

Leden van de commissie Ruimte

RO Landelijk gebied

Raadhuislaan 2, Oss

Telefoon 14 0412

Fax [0412] 64 26 05

E-mail gemeente@oss.nl

www.oss.nl

Postbus 5

5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
7 juli 2015	2282301	C. Aarns	
Onderwerp			Aantal bijlagen
Toezegging commissie Ruimte 25 juni 2015 - Bestemmingsplan Berghem Dorp - 2015			- 1 -

Geachte leden van de raad,

In de vergadering van afgelopen donderdag 25 juni 2015 behandelde uw commissie het voorstel tot vaststelling van bestemmingsplan Berghem Dorp – 2015. Ik heb u daarbij toegezegd schriftelijk te antwoorden op een aantal vragen.

Hierbij stuur ik u de beantwoording van de vraag over kapsalons in het algemeen en die aan de Wilhelminasingel 28 te Berghem in het bijzonder.

Over communicatie inzake bestemmingsplannen ontvangt u apart een antwoord.

Uw vraag

Uw vraag is of een kapsalon een winkel is in de zin van artikel 290 van het Burgerlijk Wetboek. Achterliggend is de vraag of de bestemming van het perceel Wilhelminasingel 28 goed is geregeld met dit voorstel van ons college.

Mijn beantwoording

Juridische regeling voor kapsalons

Artikel 290 van het Burgerlijk Wetboek (zie bijlage) is van toepassing op huur- en verhuur van bedrijfsruimte. Lid 2 van dit artikel geeft een definitie van bedrijfsruimte.

Los van de betekenis van deze definitie voor het huurrecht, valt een kapsalon bij een woning in bestemmingsplannen onder een aan huis gebonden activiteit.

Zelfstandige kapsalons vallen onder dienstverlening. Een kapsalon is geen detailhandel. Bij een kapsalon kan verkoop van producten als shampoo, haarlak en dergelijke plaatsvinden. Die verkoop is echter ondergeschikt aan de hoofdactiviteit, de kapsalon.

Zo is het geregeld in de huidige bestemmingsplannen, ook in bestemmingsplan Berghem Dorp – 2015.

In het centrum van Berghem, en ook in dat van Oss, mogen kapsalons in winkelpanden zijn gevestigd. Maar dan gaat het om panden waar volgens het bestemmingsplan meer bestemmingen zijn toegestaan, zoals detailhandel en dienstverlening.

Relevante definities bestemmingsplan

Aan huis gebonden activiteiten:

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

Dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak al dan niet met een baliefunctie, zoals uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, bijkantoren van banken en van sociaal-culturele instellingen, postagentschappen, telefoon-, internet-, telegraaf-, en telexdiensten, snelfoto-ontwikkel- en copy-shops, videotheken en autorijsscholen.

Ondergeschikte detailhandel:

beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen die functioneel rechtstreeks verband houden met bedrijfsactiviteiten die als hoofdfunctie worden uitgeoefend.

Regeling voor de kapsalon aan de Wilhelminasingel 28

Aan huis gebonden activiteiten bij woningen zijn rechtstreeks toegestaan tot een oppervlakte van 35 m². Voor de kapsalon aan de Wilhelminasingel 28 was deze regeling niet afdoende. De oppervlakte van deze kapsalon is meer dan 35 m². Om het bestaande gebruik te kunnen voortzetten, is in de bestemmingsomschrijving voor Wonen - Vrijstaand opgenomen dat de grond bestemd is voor een kapsalon, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - kapsalon'.

De zienswijze van de eigenaar van de kapsalon betrof het niet meer bestemmen van het pand voor detailhandel, voor een winkel. De eigenaar wilde de bestemming detailhandel behouden vanwege eventuele toekomstige bouwplannen.

In de nota van zienswijzen, behorende bij ons voorstel aan uw raad, is aangegeven dat wij de zienswijze ongegrond vinden. De bestemming detailhandel is niet gebruikt door de eigenaar.

Het perceel is in gebruik voor wonen en voor de kapsalon. In 2005 is het beleid voor detailhandel in Berghem bekend gemaakt. Het beleid is gericht op het tot stand brengen van een compact winkelgebied in Berghem. Dat beleid is niet veranderd in de afgelopen 10 jaar. De eigenaar had daarom kunnen verwachten dat deze bestemming zou vervallen bij herziening van het bestemmingsplan. Met de voorgestelde bestemming voor dit perceel geven wij uitvoering aan het geldende gemeentelijke beleid voor Berghem.

Tenslotte

Ik ga er van uit dat ik uw vraag hiermee voldoende heb beantwoord.

Met vriendelijke groet,



Mr. J. van der Schoot,

Portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling buitengebied en kernen.

Bijlage:

Artikel 290 Burgerlijk Wetboek:

1. De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op huur en verhuur van bedrijfsruimte.
2. Onder bedrijfsruimte wordt verstaan:
 - a. een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan, die krachtens overeenkomst van huur en verhuur is bestemd voor de uitoefening van een kleinhandelsbedrijf, van een restaurant- of cafébedrijf, van een afhaal- of besteldienst of van een ambachtsbedrijf, een en ander indien in de verhuurde ruimte een voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening aanwezig is;
 - b. een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan die krachtens zulk een overeenkomst bestemd is voor de uitoefening van een hotelbedrijf;
 - c. een onroerende zaak die krachtens zulk een overeenkomst is bestemd voor de uitoefening van een kampeerbedrijf.
3. Tot de in lid 2 bedoelde bedrijfsruimte worden ook gerekend de onroerende aanhorigheden, de bij het een en ander behorende grond en de, mede gelet op de bestemming van die bedrijfsruimte, afhankelijke woning.