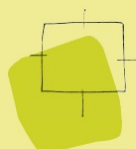


beheersverordening Woonwijken
(incl. duurzaamheid)

vastgesteld



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

beheersverordening Toelichting

Woonwijken (incl. duurzaamheid)

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor de beheersverordening	7
1.2 Doel van de beheersverordening	7
1.3 Begrenzing van het plangebied	7
Hoofdstuk 2 Juridische aspecten	11
2.1 Planologische regelingen	11
2.2 Juridische aspecten	13
Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid	19

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor de beheersverordening

De gemeente Waalwijk is bezig met het actualiseren van de bestemmingsplannen.

Een gebied dat momenteel nog niet in een actueel bestemmingsplan is vervat, betreft het plangebied Woonwijken. Op basis van het plan van aanpak Omgevingsplan gaan we afwegen op welke wijze we het bestemmingsplan Woonwijken gaan herzien.

1.2 Doel van de beheersverordening

Vanuit onder meer een effectieve en efficiënte inzet van de ruimtelijke ordeningsinstrumenten kiest de gemeente Waalwijk om voor de woonwijken binnen de gemeente het instrument beheersverordening toe te passen, zoals geregeld in artikel 3.38 en 3.39 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In deze gebieden worden geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen verwacht. In deze beheersverordening wordt de bestaande, feitelijke situatie vastgelegd. Dit betekent dat er geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, met uitzondering van een aantal in de voorheen geldende bestemmingsplannen opgenomen mogelijkheden. Een beheersverordening kan voor het overige niet in ontwikkelingsmogelijkheden voorzien. Daarvoor zal in een later stadium alsnog het bestemmingsplan opgesteld worden.

Het doel van deze beheersverordening is het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur in een actueel juridisch-planologisch kader, waarmee voldaan wordt aan artikel 3.1 lid 2 Wro. Op 4 februari 2016 is de beheersverordening Woonwijken vastgesteld en op 1 november 2018 is de beheersverordening Woonwijken (incl. parkeren) vastgesteld. Hierin zijn de voorheen geldende bestemmingsplannen opgenomen. In de beheersverordening Woonwijken (incl. kamerbewoning) is de beheersverordening aangevuld met de kamerbewoningsregeling die voor heel de gemeente Waalwijk geldt. In de onderhavige beheersverordening wordt de beheersverordening aangevuld met de regels die in de gemeente Waalwijk gelden met betrekking tot duurzaamheid.

De Wro kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. Inhoudelijk wordt het beleid niet gewijzigd ten opzichte van de geldende ruimtelijke plannen. Er is dus ook geen voorbereidingsprocedure nodig op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. In de inspraakverordening is namelijk opgenomen dat geen inspraak wordt verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van eerder vastgestelde beleidsvoornemens.

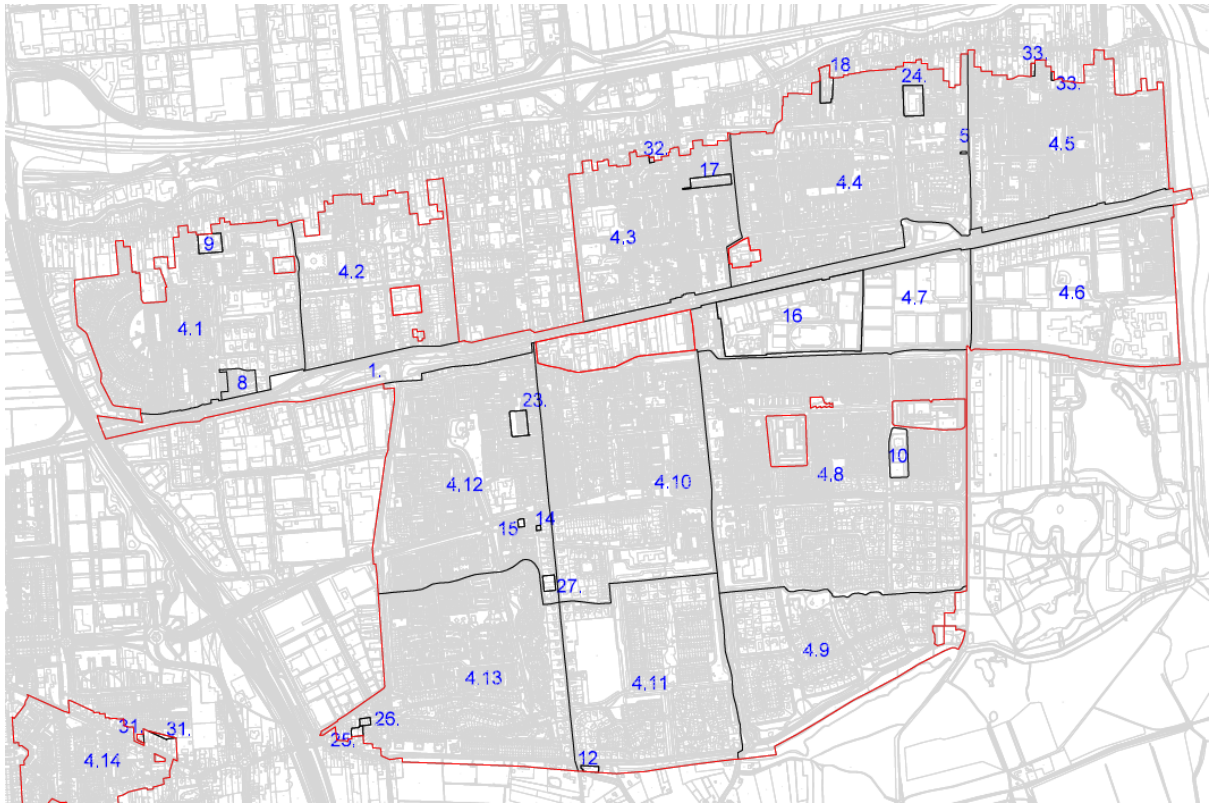
1.3 Begrenzing van het plangebied

De onderstaande afbeelding geeft de plangrens aan van de beheersverordening, evenals de deelgebieden daarbinnen.

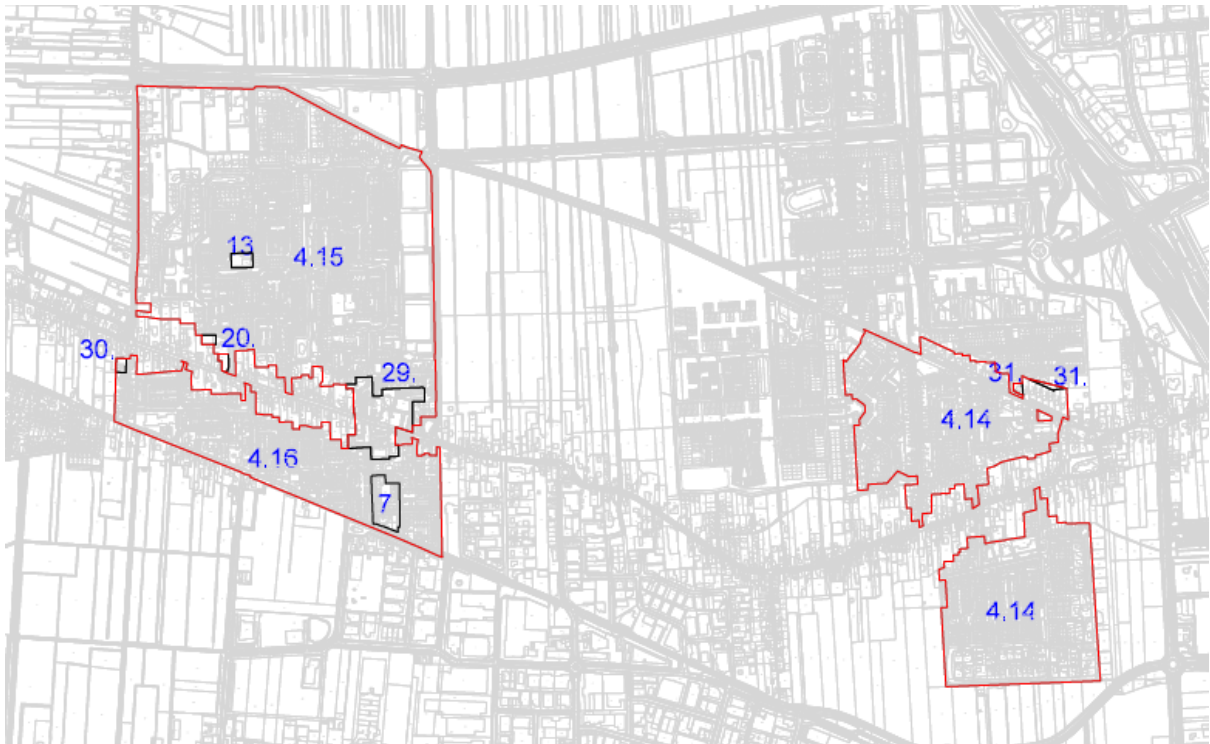


Overzichtskaart besluitgebieden Beheersverordening Woonwijken

beheersverordening Woonwijken (incl. duurzaamheid)

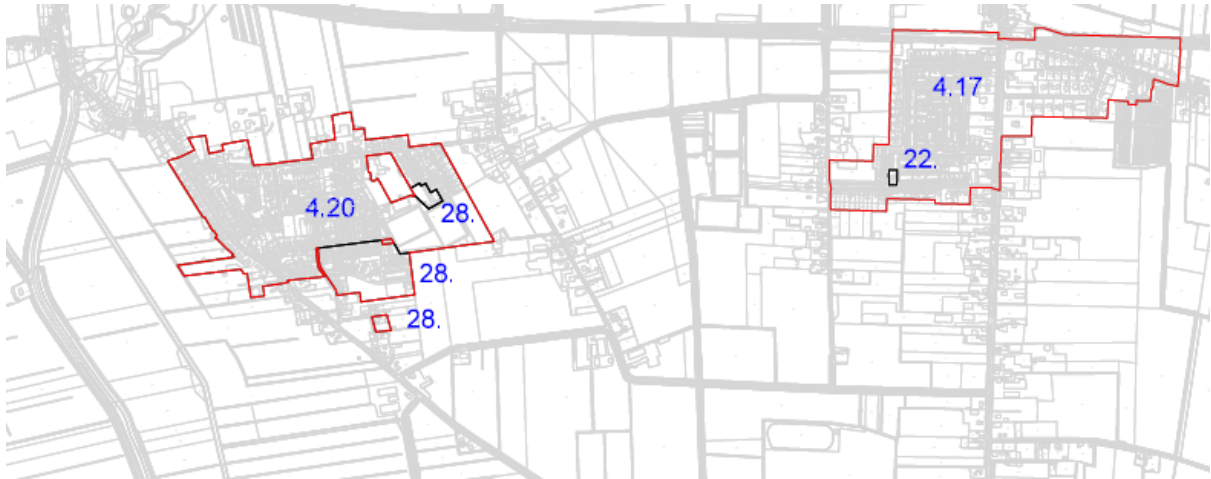


Uitsnede besluitgebieden Beheersverordening Woonwijken - Waalwijk



Uitsnede besluitgebieden Beheersverordening Woonwijken - Sprang-Capelle

beheersverordening Woonwijken (incl. duurzaamheid)



Uitsnede besluitgebieden Beheersverordening Woonwijken - Nieuwevaart en Waspik Boven



Uitsnede besluitgebieden Beheersverordening Woonwijken - Waspik Beneden

Hoofdstuk 2 Juridische aspecten

2.1 Planologische regelingen

Op 4 februari 2016 is de beheersverordening Woonwijken vastgesteld en op 1 november 2018 is de beheersverordening Woonwijken (incl. parkeren) vastgesteld, waarin de parkeerregeling is toegevoegd. Op 4 juli 2019 is de beheersverordening Woonwijken (incl. kamerbewoning) vastgesteld. Hierin is ook een regeling voor kamerbewoning toegevoegd. Voor het overige was de verordening gelijk aan de voorgaande verordening.

In de beheersverordening zijn de voorheen geldende bestemmingsplannen opgenomen. Deze zijn overgenomen in onderhavige beheersverordening. Het betreft de volgende bestemmingsplannen:

	Bestemmingsplan	Vaststelling	Besluitgebied
1.	Bestemmingsplan Halvezolenpark	6-09-07	1
2.	Bestemmingsplan Waesgeerd-West, Waspik	8-05-06	2
3.	Bestemmingsplan Waesgeerd-West, Waspik, Partiele herziening I	8-05-08	3
4.	Bestemmingsplan Woonwijken	23-02-06	4
	Waalwijk Noord 1-1a		4.1
	Waalwijk Noord 1-2a		4.2
	Waalwijk Noord 2-1a		4.3
	Waalwijk Noord 2-2a		4.4
	Waalwijk Noord 2-3a		4.5
	Waalwijk Zuid 1a		4.6
	Waalwijk Zuid 2a		4.7
	Waalwijk Zuid 3a		4.8
	Waalwijk Zuid 4a		4.9
	Waalwijk Zuid 5a		4.10
	Waalwijk Zuid 6a		4.11
	Waalwijk Zuid 7a		4.12
	Waalwijk Zuid 8a		4.13
	Sprang		4.14
	Deelgebied Vrijhoeve 1a		4.15
	Deelgebied Vrijhoeve 2a		4.16
	Nieuwevaart		4.17
	Waspik Beneden 1a		4.18
	Waspik Beneden 2a		4.19
	Waspik Boven		4.20
5.	Bestemmingsplan Baardwijksestraat 78	9-06-11	5
6.	Bestemmingsplan Beethovenstraat 1a t/m 11, Waspik	7-07-11	6
7.	Bestemmingsplan Emma Nassastraat	13-12-12	7
8.	Bestemmingsplan Floris V-laan	7-07-11	8
9.	Bestemmingsplan Herontwikkeling Besoyen	19-12-13	9
10.	Bestemmingsplan Kastanjestraat	7-07-11	10
11.	Bestemmingsplan Kinderboerderij, Waspik	7-04-11	11
12.	Bestemmingsplan Kloosterweg 71, Waalwijk	19-12-13	12

beheersverordening Woonwijken (incl. duurzaamheid)

13.	Bestemmingsplan Koekoek 24a	29-01-15	13
14.	Bestemmingsplan Mozartlaan 5	23-07-09	14
15.	Bestemmingsplan Mozartlaan 17	21-05-15	15
16.	Bestemmingsplan Olympia West	15-12-11	16
17.	Bestemmingsplan Pieter Vreedestraat	28-06-12	17
18.	Bestemmingsplan Professor Piersonstr	23-07-09	18
19.	Bestemmingsplan Raadhuisstraat - Fazant	18-09-14	20
20.	Bestemmingsplan Schoolstraat 56 te Waspik	12-05-11	21
21.	Bestemmingsplan Schrevelstraat 107 en 107a	8-10-10	22
22.	Bestemmingsplan St. Antonius van Padua	5-03-15	23
23.	Bestemmingsplan Van Lovenlaan	7-07-11	24
24.	Bestemmingsplan Wim Sonneveldstraat	3-03-11	25
25.	Bestemmingsplan Wim Sonneveldstraat tussen 82 en 94a	21-05-15	26
26.	Bestemmingsplan locatie Kloosterweg 24-26	8-10-10	27
27.	Bestemmingsplan De Rugt	10-12-09	28
28.	Bestemmingsplan Vrijhoeve 1996	29-02-1996	29
29.	Nieuwe Vaart	19-12-1996	30
30.	a. Landgoed Driessen 1a b. Uitwerkingsplan Koetshuis fase 2	30-09-1999 06-12-2005	31
31.	Vredesplein/Amstel	25-01-1996	32
32.	Baardwijk, Waalwijk	26-03-1998	33
33.	Benedenkerkstraat	14-06-1990	34
34.	Kerngebied	11-05-1995	35
35.	't Vaartje 34- Schoutstraat (Waspik)	13-09-2012	36
36.	't Vaartje, Waspik	24-04-1997	37

Elk voorheen geldend bestemmingsplan is als deelgebied vastgelegd, zodat voor elk deelgebied de voorheen geldende regels in deze verordening van toepassing kunnen worden verklaard (zie paragraaf 2.2). Daarnaast zijn enkele recente bestemmingsplannen vastgesteld, die niet zijn meegenomen in het plangebied van onderhavige verordening. Sinds vaststelling van de beheersverordening Woonwijken (incl. kamerbewoning) zijn de volgende bestemmingsplannen vastgesteld, die geen onderdeel meer zijn van onderhavige beheersverordening:

- bestemmingsplan Akkerlaan 20;
- bestemmingsplan Bloemenoordflats;
- bestemmingsplan Wijnruitstraat 196;
- bestemmingsplan Jan de Rooystraat 12;
- bestemmingsplan Waalwijk - Kasteellaan;
- bestemmingsplan Van der Duinstraat 1-Jacob Marisstraat;

Deze plangebieden worden onderdeel van het bestemmingsplan 'Partiële herzeining duurzaamheid'.

Daarnaast zijn de volgende bestemmingsplannen in procedure:

- bestemmingsplan Borkse sticht (voorontwerp bestemmingsplan);
- bestemmingsplan Julianalaan tussen 4-6 te Sprang-Capelle (voorontwerp bestemmingsplan);
- bestemmingsplan Waspik Boven H. Theresiakerk, Carmelietenklooster en kloostertuin (voorontwerp bestemmingsplan).

Ook deze zijn geen onderdeel meer van onderhavige beheersverordening. In deze bestemmingsplannen zal de duurzaamheidsregel worden opgenomen.

Voorts zijn incidenteel besluiten genomen omtrent het medewerking verlenen aan een bouwplan in afwijking van de geldende bestemmingsplannen, op basis van:

- artikelen 11, 15, 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO),
- artikel 3.6, 3.10, 3.22 en 3.23 Wro (oud; nl. voordat de Wabo in werking trad);
- artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Deze vergunningen blijven van toepassing. Ook op basis van de beheersverordening Woonwijken (2016), de beheersverordening Woonwijken (incl. parkeren) (2018) en de beheersverordening Woonwijken (incl. kamerbewoning) (2019) zijn incidenteel besluiten genomen omtrent het medewerking verlenen aan een bouwplan in afwijking van de beheersverordening, op basis van artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ook deze vergunningen blijven van toepassing.

2.2 Juridische aspecten

De Wro schrijft in artikel 3.38 voor dat geen ruimtelijke ontwikkelingen mogen worden voorzien voor de gebieden die tot de beheersverordening behoren. Aan die voorwaarde wordt voldaan.

De beheersverordening bestaat uit een analoge en digitale verbeelding, regels en een toelichting. De digitale verbeelding en regels zijn juridisch bindend, de toelichting is juridisch niet bindend maar helpt bij de interpretatie van de verbeelding en de regels. De regels zijn als volgt ingedeeld:

- Inleidende regels (Hoofdstuk 1). Dit hoofdstuk omvat artikel 1 Begrippen. In dit artikel worden de begrippen die in de regels zijn opgenomen nader gedefinieerd. Het definiëren van begrippen vergroot de duidelijkheid en de rechtszekerheid.
- Beheerregels (Hoofdstuk 2). De beheerregels bevatten voor elk deelgebied een regeling voor het beheer van het bestaande gebruik en het bouwen.
- Algemene regels (Hoofdstuk 3). Dit hoofdstuk omvat de parkeerregels en de regels met betrekking tot kamerbewoning, zie ook paragraaf 2.2.1 en de nieuwe paragraaf 2.2.3 Duurzaamheid.
- Overgangs- en slotregels (Hoofdstuk 4). Het overgangsrecht is opgenomen in artikel 60, de slotregel in artikel 61.

De onderhavige beheersverordening legt de bestaande situatie vast en stelt met het oog op het beheer van die bestaande situatie regels vast voor het gebruik en het bouwen. Onder de bestaande situatie verstaat deze verordening

- het gebruik en de bebouwing conform het voorheen geldende bestemmingsplan, waaronder tevens plannen ex artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) zijn begrepen en voorts,
 - inclusief de na inwerkingtreding van het desbetreffende bestemmingsplan genomen besluiten bij of krachtens de artikelen 11, 15 en 19 van de WRO, dan wel de artikel 3.6, 3.10, 3.22 en 3.23 (Wro) dan wel artikel 2.12 Wabo, één en ander zoals blijkt uit het gemeentelijke archief;
 - exclusief de daarvan deel uitmakende nadere eisen regelingen, wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten. Deze zijn per deelgebied in de regels benoemd en daarmee buiten toepassing van deze verordening verklaard.
- het gebruik en de bebouwing conform de beheersverordening Woonwijken (2016) en de beheersverordening Woonwijken (incl. parkeren) (2018), inclusief de na inwerkingtreding van de desbetreffende beheersverordeningen genomen besluiten bij of krachtens artikel 2.12 Wabo, één en ander zoals blijkt uit het gemeentelijke archief.

Deze beheersverordening wordt digitaal beschikbaar gesteld. De bij de beheersverordening behorende bestanden worden gekoppeld aan een contour (gecodeerd volgens de Praktijkrichtlijn Gebiedsgerichte Besluiten), conform imro 2012. Daarmee voldoet de beheersverordening aan de digitale verplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.2.3 Bro.

Het overgangsrecht is vormgegeven op de wijze die is voorgeschreven in artikel 3.2.1 en 3.2.2 Bro.

2.2.1 Parkeerregels

In deze beheersverordening is een parkeerregeling opgenomen in Artikel 57 Parkeerregels. Dit is noodzakelijk, omdat op 29 november 2014 een wetswijziging van onder andere de Woningwet in werking is getreden. Deze wijziging heeft tot gevolg dat de stedenbouwkundige bepalingen uit de gemeentelijke bouwverordening vervallen. De gemeentelijke parkeernormen werken dan niet meer door in de bestemmingsplannen of beheersverordeningen via de bouwverordening. Om deze reden neemt de gemeente Waalwijk in deze beheersverordening ook een parkeerregeling op, op basis waarvan getoetst wordt aan de gemeentelijke parkeernormen. Deze parkeernormen zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015.

Het college heeft in zijn vergadering van 6 oktober 2015 de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015 vastgesteld. Voordat deze in werking kon treden moest de gemeenteraad de Nota Parkeernormen Waalwijk uit 2010 intrekken. De raad heeft dit gedaan in zijn vergadering van 19 november 2015.

Op woensdag 9 december 2015 is zowel het intrekken van de Nota Parkeernormen Waalwijk uit 2010 als het vaststellen van de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015 gepubliceerd op de gemeentepagina. Met ingang vanaf 9 december is daarmee de nieuwe parkeernormennota in werking getreden.

Het doel van de 'Nota parkeernormen Waalwijk 2015' is om voor de gemeente Waalwijk per gebied en per functie de parkeernormen vast te leggen die de komende jaren bruikbaar zijn. In de nota stelt de gemeente dat bij het opstellen van een bestemmingsplan in de regels wordt verankerd dat voldaan moet worden aan de parkeernormen van de gemeente. De juridische borging vindt plaats door in de regels een artikel toe te voegen met een parkeerregeling. Omdat een aantal bestemmingsplannen al is vastgesteld voorafgaand aan de nota van de gemeente, zijn niet alle bestemmingsplannen in de gemeente Waalwijk voorzien van een parkeerregeling. Zo ook onderhavige beheersverordening.

In de Nota parkeernormen Waalwijk 2015 zijn de parkeernormen en wijze van toepassing beschreven. Met het hanteren van deze normen en toepassing worden de volgende effecten beoogd:

- waarborgen van de bereikbaarheid;
- mogelijk maken van economische ontwikkelingen;
- leefbaarheid op het gebied van parkeren binnen de gemeente te waarborgen.

De parkeernormen in de Nota parkeernormen Waalwijk 2015 hebben betrekking op nieuw-/verbouwplannen en functie- of gebruikswijzigingen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalwijk (hierna: het college) beoordeelt of een omgevingsvergunning verleend kan worden. Hiervoor toetst het college de aanvraag voor een omgevingsvergunning onder meer aan het bestemmingsplan.

Omdat in Nederland geen landelijke parkeernormen zijn voorgeschreven, is de gemeente Waalwijk vrij om haar eigen parkeernormen te bepalen. Deze parkeernormen zijn onder andere afhankelijk van de stedelijkheidsgraad en specifieke kenmerken van deelgebieden, bijvoorbeeld de kwaliteit van andere vervoerwijzen. Voor de gemeente Waalwijk gelden op basis van de gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek verschillende stedelijkheidsgraden. Bij het bepalen van de parkeernormen is met deze verschillende stedelijkheidsgraden rekening gehouden. Daarnaast zijn de parkeernormen, zoals in de Nota parkeernormen Waalwijk 2015 vermeld, op de volgende bronnen gebaseerd:

- CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
- parkeernormennota's van andere gemeenten;
- ervaringscijfers van de afgelopen jaren.

Op basis van de karakteristieken en stedelijkheidsgraden van de deelgebieden is bij bandbreedtes in de parkeerkencijfers gekozen voor een iets hogere parkeernorm dan het gemiddelde van de bandbreedte. Hierbij is rekening gehouden met de in het verleden opgedane ervaringen met het toepassen van parkeernormen. Ook maken de parkeerkencijfers onderscheid in verschillende functies. De voorkomende functies (welke in bijlage 2 Nota parkeernormen Waalwijk 2015 staan) zijn:

- wonen;
- winkelen;
- werken;
- recreatie;
- sport, cultuur en ontspanning;

- gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen;
- onderwijs.

Op basis van het bovenstaande heeft de gemeente Waalwijk haar parkeernormen bepaald in de Nota parkeernormen Waalwijk 2015.

Parkeerregelgeving

In deze beheersverordening is een parkeerregeling opgenomen, dit is een gevolg van de eerdergenoemde wetwijziging en gebaseerd op deze nota. In artikel 3.1.2, tweede lid, onder a, van het Bro staat dat een verwijzing in planregels naar beleidsregels mogelijk is.

In hoofdstuk is de Hoofdstuk 3 Algemene regels parkeerregelgeving opgenomen. Dit is gebaseerd op reeds vastgesteld beleid, namelijk de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015. In de parkeerregelgeving (Artikel 57 Parkeerregels) is een aantal bepalingen opgenomen die verwijzen naar de Nota parkeernormen Waalwijk 2015. De regelgeving komt er op neer dat het parkeerbeleid van de gemeente dient te worden toegepast bij nieuwe bouwplannen en functiewijzigingen.

In de parkeernota is ook aangesloten op de bepalingen die waren opgenomen in de bouwverordening, maar door de recente wetwijziging zijn vervallen.

In de Bouwverordening gemeente Waalwijk (2010) is het volgende met betrekking tot parkeren opgenomen:

Artikel 2.5.30 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

1 Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.

2 De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's.

Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

a indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;

b indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte – voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst – ten minste 3,50 m bij 5,00 m bedragen.

3 Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

4 Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste en het derde lid:

a indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of

b voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Het gestelde onder 4 is eveneens in deze beheersverordening overgenomen: voor deze specifieke gevallen is een mogelijkheid (onder voorwaarden) opgenomen om niet te hoeven voldoen aan de parkeerregeling in deze beheersverordening, als dit op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien (artikel Artikel 57 Parkeerregels).

Met de parkeerbepaling in Artikel 57 Parkeerregels is het vervallen van de parkeerregels uit de bouwverordening hersteld.

2.2.2 Kamerbewoning

In deze beheersverordening is een regeling met betrekking tot kamerbewoning opgenomen. Dit is een gevolg van de 'Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen gemeente Waalwijk - 3e wijziging' die op 15 mei 2019 in werking zijn getreden. Deze beleidsregels zijn vastgesteld omdat het wenselijk is om regels te stellen voor de wijze van huisvesting van arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen. In deze beleidsregel is vastgelegd dat het niet wenselijk is om grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen in woongebieden te laten plaatsvinden. Dit heeft tot gevolg dat woningsplitsing en kamerverhuur niet zondermeer is toegestaan in de gemeente Waalwijk.

De 'Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen gemeente Waalwijk - 3e wijziging' gaan uit van drie vormen van huisvesting, te weten:

- Huisvestingscategorie 1: huisvesting van maximaal 5 personen.
- Huisvestingscategorie 2: huisvesting van minimaal 6 tot en met maximaal 30 personen.
- Huisvestingscategorie 3: tijdelijke huisvesting van 31 tot en met 400 personen. Voor huisvesting van categorie 3 ten noorden van de A59 geldt, naast het maximaal aantal van 400 personen, een minimaal aantal personen van 250.

In het algemeen wordt gesteld dat huisvesting in solitaire units, zoals tenten of stacaravans, niet is toegestaan. Ook wordt geregeld dat de huisvesting van deze personen gespreid over de gemeente Waalwijk plaatsvindt.

Huisvesting uit categorie 1 is niet toegestaan binnen een afstand van 20 m vanaf een bestaande huisvesting uit categorie 1 of 2 en binnen een afstand van 100 meter vanaf een bestaande huisvesting uit categorie 3. Vervolgens is huisvesting uit categorie 2 niet toegestaan binnen een afstand van 20 m tot een bestaande huisvesting uit categorie 1 of 100 m tot een bestaande huisvesting van categorie 2 of 3. Daarnaast moet voor deze categorieën ook worden voldaan aan de spreidingstabel die is opgenomen in de beleidsregel. Tot slot is huisvesting uit categorie 3 ten zuiden van de A59 niet toegestaan binnen een straal van 1200 m van een bestaande huisvesting behorende tot categorie 3 en niet binnen een afstand van 100 meter tot een bestaande huisvesting van categorie 1 en 2. Huisvestingscategorie 3, gelegen ten noorden van de A59, wordt niet gerealiseerd binnen een straal van 500m van bestaande huisvesting behorende tot categorie 3. Een locatie behorend tot categorie 3 en gelegen ten noorden van de A59 mag gelegen zijn binnen de straal van 1200 meter van een categorie 3 die gelegen is ten zuiden van de A59, mits de afstand tussen deze twee locaties minimaal 500 meter bedraagt.

De huisvesting van de categorieën 2 en 3 moet gecertificeerd zijn volgens Stichting Normering Flexwonen (SNF) of een daaraan gelijk te stellen normering. Voor huisvestingscategorieën 2 en 3 in alle gevallen is het noodzakelijk om bij de vergunningaanvraag een huisreglement bij te voegen. Uit dit reglement moet blijken hoe de overlast wordt voorkomen, zowel voor de eigen huurders/gebruikers en voor de omwonenden in de directe omgeving van het gebouw. De onderwerpen drugsgebruik, alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, geluidsoverlast en zwerfafval dienen minimaal in het reglement te worden verwerkt. Vervolgens worden voor de verschillende categorieën afzonderlijke regels gesteld. Deze worden in het navolgende verder uitgewerkt.

Huisvestingscategorie 1

Huisvesting van categorie 1 vindt plaats in een rustige woonwijk of een gemengd gebied. Wooneenheden worden georiënteerd op de openbare weg indien sprake is van huisvesting in zelfstandige wooneenheden. Een slaapkamer mag door maximaal 2 personen worden gedeeld.

Huisvestingscategorie 2

Huisvesting van categorie 2 vindt plaats in gemengd gebied en niet in een gebouw waarin meerdere zelfstandige wooneenheden zijn gesitueerd die middels een trappenhuis of galerij ontsloten worden. Het gebouw waarvoor de vergunning wordt aangevraagd dient vrijstaand te zijn, indien één of meer van de direct aangrenzende bestemmingen "Wonen" is dan wel de bestemming "Gemengd" zonder verdere functieaanduidingen. Per toekomstige bewoner is minimaal 1m² privé-buitenruimte aanwezig en

wooneenheden zijn georiënteerd op de openbare weg indien sprake is van huisvesting in zelfstandige wooneenheden. Daarnaast is huisvesting van categorie 2 niet geschikt voor kinderen en gezinnen. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning ten behoeve van huisvesting van categorie 2 is alleen toegestaan als er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van omliggende functies;
- de kwaliteit van het landschap;
- verkeersontsluiting en parkeersituatie;
- milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid.

Huisvestingscategorie 3

Huisvesting van categorie 3 is niet toegestaan in een rustige woonwijk of gemengd gebied en moet een aantoonbare bijdrage leveren aan de behoefte aan huisvesting voor werknemers die in de Langstraat werkzaam zijn. Daarnaast is huisvesting van categorie 3 niet geschikt voor kinderen en gezinnen. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning ten behoeve van huisvesting van categorie 3 is alleen toegestaan als er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:

- Het woon- en leefklimaat van de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft en het woon- en leefklimaat van een nabijgelegen rustige woonwijk of gemengd gebied;
- De gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden van omliggende functies;
- Een goed ondernemersklimaat;
- De kwaliteit van het landschap;
- De stedenbouwkundige structuur;
- Verkeersontsluiting en parkeersituatie;
- Milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid.

Regeling kamerbewoning

In deze verordening is in Artikel 58 Kamerbewoning opgenomen dat woningsplitsing en kamerverhuur binnen de woonfunctie niet is toegestaan. Vervolgens is in sub b en c geregeld dat dit strijdige gebruik niet geldt voor bestaande gevallen van woningsplitsing en kamerverhuur. Ook heeft deze verordening niet de bedoeling om de geldende afwijkingen bij omgevingsvergunningen aan te passen of te verwijderen. Deze bevoegdheden blijven onverkort van toepassing.

Verder is een afwijking bij een omgevingsvergunning opgenomen om woningsplitsing en kamerverhuur toe te staan, mits voldaan wordt aan de beleidsregels "Huisvesting arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen gemeente Waalwijk – 3^e wijziging".

2.2.3 Duurzaamheid

In deze beheersverordening is een regeling met betrekking tot duurzaamheid opgenomen. Deze regeling sluit aan op het doel van de Visie Duurzaam Waalwijk 2030, waarin de noodzaak van de veranderingen van het klimaat en de bijbehorende gevolgen centraal staan. In dit beleid is op hoofdlijnen het volgende doel uitgewerkt: De gemeente Waalwijk wil zich duurzaam ontwikkelen en overgaan naar een energieneutraal, CO₂-arm en klimaatbestendig Waalwijk in 2043. Om dit te bereiken zijn er drie hoofdthema's benoemd: energie, water & groen en consumptie & productie. Binnen het thema energie is een van de speerpunten het verduurzamen van de gebouwde omgeving, bijvoorbeeld door te isoleren. Binnen het thema water & groen is een van de speerpunten een klimaatvriendelijke inrichting rondom een eigen woning of bedrijf. Bijvoorbeeld door de aanleg van een groen dak. De gemeente heeft bij deze speerpunten richting particuliere eigendommen vooral een voorbeeldrol maar ook een faciliterende en stimulerende rol.

Het opnemen van ruimere bouwregels voor duurzaamheidsmaatregelen past goed binnen de gemeentelijke visie op duurzaamheid. Op deze manier staan de bouwregels het aanbrengen van isolatie of een groen dak niet in de weg. Dit draagt bij aan het faciliteren en stimuleren van het verduurzamen van de gebouwde omgeving van woningen en bedrijven.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

De beheersverordening is opgesteld op basis van de voorheen geldende bestemmingsplannen. Het betreft uitsluitend het vastleggen van de bestaande juridische-planologische situatie. In de beheersverordening Woonwijken (incl. duurzaamheid) zijn ruimere normen voor bouwmogelijkheden opgenomen, om duurzaamheidsmaatregelen makkelijker te kunnen implementeren. Er worden geen nieuwe functies toegelaten, maar uitsluitend duurzaamheidsmaatregelen. Hiervoor zijn dan ook geen aanvullende onderzoeken noodzakelijk.

Onderzoek en afwegingen ten aanzien van de uitvoering is in deze verordening dan ook niet aan de orde.

