke regels te stellen, wordt ervoor gezorgd dat het wonen centraal blijft staan, en dat werken aan huis mogelijk is, zonder dat het ten koste gaat van de rust, veiligheid en ruimte in de buurt..

[Geen milieubelastende activiteiten.](#)

De activiteit mag geen overlast veroorzaken door geur, geluid, trillingen of andere vormen van milieubelasting. Denk bijvoorbeeld aan een werkplaats met machines, een drukkerij of een activiteit waarbij chemische stoffen worden gebruikt. Alleen als de bewoner kan aantonen dat de activiteit geen negatieve invloed heeft op het woonklimaat, kan er een uitzondering worden gemaakt.

Kernelement: bescherming van gezondheid, rust en leefbaarheid.

[Geen detailhandel, tenzij ondergeschikt en onopvallend.](#)

Het verkopen van producten aan huis (detailhandel) is in principe niet toegestaan. Een woning is geen winkel. Alleen als het gaat om een kleine nevenactiviteit, bijvoorbeeld een kunstenaar die af en toe een schilderij verkoopt, en dit gebeurt zonder dat het zichtbaar is vanaf de straat, kan het worden toegestaan. Het mag dus geen winkelluitstraling hebben.

Kernelement: voorkomen dat woningen veranderen in commerciële verkooppunten.

[Geen reclameobjecten of bouwwerken in het erfgebied.](#)

Er mogen geen reclameborden, vlaggen, lichtbakken of andere bouwwerken die gelieerd zijn aan de bedrijfsmatige activiteiten worden geplaatst in de voortuin, zijtuin of achtertuin. Zulke objecten trekken de aandacht en geven het pand een zakelijke uitstraling. Dat past niet in een woonwijk en kan storend zijn voor omwonenden. Bouwwerken die ten dienste van het wonen staan blijven toegestaan.

Kernelement: behoud van een rustig en samenhangend straatbeeld.

Uitzondering: een klein, bescheiden bordje mag wel. De uitzondering op de regel over reclame is een klein, onverlicht bordje, dat mag wel. Dit bordje:

mag niet groter zijn dan een A4'tje (210 x 297 mm),

Moet laag bij de grond worden geplaatst (maximaal 1 meter hoog),

Moet op eigen terrein worden bevestigd, bijvoorbeeld aan de gevel of aan de erfafscheiding.

Zo kan iemand toch laten zien dat hij of zij een praktijk aan huis heeft, zonder dat het storend is voor de omgeving.

Kernelement: ruimte voor herkenbaarheid zonder aantasting van het woonbeeld.

[2.3.1.6. Visuele en functionele inpassing \(art. 2.2.6\)](#)

Wonen in harmonie, waarom een activiteit moet passen in de woonomgeving?

Wanneer iemand vanuit huis werkt, doet hij dat in een omgeving die in de eerste plaats bedoeld is om in te wonen. De straat waarin hij woont, is geen bedrijventerrein, geen winkelstraat en geen kantoorpark. Het is een plek waar mensen rust zoeken, zich veilig willen voelen en waar het straatbeeld vertrouwd en samenhangend is. Er gelden regels die ervoor zorgen dat een activiteit aan huis past binnen het woonkarakter van de omgeving. Deze regels zijn niet bedoeld om iemand te beperken, maar om te zorgen dat het wonen centraal blijft staan, voor hemzelf én voor zijn burens.



De activiteit moet visueel en functioneel passen binnen het woonkarakter.

De activiteit die iemand uitvoert, moet er niet uitzien als een bedrijf. Het bijgebouw of de ruimte waarin gewerkt wordt, moet eruit blijven zien als onderdeel van een woning. Dat betekent, geen opvallende reclame, geen aparte ingang met wachtruimte, geen industriële uitstraling of drukte op het erf.

Ook het gebruik moet passen bij het wonen. Een rustige praktijkruimte of een atelier aan huis kan prima, zolang het niet leidt tot een bedrijvigheid die niet past in een woonwijk.

Kernelement: het uiterlijk én het gebruik van het perceel moeten in harmonie blijven met de woonomgeving.

Geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

De activiteit mag geen overlast veroorzaken. Dat betekent, geenoverlast gevende geuren, geen storende geluiden, geen stof of trillingen. Wat iemand aan huis doet, moet niet ten koste gaan van de leefkwaliteit van de burens.

Ook de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen mogen niet worden beperkt. Een buur moet nog steeds zijn tuin kunnen gebruiken, zijn ramen kunnen openen en zijn woning kunnen onderhouden zonder hinder van de activiteit naast hem.

Kernelement: bescherming van gezondheid, rust en gebruikruimte voor omwonenden.

Klantbezoek bij werken aan huis

Om het woon- en leefklimaat te behouden, is het wenselijk dat klantbezoek bij werken aan huis beperkt is tot vooraf geplande afspraken en bij voorkeur binnen vaste tijden (werkdagen 08:00–21:00 uur, zaterdag tot 17:00 uur). Het aantal afspraken dient daarbij in verhouding te staan tot de aard van de werkzaamheden, zodat het kleinschalige karakter gewaarborgd blijft. Spontane bezoeken moeten zoveel mogelijk vermeden, behalve bij uitzonderingen zoals dringende medische noodzaak. Deze aanpak zorgt ervoor dat de woonfunctie centraal blijft en de leefbaarheid van de buurt behouden wordt.

Geen verstoring van het straatbeeld of woonkarakter.

Het straatbeeld is het visitekaartje van de buurt. Mensen hechten waarde aan een rustige, samenhangende uitstraling van hun straat. Als één woning ineens een andere uitstraling krijgt, bijvoorbeeld door een opvallend bord, een andere gevel, of veel bezoekers, dan verandert het beeld van de hele straat.

Een activiteit aan huis mag niet leiden tot een wijziging of verstoring van het straatbeeld. Het moet blijven passen bij de rest van de woningen in de straat.

Kernelement: behoud van de visuele samenhang en herkenbaarheid van de woonomgeving.

Privacy en woongenot van burens moeten worden gerespecteerd.

Iedereen heeft recht op privacy en woongenot. Een activiteit aan huis mag dat niet op onaantoonbare wijze aantasten. Dat betekent, geen inkijk, geen drukte op de erfgrs, geen gesprekken of geluiden die hoorbaar zijn in de tuin of woonkamer van de burens.

De bewoner die aan huis werkt, moet zich steeds afvragen, “Zou ik het prettig vinden als mijn buurman dit zou doen?” Als het antwoord nee is, dan is de kans groot dat de activiteit niet goed is ingepast.

Kernelement: wederzijds respect en zorg voor de leefomgeving van anderen.



Samenvattend

Een aan huis gebonden activiteit is alleen toegestaan als deze visueel en functioneel past binnen het woonkarakter van de omgeving. Dat betekent, geen overlast, geen verstoring van het straatbeeld, en geen aantasting van de privacy of het woongenot van burens. Deze regels zorgen ervoor dat wonen en werken in balans blijven, en dat de buurt een fijne plek blijft voor iedereen.

2.3.1.7. Gebruiksbeperkingen (art. 2.2.7.)

2.4. Kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving

Duurzaam werken aan huis, bijdragen aan een gezonde leefomgeving

Wanneer een bewoner een beroep of bedrijf aan huis wil uitoefenen, vraagt hij ruimte in de fysieke leefomgeving. Die ruimte is kostbaar. Niet alleen omdat ze schaars is, maar ook omdat ze kwetsbaar is. Klimaatverandering, verlies aan biodiversiteit en toenemende verharding zetten de kwaliteit van onze woonwijken onder druk. Van iedere initiatiefnemer wordt verwacht dat hij niet alleen neemt, maar ook iets teruggeeft. Een zichtbare bijdrage aan een gezonde, duurzame leefomgeving.

2.4.1. Verantwoordelijkheid nemen voor de omgeving

Bij het indienen van een aanvraag voor het gebruik van een bijgebouw voor werk aan huis, moet de initiatiefnemer aantonen op welke manier hij bijdraagt aan de kwaliteit van zijn perceel en de omgeving. Dat doet hij door een korte toelichting of checklist in te leveren waarin staat hoe hij ten minste twee duurzaamheidsmaatregelen toepast. Deze informatie wordt meegewogen bij de beoordeling van de aanvraag.

Kernelement: het stimuleren van bewust en verantwoord ruimtegebruik.

De vijf thema's: hoe kan iemand bijdragen?

De initiatiefnemer kiest zelf op welke manier hij bijdraagt. Er zijn vijf thema's, elk met concrete maatregelen. Hieronder worden ze uitgelegd.

2.4.1.1. Hittestress beperken (art.2.3.1.)

In warme zomers kunnen versteende tuinen en donkere daken de temperatuur flink laten oplopen. Dit heet hittestress. Door te vergroenen en slimme materialen te gebruiken, blijft het erf koeler en aangenamer.

Mogelijke maatregelen:

- Minstens 25% van het perceel vergroenen met gras, planten of bomen.
- Gebruik van lichtgekleurde of reflecterende materialen op platte daken of bestrating.
- Geen uitbreiding van verharding zonder dat er groen wordt toegevoegd als compensatie.

Kernelement: verkoeling en klimaatadaptatie in de directe leefomgeving.

2.4.1.2. Waterberging verbeteren (art. 2.3.2.)

Door klimaatverandering valt er vaker en heviger regen. Deze toename in de intensiteit van buien legt extra druk op het rioolstelsel, dat vaak niet is ontworpen om zulke grote



hoeveelheden water in korte tijd af te voeren. Als regenwater niet goed wordt opgevangen, kan dat leiden tot wateroverlast. Het is daarom belangrijk dat het water op eigen terrein wordt gebufferd of geïnfiltreerd, zodat het rioolstelsel wordt ontlast en overstromingen worden voorkomen.

Mogelijke maatregelen:

- Aanleggen van een wadi, regenton of grindstrook.
- Bij extra verharding: zorgen voor minimaal 20 liter waterberging per m².
- Geen afvoer van regenwater op het riool zonder buffering.

Kernelement: voorkomen van wateroverlast en ontlasting van het rioolstelsel.

2.4.1.3. Biodiversiteit versterken (art. 2.3.3.)

Een gezonde leefomgeving is rijk aan planten, insecten en vogels. Door kleine ingrepen kan een bewoner veel betekenen voor de natuur in zijn eigen tuin.

Mogelijke maatregelen:

- Aanplanten van minimaal drie soorten inheemse beplanting.
- Plaatsen van nestkasten, insectenhôtels of andere faunavoorzieningen.
- Geen gebruik van kunstgras of pesticiden.

Kernelement: herstel van de natuurlijke balans in de woonomgeving.

2.4.1.4. Energietransitie ondersteunen (art. 2.3.4.)

De overstap van fossiele naar duurzame energie is noodzakelijk. Ook op kleine schaal kan een bewoner bijdragen aan deze overgang.

Mogelijke maatregelen:

- Installeren van zonnepanelen of een zonneboiler.
- Aansluiten op een warmtepomp of andere duurzame warmtebron.
- Geen gebruik van gas of olie voor het verwarmen van de bedrijfsruimte.

Kernelement: bijdragen aan een fossielvrije toekomst.

2.4.1.5. Energiebesparing realiseren (art. 2.3.5.)

De schoonste energie is de energie die niet wordt verbruikt. Door goed te isoleren en zuinige apparaten te gebruiken, wordt het energieverbruik beperkt.

Mogelijke maatregelen:

- Toepassen van minimaal label B-isolatie op dak, vloer en gevel.
- Gebruik van LED-verlichting en energiezuinige apparatuur.
- Toepassen van natuurlijke ventilatie of warmteterugwinning.

Kernelement: efficiënt omgaan met energie en comfort verhogen.

Waarom deze bijdrage belangrijk is?

De regels zijn niet bedoeld als extra last, maar als kans. Ze geven de bewoner de mogelijkheid om zijn werkplek aan huis te combineren met een positieve bijdrage aan de buurt. Zo wordt het bijgebouw niet alleen een plek om te werken, maar ook een voorbeeld van duurzaam en verantwoord ruimtegebruik.



Door deze maatregelen wordt de woning toekomstbestendiger, stijgt vaak de waarde van het perceel, en draagt de bewoner bij aan een prettige, gezonde leefomgeving voor zichzelf én zijn bureu.