

BESTEMMINGSPLAN “BAKEL, MILHEEZE EN DE RIPS”

BIJLAGE II: AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Voor de vaststelling van bovengenoemd bestemmingsplan wordt aan de gemeenteraad voorgesteld de volgende wijzigingen t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan door te voeren:

Algemeen

Doorvoeren van enkele tekstuele verbeteringen, (her)nummering en verwijzingen;

Toelichting

Bijlage 3: actualisatie van de lijst 'rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden' en afstemming met de bijbehorende toelichting.

Planregels

Algemeen:

- Doorvoeren van enkele tekstuele verbeteringen, (her)nummering en verwijzingen;

Artikel 1: begrippen

Opnemen groepswonen en zadeldak.

Artikel 5: bedrijf-A

- Artikel 5.2.2: in het ontwerp-bestemmingsplan is nu t.b.v. hoofdgebouwen opgenomen dat: 'de afstand van de gebouwen tot de achterste perceelgrens minimaal 3m¹ dient te bedragen'. Om dezelfde mogelijkheden uit het woongebied Gemert over te nemen, wordt voorgesteld de zinsnede als volgt aan te passen: 'gebouwen dienen in of op de achterste perceelgrens te worden gebouwd dan wel minimaal 3m¹ uit de achterste perceelgrens'. Daarbij heeft men de mogelijkheid om tot op de achterste perceelsgrens te bouwen, mits dit vanuit brandveiligheid verantwoord is;
- Artikel 5.3.2: in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen dat onder strijdig gebruik wordt verstaan: buitenopslag/ open opslag van goederen, voorwerpen of materialen op de bedrijfsperven. Omdat dit in het woongebied een beperking oplevert voor een bestaand autobedrijf wordt voorgesteld om een uitzondering te maken voor het uitstallen van auto's door bedrijven die zich richten op de verkoop van auto's.

Artikel 6: bedrijf-B

- Artikel 6.1: onlangs hebben wij van de eigenaren een melding in het kader van Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim) ten behoeven van dit perceel ontvangen. Deze melding is inmiddels geaccepteerd en ligt vanaf maandag 21 mei 2012 voor zes weken ter inzage. Door de eigenaar werd aangegeven dat de bestaande lpg-tank (milieucategorie 3) op het perceel definitief wordt verwijderd. Om te voorkomen dat hier alsnog milieucategorie-3 kunnen vestigen wordt voorgesteld bij de bestemmingsomschrijving de volgende aanvulling op te nemen: *“uitzondering hierop vormt de locatie Roessel 2 in Bakel waar industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste milieucategorie 2 van de Staat van bedrijven zijn toegestaan”*;
- Artikel 6.2.1: in het ontwerp-bestemmingsplan wordt een afstand t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens van 2m¹ vereist. Het huidige bestemmingsplan stelt deze eis echter niet. Omdat dit een beperking t.o.v. het huidige bestemmingsplan betekent en eigenaar hierin kunnen worden geschaad (planschade) wordt voorgesteld de eis niet op te nemen;
- Artikel 6.3.2: in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen dat onder strijdig gebruik wordt verstaan: buitenopslag/ open opslag van goederen, voorwerpen of materialen op de bedrijfsperven. Omdat dit in het woongebied een beperking oplevert voor een bestaand autobedrijf wordt voorgesteld om een uitzondering te maken voor het uitstallen van auto's door bedrijven die zich richten op de verkoop van auto's.

Artikel 20: wonen

- Conform het collegebesluit van 24 april 2012 waarin is besloten de gemeenteraad in de vergadering van 5 juli 2012 voor te stellen enkele bestemmingsplanregels van het parapluplan 'woninguitbreiding' aan te scherpen door:
 - de rechtstreekse afwijkmogelijkheid voor de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen tot een maximum van 25% aan te vullen met:
 - o voor de realisatie van gevelopbouw geplaatst in het gevelvlak: de totale breedte van de gevelopbouw niet meer mag bedragen dan 50% van de gevelbreedte, de bouwhoogte hiervan mag niet meer dan 6,5 m¹ bedragen;
 - o voor de realisatie van dakopbouwen: de totale breedte van een dakopbouw niet meer dan 50% van de breedte van de woning mag bedragen en de bouwhoogte hiervan niet meer dan 10 m¹;
 - o ten behoeve van de bouw- en goothoogte van de hoofdgebouwen een binnenplanse afwijkmogelijkheid op te nemen tot 25% te verhogen tot een maximum van respectievelijk 6m¹ en 9m¹.
 - bij vrijstaande bijbehorend bouwwerken de voorwaarden aanvullen met:
 - o dat conform de WABO een goothoogte van maximaal 3,30 m¹ is toegestaan (i.p.v. 3m¹);
 - o een maximale dakhelling tot 50° is toegestaan;
 - o een bouwhoogte van maximaal 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw tot een maximum van 7m¹ nokhoogte is toegestaan;
 - o voor percelen groter dan 1.000m² een groter vrijstaand bijbehorend bouwwerk toe te staan: nl. 100m² (ipv. 80m²);
 - bij bijbehorend bouwwerken de voorwaarden aan te vullen met dat aan de achter- en de zijgevel aan het hoofdgebouw verbonden- en vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht, mist binnen een afstand van 15 m¹ van de bestaande en/of vergunde voorgevel. De toevoeging 'binnen 15m' is echter een beperking op de vastgestelde regels uit het 'Parapluplan woninguitbreiding' en de planregels van het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert'. Daarnaast wordt in de planregels van het woongebied gestreefd naar uniformiteit. Aan de raad wordt daarom voorgesteld deze beperking niet op nemen;
- In het ontwerp-bestemmingsplan is bij de aanduiding 'bos' per abuis niet opgenomen dat naast de hoofdfunctie 'wonen' als ondergeschikte functie de aanleg en de instandhouding van bosbeplanting + het behoud en/ of herstel van de aanwezige landschappelijk-esthetische en cultuurhistorische waarden geldt. Conform de regels van het geldende bestemmingsplan wordt voorgesteld dit alsnog op te nemen.

Artikel 21: wonen-woonbos

Per abuis is in artikel 21.2.1 onder d. opgenomen dat de totale inhoud van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken niet meer dan 1.000 m³ i.p.v. 1.300 m³ mag bedragen. Voorgesteld wordt om dit aan te passen.

Artikel 23: Leiding – olie

Bij olieleiding PR 10 - 6 contour ontbrak de veiligheidszone. Voorgesteld wordt om conform de regelgeving bij de 24-leiding een zone van 25m op te nemen en bij de 36-leiding een zone van 33 m.

Artikel 30.5 vrijwaringszone-molenbiotoop Wilibrordus

In de formule voor molenbiotoop 2 is de afstand tot de molen per abuis gedeeld door 75 i.p.v. 50¹. Voorgesteld wordt om dit aan te passen.

Artikel 31: algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan ten aanzien van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot 6 m¹ i.p.v. tot meer dan 6 m¹.

¹ Voor open gebied bedraagt dit getal 140; voor ruw en gesloten gebied bedraagt de waarde 75 respectievelijk 50.

Artikel 32.3 onder b: wijzigen bestemmingen

Bij de aanduiding 'Wro zone – wijzigingsgebied 2', om de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', wordt voorgesteld ter verduidelijking ook de vereiste goot- en bouwhoogte van resp. 6m¹ en 10m¹ op te nemen.

Verbeelding

Algemeen:

Geactualiseerde ondergrond (GBKN) d.d. 25 april 2012;

Als gevolg van een tekenfout ontbreken een aantal zaken:

- aanzetten laag funnel;
- aanzetel laag LPG-cirkel;
- de cirkel van molenbiotoop 2 ligt ook over molenbiotoop 1;
- vuurwerk cirkel Molenakkers ontbreekt op pdf; staat wel op ruimtelijke plannen;
- arcering in LPG- en BEVI-cirkel staan niet op ruimtelijke plannen;
- Benthem 3: cirkel staat niet op PDF, wel op ruimtelijke plannen;
- bij de olieleiding ontbreekt de PR 10 -6 contour:
 - o bij 24-leiding (onderste leiding) geldt een zone van 25m;
 - o bij 36-leiding (bovenste leiding) geldt een zone van 33 m.

Kan ik niet controleren omdat het een PDF-kaart betreft. Svp. zelf goed op controleren

De Rips:

- Blaarpeelweg 12 (percelen A4155, A4631 en A4632): door een ommissie ontbrak in het ontwerp-bestemmingsplan de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'. Aan de raad wordt voorgesteld deze aanduiding alsnog op te nemen;
- Hoek Kruisberglaan/ Burgemeester Vd. Wildenberglaan 1 en 4: de functieaanduiding 'detailhandel' en specifieke vorm van bedrijf – meubelmakerij bestemmen voor zowel nr. 1 naar nr. 4; kan ik niet lezen/ controleren op PDF-kaart
- Burgemeester Vd. Wildenberglaan 14: functieaanduiding 'bedrijf';
- Van Deursenplein 2-16: verwijderen maatvoeringaanduiding max. aantal wooneenheden 16 (de appartementen zijn namelijk al gerealiseerd);
- Burgemeester Vd. Wildenberglaan ongenummerd, achter en tussen nr. 55 t/m 59: i.p.v. bestemming 'bos' de bestemming 'agrarisch' opnemen; + verwijderen aanduiding 'natuur'
- Burgemeester Vd. Wildenberglaan ongenummerd, tussen nr. 14 en 16 opnemen 'nieuwbouw toegestaan t.b.v. max. 1 wooneenheid én een max. goot- en bouwhoogte van resp. 4,5m' en 9m';
- Burgemeester Vd. Wildenberglaan ongenummerd, tussen nr. 18 en 22: opnemen 'nieuwbouw toegestaan t.b.v. max. 1 wooneenheid en een max. goot- en bouwhoogte van resp. 4,5m" en 9m"; wat betekent de grote W in het vakje ??
- Ripsestraat 10: opnemen functieaanduiding 'bedrijf';
- Ripsestraat 22: opnemen functieaanduiding 'horeca'
- Paterslaan 23 + Ripsestraat 25: opnemen 'specifieke bouwaanduiding: 'beeldbepalend pand'.

Milheeze:

- Binnenveld ongenummerd: door een tekenfout is in het ontwerp-bestemmingsplan de maatvoeringaanduidingen max. aantal bedrijven '4' op Milheesestraat 17 en het max. aantal woningen '4' op Binnenveld geprojecteerd. Beide moeten opgenomen worden naar de ontwikkellocatie Binnenveld ongenummerd (bestemming 'bedrijf'); verwijderen perceelslijn (zie opmerkingen). Zie opmerking 12 juli 2012;
- Binnenveld 12 t/m 16: opnemen functieaanduiding: geen bedrijfswoning toegestaan;
- Hof 5a: opnemen specifieke bouwaanduiding: 'nieuwbouw toegestaan' t.b.v. max. 1 wooneenheid en een max. goot- en bouwhoogte van resp. 3,5m en 10m; voornoemde aanduiding buiten de bestaande woning leggen van nr.5 leggen. Aanduiding gelden voor de nieuw te bouwen 2^e woning op dit perceel. Zie opmerking 12 juli 2012;
- Kerkeind 21 + 22 + 28 + 57 + 68 en het beeld op kruispunt met de Pastoor Simonisplein + Antoniusstraat ongenummerd + Hof 4 en 4a: opnemen 'specifieke bouwaanduiding: 'beeldbepalend pand';
- Kerkeind 44: functieaanduiding 'wonen';

- Milheesestraat 19: door een omissie ontbrak in het ontwerp-bestemmingsplan de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'. Aan de raad wordt voorgesteld deze aanduiding alsnog op te nemen. **Zie opmerking 12 juli 2012;**

Bakel:

- Achter de Molen 2 en 4: functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-2' i.p.v. van bij nr 2. naar 4 verplaatsen. **aanduiding 'specifieke vorm van wonen-2' bij nr. 2 verwijderen**
- Auerschootseweg 15: opnemen 'specifieke bouwaanduiding: gemeentelijk monument'; **verwijderen aanduiding BBP**
- Naast Auerschootseweg 34: opnemen 'nieuwbouw toegestaan t.b.v. max. 1 wooneenheid én een max. goot- en bouwhoogte van resp. 6m' en 10m';
- Auerschootseweg 36a t/m 36f: maatvoeringaanduiding max. aantal wooneenheden '6' **verwijderen;**
- Beeldengroep tussen Gemertseweg 2 en Dorpsstraat 1: opnemen 'specifieke bouwaanduiding: beeldbepalend pand;
- De Brakken, tussen De Brakken 2 en Hendrikstraat 15: opnemen 'specifieke vorm van detailhandel-meubelhandel';
- Dorpsstraat 29+29a t/m 45+45a: conform de bestaande bestemming in het geldende bestemmingsplan wordt voorgesteld de bestemming van deze percelen terug te wijzigen naar **Centrum-A; op de kaart heeft dit gedeelte zowel de bestemming "Centrum-A" als Centrum B: dit moet Centrum-A zijn**
- Dorpsstraat 33: pand betreft een gemeentelijk monument i.p.v. een beeldbepalend pand. Als gevolg hiervan de specifieke bouwaanduiding 'beeldbepalend pand' wijzigen naar 'gemeentelijk monument'; **verwijderen sba-bbp**
- Helmondsestraat 4: opnemen 'specifieke vorm van bedrijf-meelhandel';
- Helmondsestraat 41: door een omissie ontbrak in het ontwerp-bestemmingsplan de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'. Aan de raad wordt voorgesteld deze aanduiding alsnog op te nemen;
- Helmondsestraat 66+68: opnemen functieaanduiding; bedrijf';
- Hilakker 41 + 43: de bestemming 'wonen' met bijbehorende aanduidingen zijn eerder opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Neerakker. Omdat voor deze percelen nog geen omgevingsvergunningen zijn ingediend/ afgegeven, dienen de nadere aanduiding worden opgenomen:opnemen sba-nbt, sba-vrij1, en max. goothoogte 3,5, max. nokhoogte 12;
- Kogelpot 6-8: de bestemming 'wonen' met bijbehorende aanduidingen zijn eerder opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Neerakker. Omdat voor deze percelen nog geen omgevingsvergunningen zijn ingediend/ afgegeven, dienen de nadere aanduiding worden opgenomen:opnemen sba-nbt, sba-tae, en max. goothoogte 4m en max. nokhoogte 10;
- Nieuwe Uitleg 50 t/m 64: omdat de 12 wooneenheden inmiddels als zijn gerealiseerd is de maatvoeringaanduiding met het aantal max. aantal wooneenheden '12' overbodig geworden. Voorgesteld wordt om deze te verwijderen; **hoek Nieuwe Uitleg/ Molenakker/ Schoolstraat/ Auerschootseweg**
- Molenakkers 1 t/m 9e: **verwijderen maatvoeringaanduiding max. aantal wooneenheden '18';**
- Molenakkers 25: **verwijderen maatvoeringaanduiding max. aantal wooneenheden '1';**
- Molenakker ongenummerd, tussen nr. 48-52: opnemen maatvoeringaanduiding max. aantal wooneenheden '1'; **+ sba-nbt koppelen aan maatvoeringseisen max. 1 en max. goot- en bouwhoogte 6m en 9m (nu is sba-nbt gekoppeld aan nr 25)**
- Roessel 2: onlangs hebben wij van de eigenaren een melding in het kader van Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim) ten behoeven van dit perceel ontvangen. Deze melding is inmiddels geaccepteerd en ligt vanaf maandag 21 mei 2012 voor zes weken ter inzage. Door de eigenaar werd aangegeven dat de bestaande lpg-tank op het perceel definitief wordt verwijderd. **De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone lpg' en 'veiligheidszone bevi' zijn daarmee overbodig geworden. Voorgesteld wordt om deze van de verbeelding te verwijderen.** Ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg dient op de verbeelding de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' worden opgenomen. Voornoemde aanpassingen dienen tevens worden doorgevoerd in de bijlage 'lijst van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten';

- Neerakker percelen N2330 t/m N2335: de bestemming 'wonen' met bijbehorende aanduidingen zijn eerder opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Neerakker. Omdat voor deze percelen nog geen omgevingsvergunningen zijn ingediend/ afgegeven, dienen de nadere aanduiding worden opgenomen: sba-nbt, sba-tae en max. goothoogte 4m¹ max. nokhoogte 10m¹;
- Neerakker percelen N2344 t/m N2346 + N2431: de bestemming 'wonen' met bijbehorende aanduidingen zijn eerder opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Neerakker. Omdat voor deze percelen nog geen omgevingsvergunningen zijn ingediend/ afgegeven, dienen de nadere aanduiding worden opgenomen opnemen sba-nbt, sba-vrij1 en max. goothoogte 3,5m¹ max. nokhoogte 12m¹;
- Neerakker perceel N2443: de bestemming 'wonen' met bijbehorende aanduidingen is opgenomen in de vastgestelde bestemmingsplannen Neerakker en Stedelijke gebieden, oktober 2010. Omdat voor dit perceel nog geen omgevingsvergunningen is ingediend/ afgegeven, dient de nadere aanduiding 'sba-nbt' worden opgenomen;
- Overschot 6: n.a.v. de uitspraak van de Raad van State (1-2-2012) wordt voorgesteld de bestemmingen van het perceel N2149, conform het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2006' terug te wijzigen naar 'agrarisch' en van het perceel N1527 naar de bestemming 'wonen'.
- Schoolstraat 16 en 18: als gevolg van een tekenfout is de aanduiding BAH op het verkeerde perceel opgenomen. Voorstel bij Schoolstraat 16 opnemen aanduiding BAH en bij Schoolstraat 18 verwijderen aanduiding BAH;
- Schoolstraat 32: gezien het huidige gebruik van het perceel, is in het ontwerp-bestemmingsplan voorgesteld de bestemming van dit perceel te wijzigen naar 'wonen'. De eigenaresse van dit perceel heeft echter gereageerd dat zij recent het perceel heeft gekocht met als doel hier bedrijfsmatige activiteiten uit te voeren. Naar aanleiding van deze motivatie en de huidige rechten van de eigenaresse wordt voorgesteld het perceel terug te bestemmen naar 'centrum-B';

Bijlagen

- Aanpassen lijst BBP en monumenten conform voornoemde aanpassingen;
- Aanpassen bedrijvenlijst conform voornoemde aanpassingen.