



Beheersverordening Oirschot

Herziening 2020

projectnummer 0462850.100
definitief
29 september 2020

Beheersverordening Oirschot,

Herziening 2020

projectnummer 0462850.100

definitief
29 september 2020

Auteurs

Arjen Kuit
Ellen Boonman

Opdrachtgever

Gemeente Oirschot
Deken Frankenstraat 3
5688 AK OIRSCHOT

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
29-09-2020	definitief	EB	PK

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Het plangebied/ geldende beheersverordening	1
2	Planbeschrijving	2
2.1	Aanleiding	2
2.2	Aanpassing regeling	2
3	Opzet beheersverordening	3
4	Uitvoerbaarheid	4
4.1	Beleidskader	4
4.2	Milieuhygiënische en planologische aspecten	4
4.3	Financiële uitvoerbaarheid	4
4.3.1	Kostenverhaal	4
4.3.2	Financiële haalbaarheid	4
4.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	4

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 20 februari 2018 heeft de gemeenteraad van Oirschot de 'Beheersverordening Oirschot' (NL.IMRO.0823BEHEERSVERORD2018-VAST) vastgesteld. Deze beheersverordening is vastgesteld omdat een deel van de geldende bestemmingsplannen in 2018 aan hun wettelijke actualiseringstermijn van 10 jaar zaten. Aangezien de plannen inhoudelijk nog op orde waren, is er destijds voor gekozen om de regelingen met een beheersverordening te continueren. In de 'Beheersverordening Oirschot' zijn daarom de voorschriften/regels en bijbehorende plankaarten/verbeeldingen van de genoemde en in de bijlage bij de regels opgenomen bestemmingsplannen/wijzigingsplannen, alsmede de verleende vrijstellingen/ ontheffingen/ afwijkingen van overeenkomstige toepassing verklaard, met inachtneming van het bepaalde in de beheersverordening.

In een deel van de onderliggende regelingen van de beheersverordening 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. Dit 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 (woon)bestemmingen 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 te herstellen. Dit wordt daarom aangepast middels deze herziening van de huidige beheersverordening. Hierin wordt dit onderwerp aangepast met als doel alle andere vormen van wonen dan 'wonen in een woning' (zijnde een pand dat is bestemd voor de huisvesting van één huishouden) uit te sluiten.

1.2 Het plangebied/ geldende beheersverordening

Het plangebied van deze herziening bevat het plangebied uit de 'Beheersverordening Oirschot', welke bestaat uit:

1. Bestemmingsplan Kanaalzone
2. Bestemmingsplan Woonwijken Kern Oirschot
3. Bestemmingsplan Kom Spoordonk
4. Bestemmingsplan Kom Oostelbeers
5. Bestemmingsplan Kom Middelbeers
6. Bestemmingsplan Centrum Oirschot
7. Bestemmingsplan Regeling inzake de vestiging en uitoefening van seksinrichtingen
8. Bestemmingsplan Lubberstraat
9. Bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Kuikseind
10. Bestemmingsplan Woonwijken kern Oirschot Wijziging ex artikel 11 WRO Woondoeleinden IV
11. Bestemmingsplan Centrum Oirschot, herziening 2010-01 (uitbreiding Sint Joris)
12. Bestemmingsplan Partiele herziening Sportpark de Klep
13. Wijzigingsplan Vestdijk 47a Middelbeers
14. Wijzigingsplan De Notel

2 Planbeschrijving

2.1 Aanleiding

De bedoeling van deze herziening is om andere woonvormen dan het bewonen van een woning door één huishouden niet toe te staan. In verschillende regelingen van de beheersverordening is 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 beheersverordening onbedoeld ruimte biedt 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 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 andere 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 beheersverordening te beperken tot het 'wonen in woningen': het bewonen van een woning door één afzonderlijk huishouden.

2.2 Aanpassing regeling

Om een eenduidige regeling te krijgen is een inventarisatie gemaakt van de regels van de geldende beheersverordening en wordt in deze herziening geregeld dat 'wonen in een woning' is toegestaan. Hiermee wordt op alle gronden waar geregeld is dat 'wonen', 'woondoeleinden' of een 'bedrijfswoning' is toegestaan, het gebruik beperkt wordt tot het bewonen van woningen door maximaal één huishouden per woning. Op deze manier is geregeld dat andere woonvormen niet zijn toegestaan. Een huishouden bestaat daarbij uit één of meer personen die een gezamenlijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid. 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.

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

3 Opzet beheersverordening

3.1 Plansystematiek

Deze herziening van de beheersverordening heeft betrekking op één specifiek onderwerp zoals omschreven in hoofdstuk 2. De regels van de geldende beheersverordening worden met deze herziening op onderdelen ten aanzien van de omschrijving van het wonen aangepast, maar blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing. De verbeeldingen en de bouwmogelijkheden van de geldende regelingen uit deze beheersverordening worden niet herzien en blijven dus ongewijzigd van toepassing. Voor het opstellen van een herziening zijn geen standaarden of modelafspraken voorhanden. Hierna wordt aangegeven hoe dit in deze beheersverordening is vormgegeven.

3.2 Opzet van de regels

De regels van de beheersverordening 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 deze beheersverordening.

Artikel 2: betreft het toepassingsbereik. In dit artikel is aangegeven welke regeling (gedeeltelijk) wordt herzien door deze herziening. Daarbij is aangegeven dat de regels worden herzien zoals aangegeven in hoofdstuk 2 van de planregels van deze beheersverordening. De regels voor het overige blijven dus ongewijzigd van toepassing.

Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk is één artikel opgenomen:

Artikel 3: regelt de aanpassingen die nodig zijn in verband met de regeling voor wonen. Het artikel geeft aan welke aanpassingen er gedaan worden met betrekking tot het wonen. Aan de bouw- en overige gebruiksmogelijkheden van de gronden worden verder geen aanpassingen gedaan.

Hoofdstuk 3 – Overgangs- en slotregels

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

Artikel 4: bevat het overgangsrecht. In deze beheersverordening is het overgangsrecht opgenomen zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 5: bevat de slotregel. In deze regel is aangegeven hoe de regels van deze beheersverordening kunnen worden aangehaald.

3.3 Opzet van de verbeelding

De verbeelding van de geldende beheersverordening wordt met deze herziening niet aangepast. De verbeelding die deel uitmaakt van deze beheersverordening bestaat daarom uitsluitend uit een planbegrenzing.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Beleidskader

Deze beheersverordening is een partiële herziening van een groot aantal regelingen in de gemeente Oirschot die nu zijn opgenomen in de gelijknamige 'Beheersverordening Oirschot'. Gelet op het karakter van de beheersverordening, die tot doel heeft begrippen te verduidelijken en/of aan te vullen is een uitgebreide beleidstoetsing niet aan de orde.

4.2 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Dit bestemmingsplan voorziet in een herziening van de 'Beheersverordening Oirschot'. Aan deze regeling wordt een aantal begrippen toegevoegd. Dit zorgt niet voor een toename van de gebruiksmogelijkheden waarvoor in dit kader specifiek omgevingsonderzoek zou moeten worden uitgevoerd. Er is geen sprake van bestemmingswijzigingen. Er zijn daarom geen milieuhygiënische of planologische aspecten waarvoor onderzoek nodig is.

4.3 Financiële uitvoerbaarheid

4.3.1 Kostenverhaal

Als in een bestemmingsplan / beheersverordening 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.

Deze herziening 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.

4.3.2 Financiële haalbaarheid

Deze beheersverordening voorziet in een herziening van de geldende 'Beheersverordening Oirschot'. Aan de regeling van de geldende beheersverordening wordt een aantal begrippen toegevoegd ter verduidelijking. Met deze herziening zijn geen kosten gemoeid, behoudens de kosten voor het opstellen van deze beheersverordening. De verordening is dan ook financieel uitvoerbaar.

4.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beheersverordening wordt vastgesteld door de gemeenteraad volgens de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalde procedure. Er zal geen specifieke inspraakmogelijkheid geboden worden.

Deze herziening van de beheersverordening is door de raad van de gemeente Oirschot vastgesteld op 29-09-2020.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. (0162) 48 75 00

www.anteagroup.nl

Copyright © 2020

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.