

ANTICIPEREN OP DE OMGEVINGSWET

Algemeen

Naar verwachting zal in 2019 de Omgevingswet inwerking treden. Bij het opstellen van de bestemmingsplannen voor de kern Bergeijk bestaat de wens om nu al zoveel mogelijk te anticiperen op de aanstaande Omgevingswet.

Bij het opstellen van de bestemmingsplannen wordt dan ook de methode van 'slim actualiseren' gebruikt. Deze methode houdt in:

- Nadenken over de werkwijze onder de Omgevingswet. De Omgevingswet stimuleert het volgende ('traditioneel denken versus Omgevingswetdenken'):

Minder	Meer
Weren (nee tenzij)	Stimuleren (ja mits / ja tenzij)
Regels opleggen (vooraf eindbeeld bepalen)	Ideeën faciliteren (organisch ontwikkelen)
Sturen	Dienen
Gedetailleerd regelen	Ruimte en vrijheid bieden
Complexe regels	Voorspelbare regels en gebruiksgemak
Procedurele rechtszekerheid	Snelle besluitvorming
Centraal regelen	Lokaal maatwerk

Sectoraal denken	Integraal denken (samenhang zoeken)
Verkokeren en hokjesdenken	Ontschotten en samenwerken
Wantrouwen	Vertrouwen (verantwoordelijkheid geven)
Middeldenken	Doeldenken (kwaliteit centraal)

- Het voorgaande is belangrijk voor zowel de inhoud van de plannen als het proces om te komen tot de plannen (via participatie en/of co-creatie, via de principes van onderhandelingsplanologie?).
- Op basis van het voorgaande kan het detailniveau van regeling in het bestemmingsplan worden bepaald en de manier waarop onderwerpen worden geregeld per gebied (met een globale flexibele regeling of juist met een juridisch dichtgetimmerde regeling).
- Belangrijk is om te uniformeren: voor dezelfde (soort) gebieden en voor dezelfde onderwerpen, dezelfde regeling ontwerpen. Vergelijkbare woongebieden krijgen dus dezelfde regeling. Maar een gebied waar allerlei ontwikkelingen gaan spelen, kan wel een andere regeling krijgen dan een al volledig ingevuld gebied zonder transformatieopgave.
- Alvast nadenken over de reikwijdte van het omgevingsplan: welke gemeentelijke regelingen worden hierin straks geïntegreerd? N.b.: wel goed om op dit punt de definitieve AMVB's even af te wachten. Ook op grond van de huidige wetgeving kunnen verschillende onderwerpen al worden geïntegreerd in het bestemmingsplan, dat dan op basis van verschillende grondslagen en niet alleen als bestemmingsplan wordt vastgesteld. Als de regelingen nog niet worden ge-

integreerd, is het wel goed ze al naast elkaar te leggen. Wat regelt het welstandsbeleid en komt dit overeen met wat in het bestemmingsplan geregeld wordt, komt dit overeen met het voorgaande. Omgevingswetdenken en de gewenste rol van de gemeente op dit thema en in de deelgebieden, zitten er dubbelingen in de regelingen etc.? Hetzelfde geldt voor het parkeerbeleid dat een juridische vertaling krijgt in het bestemmingsplan en een parkeerverordening, voor een erfgoedverordening, kapverordening (aanlegvergunning bestemmingsplan en kapvergunning- of meldingsplicht) etc.

- In het bestemmingsplan (zowel proces als inhoud) al integraal werken en integrale afwegingen maken. Dus niet alleen de afdeling RO/Ruimte/Ruimtelijke ontwikkeling, maar ook andere disciplines nauw betrekken en een afgewogen regeling opnemen, waarbij ook gekeken wordt naar milieuaspecten, duurzaamheid, gezondheid etc.
- Rekening houden met het groeimodel: het laten uitgroeien van het bestemmingsplan tot een volwaardig omgevingsplan door het mogelijk te maken dat er thema's en gebieden aan kunnen worden toegevoegd: daarmee rekening houden bij digitale opzet, plansystematiek, opzet van de regels etc.).
- Alvast nadenken over de ambities ten aanzien van het implementeren van en werken onder de Omgevingswet (koersbepaling): welke rol neem je als gemeente in?
- Optie om dit concreet te maken: Lijst maken met de belangrijkste thema's die spelen in de fysieke leefomgeving (veiligheid, gezondheid, duurzaamheid, groen, natuur, cultuurhistorie, geluidhinder, geurhinder, klimaat, binnenstad, sport, verkeer, detailhandel, bedrijventerreinen, parkeren, beeldkwaliteit, sociale veiligheid etc.) en een indeling van de gemeente maken in deelgebieden. Per thema en per deelgebied bepalen (en dit kan via participatie: laat de inwoners hier ook maar hun mening over geven): welke mate van sturing is door

de gemeente gewenst voor dit gebied en voor deze thema's? → Volledig terugtrekkende overheid, overheid als procesbewaker, sterk regulerende overheid etc.

Concrete vertaling in de bestemmingsplannen

Omdat de meest voorkomende functie in de kern 'wonen' is, wordt eerst een concreet voorstel gedaan hoe het Omgevingswetdenken kan worden doorvertaald in de bestemming 'Wonen'.

Op hoofdlijnen kan worden aangesloten bij de plansystematiek uit de recente bestemmingsplannen van de gemeente Bergeijk. Er bestaat echter een aantal mogelijkheden om deze regeling te vereenvoudigen en flexibeler te maken.

Op de volgende pagina is een tabel met een voorstel opgenomen op welke wijze de huidige regeling kan worden aangepast. Hierbij zijn de huidige regeling, de reden hiervoor, eventuele risico's en maatregelen inzichtelijk gemaakt.

Het volgende wordt voorgesteld:

Voorstel regeling/systematiek	Huidige regeling/ systematiek	Reden	Risico	Maatregel
<p>1. Bestemmingsvlak 'Wonen' opnemen voor deel perceel waar bouwwerken (hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde) mogen worden opgericht. Om te voorkomen dat op grote percelen bijbehorende bouwwerken op een te grote afstand van het hoofdgebouw worden opgericht, wordt het bestemmingsvlak 'Wonen' max. 40 m diep.</p>	<p>Bestemmingsvlak 'Wonen' voor deel perceel waar bouwwerken (hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde) mogen worden opgericht.</p>	<p>Direct inzichtelijk, zowel voor toetser als burger, waar wat gebouwd mag worden.</p> <p>Bijvoorbeeld in hoeksituaties is direct duidelijk wat ruimtelijk aanvaardbaar is. Hier is al over nagedacht bij het intekenen van de verbeelding.</p>	<p>Het toestaan van bijbehorende bouwwerken op een afstand van 1 m uit de voorgevel mag niet ten koste gaan van ruimte voor parkeren op de oprit.</p>	<p>Bepaling opnemen dat minimaal 5 meter vanaf de aan de weg gelegen perceelsgrens beschikbaar moet blijven voor parkeren.</p>
<p>2. Bouwvlak opnemen uitsluitend daar waar het hoofdgebouw gebouwd mag worden. Dus een bouwvlak per vrijstaande woning, blok van aangesloten woningen, blok van halfvrijstaande woningen. Afstand tot zijdelingse perceelsgrens (standaard 3m) direct intekenen. Voor vrijstaande woningen op grote percelen kan aansluitend worden geko-</p>	<p>Bouwvlakken zijn als bouwstroken ingetekend met nadere situeringsbepalingen in de regels. Bebouwingstypologie is aangeduid.</p>	<p>Door het intekenen van bouwvlakken op perceelsniveau is het opnemen van een bebouwingstypologie niet nodig.</p>		

Voorstel regeling/systematiek	Huidige regeling/ systematiek	Reden	Risico	Maatregel
<p>zen voor een standaard breedte van het bouwvlak van 25 m. Een andere mogelijkheid is dat vrijstaande woningen 5 m aan de zijkant mogen uitbreiden. Toepassen standaarddiepte van 12 m bij aaneengesloten woningen en 15 meter bij vrijstaande woningen.</p> <p>Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden.</p> <p>Goot-/bouwhoogten aanduiden op verbeelding.</p>				
<p>3. Bestemming 'Tuin' opnemen op de voortuinen tot 1 m achter de voorgevelrooilijn en op delen van achtertuinen waar bebouwing niet gewenst is. Hier alleen bouwwerken geen gebouwen toegestaan, erfafscheiding tot 1 m hoog (in specifieke situaties kan een hogere erfafscheiding worden toegestaan, bv. inbreiding Hooge Berkt).</p>	<p>Bestemming 'Tuin' ligt op 2,5 m achter de voorgevelrooilijn.</p>			

Voorstel regeling/systematiek	Huidige regeling/ systematiek	Reden	Risico	Maatregel
<p>4. Het deel van het achtererfgebied binnen de bestemming 'Wonen' (exclusief het bouwvlak) mag voor maximaal 80% worden bebouwd.</p>	<p>Situeringsbepalingen in de regels opgenomen, maximale toegestane oppervlakten gekoppeld aan oppervlakte percelen</p>	<p>De huidige regeling is erg gedetailleerd en complex. Dit past niet in het omgevingswetdenken. Hier kan het 'meer vertrouwen in de burger' goed in de praktijk worden gebracht. Erop vertrouwen dat de burger niet zijn hele perceel volbouwt.</p>	<p>Er ontstaan dermate grote bijgebouwen waar ook andere ongewenste functies in kunnen ontstaan (bv. bedrijfsactiviteiten).</p> <p>Er is nog geen jurisprudentie ivm eventuele planschade hierover. Verwachting is dat dit geen rol speelt. In feite wordt dit gecompenseerd. De buurman mag meer bouwen, maar dat geldt ook voor het eigen perceel. Dit heft elkaar op danwel valt binnen het normaal maatschappelijk risico.</p>	<p>Ongewenste functies worden uitgesloten in de gebruiksregels. Dus hierop kan worden gehandhaafd.</p> <p>Als extra aanvulling op de 80% bebouwingspercentage een maximum oppervlak van 200 m² opnemen.</p> <p>Eventueel gebieden aanwijzen waar deze regeling wel of juist niet kan worden toegepast.</p>
<p>5. Het oprichten van een carport/overkapping voor de voorgevelrooilijn direct mogelijk maken (in bestemming 'Tuin').</p>	<p>Voor overkappingen gelden dezelfde regels als voor bijbehorende bouwwerken, dus op 2,5 m achter de voorgevelrooilijn</p>	<p>Dit komt steeds vaker voor en indien er ruimtelijk geen bezwaren zijn, wil de gemeente hier medewerking aan verlenen. Om niet steeds te hoeven afwijken wordt hiervoor</p>	<p>Bepaalde openheid kan verloren gaan.</p> <p>Er mag geen gesloten bijgebouw ontstaan.</p>	<p>Als voorwaarden opnemen dat de carport/overkapping niet meer dan 1 meter uit de voorgevelrooilijn mag worden opgericht.</p> <p>Duidelijke definitie voor carports/overkappingen opne-</p>

Voorstel regeling/systematiek	Huidige regeling/ systematiek	Reden	Risico	Maatregel
		een regeling opgenomen in de bestemming 'Tuin'		men, dat deze open blijft aan alle kanten, uitgezonderd de zijde die tegen de gevel aan wordt geplaatst. Bepaalde gebieden eventueel uitzonderen van deze regeling.
6. 60°-regel bij bebouwing op perceelsgrens niet meer opnemen	Een bijbehorend bouwwerk dat is gebouwd op de perceelsgrens dient een dak te hebben met een helling van maximaal 60° dan wel te zijn voorzien van een plat dak. Het schuine dak dient vanuit de perceelsgrens op te lopen.	Is een erg gedetailleerde, specifieke regeling, die niet meer past in het omgevingswetdenken. Komt ook weinig voor in andere gemeenten.	Er kunnen situaties ontstaan die niet gewenst/acceptabel zijn.	Om ongewenste/ onacceptabele situaties te voorkomen zal een beperkende regeling opgenomen worden. Dit kan eventueel met het stellen van nadere eisen of met een bepaling in de bouwregels. Hier wordt nog op teruggekomen.
7. De 10%-regeling niet meer opnemen. Geldt ook voor andere afwijkingsbevoegdheden of wijzigingsbevoegdheden waarvan de verwachting is dat deze niet worden toegepast ook niet opnemen in het plan.	Afwijkingsbevoegdheid voor afwijken van aangegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.	Dergelijke regelingen scheppen verkeerde verwachtingen bij de burger. Voor de gevallen waarvoor deze wordt toegepast, dit direct doorvertalen in het be-		

Voorstel regeling/systematiek	Huidige regeling/ systematiek	Reden	Risico	Maatregel
		stemmingsplan (bijvoorbeeld een grotere bouwhoogte).		
<p>8. Ter verduidelijking van de regeling voor de uitoefening van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit aan huis een lijst met toegestane bedrijfsactiviteiten als bijlage bij de regels opnemen.</p>	<p>Regeling met maximum opp. afhankelijk van perceels grootte. In begrippen opgenomen: bedrijfsmatige activiteit: het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot de hierna omschreven beroepsmatige activiteiten, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend (zoals</p>	<p>Er bestaat soms onduidelijkheid over welke activiteiten vallen onder de uitoefening van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit aan huis. Duidelijkheid wordt geboden met het opnemen van een lijst waarin activiteiten zijn opgenomen. Hierna is de lijst die door de gemeente Eersel wordt toegepast opgenomen. Deze kan eventueel aangepast worden voor Bergeijk.</p>		

Voorstel regeling/systematiek	Huidige regeling/ systematiek	Reden	Risico	Maatregel
	<p>een schoonheidssalon of een nagelstudio), met uitzondering van seksinrichtingen.</p> <p>beroepsmatige activiteit:</p> <p>een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, maatschappelijk, kunstzinnig en ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend (zoals een accountantskantoor, advocatenkantoor, administratiekantoor).</p>			

Hieronder is een voorstel voor de bestemming 'Wonen' opgenomen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten;
- c. tuinen, erven, inritten en verhardingen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

<i>Aantal wooneenheden</i>	max. bestaand aantal wooneenheden, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'
<i>Situering</i>	uitsluitend binnen het bouwvlak
<i>Bebouwingspercentage</i>	max. 100%
<i>Goothoogte</i>	zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt geldt deze als maximum goothoogte

<i>Bouwhoogte</i>	zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt geldt deze als maximum bouwhoogte
<i>Dakhelling</i>	max. 60°, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt geldt deze als maximum dakhelling

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, inclusief carports en overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

<i>Situering</i>	zowel binnen als buiten het bouwvlak
<i>Bebouwingspercentage</i>	max. 80% van het bouwperceel binnen de bestemming 'Wonen' tot een maximum van 200 m ² , uitgezonderd het bouwvlak
<i>Goothoogte</i>	max. 3,2 m
<i>Bouwhoogte</i>	max. 5,5 m, met dien verstande dat indien het hoofdbouw is uitgevoerd met een plat dak voor het met het hoofdbouw verbonden bijbehorend bouwwerk een maximum bouwhoogte van 3,2 m geldt
<i>Dakhelling</i>	plat dak of max. 60°,

	met dien verstande dat voor een bijbehorend bouwwerk gebouwd op de perceelsgrens geldt dat het schuine dak vanuit de perceelsgrens dient op te lopen.
--	---

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

<i>Situering</i>	zowel binnen als buiten het bouwvlak
<i>Bouwhoogte erf- en terrein-afscheidings</i>	max. 2 m, tenzij voor de voorgevelrooilijn geldt max. 1 m
<i>Specifiek voor zwembaden</i>	- max. 1 zwembad per bouwperceel en uitsluitend voor hobbymatig gebruik - situering: min. 2,5 m achter de voorgevelrooilijn en min. 1 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens - oppervlakte: max. 50 m ²
<i>Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde</i>	max. 5 m
<i>Verbod</i>	tennisbanen en paardenbakken zijn niet toegestaan

6.3 Afwijken van de bouwregels

<i>Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouwregels ten behoeve van:</i>	<i>mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:</i>
een tennisbaan	- situering: min. 2,5 m achter de voorgevelrooilijn en min. 1 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens - de tennisbaan mag niet overdekt zijn - bouwhoogte omheining bij tennisbaan: max. 5 m, mits het gedeelte boven 2 m over de gehele oppervlakte transparant is - de tennisbaan mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut - max. 1 tennisbaan per bouwperceel - de omgevingsvergunning mag niet tot gevolg hebben dat in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht een onaanvaardbare situatie ontstaat - het bouwwerk mag geen onevenredige milieu-hinder veroorzaken
een paardenbak	- situering: min. 2,5 m achter de voorgevelrooilijn en min. 5 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens - de paardenbak mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorend bouw-

	werken als bedoeld in lid 6.2.2 in acht wordt genomen - de paardenbak mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut - max. 1 paardenbak per bouwperceel
--	--

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van:
 1. 45 m² indien het bouwperceel niet groter is dan 750 m²;
 2. 60 m² indien het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter is dan 1.250 m²;
 3. 75 m² indien het bouwperceel groter is dan 1.250 m², maar niet groter is dan 1.750 m²;
 4. 90 m² indien het bouwperceel groter is dan 1.750 m², maar niet groter is dan 2.250 m²;
 5. 105 m² indien het bouwperceel groter is dan 2.250 m².
- b. Een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit is uitsluitend toegestaan voor activiteiten genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten onder de milieucategorie A.
- c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d. De activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner.
- e. Het gebruik is naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming en het betreft geen publieksgerichte voorzieningen.
- f. Het onttrekken van (een deel van) het bij de desbetreffende hoofdgebouw behorende garage aan de bestemming is slechts toegestaan, indien op het bij het hoofdgebouw behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd.
- g. Detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met de beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit.
- h. Opslag buiten de gebouwen ten behoeve van de activiteiten is niet toegelaten.

De verbeelding komt er dan als volgt uit te zien:



