



GEMEENTE HAAKSBERGEN

“Parapluregeling voor de bebouwde kom”

Oktober 2013

Vastgesteld



Toelichting

Parapluregeling voor de bebouwde kom

Gemeente Haaksbergen
Postbus 102
7483 PG HAAKSBERGEN

Status: Vastgesteld

Datum: Oktober 2013

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	OPBOUW	4
1.3	LEESWIJZER	4
HOOFDSTUK 2	PLANGEBIED	5
2.1	INLEIDING.....	5
2.2	BESTAANDE BESTEMMINGSPLANNEN	5
2.3	RESULTAAT PARAPLUREGELING	5
HOOFDSTUK 3	BELEIDS- EN WETTELIJK KADER.....	6
3.1	INLEIDING.....	6
3.2	RIJSKBELEID	6
3.3	PROVINCIAAL BELEID	7
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	7
3.5	CONCLUSIE BELEIDSTOETS.....	8
HOOFDSTUK 4	PLANAFWEGING.....	9
4.1	INLEIDING.....	9
4.2	PLANOLOGISCHE AFWEGING.....	9
4.3	WATERPARAGRAAF	11
4.4	SECTORALE ASPECTEN	11
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE REGELS	12
5.1	INLEIDING.....	12
5.2	DOORVERTALING NAAR BELEIDSONDERWERPEN	12
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	15
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	15
6.2	VOOROVERLEG	15
6.3	ZIENSWIJZEN.....	15

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Haaksbergen wil met deze parapluregeling gelijktijdig een aantal geldende bestemmingsplannen gedeeltelijk herzien. Met dit bestemmingsplan worden een aantal beleidsthema's juridisch doorvertaald in planregels, zoals gastouderschap, beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, mantelzorg, ondergronds bouwen en de regeling bijbehorende bouwwerken. Daarnaast worden de planregels herzien in verband met de nieuwe Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Met de invoering van de Wabo is een groot aantal toestemmingstelsels uit de Wro volledig geïntegreerd in de omgevingsvergunning. Het gaat onder andere om bouwen, slopen, aanlegactiviteiten en het gebruik van gronden in strijd met een ruimtelijk plan. Als gevolg hiervan zijn de regels over de verlening van dergelijke toestemmingen uit de Wro verdwenen en gelden daarvoor in de plaats de voorbereidingsprocedures zoals deze in de Wabo zijn vastgelegd. Dit plan voorziet in een stelsel van procedureregels voor het verlenen van toestemming om van het bestemmingsplan af te wijken (in de Wabo wordt niet meer gesproken van een ontheffing of vrijstelling, maar van een toestemming om van het bestemmingsplan af te wijken).

De juridische doorvertaling van de hierboven beschreven beleidsthema's naar planregels is nodig voor een vlotte behandeling van aanvragen om een omgevingsvergunning. Met een parapluregeling kan hierin worden voorzien zodat meerdere bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied tegelijkertijd worden herzien.

1.2 Opbouw

De juridische vorm van dit bestemmingsplan betreft een parapluregeling. Een dergelijke regeling voorziet in een aanpassing van meerdere bestemmingsplannen op een of meerdere specifieke onderdelen. Voor het overige blijven deze bestemmingsplannen onverminderd van toepassing. Het bestemmingsplan "Parapluregeling voor de bebouwde kom" bestaat naast deze toelichting uit een set planregels. De volgende onderwerpen komen aan bod:

- Bed & breakfast;
- beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- bijbehorende bouwwerken;
- mantelzorg;
- ondergronds bouwen;
- begrippen, procedureregels en overige standaardbepalingen

Met dit plan vindt alleen een aanpassing van de planregels plaats. Er worden geen nieuwe bestemmingen toegevoegd en er is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen die met dit plan mogelijk worden gemaakt. Daarom maakt een verbeeldingskaart geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De toelichting geldt slechts ter ondersteuning en heeft verder geen juridische betekenis.

1.3 Leeswijzer

Hierna wordt in deze plantoelichting ingegaan op het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleids- en wettelijk kader besproken en de beleidsonderwerpen die met dit plan juridisch worden geregeld komt in hoofdstuk 4 aan de orde. In hoofdstuk 5 volgt een toelichting op de planregels en in hoofdstuk 6 wordt tot slot ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK 2 PLANGEBIED

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk volgt een uiteenzetting van het plangebied waar deze parapluregeling betrekking op heeft. Daarnaast wordt ingegaan op het resultaat dat met deze regeling wordt behaald.

2.2 Bestaande bestemmingsplannen

Dit plan voorziet alleen in een herziening van de bestemmingsplannen die betrekking hebben op de bebouwde kommen van de gemeente Haaksbergen: Haaksbergen, Sint Isidorushoeve en Buurse. Op dit moment is voor de bebouwde kom een veelvoud van bestemmingsplannen van kracht. Deze parapluregeling heeft overigens alleen betrekking op een herziening van de geldende basisplannen (en dus niet op de afzonderlijke postzegelplannen van deze basisplannen). Voor het buitengebied van Haaksbergen zal het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied zien op een adequate regeling op de betreffende onderwerpen.

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Kern Haaksbergen		
<i>Haaksbergen-Dorp, deelplannen 't Wolferink-Zuid, 't Wolferink-Noord, Hassinkbrink, Zienesch, Boerenmaat, De Veldmaat, De Els, De Greune (m.u.v. deelplan Hassinkbrink)</i>	31-03-2004	02-11-2004
<i>Haaksbergen-Dorp, uitbreidingsplan De Veldmaat</i>	07-07-2010	n.v.t.
<i>Industrie-West 2003</i>	21-03-2007	20-11-2007
<i>Scholtenhagen-Watermolen</i>	28-04-2010	n.v.t.
Kern Sint Isidorushoeve		
<i>Bestemmingsplan Sint Isidorushoeve 2003</i>	16-02-2005	04-10-2005
Kern Buurse		
<i>Bestemmingsplan Buurse 2003</i>	11-07-2007	23-10-2007

2.3 Resultaat parapluregeling

Bij een groot aantal van de geldende bestemmingsplannen is gebleken dat er onvolkomenheden bestaan ten opzichte van de huidige praktijk. In de geldende plannen wordt niet of niet volledig voorzien in een passende en/of actuele regeling met betrekking tot de in dit plan beschreven beleidsonderwerpen. Daarnaast is met de invoering van de Wabo het nodige veranderd, onder andere de procedures voor het verlenen van toestemming om van het bestemmingsplan af te wijken zijn veranderd.

Met deze parapluregeling worden de onvolkomenheden, die in de loop der jaren in de geldende bestemmingsplannen zijn ingeslopen door veranderende inzichten en wetgeving, ondervangen. Door de regeling in dit plan ontstaat uniformiteit en rechtsgelijkheid in de plannen voor de bebouwde kom. Omdat de planregels van deze parapluregeling en die van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied op elkaar worden afgestemd zal dit uiteindelijk voor het gehele grondgebied van Haaksbergen gelden.

HOOFDSTUK 3 BELEIDS- EN WETTELIJK KADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het relevante ruimtelijke beleid en de wettelijke kaders beschreven van rijk en provincie. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met de door hogere overheden opgestelde regels en beleidskaders. Ook komt het gemeentelijk beleid kort aan de orde.

3.2 Rijskbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.2.2 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening is op 1 juli 2008 in werking getreden. Tevens is de bijbehorende verplichting tot digitalisering van ruimtelijke plannen inmiddels ingegaan. De bestemmingsplannen moeten voldoen aan de systematiek van Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). De digitaliseringseisen die daarmee samengaan, staan in feite toe dat alleen zuiver objectgerichte plannen in deze systematiek passen. Omdat een parapluplan geen objectgericht bestemmingsplan is kan niet worden voldaan aan de systematiek van de SVBP 2008. Op 2 september 2010 is het Besluit ruimtelijke

ordering (Bro) dusdanig gewijzigd dat het opstellen van paraplubestemmingsplannen weer mogelijk is gemaakt (artikel 8.1.2, onder b, Bro). De voorwaarde is wel dat een parapluplan alleen betrekking mag hebben op een herziening van geldende bestemmingsplannen die voor 1 januari 2010 in ontwerp ter inzage zijn gelegd. Het is eveneens niet toegestaan om onderliggende bestemmingen te wijzigen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel 2009

Op 1 juli 2009 is de provinciale omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie gaat in op de provinciale belangen en het daarbij behorende beleid voor de fysieke leefomgeving. In deze visie vormen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit de rode draad. Ruimtelijke kwaliteit wordt hierin omschreven als het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Bij het versterken van de ruimtelijk kwaliteit gelden de bestaande gebiedskenmerken als basis bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hiertoe heeft de provincie de "Gebiedskenmerken-catalogus" opgesteld waarin de kenmerken van de verschillende gebieden meer in detail zijn uitgewerkt en die houvast bieden bij de verdere planontwikkeling. Wat betreft duurzaamheid is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk onderdeel van provinciaal beleid. De herstructurering van bedrijventerreinen en woongebieden, behoud en ontwikkeling van natuur, duurzame energiehouding en hoofdstructuur voor bereikbaarheid zijn onder andere thema's waaraan de provincie prioriteit heeft gegeven.

3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel 2009

De omgevingsverordening is tegelijkertijd met de omgevingsvisie vastgesteld. De verordening geeft vanuit de ambities en doelstellingen die in de visie zijn neergelegd richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De inzet van de verordening als juridisch instrument is beperkt tot de beleidsonderwerpen met een provinciaal belang.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan Haaksbergen

Op 12 juli 2006 heeft de gemeenteraad van Haaksbergen het structuurplan Haaksbergen 2015 vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de gemeente beschreven en zijn ook de ruimtelijke claims voor wonen, werken en recreatie vastgelegd. Het structuurplan heeft betrekking op de stedelijke ontwikkelingsrichting van de kernen Haaksbergen, Sint Isidorushoeve en Buurse.

3.4.2. Deregulering: Goed Geregeld

Op 16 maart 2010 is het eindrapport Project Goed Geregeld opgeleverd en in het college besproken. In dit rapport worden een tiental aanbevelingen gedaan om ook in de toekomst administratieve lasten te verlichten en dienstverlening te verbeteren. De aanbevelingen zijn deels door het college overgenomen. Het verkorten van doorlooptijden is een van de tien aanbevelingen die toen is gedaan.

Door gebruiks- en bouwregels van bestemmingen te verruimen en bij recht toe te staan kunnen procedures worden verkort. Hierdoor kan worden voldaan aan de behandeltermijnen van de Wabo en hoeft er geen sprake meer te zijn van extra administratieve handelingen in verband met het verlengen van beslistermijnen. Er is per slot van rekening minder proceduretijd nodig omdat nu bij recht is geregeld onder welke voorwaarden de omgevingsvergunning wordt verleend.

3.5 Conclusie beleidstoets

Deze parapluregeling met betrekking tot de verschillende beleidsonderwerpen is in overeenstemming met het ruimtelijk beleid en de wettelijke kaders van rijk en provincie. Dit plan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of functiewijzigingen in de bestaande bebouwde gebieden waarmee een rijks- of provinciaal belang is gemoeid. Een afzonderlijke toets van de verschillende beleidsonderwerpen aan vorengenoemd hogere beleidskader en wetgeving wordt daarom niet nodig gevonden. Wel kan worden vastgesteld dat met de verruiming van de gebruiksregels met betrekking tot de diverse beleidsonderwerpen het bestaande bebouwde gebied van Haaksbergen beter kan worden benut.

HOOFDSTUK 4 PLANAFWEGING

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de betreffende beleidsonderwerpen nader besproken. Ook wordt ingegaan op de gevolgen die deze planologische regeling kan hebben op andere belangen die spelen. Het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan kan namelijk gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Op grond van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht dient bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis te worden vergaard omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

4.2 Planologische afweging

In de geldende bestemmingsplannen met betrekking tot de bebouwde kom zijn de meeste beleidsonderwerpen die in dit plan aan de orde komen niet geregeld. Het komt ook voor dat een beleidsonderwerp in het ene plan wel en in het andere plan niet is geregeld. Er is geen sprake van een uniforme regeling.

Bed & Breakfast

Voor wat betreft bed & breakfast in een woning en bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij de systematiek van “Bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen 2009”. Voorwaarde om bed & breakfast toe te staan in ruimten binnen de woning en in bijbehorende bouwwerken, is dat het gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. Tevens wordt in de regels vastgelegd dat niet meer dan 4 bedden ten behoeve van bed & breakfast aanwezig mogen zijn. In de begripsbepalingen is een begripsbepaling ‘bed & breakfast’ opgenomen, zodat voor een ieder duidelijk is wat bed & breakfast feitelijk inhoudt.

Bijbehorende bouwwerken

Op 16 november 2010 heeft het college de “Beleidsregels omgevingsrecht” vastgesteld. De gewijzigde “Beleidsregels omgevingsrecht” zijn op 01-04-2011 in werking getreden. In deze regels is onder andere vastgelegd onder welke voorwaarden het college wil meewerken aan een uitbreiding of oprichting van een bijbehorend bouwwerk bij een woning binnen de bebouwde kom. Met deze regeling wordt de gezamenlijke oppervlakte geregeld die aan bijbehorende bouwwerken kan worden toegestaan. Er zijn onder meer regels opgenomen ten aanzien van de maximale hoogte van het bijbehorend bouwwerk, de maximale bebouwingspercentages en –oppervlaktes. Door deze beleidsregels onderdeel te laten uitmaken van de bouwregels van de geldende bestemmingsplannen kan een omgevingsvergunning worden verleend zonder dat daarvoor toestemming moet worden verleend om van het bestemmingsplan af te wijken. De in dit plan opgenomen regeling voor bijbehorende bouwwerken sluit aan op de beleidsregels. Aanvullend hierop zijn regels opgenomen die bepalen dat bijbehorende bouwwerken niet op het voorerfgebied mogen worden opgericht, de oprichting van erkers en carports kan wel op het voorerfgebied worden toegestaan. De regels voor de oprichting van bijbehorende bouwwerken zijn bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving te bewaren.

Beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

In de notitie “beroepen aan huis”, door het college vastgesteld op 19 juli 1994, is verwoord onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend aan de vestiging van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Het gaat dan om activiteiten die in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Hier worden wel regels aan verbonden die zijn gericht op het voorkomen van hinder en overlast van deze activiteiten. Door de gebruiksmogelijkheden van woonbestemmingen te verruimen kan de vestiging van beroepen en bedrijfsmatige activiteiten voortaan bij recht worden toegestaan, mits aan de voorwaarden is voldaan.

Gastouderopvang

Op 1 januari 2010 is de gewijzigde Wet Kinderopvang in werking getreden. Mede door deze wijziging krijgen vele gemeenten vragen over de mogelijkheid van gastouderopvang in relatie tot de regels van bestemmingsplannen. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is op de vraag ingegaan hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot gastouderschap. De gemeente Haaksbergen beschikt niet over specifiek beleid met betrekking tot gastouderopvang. Gastouderopvang is kinderopvang binnen een gezinssituatie in een woning waar de ouder of gastouder zijn hoofdverblijf heeft. De gastouder mag maximaal 6 kinderen opvangen. Voor het starten van gastouderopvang moet op grond van de Wet Kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen een aanvraag bij de gemeente worden ingediend. In Haaksbergen zijn thans 70 gevallen van gastouderopvang geregistreerd. Het opvangen van kinderen in de vorm van gastouderschap heeft enige ruimtelijke uitstraling, dit alleen al vanwege de toename in verkeersbewegingen in de directe omgeving van waar de opvang is georganiseerd. De gastouderopvang is vaak georganiseerd op een locatie die in het bestemmingsplan een woonbestemming heeft gekregen. Een ander gebruik dan wonen is in strijd met het bestemmingsplan, tenzij sprake is van het vestigen van een vrij beroep aan huis. Dit zijn beroepen die van oudsher al bij recht binnen een woonbestemming mogen worden uitgeoefend. Gastouderopvang is niet als vrij beroep aangemerkt, maar kan waarschijnlijk wel als een aan huis gebonden beroep worden aangemerkt. De jurisprudentie geeft hierover evenwel nog geen uitsluitel. Door in de begripsbepalingen van deze parapluregeling aan te geven dat gastouderopvang wordt gezien als een “beroep aan huis” kan hierover geen interpretatieverschil ontstaan. Een specifieke regeling voor gastouder-opvang – los van de regeling voor beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis – is niet nodig.

Mantelzorg

De gemeenteraad heeft op 27 januari 2010 de notitie “Zorg om mantelzorg” vastgesteld. In de notitie wordt ingegaan op de wijze waarop de gemeente mantelzorgers wil ondersteunen en de maatregelen die daarin worden genomen. De verwachting is dat de behoefte aan mantelzorg door de vergrijzing zal toenemen. De huisvesting van de zorgbehoevenden is een belangrijk aspect van mantelzorg, denk bijvoorbeeld aan de eigen omgeving waarin de zorg wordt gegeven en het zelfstandig kunnen blijven wonen. Door tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken door zorgbehoevenden toe te staan kan in deze behoefte worden voorzien. Dit kan worden geregeld door in de geldende bestemmingsplannen een regeling op te nemen die het mogelijk maakt dat onder voorwaarden van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Hierbij wordt opgemerkt dat “het bijbehorende bouwwerk een ruimtelijke eenheid met de woning moet vormen” niet betekent dat het bijbehorend bouwwerk per se aan de woning moet zijn gebouwd.

Ondergronds bouwen

Ten aanzien van ondergronds bouwen bestaat momenteel nog geen eenduidige regeling binnen de gemeente Haaksbergen. In het bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening inhoudsmaat woningen” is al wel geregeld dat een kelder binnen de begrenzing van de (bedrijfs)woning moet zijn gelegen en dat deze ruimte niet meetelt bij het bepalen van de inhoudsmaat. Verder wordt in het nieuwe bestemmingsplan voor het Buitengebied al wel voorzien in de mogelijkheid van ondergronds bouwen bij (bedrijfs)woningen. Met deze parapluregeling wordt eveneens voorzien in een specifieke regeling voor ondergronds bouwen in de bebouwde kom. Voor ondergronds bouwen (onderbouw c.q. kelder) geldt dat deze binnen het bouwvlak dan wel onder bijbehorende bouwwerken worden opgericht, met dien verstande dat minimaal 1 meter uit de perceelsgrens gebouwd moet worden. Met deze regeling is dit voortaan bij recht toegestaan. Daarnaast is de regeling aangevuld met een afwijkingsregel die er op toe ziet dat ook een onderbouw kan worden opgericht buiten de voorgenoemde begrenzing. Voor zover de onderbouw binnen de begrenzing van de woning ligt wordt de inhoud dan wel de oppervlakte daarvan niet meegerekend bij de maximaal toegestane inhoud/oppervlakte van de woning. De oppervlakte van de onderbouw die buiten de begrenzing van de woning ligt telt wel mee voor de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken.

Begrippen, procedureregels en overige standaardbepalingen

De parapluregeling wordt aangevuld met de relevante begrippen die van toepassing zijn, bepalingen omtrent wijze en meten en de standaardbepalingen die in een bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Verder is een eenduidige procedureregeling opgenomen voor het verlenen van toestemming om van het bestemmingsplan af te wijken. Dit heeft ermee te maken dat het verlenen van toestemming om van het bestemmingsplan af te wijken in de Wabo is geïntegreerd.

4.3 Waterparagraaf

In artikel 3.1.6 Bro is de verplichting opgenomen om in de plantoelichting te beschrijven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Deze parapluregeling betreft alleen een aanpassing van de regels. Er worden geen nieuwe (woon)bestemmingen of andere functies mogelijk gemaakt. Dit plan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

4.4 Sectorale aspecten

De ruimtelijke gevolgen als gevolg van een herziening van het bestemmingsplan, kunnen doorwerken in de aspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en water. Ter voorkoming dat in strijd met milieuwetgeving wordt gehandeld, dient aangetoond te worden dat geen milieuhygiënische bezwaren bestaan ten aanzien van deze ruimtelijke gevolgen. De bestemmingen van de gronden zullen niet wijzigen met deze nieuwe regeling, onderzoek naar milieuaspecten als bodem, geluid en luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven. Dit geldt ook voor andere andere aspecten zoals externe veiligheid en ecologie.

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE REGELS

5.1 Inleiding

De geldende bestemmingsplannen worden herzien op de punten waarop de geformuleerde beleidsonderwerpen uit deze parapluregeling betrekking hebben. De huidige voorschriften ten aanzien van de beleidsonderwerpen - voorzover deze aanwezig zijn - worden daarbij vervangen door deze regeling. Aan de geldende bestemmingsplannen worden derhalve toegevoegd c.q. vervangen c.q. aangepast:

- begrippen, procedurebepalingen, standaardbepalingen, bouwregels, gebruikregels, afwijking van de bouwregels en de gebruikregels met betrekking tot de betreffende beleidsonderwerpen;
- een van toepassing verklaring van deze herziening op de geldende bestemmingsplannen met betrekking tot de bebouwde kom, zoals in bijlage I is opgenomen.

De functie van het parapluplan is om geldende bestemmingsplannen aan te vullen met de regelingen die daarin nog niet zijn opgenomen en daar waar de bestaande plannen wel regelingen kennen ten aanzien van de beleidsonderwerpen, deze te vervangen door de nieuwe in dit plan opgenomen regelingen. Daarnaast zijn de procedureregels aangepast in verband met de Wabo die in werking is getreden.

5.2 Doorvertaling naar beleidsonderwerpen

De punten die aan de geldende bestemmingsplannen dienen te worden toegevoegd, vervangen of aangepast, verschillen per beleidsonderwerp.

Bed & breakfast

Voorwaarde om bed & breakfast toe te staan in ruimten binnen de woning en in bijbehorende bouwwerken, is dat het gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. Tevens wordt in de regels vastgelegd dat niet meer dan 4 slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast aanwezig mogen zijn. In de begripsbepalingen is een begripsbepaling 'bed & breakfast' opgenomen, zodat voor een ieder duidelijk is wat bed & breakfast feitelijk inhoudt: *een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.*

Bijbehorende bouwwerken

Aan de regels worden bouwregels toegevoegd dan wel vervangen, die het bouwen van bijbehorende bouwwerken toestaan. Deze regels houden in dat medewerking wordt verleend aan een uitbreiding van een bijbehorend bouwwerk bij een woning in het stedelijk gebied onder voorwaarden dat:

Voor bijbehorende bouwwerken is een regeling opgenomen die onderscheid maakt tussen woningtypen, waarbij een grotere oppervlakte wordt toegestaan mits niet meer dan een in de regels nader te noemen percentage van het bouwperceel wordt bebouwd.

Voorts is in de regels ook vastgelegd dat:

- de afstand van een bijbehorende bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw, en het verlengde daarvan, moet tenminste 3 m bedragen;
- de afstand van een overkapping tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan moet tenminste 0 m bedragen;
- de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerken mag niet meer dan 3,25 meter bedragen;
- de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorende bouwwerk mag niet meer dan 5 m bedragen;
- de goothoogte van aangebouwde bijbehorend bouwwerken mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,25 m, maar nooit meer dan 3,25 m;
- de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorend bouwwerken moet minimaal 2 meter minder zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

- een bijbehorend bouwwerk mag alleen worden opgericht in het achtererfgebied;
- voor carports en overkappingen geldt dat zij ook mogen worden opgericht in het voorerfgebied met dien verstande dat overkappingen maximaal 2,00 meter voor de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan mogen worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrans, mits:
 - de bouw- en goothoogte van de carport en overkapping maximaal 3,25 meter bedraagt;
 - voor de voorgevel van het hoofdgebouw moeten alle wanden open zijn;
 - de maximale oppervlakte niet meer dan 20 m² bedraagt.
- voor erkers geldt dat zij ook mogen worden opgericht in het voorerfgebied, met dien verstande dat één erker voor de voorgevel van de woning mag worden gebouwd, mits:
 - de afstand van een erker tot de naar de weg gekeerde perceelgrens bedraagt minimaal 2,00 meter;
 - de diepte van de erker maximaal 1,50 meter bedraagt;
 - de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van de gevel van de woning waaraan de erker gebouwd wordt;
 - de maximale bouwhoogte van de erker mag niet meer dan 3,25 meter bedragen.
- voordat een bouwwerk wordt opgericht dient te worden nagegaan of het bouwwerk niet in de belemmeringstrook van de betrokken buisleiding N-569-81 wordt gebouwd, waarbij indien noodzakelijk vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

Ondergronds bouwen

Een ondergronds bouwwerk (onderbouw c.q. kelder) bij een woning is mogelijk, indien voldaan wordt aan een aantal voorwaarden:

- een ondergronds bouwwerk mag alleen binnen het bouwvlak dan wel onder bijbehorende bouwwerken worden opgericht, met dien verstande dat minimaal 1 meter uit de perceelsgrens gebouwd moet worden;
- de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 3,50 meter beneden peil bedragen.
- het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken boven peil;

Voor zover het ondergrondse bouwwerk binnen de onder a genoemde begrenzing valt, wordt de inhoud dan wel de oppervlakte daarvan niet meegerekend bij de maximaal toegestane inhoud/oppervlakte van de woning. Voor zover het ondergrondse bouwwerk buiten de onder a genoemde begrenzing valt, wordt de oppervlakte daarvan wel meegerekend bij de maximaal toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken.

De specifieke gebruiksregels bepalen dat ondergrondse bouwwerken uitsluitend mogen worden gebruikt ten dienste van de woonbestemming. Middels een afwijkingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt dat buiten de onder de hierboven genoemde begrenzing wordt gebouwd.

Beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit kan wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de daarbij behorende bouwwerken dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 30 % van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende – al dan niet aangebouwde bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
- het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de daarbij behorende bouwwerken mag niet bestaan uit detailhandel en/of horeca en/of prostitutie;
- er dient een directe relatie te bestaan tussen het aan huis verbonden (en uit te oefenen) beroep en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
- de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren of afbreuk doen aan de beleving van de woonomgeving;
- de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag er niet toe leiden dat er een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat;
- de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

- er mag geen blijvende onevenredige afbreuk worden gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
- er mogen geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Gastouderopvang

Gastouderopvang wordt gelijkgesteld aan een “beroep aan huis”, een specifieke gebruiksregeling kan daarom achterwege blijven. In de begripsbepaling is hier aandacht aan besteed.

Mantelzorg

De bewoning van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken is in strijd met de geldende bestemmingsplannen. Hiervan kan ten behoeve van mantelzorg worden afgeweken, mits voldaan is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- een indicatie van mantelzorg is afgegeven;
- mantelzorg vindt plaats op een oppervlakte van maximaal 100 m², met dien verstande dat het maximaal toegestane bebouwingspercentage niet wordt overschreden;
- het bijbehorende bouwwerk een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- de tijdelijkheid van de situatie is verzekerd..

Deze regeling sluit aan op de planregels zoals die in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied zijn opgenomen.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit parapluplan voorziet in een aanpassing van de planregels van de geldende bestemmingsplannen voor de bebouwde kom. De onderliggende bestemmingen zelf blijven ongewijzigd en er wordt niet in nieuwe ontwikkelingen voorzien.

6.2 Vooroverleg

Het ontwerpplan is conform het vereiste vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro aan de hiertoe aangewezen instanties toegezonden. Er zijn geen vooroverlegreacties ingekomen op het plan.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerp parapluplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn/haar zienswijze indienen tegen het plan. N.V. de Nederlandse Gasunie heeft een zienswijze ingediend tegen het plan (documentnummer IN.12.04806, ingekomen d.d. 19 november 2012).

Samenvatting

De Gasunie verzoekt om aan artikel 6 een sub p toe te voegen waarin wordt bepaald dat voordat er een bouwwerk wordt opgericht er na dient te worden gegaan of het bouwwerk niet in de belemmeringsstrook van de hoge aardgastransportleiding (N-569-81) wordt geplaatst. In dit kader dient vooraf schriftelijke advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze van de Gasunie is overgenomen. In artikel 6 is een sublid toegevoegd waarin de strekking van de zienswijze juridisch-planologisch is overgenomen.