

bestemmingsplan

bijgebouwenregeling woonbestemmingen

gemeente Oirschot

4 januari 2007

projectnummer 61749

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING EN INHOUD VAN DE WIJZIGING	1
1.2	VOOR HERZIENING IN AANMERKING KOMENDE BESTEMMINGSPLANNEN	2
1.3	OPZET BESTEMMINGSPLAN	3
2	UITVOERBAARHEID	4
2.1	BELEIDSKADER	4
3	JURIDISCHE ASPECTEN	6
4	OVERLEG	8

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN INHOUD VAN DE WIJZIGING

De gemeente Oirschot is gestart met een herziening en digitalisering van alle bestemmingsplannen in het kader van het actualisering- c.q. standaardiseringproces. Inmiddels is, in het kader van deze actualiseringslag, het bestemmingsplan "Woonwijken Oirschot" op 27 juni 2006 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit bestemmingsplan is binnen de bestemming "Wonen" een bijgebouwenregeling opgenomen welke als standaardregeling dient en derhalve geldend wordt voor alle woonbestemmingen binnen de bebouwde kom van de gemeente Oirschot. Besloten is om, vooruitlopend op de actualisering van alle komplannen een zogenaamd parapluplan op te stellen op basis waarvan consensus ontstaat voor bouwmogelijkheden voor bijgebouwen binnen alle woonbestemmingen binnen de bebouwde kom. Hiervan worden nadrukkelijk uitgezonderd de woonbestemmingen binnen de beschermde dorpsgezichten in het centrum van Oirschot. Ook zijn de gemengde bestemmingen (wonen met een andere bestemming) niet meegenomen in dit parapluplan.

De volgende aspecten vormen aanleiding tot het besluit om het planologisch regime ten aanzien van de bijgebouwenregeling bij de woonbestemmingen gelijk te trekken, vooruitlopend op de actualisering van de komplannen:

1.1.1 *Uniforme planologische regeling is noodzakelijk.*

De bijgebouwenregeling is niet altijd goed op elkaar afgestemd binnen de diverse vigerende bestemmingsplannen. Het gevolg is dan ook dat het lastig is om inzicht en overzicht te hebben en te houden over de diverse planologische regelingen. Dit geldt zowel voor de burgers als voor degenen die in hun dagelijks werk geconfronteerd worden (o.a. de plantoetsers) met de bestemmingsplannen. Derhalve is besloten de bijgebouwenregeling binnen de woonbestemmingen in de lappendeken aan vigerende plannen te vervangen door een bijgebouwenregeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Woonwijken Oirschot", zodat de toegankelijkheid en rechtszekerheid wordt vergroot. Gezien het feit dat de actualiseringslag nog ruim tijd in beslag zal nemen, en de bijgebouwenregeling voor alle inwoners van Oirschot van belang is en de keuze van het gemeentebestuur om te komen tot een snellere afgifte van bouwvergunningen, is ervoor gekozen middels een parapluplan de bijgebouwenregeling versneld aan te passen. Bij de actualisering van de verschillende komplannen zal de regeling, nagenoeg gelijk aan de regeling in bestemmingsplan "Woonwijken Oirschot", worden opgenomen. Ook het bestemmingsplan "Woonwijken Oirschot" wordt meegenomen in deze herziening aangezien er in dit parapluplan nog een wijziging ten opzichte van dit bestemmingsplan wordt doorgevoerd. Het betreft de mogelijkheid in "Woonwijken Oirschot" om vrijstelling te verlenen, op basis van artikel 3.5.2 van dit bestemmingsplan, ten behoeve van het uitbreiden van het hoofdgebouw aan de achtergevel, bij het type halfvrijstaande woning. Deze vrijstelling zal vervallen en de mogelijkheid om het hoofdgebouw aan de achtergevel uit te breiden zal rechtstreeks in de bouwvoorschriften geregeld worden.

1.1.2 De gelijkschakeling n.a.v. de gemeentelijke herindeling.

Sinds 1 januari 1997 zijn de gemeenten Oirschot en Oost-, West- en Middelbeers samengevoegd tot één gemeente. Voor die tijd werden de planologische regelingen door de zelfstandig opererende gemeentebesturen begeleid en vastgesteld. De planologische regelingen verschillen qua aanpak en opzet. Doel van het standaardiseringproces is onder andere, het wegnemen van deze –niet te motiveren – onderlinge verschillen. Ook hiervoor geldt dat de actualiseringsslag nog de nodige tijd in beslag zal nemen en het van belang is de onderlinge verschillen in de bijgebouwenregelingen zo snel mogelijk te vervangen door een uniforme regeling.

1.2 VOOR HERZIENING IN AANMERKING KOMENDE BESTEMMINGSPANNEN

Het voorliggende bestemmingsplan betreft de kernen Oirschot, Spoordonk, Middelbeers, Oostelbeers en Westelbeers, meer specifiek de woonbestemmingen binnen deze kernen. Hieronder is per kern een lijst opgenomen met daarin de bestemmingsplannen welke voor een herziening in aanmerking komen.

Oirschot

Bestemmingsplan	Vaststelling Raad / B&W	Goedkeuring G.S.	Kroon / RvS / onherroepelijk
Woonwijken	27-06-2006	pm	
Komplan	25-06-1991	06-02-1992	21-02-1994
Wijziging: Terrein Teurlincx & Meijers	27-06-2000	13-02-2001	07-12-2001
Stadsvernieuwingsplan De Pochelarij fase 1	17-03-1998	09-06-1998	
Stadsvernieuwingsplan De Pochelarij fase 2	16-01-2001	27-03-2001	19-06-2001
De Kemmer	28-11-1972	23-01-1974	02-02-1977
De Kemmer, herziening I.1981	30-06-1981	03-08-1982	08-08-1985
Moorland	25-08-1981	19-10-1982	15-07-1985

Spoordonk

Bestemmingsplan	Vaststelling Raad / B&W	Goedkeuring G.S.	Kroon / RvS / onherroepelijk
Spoordonk	29-06-1993	27-01-1994	
Spoordonk wijziging ex artikel 11 WRO aannemersbedrijf (artikel 12)	19-09-2005	10-10-2005	Bp is nog niet in werking getreden
Uitwerking hoek Beerseveld / Merodelaan	19-04-1994	20-06-1994	
Wijzigingsplan Ridder Daniëlstraat	14-10-1997	07-01-1998	

Herziening Spoordonk-seweg 122	28-03-1995	12-06-1995	
Herziening Spoordonk-seweg 95	27-01-1998	09-06-1998	
Herziening Spoordonk-seweg 124 (plan niet teruggevonden)	21-02-1995	23-05-1995	

Middelbeers

Bestemmingsplan	Vaststelling Raad / B&W	Goedkeuring G.S.	Kroon / RvS / onherroepelijk
Kom Middelbeers (int. herziening)	24-09-2002	18-03-2003	15-01-2004
Wijzigingsplan "Kom Middelbeers: De Kaarsenmaker"	18-11-2003	nvt	01-01-2004
De Hille 2000	27-03-2001	02-10-2001	04-12-2001

Oostelbeers

Bestemmingsplan	Vaststelling Raad / B&W	Goedkeuring G.S.	Kroon / RvS / onherroepelijk
Kom Oostelbeers	26-08-1997	27-11-1997	
Haagakkers	31-08-1989	27-03-1990	
Wijziging Driehoek 2	05-09-2006		

1.3 OPZET BESTEMMINGSPLAN

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een toelichting en voorschriften. De voorschriften vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen rechtstreeks bindende werking, maar is wel van belang als beleidsdocument en als verklaring en hulpmiddel voor de interpretatie en toepassing van de voorschriften.

De toelichting bestaat uit 4 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de uitvoerbaarheid van het plan. Het relevante geldende beleid wordt aan de orde gesteld. In hoofdstuk 3 wordt een juridische toelichting gegeven op de voorschriften van het bestemmingsplan. De toelichting wordt afgesloten met hoofdstuk 4, waarin de totstandkoming en de procedure van het plan worden beschreven.

2 UITVOERBAARHEID

2.1 BELEIDSKADER

Zowel Rijks- als provinciaal beleid worden in dit bestemmingsplan niet aan de orde gesteld. Reden hiervoor is gelegen in het feit dat dit bovenlokale beleid niet zodanig gedetailleerd is dat beleid op het gebied van bijgebouwenregelingen binnen de woonbestemmingen in de bebouwde kom is opgenomen.

2.1.1 *Gemeentelijk beleid*

Zoals hierboven reeds aangegeven is de bijgebouwenregeling gebaseerd op de voorschriften binnen de bestemming "Wonen" zoals opgenomen in het op 27 juni 2006 vastgestelde bestemmingsplan "Woonwijken Oirschot". Gezien de recente vaststelling van dit plan dient geconcludeerd te worden dat de regelgeving zoals in dit plan is opgenomen aansluit bij het gemeentelijke beleid aangaande bijgebouwen. Het bestemmingsplan "Woonwijken Oirschot" is het eerste bestemmingsplan wat is opgesteld in het kader van de actualisering en standaardisering van de bestemmingsplannen. Om die reden wordt dit plan aangemerkt als een pilot. De regeling zoals opgenomen in dit bestemmingsplan, dient te worden aangemerkt als de standaardregeling. De bijgebouwenregeling in het onderhavige bestemmingsplan is op deze regeling gebaseerd.

2.1.2 *Milieuaspecten*

Er zijn wat betreft deze herziening geen milieuaspecten in het geding.

2.1.3 *Waterhuishouding*

Het bestemmingsplan betreft grotendeels een beheerplan. In alle bestemmingsplannen was reeds een bijgebouwenregeling opgenomen. De nieuwe regeling kan echter tot gevolg hebben dat de bouwmogelijkheden voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen beperkt of verruimd worden ten opzichte van de, tot inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, vigerende regeling. Deze verruiming zal gering zijn. Bij de actualisering van de bestemmingsplannen op korte termijn zal deze regeling ook worden opgenomen.

Het betreft een regeling binnen de bebouwde kommen waar reeds een rioelstelsel aanwezig is, dat indertijd is ontwikkeld op basis van toen geldende regelgeving. Dit betekent dat er in het algemeen sprake is van een gemengd rioelstelsel.

Voor zover er sprake is van nieuwbouw zal het regenwater zoveel mogelijk moeten inzeigen in eigen grond. De uitbreidingsmogelijkheden hebben een dusdanig beperkte invloed op het watersysteem dat hier geen aanvullende maatregelen voor het watersysteem noodzakelijk zijn. Ook zijn er overigens nauwelijks tot geen mogelijkheden aanwezig om het afgekoppeld regenwater al dan niet vertraagd af te voeren. De mogelijkheden om een bovengrondse berging te creëren zijn eveneens beperkt. Niettemin streeft de gemeente naar het afkoppelen van het verhard oppervlak en het ter plekke infiltreren. Indien infiltratie niet mogelijk is dan wordt, indien mogelijk, afgekoppeld op het oppervlaktewater. Pas in laatste instantie zal het water worden afgevoerd via de riolering. Een en ander is met name afhankelijk van de grootte van het op te richten aan- en/of bijge-

bouw. De te treffen voorziening moet namelijk in redelijke verhouding staan met het op te richten bouwwerk.

Met het oog op de waterkwaliteit zal ook rekening worden gehouden met de bij de op te richten gebouwen te gebruiken materialen in verband met eventuele uitloging van milieugevaarlijke stoffen. Betrokkenen zullen dienaangaande worden geïnformeerd en geadviseerd.

2.1.4 Uitvoerbaarheid

Aan het bestemmingsplan "Bijgebouwenregeling woonbestemming kernen gemeente Oirschot" zijn, behoudens de kosten voor het opstellen van het plan en het begeleiden van de procedure voor de gemeente geen kosten verbonden.

Het plan is financieel uitvoerbaar.

3 JURIDISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een wijziging van de planvoorschriften van alle in hoofdstuk 1 genoemde bestemmingsplannen. De begripsbepalingen in de bovengenoemde bestemmingsplannen zijn voor zover noodzakelijk uitgebreid met die begrippen die verband houden met de nieuwe bijgebouwenregeling. In sommige bestemmingsplannen zijn begrippen vervangen door een nieuw begrip. Daarnaast is binnen de verschillende woonbestemmingen de regeling voor bijgebouwen, en bouwwerken geen gebouwen zijnde aangepast. Aangezien de plankaarten per bestemmingsplan verschillen, betekent dit dat de regeling zoals opgenomen in bestemmingsplan "Woonwijken Oirschot" niet één op één overgenomen kan worden voor herziening in aanmerking komende bestemmingsplannen. In de voorschriften is derhalve per bestemmingsplan een anders geformuleerde regeling terug te vinden welke voor alle bestemmingsplannen wel tot eenzelfde uitkomst leidt. Voorts is de wijze van meten in alle plannen vervallen en vervangen door een nieuw artikel aangaande de wijze van meten. Dit geldt ook voor de strafbepaling. Ook de overgangsbepalingen worden integraal herzien om te voorkomen dat discussie ontstaat over het tijdstip wat in de overgangsbepalingen is opgenomen.

Op basis van deze bijgebouwenregeling gelden de volgende situerings- en maatvoeringseisen:

- bijgebouwen en aan- en uitbouwen binnen de op de plankaarten aangegeven bouwzone voor hoofdgebouwen / bouwvlakken en het deel van het perceel gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel binnen de bestemming achtertuin, mogen uitsluitend op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde van die voorgevel worden gesitueerd;
- aan- en uitbouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, mogen een maximale diepte hebben van 3,5 m;
- een uitbreiding aan de achtergevel over de hele breedte van een halfvrijstaand hoofdgebouw is toegestaan, mits
 - 1 het bouwvlak of de bouwzone hoofdgebouwen met maximaal 5 meter wordt overschreden en,
 - 2 de uitbreiding geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de aangrenzende bouwpercelen met zich meebrengt. Dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden niet onevenredig worden beperkt.
- de diepte van aan- en uitbouwen, voor zover gelegen buiten de op de plankaarten aangegeven bouwvlakken / bouwzones voor hoofdgebouwen en achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde van die voorgevel mag niet meer bedragen dan 3 m;
- voor de aan- of uitbouwen gelegen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde van die voorgevel, dan wel binnen de bestemming voortuin, geldt dat:
 - de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m, met dien verstande dat indien de bestaande diepte van aan- en uitbouwen binnen deze zone groter is, de bestaande diepte als maximum geldt;
 - deze gebouwd mogen worden aan maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- de bebouwde oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, voorzover gelegen buiten het bouwvlak / de bouwzone hoofdgebouwen, mag:
 - op bouwpercelen tot 700 m² in totaal maximaal 80 m² per bouwperceel bedragen;

- op bouwpercelen van 700 tot 800 m² in totaal maximaal 90 m² per bouwperceel bedragen;
- op bouwpercelen van 800 tot 900 m² in totaal maximaal 100 m² per bouwperceel bedragen;
- op bouwpercelen van 900 tot 1.000 m² in totaal maximaal 110 m² per bouwperceel bedragen;
- op bouwpercelen van 1.000 tot 1.100 m² in totaal maximaal 120 m² per bouwperceel bedragen;
- op bouwpercelen van 1.100 tot 1.200 m² in totaal maximaal 130 m² per bouwperceel bedragen;
- op bouwpercelen van 1.200 tot 1.300 m² in totaal maximaal 140 m² per bouwperceel bedragen;
- op bouwpercelen vanaf 1.300 m² in totaal maximaal 150 m² per bouwperceel bedragen;”
- het bebouwingspercentage van de gronden buiten het bouwvlak / de bouwzone hoofdgebouwen mag maximaal 50% bedragen;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
- de bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden opgericht en voldoen aan de volgende kenmerken:
 - gebouwd op het zijerf, in of achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - de overkapping dient aan één zijde aan de woning te worden gebouwd;
 - de overkapping dient aan minimaal 2 zijden open te zijn, met dien verstande dat de overkapping aan een derde zijde aan een overkapping of zijgevel van een gebouw op het belendende perceel mag worden gebouwd;
 - de goothoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt, met een maximum van 3 m;
 - de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt, met een maximum van 3 m;
 - de oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt.”
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:
 - a de hoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 m;
 - b de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2m.
- burgemeester en wethouders zijn bevoegd, tenzij het betreft bouwwerken als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet (vergunningvrije bouwwerken), nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - 1 de plaatsing van gebouwen, en
 - 2 de plaatsing en afmetingen van andere bouwwerken, ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden.
- burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen teneinde een grotere goot- en/of bebouwingshoogte toe te staan van een aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw, mits:

- 1 het een aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw aan een halfvrijstaand hoofdgebouw betreft;
- 2 de dakhelling van het bijgebouw gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- 3 de goot- respectievelijk bebouwingshoogte ten minste 1,5 m lager zijn dan de goot- respectievelijk bebouwingshoogte van het hoofdgebouw; vanwege de architectonische samenhang tussen hoofdgebouw en aan- en uitbouw en bijgebouw, een grotere bebouwingshoogte respectievelijk goothoogte de bebouwings- respectievelijk goothoogte wenselijk is;
- 4 de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.

4 OVERLEG

Er is sprake van een herziening als bedoeld in artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, wat betekent dat vooroverleg niet vereist is. Er is geen vooroverleg gevoerd. Wel is het ontwerpbestemmingsplan op ambtelijk niveau besproken met de provincie Noord-Brabant.

Afdeling 3.4 Awb
pm