

Beleidsnotitie Facetbeleid, eerste wijziging

Vastgesteld op

Wijziging van paragraaf 11.2 en 11.3

In paragraaf 11.2 en 11.3 van de op 1 maart 2011 door de gemeenteraad vastgestelde Beleidsnotitie facetbeleid is het ruimtelijke beleid ten aanzien van de nevenactiviteiten bij woningen vastgelegd. Onder een nevenactiviteit wordt volgens deze notitie verstaan: een aanvullende functie die niet inherent is aan het toegestane gebruik binnen een bepaalde bestemming (p. 9).

Eén van de voorwaarden die voor deze nevenactiviteiten wordt gehanteerd, is dat de nevenactiviteit maximaal 35 % van de toegestane bebouwde oppervlakte in beslag mag nemen. Recentelijk is als gevolg van een gerechtelijke uitspraak gebleken dat deze voorwaarde nadere verduidelijking behoeft. De bedoeling van de 35 % norm is dat hiermee voor de gebruiksmogelijkheden van een woning een eindsituatie wordt vastgelegd, ongeacht de specifieke van kracht zijnde bestemmingsplanregeling. Dat wil zeggen dat bij een bestemmingsplanherziening of afwijkingsbesluit met betrekking tot het toestaan van nieuwe nevenactiviteiten, eventueel al aanwezige c.q. vergunde nevenactiviteiten meetellen voor de invulling van deze norm.

Verder is er aanleiding om het begrip toegestaan bebouwd oppervlak te verduidelijken en een regel op te nemen voor het geval dat een nevenactiviteit (gedeeltelijk) buiten het bebouwd oppervlak wordt opgenomen.

Bij de toepassing van paragraaf 11.2 en 11.3 van het facetbeleid voor de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan of de verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan voor wordt de bovengenoemde voorwaarde voortaan als volgt toegepast:

1) Toegestane bebouwd oppervlak

Onder het toegestane bebouwd oppervlak wordt verstaan: de oppervlakte aan bebouwing in de vorm van hoofdgebouw en bijgebouwen die volgens het bestemmingsplan maximaal bij recht is toegestaan. Extra bebouwing die eventueel met een omgevingsvergunning via een binnenplanse afwijking kan worden toegestaan, wordt bij het bepalen van deze oppervlakte niet meegerekend. Hetzelfde geldt voor (eventuele) aanvullende vergunningsvrije mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken op grond van artikel 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

2) Nevenactiviteiten buiten bebouwd oppervlak

Uitgangspunt is dat de nevenactiviteiten bij een woning worden uitgeoefend in het bebouwde oppervlak (in een gebouw). Indien en voor zover nevenactiviteiten plaatsvinden op het onbebouwde gedeelte van een woonperceel is de norm van maximaal 35 % van het toegestane bebouwd oppervlak van overeenkomstige toepassing. Dit betekent dat de oppervlakte aan nevenactiviteiten op het onbebouwd deel maximaal gelijk mag zijn aan 35 % van het toegestane bebouwd oppervlak als bedoeld bij punt 1).

3) Combinatie van bestaande en nieuwe functies

Bij de 35 % van het gebruik van het toegestane bebouwd oppervlak voor nevenactiviteiten bij woningen (beroep of bedrijf aan huis of overige nevenactiviteiten) worden nevenactiviteiten die volgens het geldende bestemmingsplan bij recht (maximaal) al zijn toegestaan meegerekend. Het maakt daarbij niet uit hoe deze activiteiten precies in het vigerende bestemmingsplan zijn

opgenomen (via een aparte gebruiksregel of opgenomen in de bestemmingsomschrijving) en of die activiteiten in het bestemmingsplan zelf al dan niet als onderschikt zijn aangemerkt. Het *totaal* aantal nevenactiviteiten bij een woning mag, ongeacht of deze activiteiten in overeenstemming zijn met geldende bestemmingsplan, niet meer bedragen dan 35 % van het toegestane bebouwd oppervlak. Indien op grond van het geldende bestemmingsplan en/of eerdere afwijkingsbesluiten (vrijstellingen, ontheffingen, omgevingsvergunningen) bij een woning al meer dan 35 % van het bebouwd oppervlak voor nevenactiviteiten mag worden gebruikt, kan er geen omgevingsvergunning meer worden verleend voor het uitoefenen van nieuwe nevenactiviteiten bij deze woning. Hetzelfde geldt bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Indien er ingevolge eerdere besluitvorming bij een woning al meer dan 35 % van het bebouwd oppervlak voor nevenactiviteiten mag worden gebruikt, worden die activiteiten in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen, maar wordt er in dat plan geen aanvullende ruimte meer geboden voor nieuwe nevenactiviteiten.