

Wijzigingen planregels

Algemeen

1. In navolging van de BP-en “Woongebied Gemert” en “Bakel, Milheeze en De Rips” zijn de volgende wijzigingen t.o.v. het vorige bestemmingsplan “Handel, De Mortel en Elsendorp” doorgevoerd:
 - a. Afschaffing van de algemene afwijkingsregel om met 10%-regeling om af te kunnen wijken van de toegestane maten, afmetingen en percentages;
 - b. Afschaffing nadere eisen regeling ten aanzien van de plaats en afmetingen van het bouwwerk. Er was veel onduidelijkheid wanneer deze regeling van toepassing was. Daarnaast waren de voorwaarden ook moeilijk onafhankelijk te toetsen.

Bestemming ‘Agrarisch’

Voorgesteld wordt om in de planregels een afwijkingsbevoegdheid op te nemen om onder voorwaarden:

- een natuurlijke poel aan te kunnen leggen;
- een schuilgelegenheid voor vee en paarden te kunnen realiseren
- een minicamping te realiseren en/ of het plaatsen van max. 4 trekkershutten

Bestemming ‘Bedrijf’

1. In het BP “Woongebied Gemert” en het BP “Bakel, Milheeze en De Rips” zijn een aantal nadere regels opgenomen welke niet voorkwamen in het vorige bestemmingsplan “Handel, De Mortel en Elsendorp”:
 - a. Zo dienen hoofdgebouwen in of op de achterste perceelgrens te worden gebouwd dan wel minimaal 3m¹ uit de achterste perceelgrens. Omdat zowel vanuit brandveiligheid (t.a.v. brandwerendheid worden al eisen gesteld in het bouwbesluit en de Wabo¹) en stedenbouw² hiertoe geen noodzaak meer is, wordt door de stedenbouwkundige voorgesteld deze regels echter NIET over te nemen in onderliggend bestemmingsplan;
 - b. Onder strijdig gebruik wordt buitenopslag/ open opslag van goederen, voorwerpen of materialen op de bedrijfsperven verstaan. Hoewel deze regel alleen voorkwam in het bestemmingsplan Abtshof wordt voorgesteld deze regel over te nemen. Omdat echter in het BP “Woongebied Gemert” hierdoor een beperking ontstond voor het uitstellen van auto's bij bestaand autobedrijven is in het BP “Bakel, Milheeze en De Rips” een uitzondering gemaakt voor het uitstellen van auto's door bedrijven die zich richten op de verkoop van auto's. In navolging hiervan wordt voorgesteld deze regel als zodanig over te nemen;
 - c. In het vorige bestemmingsplan “Handel, De Mortel en Elsendorp” is een maximale inhoud van een bedrijfswoning van 600m³ en in Abtshof van 500m³ toegestaan. Door de stedenbouwkundige wordt voorgesteld om de inhoud van de bedrijfswoningen op te hogen naar 750m³ zoals in de twee andere woongebieden omdat de gevolgen daarvan minimaal zijn. De bedrijfskavels zijn immers ruim bemeten en geclusterd, waardoor er geen directe beletselen zijn voor de omgeving;
 - d. In het voormalige bestemmingsplan Abtshof was een minimale afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelgrens van 2 m¹ van toepassing. Gezien het streven naar uniformiteit en het ontbreken van zwaar wegende stedenbouwkundige bezwaren wordt door de stedenbouwkundige voorgesteld deze regel niet langer over te nemen. De ruimtelijke impact van deze wijziging is immers beperkt. Daarnaast biedt het de ondernemers meer ruimte;
 - e. In het voormalige bestemmingsplan Abtshof is een minimale afstand uit de perceelgrens van 15m¹ opgenomen. Gezien het streven naar uniformiteit is dit vertaald naar het bouwvlak op de verbeelding. Gezien de reeds gerealiseerde bebouwing is de minimale afstand uit de perceelgrens daarbij naar 10 m¹.

Bestemming ‘Bos’

Het bestemmingsplan “Rector van de Laarschotstraat” in Handel bevat de bestemming “Bos – groenvoorzieningen”. In navolging van de BP-en “Woongebied Gemert” en “Bakel, Milheeze en De Rips” wordt voorgesteld de bestemming te wijzigen in ‘Bos’ incl. bijbehorende planregels.

1 Een muur op de perceelsgrens dient een brandvertragende werking van minimaal een half uur te hebben. De geeft aan dan verder geen manoeuvreerruimte meer nodig te hebben.

2 “Hoewel het niet fraai is, zijn er geen overwegende stedenbouwkundige bezwaren dat bedrijven met de achterzijde tegen elkaar worden gebouwd”.

Bestemming 'Detailhandel'

In navolging van het bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips" wordt voorgesteld de wijzigingsbevoegd over te nemen om de bestemming 'detail' te wijzigen naar 'wonen' na beëindiging van de bedrijfsbestemming. Het gaat hierbij alléén om reeds bestaande woningen.

Bestemming 'Groen'

T.b.v. het voormalige bestemmingsplan Abtshof wordt voorgesteld om de aanduiding 'buffergroen' te vervangen door de bestemming 'groen'. De aanduiding buffergroen is indertijd bij de realisatie van de bedrijfskavel aan De Smagt in De Mortel opgenomen. Het kavel is ondertussen netjes afgezoomd met een muur die zo de buffer vormt naar het aangrenzende bedrijf. In de groenstrook is opgaande beplanting aangelegd die de muur voor een groot deel uit het zicht nemen. De term buffergroen kan daarom komen te vervallen.

Bestemming 'Wonen'

1. Conform het raadsbesluit van 5 juli 2012 waarin de gemeenteraad heeft ingestemd met het doorvoeren van enkele aanscherpingen van het parapluplan 'woninguitbreiding' is de bestemming "Wonen" op een aantal punten aangescherpt door:
 - a. de rechtstreekse afwijkingsmogelijkheid voor de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen tot een maximum van 25% aan te vullen met:
 - 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;
 - 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;
 - ten behoeve van de bouw- en goothoogte van de hoofdgebouwen een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op te nemen tot 25% te verhogen tot een maximum van respectievelijk 6m¹ en 9m¹.
 - b. bij vrijstaande bijbehorend bouwwerken de voorwaarden aanvullen met:
 - dat conform de WABO een goothoogte van maximaal 3,30 m¹ is toegestaan (i.p.v. 3m¹);
 - een maximale dakhelling tot 45° is toegestaan;
 - een bouwhoogte van maximaal 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw tot een maximum van 7m¹ nokhoogte is toegestaan;
 - voor percelen groter dan 1.000m² een groter vrijstaand bijbehorend bouwwerk toe te staan: nl. 100m² (i.p.v. 80m²);
2. In navolging van het BP "Woongebied Gemert" en het BP "Bakel, Milheeze en De Rips" wordt voorgesteld de aan-huis-gebonden-beroepen rechtstreeks mogelijk te maken (en de afwijkingsprocedure niet langer op te nemen). Voor aan-huis-gebonden-bedrijfsmatige activiteiten dient nog wel een omgevingsvergunning worden aangevraagd omdat de impact van dergelijke (kleinschalige) bedrijfsmatige activiteiten meer invloed op de omgeving kan hebben;
3. Conform het collegebesluit van 5-3-2013 zijn de maximale woonwagenstandplaatsen opgenomen op de verbeelding;
4. Ten behoeve van de Pastoor Castelijnsstraat 8 in Handel is de aanduiding 'kantoor-begane grond' met een maximale oppervlakte van 80m² opgenomen;
5. In het voormalige bestemmingsplan Welpenheuvel bevatte een aanduiding voor de woningen in de buitenste ring van het plangebied, aangeduid als 'buitenring'. Ten behoeve van een landelijke uitstraling gelden voor de woningen met de aanduiding 'buitenring' een bouw- en goothoogte van resp. 4m¹ en 8m¹ en voor de woningen daarbinnen een bouw- en goothoogte van resp. 4,5m¹ en 9m¹. Daarnaast werd het voor dit plan van stedenbouwkundig belang geacht dat sommige garages op een bepaalde manier werden gesitueerd. Omdat deze bijgebouwen inmiddels zijn gerealiseerd wordt door de stedenbouwkundige voorgesteld deze planregels te laten vervallen. De beoogde goot- en bouwhoogte zijn opgenomen op de verbeelding; kan die opmerking vervallen.
6. Tevens bevatte het voormalige bestemmingsplan Welpenheuvel een specifieke aanduiding 'woonboerderij'. Door de stedenbouwkundige wordt voorgesteld deze aanduiding niet langer op te nemen omdat de woningen reeds gebouwd zijn (en de massa's bepaald) waardoor de specifieke regels langer noodzakelijk zijn;
7. Ter plaatse van de Mortel-West: Welpenheuvel en De Vraant wordt door de stedenbouwkundige voorgesteld de aanduiding 'mortelzuidwestrand' op te nemen om te voorkomen dat hier een afwijking mogelijk t.b.v. een hogere goot- en bouwhoogte naar 25%. Het stedenbouwkundig plan

van deze gebieden zijn zorgvuldig- en in overleg met de bewoners tot stand gekomen o.b.v. het beleid betreffende de dorpsranden. Het toelaten van (gedeeltelijke) verhoging van de goot- en bouw (nok) hoogte kan dit beleid doorkruisen;

8. In het voormalige bestemmingsplan Elsendorp-Noord was parkeren in het groen niet toegestaan. Conform de uniforme regelgeving wordt voorgesteld dit niet langer op te nemen;
9. Ten behoeve van het streven naar flexibiliteit wordt door de stedenbouwkundige voorgesteld de woningbouw typologieën los te laten.

Bestemming 'Water'

1. T.b.v. het voormalige bestemmingsplan Abtshof wordt voorgesteld om de bestemming 'ecologische groenzone' conform de praktijk te vervangen door de bestemming 'water' met de aanduiding 'natuur' om de ecologische aspecten beter te kunnen waarborgen.
2. Voorgesteld wordt om in de planregels een afwijkingsbevoegdheid op te nemen om onder voorwaarden het afgraven, vergraven en egaliseren, ophogen, diepploegen en diepwoelen van de bodem ter plaatse van de 'functieaanduiding-natuur' toe te staan.