

Kan ik een bedrijf starten vanuit huis?

Deze vraag wordt regelmatig gesteld aan van het Ondernemersloket van de gemeente Velsen. Het antwoord is ja, maar. Wel zijn hier voorwaarden aan verbonden en kan het zijn dat een ontheffingsprocedure dient te worden gevoerd.

Het benutten van een deel van de woning voor commerciële doeleinden is in strijd met de bestemming die op een woning rust, namelijk woondoeleinden. Echter van oudsher zijn er een aantal functies met name professionele dienstverlening die vanuit huis werden vervuld. De zogenaamde traditioneel vrije beroepen. Hierbij valt te denken aan administratieve, juridische, medische, paramedische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische of hiermee gelijk te stellen beroepen, zoals doktors, fysiotherapeuten, accountants, notarissen etc.

Het vestigen van traditioneel vrije beroepen aan huis wordt tot een bepaalde omvang van de woning met bijbehorende bijgebouwen beschouwd als zijnde in overeenstemming met het wonen en is daarom niet in strijd met de bestemming. De woonfunctie dient echter te prevaleren boven de beroepsuitoefening. Zo zal slechts een ondergeschikt gedeelte van de woning inclusief aan- en bijgebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van het vrije beroep. Voor deze zogenaamde vrije beroepen (op basis van jurisprudentie) is een ontheffing op de gebruiksbepaling niet nodig.

Voor de aan huis gebonden beroepen en in zeer beperkte mate voor aan huis gebonden bedrijven geldt dat het uitoefenen van een dergelijke functie vanuit huis onder bepaalde voorwaarden ook geen hinder hoeft op te leveren voor de woonfunctie. Echter voor deze functies dient wel een ontheffing te worden verleend op de voorschriften van het bestemmingsplan.

Onder aan huis gebonden beroepen worden de beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten bedoeld, die in een woning door de eigenaar/bewoners van de woning zelf, worden uitgeoefend maar niet vallen onder vrije beroepen (op basis van jurisprudentie) en geen onevenredige hinder veroorzaken naar de omgeving en in feite gelijk te stellen zijn met de zogenaamde vrije beroepen. De activiteit mag geen overlast veroorzaken aan de directe woonomgeving en er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van de woning en de omgeving. De aan huis gebonden activiteit mag niet vallen onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan het voeren van een detailhandelsvestiging, een horecabedrijf of een beroep in de prostitutie.

Van een aan huis gebonden beroep is sprake als er bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend in een woonhuis door de eigenaar/bewoners van de woning zelf, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft én waarvoor een vergunningplicht ingevolge de Wet milieubeheer geldt. Het bedrijfsmatig uitoefenen van een activiteit waarvoor een vergunningplicht ingevolge de Wet milieubeheer bestaat, geeft veelal negatieve uitstralingseffecten zoals hinder, geluidsoverlast, stofoverlast etc.. Over het algemeen zullen dit soort bedrijven een bepaalde mate van hinder of overlast teweeg brengen welke niet verenigbaar zijn met de woonfunctie en de directe woonomgeving. Slecht in bijzondere gevallen kunnen Burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de voorschriften van het bestemmingsplan.



Bij de beoordeling of er sprake is van een verenigbare beroepsuitoefening met de functie wonen, worden de volgende criteria gehanteerd:

1. Maximaal 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw (woning) en de erf bebouwing, tot een maximum van 50m², mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
2. De beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten dienen een ruimtelijke uitstraling te hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie. Het uitoefenen van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit mag derhalve geen onevenredige aantasting opleveren van het woon- en leefmilieu, het karakter van de buurt en van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
3. Prostitutie of horeca zijn op geen enkele wijze toegestaan;
4. De beroeps- of bedrijfsmatige activiteit mag niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer. In bijzondere gevallen kunnen Burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van deze eis indien de beroepsactiviteit niet van invloed is op de woonomgeving;
5. Vestiging van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit mag niet leiden tot een onaanvaardbare aantrekking van verkeer en leiden tot parkeeroverlast;
6. De beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit binnen de woonbestemming dient in ieder geval door de gebruikers van de eigenlijke woning zelf te worden uitgeoefend;
7. De woning dient te blijven voldoen aan technische eisen als bedoelt in het Bouwbesluit;
8. Geen detailhandel is toegestaan, tenzij er sprake is van een ondergeschikte nevenactiviteit van de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
9. Verlichte reclame-uitingen mogen niet aan de gevel zichtbaar zijn. Een naams- of beroepsaanduiding mag alleen in zeer bescheiden vorm op de gevel aanwezig zijn. Voor een reclamebord in de tuin geldt hetzelfde als voor een bord aan de gevel;
10. Indien de beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit plaatsvindt in een garage dient voor vervangende parkeergelegenheid op eigen erf te worden gezorgd.
11. Wanneer de beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit in een bijgebouw (berging) wordt uitgeoefend, dan dient de ruimte te allen tijde te voldoen aan de technische eisen van het Bouwbesluit.

Overweegt u vanuit huis een beroep uit te oefenen of een bedrijf te starten, dan is het raadzaam contact op te nemen met het Ondernemersloket. U kunt hiervoor het **contactformulier** invullen. U wordt dan geïnformeerd over de voor u specifieke situatie.