

Bestemmingsplan

Parapluherziening wonen en bijbehorende bouwwerken

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Parapluherziening wonen en bijbehorende bouwwerken

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Regels

Verbeelding

Vastgesteld:

26 november 2020

Projectgegevens:

TOE03-0456378-01A

REG03-0456378-01A

TEK03-0456378-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724.BPBpwb1091-VAST

Datum vrijgave

05-01-2021

Opsteller(s)

MB

Projectleider

EB

Vrijgave



croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	Geldende bestemmingsplannen	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Regeling voor wonen	3
2.2	Regeling voor bijbehorende bouwwerken	4
2.3	Het bestemmingsplan	6
3	Uitvoerbaarheid	9
3.1	Beleidskader	9
3.2	Milieuhygiënische en planologische aspecten	10
3.3	Financiële uitvoerbaarheid	10
3.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10

Bijlage 1: Overzicht geldende bestemmingsplannen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen en bijbehorende bouwwerken' is een paraplubestemmingsplan, waarin voor het grondgebied van de gemeente Bergeijk twee onderwerpen worden geregeld. De aanleiding voor het opstellen van dit paraplubestemmingsplan is tweeledig:

1. In alle bestemmingsplannen in de gemeente Bergeijk is een begrip opgenomen voor woning, waarin is bepaald dat een woning is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. Het doel hiervan is om andere woonvormen (bijvoorbeeld kamerbewoning) niet bij recht toe te staan. Dat soort woonvormen kunnen namelijk gevolgen hebben voor de omgeving, bijvoorbeeld doordat een groter aantal mensen in één woning woont of doordat de parkeerdruk toeneemt. In de woonbestemmingen is echter vaak 'wonen' in algemene zin toegestaan en ontbreekt een koppeling met het begrip 'woning'. Uit recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat het begrip 'wonen' in die gevallen ruim moet worden uitgelegd. Ook bijzondere woonvormen, waaronder kamerbewoning, vallen onder dit begrip en zijn dus bij recht toegestaan. Dit was niet de intentie. Het is wenselijk om dit gebrek te herstellen.
2. In het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk', dat is vastgesteld in 2018, is een nieuwe regeling opgenomen voor de bouw van bijbehorende bouwwerken bij woningen. De regeling voor bijbehorende bouwwerken is vereenvoudigd en verruimd ten opzichte van eerdere regelingen. Het is wenselijk om deze actuele regeling ook in de bestemmingsplannen voor de andere dorpen op te nemen.

Zowel voor het maken van een koppeling tussen de begrippen 'wonen' en 'woning' als voor het opnemen van een nieuwe regeling voor bijbehorende bouwwerken moet een groot aantal bestemmingsplannen gedeeltelijk worden herzien. Dit kan worden gedaan door het vaststellen van een zogenaamd paraplubestemmingsplan: één bestemmingsplan dat meerdere plannen gelijktijdig herzielt ten aanzien van één of een beperkt aantal onderwerpen. Het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen en bijbehorende bouwwerken' is een paraplubestemmingsplan, waarmee het merendeel van de bestemmingsplannen in de gemeente Bergeijk gelijktijdig worden herzien. De aanpassingen blijven hoofdzakelijk beperkt tot aanpassingen in de regels van de onderliggende bestemmingsplannen. De verbeeldingen van een aantal bestemmingsplannen worden daarnaast partieel herzien door daaraan een aanduiding toe te voegen voor de gronden die buiten het stedelijk gebied liggen. Voor het overige worden de verbeeldingen van de geldende bestemmingsplannen niet herzien en blijven deze ongewijzigd van toepassing.

1.2 Het plangebied

Het plangebied van dit paraplubestemmingsplan omvat het hele grondgebied van de gemeente Bergeijk: alle dorpskernen, het buitengebied en de bedrijventerreinen. In de regels van dit bestemmingsplan is bepaald welke bestemmingsplannen worden herzien en op welke manier.

Omdat de koppeling tussen de begrippen 'wonen' en 'woning' in nagenoeg alle gemeentelijke bestemmingsplannen ontbreekt, worden vrijwel alle bestemmingsplannen binnen het plangebied op dit onderwerp herzien. Voor de nieuwe regeling voor bijbehorende bouwwerken worden niet alle bestemmingsplannen herzien: alleen de bestemmingsplannen die gelden voor de dorpen krijgen een nieuwe regeling. De regelingen voor bijbehorende bouwwerken in de bestemmingsplannen voor het buitengebied blijven ongewijzigd.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van dit paraplubestemmingsplan gelden circa 100 bestemmingsplannen. Het betreft zowel grotere bestemmingsplannen (bijvoorbeeld het bestemmingsplan voor het buitengebied en de bestemmingsplannen voor de dorpen) als kleinere bestemmingsplannen (postzegelbestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen). Alle bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen die zijn opgenomen in het overzicht met geldende plannen (bijlage bij de toelichting en bijlage 1 bij de planregels) worden door dit paraplubestemmingsplan herzien. Een aantal actuele bestemmingsplannen hoeft niet te worden herzien, aangezien in deze recent vastgestelde bestemmingsplannen al de correcte regelingen zijn opgenomen. Die bestemmingsplannen komen daarom niet voor op de lijst met bestemmingsplannen die worden herzien.

2 Planbeschrijving

2.1 Regeling voor wonen

2.1.1 Algemeen

In het merendeel van de bestemmingsplannen in de gemeente Bergeijk zijn de gronden met de bestemming 'Wonen' bestemd voor 'wonen'. Ook in andere bestemmingen (bijvoorbeeld 'Centrum', 'Gemengd', 'Detailhandel' en 'Horeca') is in sommige gevallen 'wonen' toegestaan. In alle bestemmingsplannen is een begrip opgenomen voor 'woning', dat als volgt luidt:

woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

De bedoeling hiervan is om andere woonvormen dan het bewonen van een woning door één huishouden niet toe te staan. In de begripsbepalingen van de bestemmingsplannen is echter geen begrip opgenomen voor 'wonen' en er is ook geen andere regeling opgenomen die andere woonvormen dan 'wonen in een woning' uitsluit. Uit uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State¹ volgt dat in dat geval voor de uitleg van 'wonen' moet worden aangesloten bij het algemeen spraakgebruik. In het algemeen spraakgebruik worden onder 'wonen' ook andere woonvormen begrepen dan het huisvesten van één huishouden in een woning. Kamerbewoning en bijzondere woonvormen (bijvoorbeeld woonzorggroepen) vallen ook onder dit begrip.

Dit betekent dat de huidige bestemmingsplannen onbedoeld ruimte bieden voor andere vormen van wonen dan de huisvesting van één huishouden per woning. Kamerbewoning (onder andere door studenten of arbeidsmigranten) en andere bijzondere woonvormen zijn in de huidige bestemmingsplannen dus bij recht toegestaan. Dit maakt het onmogelijk om in het geval van een concreet initiatief voor een bijzondere woonvorm te toetsen op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief: bijzondere woonvormen zijn immers bij recht toegelaten en kunnen dus niet afzonderlijk worden beoordeeld. Gelet op de impact die bijzondere woonvormen kunnen hebben op de omgeving, bijvoorbeeld door een toename van het aantal bewoners of een toename van de parkeerbehoefte, is het wenselijk om initiatieven voor bijzondere woonvormen buitenplans te beoordelen en deze pas toe te laten als is gebleken dat het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid en aanvaardbaar is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Het is daarom nodig om het gebruik voor 'wonen' in de geldende bestemmingsplannen te beperken tot het 'wonen in woningen': het bewonen van een woning door één afzonderlijk huishouden.

De gemeenteraad heeft op 26 september 2019 een voorbereidingsbesluit genomen, waarin is bepaald dat het niet is toegestaan om het gebruik van gebouwen te wijzigen als daarmee sprake is van andere woonvormen dan de huisvesting van één huishouden per woning. In dit paraplubestemmingsplan worden alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Bergeijk in lijn met dat voorbereidingsbesluit herzien. In de planregels van de geldende bestemmingsplannen wordt een begrip voor 'wonen' toegevoegd, dat als volgt luidt:

wonen:

het bewonen van een woning door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.

Hiermee wordt op alle gronden waar in de bestemmingsomschrijving 'wonen' is toegestaan, het gebruik beperkt tot het bewonen van woningen door maximaal één huishouden per woning. Op deze manier is geregeld dat andere woonvormen niet zijn toegestaan.

¹ onder andere ECLI:NL:RVS:2016:3046, 16 november 2016 en ECLI:NL:RVS:2019:192, 23 januari 2019

Om het begrippenkader te completeren wordt via dit paraplubestemmingsplan ook het volgende begrip voor 'huishouden' toegevoegd aan de geldende bestemmingsplannen:

huishouden:

één of meer personen die een gezamenlijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

Dit begrip regelt wanneer sprake is van een huishouden. Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat bijzondere woonvormen, zoals kamerbewoning door studenten of arbeidsmigranten, niet onder het begrip voor 'huishouden' vallen. Er is in die gevallen immers sprake van een wisselende samenstelling en veelal niet van onderlinge verbondenheid.

2.1.2 Welke bestemmingsplannen worden herzien?

In een beperkt aantal bestemmingsplannen is al een begrip voor 'wonen' opgenomen, onder andere in het bestemmingsplan voor het buitengebied. Geen van de huidige bestemmingsplannen, met uitzondering van een aantal recent vastgestelde bestemmingsplannen, bevat een begrip voor 'huishouden'. Deze herziening is van toepassing op alle bestemmingsplannen in de gemeente Bergeijk die zijn opgenomen op de lijst met plannen waarin de regeling voor wonen wordt herzien (bijlage 1 bij de planregels). De planregels van dit paraplubestemmingsplan bepalen dat aan deze bestemmingsplannen een begrip voor 'huishouden' en een begrip voor 'wonen' worden toegevoegd. Als het geldende bestemmingsplan al een begrip voor 'wonen' of 'huishouden' kent, wordt dat begrip vervangen door het nieuwe begrip.

2.2 Regeling voor bijbehorende bouwwerken

2.2.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft op 1 maart 2018 het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' vastgesteld en heeft op 27 september 2018 een reparatiebesluit vastgesteld, waarbij enkele omissies in het bestemmingsplan zijn hersteld. Inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk.

In het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' is in de bestemming 'Wonen' een nieuwe regeling opgenomen voor de bouw van bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen). De regeling wijkt op onderdelen af van de regeling die in de bestemmingsplannen voor de overige dorpen is opgenomen. Het belangrijkste verschil is dat de gestaffelde regeling voor de oppervlakte aan bijgebouwen is vervangen door een eenvoudigere regeling. In plaats van een oppervlakte aan bijgebouwen die varieert van 80 m² tot 170 m², afhankelijk van de perceelsgrootte, is gekozen voor een regeling die bepaalt dat 80% van het bouwperceel binnen de bestemming 'Wonen' mag worden bebouwd tot een maximum van 200 m², uitgezonderd het bouwvlak. Daarnaast is de regeling vereenvoudigd, doordat regels zijn geschrapt die inmiddels achterhaald zijn door de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen. De toegelaten goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken (3,2 respectievelijk 5,5 meter) zijn ongewijzigd. De regeling geeft de inwoners van de gemeente meer mogelijkheden om bijbehorende bouwwerken te bouwen op hun perceel. Door het laten vervallen van onnodige regels is de regeling bovendien beter leesbaar en eenvoudiger toepasbaar.

Het is wenselijk om de nieuwe regeling voor bijbehorende bouwwerken te verwerken in de bestemmingsplannen die gelden voor de overige dorpen, zodat voor de hele gemeente sprake is van één actuele en eenduidige regeling. De regeling is een verruiming ten opzichte van de huidige regeling voor bijbehorende bouwwerken en is dus niet nadeliger voor inwoners. De nieuwe regeling kan de bestaande regeling daarom zonder bezwaar vervangen. Omdat de regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde aansluiten op de regeling voor bijbehorende bouwwerken, wordt ook die regeling aangepast.

Sommige afwijkingsbevoegdheden die zien op de huidige regeling voor bijbehorende bouwwerken (bijvoorbeeld voor vergroting van de oppervlakte) zijn door de aanpassing en vereenvoudiging van de regeling voor bijbehorende bouwwerken niet langer zinvol. De huidige afwijkingsmogelijkheden komen daarom te vervallen en er worden nieuwe afwijkingsbevoegdheden opgenomen die zijn afgestemd op de nieuwe planregeling.

In sommige gevallen is in het huidige bestemmingsplan een afwijkende regeling opgenomen, bijvoorbeeld doordat op bepaalde gronden geen bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd of doordat op een perceel juist een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Deze afwijkende regelingen zijn geïnventariseerd en zijn gerespecteerd in de planregels van dit paraplubestemmingsplan.

Uitzondering voor woonpercelen buiten stedelijk gebied (Interim omgevingsverordening)

De nieuwe regeling voor bijbehorende bouwwerken wordt uitsluitend doorgevoerd in de bestemmingsplannen die gelden voor de dorpen en niet in de bestemmingsplannen die gelden voor het buitengebied. De bestemmingsplannen voor de dorpen hebben grotendeels betrekking op gronden die door de provincie in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn aangewezen als stedelijk gebied. Kleine delen van de plangebieden van deze bestemmingsplannen vallen echter niet binnen het stedelijk gebied, maar maken volgens de Interim omgevingsverordening deel uit van het landelijk gebied of van het Natuur Netwerk Brabant. Het betreft met name gronden aan de randen van de dorpen, waaronder delen van de dorpslinten en buurtschappen.

Op grond van de Interim omgevingsverordening en de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen (24 augustus 2012) is een toename van de hoeveelheid bijbehorende bouwwerken tot meer dan 150 m² op percelen in het landelijk gebied uitsluitend toegestaan als dat gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Verruiming van de oppervlakte bijbehorende bouwwerken tot 200 m² is op de gronden buiten het stedelijk gebied dus niet zonder meer toelaatbaar. In dit paraplubestemmingsplan is daarom de aanduiding 'overige zone – buiten stedelijk gebied' toegevoegd aan de verbeelding van bestemmingsplannen waar woonpercelen buiten het stedelijk gebied liggen. Op bouwpercelen die volledig binnen deze aanduiding vallen, is maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan, of maximaal 170 m² als het perceel groter is dan 2.250 m² (conform de geldende bestemmingsregeling). Via een omgevingsvergunning voor het afwijken kan ook op deze percelen maximaal 200 m² aan bijbehorende bouwwerken worden toegelaten, mits kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt overeenkomstig de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen of diens opvolger.

Deze uitzonderingsregeling heeft betrekking op delen van de volgende bestemmingsplannen:

- Bergeijk: Woonbos/Hooge Berkt en omgeving
 Hooge Berkt 21a
 De Ploeg 2016
- Loo: t Loo Bergeijk
- Westerhoven: Westerhoven en De Kempervennen 2012
- Riethoven/Walik: Riethoven/Walik 2012
- Luyksgestel: Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012
 Sengelsbroeksestraat 34, Luyksgestel
- Weebosch: Weebosch 2011
 Weebosch 104

De begrenzing van het stedelijk gebied is in de Interim omgevingsverordening niet overal op kadastrale perceelsgrenzen gelegd. Sommige woonpercelen liggen daarom deels binnen het stedelijk gebied (de voorzijde van het perceel) en deels buiten het stedelijk gebied (de achterzijde van het perceel). Om een onnodig ingewikkelde regeling te voorkomen, is bepaald dat de afwijkende regeling uitsluitend geldt op bouwpercelen die volledig binnen de aanduiding 'overige zone – buiten stedelijk gebied' liggen. Op percelen die deels binnen en deels buiten het stedelijk gebied liggen is de algemene regeling (80% bebouwd tot maximaal 200 m²) van toepassing.

2.2.2 Welke bestemmingsplannen worden herzien?

De nieuwe planregeling gaat gelden voor de woonbestemmingen in de bestemmingsplannen voor de dorpen. De bestemmingsplannen die gelden voor het buitengebied worden niet herzien. De nieuwe regeling hoeft vanzelfsprekend niet te worden opgenomen in het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk'. In de bestemmingsplannen 'Terlo 2017', 'Triloo 2017', 'Inbreiding Hooze Berkt 2017', 'Herontwikkeling St. Servatius Westerhoven' en 'Boscheind 19, Luyksgestel' is geen aanpassing nodig omdat de nieuwe regeling ook in die bestemmingsplannen al is opgenomen. De overige bestemmingsplannen voor de dorpen worden wel herzien.

2.3 Het bestemmingsplan

2.3.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan is een paraplubestemmingsplan. Dit houdt in dat meerdere bestemmingsplannen gelijktijdig worden herzien. De regels van de geldende bestemmingsplannen worden in deze parapluherziening op onderdelen aangepast, maar blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing. De verbeeldingen van een beperkt aantal bestemmingsplannen worden herzien door de toevoeging van een aanduiding 'overige zone – buiten stedelijk gebied'. De verbeeldingen blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing. Voor het opstellen van een parapluherziening zijn geen standaarden of modelafspraken voorhanden. Hierna wordt aangegeven hoe dit bestemmingsplan is vormgegeven.

2.3.2 Opzet van de regels

De regels van dit bestemmingsplan zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen:

- **Artikel 1** bevat de begripsbepalingen die van belang zijn voor het paraplubestemmingsplan. In dit artikel zijn slechts begripsbepalingen opgenomen voor 'plan' en 'bestemmingsplan', zodat duidelijk is wat hiermee in de regels wordt bedoeld. De overige begripsbepalingen die van belang zijn voor de planregeling (bijvoorbeeld de begrippen voor 'wonen', 'woning' en 'bijbehorend bouwwerk') zijn deels al opgenomen in de geldende bestemmingsplannen. Voor zover dat nog niet het geval is, worden de begrippen op basis van de regels in hoofdstuk 2 van deze parapluherziening toegevoegd aan de planregels van de afzonderlijke bestemmingsplannen. Deze begrippen hoeven dus niet in artikel 1 van de planregels te worden opgenomen.
- **Artikel 2** betreft het toepassingsbereik. In dit artikel is aangegeven welke bestemmingsplannen worden herzien door dit paraplubestemmingsplan. Daarbij is aangegeven dat de regels van deze bestemmingsplannen worden herzien zoals aangegeven in hoofdstuk 2 van de planregels van het paraplubestemmingsplan, maar dat de regels voor het overige ongewijzigd van toepassing blijven. Daarnaast is in dit artikel geregeld dat de verbeeldingen van enkele bestemmingsplannen worden gewijzigd door de toevoeging van een aanduiding 'overige zone – buiten stedelijk gebied', maar dat de verbeeldingen voor het overige ongewijzigd van toepassing blijven.

Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn twee artikelen opgenomen:

- **Artikel 3** regelt de aanpassingen die nodig zijn in verband met de regeling voor wonen. De regeling is als volgt opgezet:
 - **Lid 3.1** regelt dat aan de geldende bestemmingsplannen begrippen worden toegevoegd of dat de bestaande begrippen worden vervangen door de nieuwe begrippen.
 - **Lid 3.2** regelt de toevoeging van een extra begrip aan het bestemmingsplan ‘Woonbos/Hooge Berkt en omgeving’. In dat bestemmingsplan is namelijk binnen de maatschappelijke bestemming het wonen in een leefgemeenschap toegestaan. Kenmerk daarvan is dat – in tegenstelling tot in reguliere woningen – meerdere huishoudens in één woongebouw zijn gehuisvest. Deze bijzondere situatie wordt via een afzonderlijk begrip geregeld.
- **Artikel 4** regelt de aanpassingen die verband houden met het opnemen van een nieuwe regeling voor bijbehorende bouwwerken. Dit artikel bepaalt dat de bestaande regelingen voor bijbehorende bouwwerken in de woonbestemming vervallen en worden vervangen door een nieuwe regeling. De regeling is als volgt opgezet:
 - **Lid 4.1** bepaalt dat de huidige regelingen voor bijbehorende bouwwerken worden vervangen door de nieuwe standaardregeling.
 - **Lid 4.2** regelt de afwijkingen ten opzichte van de standaardregeling. Deze afwijkende regelingen zijn overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen.
 - **Lid 4.3** bepaalt dat de huidige regelingen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden vervangen door de nieuwe standaardregeling.
 - **Lid 4.4** bepaalt dat de afwijkingsbevoegdheden die door de introductie van de nieuwe regeling niet meer zinvol zijn komen te vervallen en worden vervangen door een nieuwe, eenduidige regeling.
 - **Lid 4.5** bepaalt dat, als in het huidige bestemmingsplan geen begrip voor ‘bijbehorend bouwwerk’ is opgenomen, dat begrip wordt toegevoegd aan artikel 1 van de planregels van het betreffende bestemmingsplan.

Om te voorkomen dat een zeer uitgebreide planregeling in de regels moet worden opgenomen, is waar mogelijk verwezen naar een tabel die als bijlage bij de planregels is opgenomen. In die tabel is per bestemmingsplan aangegeven welke artikelen en (sub)leden worden aangepast of komen te vervallen.

Hoofdstuk 3 – Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 3 betreft de overgangs- en slotregels en bevat twee artikelen:

- **Artikel 5** bevat het overgangsrecht. In dit bestemmingsplan is het overgangsrecht opgenomen zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.
- **Artikel 6** bevat de slotregel. In die regel is aangegeven hoe de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

2.3.3 Opzet van de verbeelding

De verbeeldingen van een deel van de geldende bestemmingsplannen worden met dit paraplubestemmingsplan aangepast door de toevoeging van een aanduiding 'overige zone – buiten stedelijk gebied'. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is aangegeven op welke gronden deze aanduiding wordt toegevoegd. In bijlage 2 van de planregels is met een asterisk (*) aangegeven van welke bestemmingsplannen de verbeelding wordt herzien.

De verbeelding die deel uitmaakt van dit bestemmingsplan bestaat voor het overige uitsluitend uit een planbegrenzing. Omdat het bestemmingsplan betrekking heeft op vrijwel alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Bergeijk komt de plangrens overeen met de gemeentegrens.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Beleidskader

Dit paraplubestemmingsplan is een partiële herziening van een groot aantal bestemmingsplannen in de gemeente Bergeijk. Gelet op het karakter van het bestemmingsplan is een uitgebreide beleidstoetsing niet aan de orde. In paragraaf 2.2 is ingegaan op de relatie van dit bestemmingsplan (en de regeling voor bijbehorende bouwwerken) met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierna wordt kort ingegaan op het actuele gemeentelijke beleid ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten, omdat dit een raakvlak heeft met de regeling voor wonen die in dit paraplubestemmingsplan is opgenomen. Voor het overige is geen sprake van relevant beleid waarvan aan dit bestemmingsplan moet worden getoetst.

3.1.1 Huisvesting van arbeidsmigranten

Op 12 februari 2019 heeft de gemeenteraad de 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019' vastgesteld. In de richtlijnen zijn uitgangspunten zijn opgenomen voor de huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente. De gemeente onderschrijft het belang van de huisvesting van arbeidsmigranten voor de regionale economie en onderkent de extra huisvestingsvraag die dit met zich meebrengt. Bij het huisvesten van arbeidsmigranten is een aantal aspecten van belang, waaronder het welzijn van de gehuisveste personen, de verhouding tot de omgeving, het beheer en de impact op de omgeving. De richtlijnen vormen een beoordelings- en voorwaardenkader voor de huisvesting van arbeidsmigranten in woningen en voor middelgrote en grootschaligere huisvestingsvoorzieningen. Het doel van de richtlijnen is tweeledig: enerzijds het voorzien in goede, gespreide en voldoende huisvesting voor de toenemende groep arbeidsmigranten en anderzijds het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat voor zowel inwoners als arbeidsmigranten.

Voor arbeidsmigranten worden drie categorieën van verblijfsduur onderscheiden:

- short stay (kort verblijf) = enkele weken tot 1 jaar;
- mid stay (middellang verblijf) = 1 tot 3 jaar;
- long stay (lang verblijf) = vestigers.

Arbeidsmigranten in de categorie long stay zijn personen die zich permanent in Nederland (willen) vestigen. Deze categorie arbeidsmigranten is aangewezen op de reguliere markt voor koop- en huurwoningen. Voor de huisvesting van de categorieën short stay en mid stay worden drie huisvestingscategorieën onderscheiden:

- Huisvestingscategorie 1: kamergewijze verhuur in woningen (maximaal 15 personen);
- Huisvestingscategorie 2: geclusterde huisvesting tot maximaal 30 personen;
- Huisvestingscategorie 3: geclusterde huisvesting van 30 tot 80 personen.

Voor iedere huisvestingscategorie zijn specifieke voorwaarden opgenomen in de richtlijnen. Zo is kamergewijze verhuur uitsluitend toegestaan in vrijstaande woningen en geldt er een criterium voor de spreiding van deze huisvestingscategorie: een richtafstand van 100 meter tot andere locaties waar arbeidsmigranten worden gehuisvest. Daarnaast gelden algemene voorwaarden, onder andere dat moet worden voldaan aan de normen van de Stichting Normering Flexwonen, dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moet zijn, dat per slaapkamer maximaal 2 personen mogen worden gehuisvest en dat een beheerder moet worden aangewezen. Ook gelden criteria voor de situering van huisvestingsvoorzieningen en de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan.

De richtlijnen worden gemonitord en kunnen, indien nodig, worden aangevuld of aangepast. Omdat het gemeentelijk beleid hierdoor in de komende jaren kan wijzigen, bijvoorbeeld door het toestaan van meer of minder arbeidsmigranten per locatie, is ervoor gekozen om voorzieningen voor

de huisvesting van arbeidsmigranten buitenplannen te beoordelen en, indien een initiatief aanvaardbaar is, buitenplannen te vergunnen. In sommige gevallen kan daarvoor gebruik worden gemaakt van de kruimelgevallenregeling met de reguliere omgevingsvergunningprocedure, bijvoorbeeld bij functiewijziging van bestaande gebouwen in de bebouwde kom of in het geval van een tijdelijke vergunning voor maximaal 10 jaar. In andere gevallen is een buitenplanse afwijking met de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure aan de orde of moet een postzegelbestemmingsplan worden opgesteld.

Door te kiezen voor buitenplanse vergunningverlening kan telkens aan het actuele beleid worden getoetst. Hiermee wordt voorkomen dat – in het geval van een beleidswijziging – het bestemmingsplan een verouderde regeling bevat. In dit paraplubestemmingsplan is daarom geen (afwijking)regeling opgenomen voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

3.2 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Dit bestemmingsplan voorziet in een herziening van een groot aantal geldende bestemmingsplannen. Aan deze bestemmingsplannen wordt een aantal begrippen toegevoegd en in een deel van de bestemmingsplannen wordt een nieuwe regeling voor bijbehorende bouwwerken opgenomen. Er is geen sprake van bestemmingswijzigingen. Door het opnemen van een nieuwe regeling voor de bouw van bijbehorende bouwwerken worden de bouwmogelijkheden op woonpercelen in beperkte mate verruimd. De verruiming is echter zodanig beperkt dat geen sprake is van (negatieve) ruimtelijke effecten. Er zijn daarom geen milieuhygiënische of planologische aspecten waarvoor onderzoek nodig is.

3.3 Financiële uitvoerbaarheid

3.3.1 Kostenverhaal

Als in een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk als het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst met grondeigenaren of ontwikkelende partijen.

Dit paraplubestemmingsplan maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten is daarom niet aan de orde.

3.3.2 Financiële haalbaarheid

Dit bestemmingsplan voorziet in een herziening van een groot aantal geldende bestemmingsplannen. Aan deze bestemmingsplannen wordt een aantal begrippen toegevoegd en in een deel van de bestemmingsplannen wordt een nieuwe regeling voor bijbehorende bouwwerken opgenomen. Met deze herziening zijn geen kosten gemoeid, behoudens de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.

3.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

3.4.1 Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening wonen en bijbehorende bouwwerken' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Er zijn vooroverlegreacties ontvangen van Waterschap De Dommel en de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost.

Het waterschap stemt in met het plan in het kader van de watertoetsprocedure en de Veiligheidsregio heeft geen opmerkingen op het plan. De vooroverlegreacties geven geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening wonen en bijbehorende bouwwerken' heeft met ingang van 20 augustus 2020 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om een zienswijze in te dienen. Er is tijdens deze periode één zienswijze ontvangen, van de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft in haar zienswijze opgemerkt dat de regeling voor bijbehorende bouwwerken op woonpercelen wordt verruimd en dat deze verruiming niet uitsluitend ziet op percelen die volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in het stedelijk gebied liggen. Voor percelen die in het landelijk gebied liggen, is op grond van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen kwaliteitsverbetering van het landschap verplicht als de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt vergroot tot meer dan 150 m². Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is de regeling voor bijbehorende bouwwerken aangepast, zodat op gronden buiten het stedelijk gebied (aangeduid als 'overige zone – buiten stedelijk gebied') een vergroting van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot meer dan 150 m² (dan wel tot meer dan 170 m² bij percelen groter dan 2.250 m²) niet bij recht is toegelaten. Via een omgevingsvergunning kan ook op deze percelen een oppervlakte tot 200 m² worden toegelaten, mits dit gepaard gaat met kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen en bijbehorende bouwwerken' is op 26 november 2020 vastgesteld door de gemeenteraad.