

# **Bestemmingsplan: "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014"**

## **BIJLAGE II AMBTSHALVE AANPASSINGEN**

Ten behoeve de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het volgende aan de gemeenteraad voorgelegd:

### **Algemeen**

Aanscherping in de plantoelichting en planregels ter verduidelijking.

### **Toelichting**

- Ontwikkelplan: Doonheide-Molenbroekseloop, Gemert
  - o Hoofdstuk 1 Inleiding: toevoegen dat het college een besluit heeft genomen om te gaan voor de basisvariant
  - o Hoofdstuk 2 De planbeschrijving: uitbreiden met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp.
  - o Hoofdstuk 3 Beleidskader: regionaal woningbouwprogramma toevoegen.
  - o Hoofdstuk 4 Verantwoording: geluidmaatregelen opnemen, aangeven dat hogere waardenprocedure is doorlopen en aangepaste quickscan rotonde verwerken.

### **Planregels**

- Begrippen:
  - o aanscherping van de begrippen aan-huis-gebonden-beroep en bedrijf; achtergevelrooilijn; bijbehorend bouwwerk (vanaf 2 wanden); vrijstaande woning;
  - o opnemen begrip beneden-bovenwoning;
- Wijze van meten: aanscherpen begrip goothoogte van een gebouw;
- T.b.v. de bestemmingen "wonen"; "wonen – MFA Handel"; "Wonen – woonbos" en "Woongebied – De Fliere" wordt, conform de vastgesteld parkeerbeleidsnota, voorgesteld om voor nieuwbouwwoningen de parkeernorm aan te passen door te verwijzen naar het gemeentelijke parkeerbeleid (parkeernorm) dat geldend is op het moment van verlening van de vergunningsaanvraag;
- Bestemming "wonen": op verzoek van de initiatiefnemer en in overleg met de monumentencommissie artikel 7.2.3 onder b lid 2 als volt aan te passen: bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak in het achtererfgebied te worden gebouwd tenzij op de verbeelding een figuur 'gevellijn' is opgenomen, dan dienen de bijbehorend bouwwerken op **of achter** de gevellijn gesitueerd te worden;
- Bestemming "Woongebied" (artikel 10):
  - o De bestemming 'Woongebied' wijzigen in de bestemming 'Woongebied – De Fliere';
  - o Ter verduidelijking de aanduidingen die voorkomen op de verbeelding weergeven in de planregels;
  - o Artikel 10: regelgeving omtrent patio-woningen verwijderen;
  - o Artikel 10.2.1 onder b: toevoegen dat deze bepaling niet op gestapelde woningen van toepassing is;
  - o Artikel 10.2.2 onder a: de 'voorste perceelsgrens' vervangen door 'naar de weg gekeerde bouwgrans';
  - o Artikel 10.2.2 onder b, f en h verwijderen + artikel 10.2.5 onder b sub 6 en artikel 10.6 verwijderen;
  - o Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling' dient de voorgevel van de woning minimaal 5m<sup>1</sup> achter de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens te worden gebouwd;
  - o Artikel 10.2.2 onder g: toevoegen dat deze regeling niet van toepassing is op gestapelde woningen;

- Artikel 10.2.2: regelingen uit begrippen ten aanzien van vrijstaande woningen en vrijstaande woningen type 1 en 2 opnemen;
- Artikel 10.2.2: regeling opnemen dat in geval van gestapelde woningen het hoofdgebouw op minimaal 20 m<sup>1</sup> uit het hart van de Boekelseweg dient te worden gebouwd en op 10 m<sup>1</sup> uit de noordelijke perceelsgrens;
- Artikel 10.2.3 onder h: aan de achter en **zijgevel** van het hoofdgebouw mogen..... (woordje zijgevel overal toepassen);
- Artikel 10.2.3 onder i verwijderen omdat deze verplichting elders binnen het woongebied ook niet wordt gesteld;
- Toevoegen artikel nadere eisen met betrekking tot waarborging van stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit inclusief verwijzing naar beeldkwaliteitplan;
- Artikel 10.5.3: artikel verduidelijken: de gronden binnen deze bestemming mogen pas worden gebruikt voor de woonfunctie, nadat op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidwerende voorziening is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 4,5 m bedraagt;
- Opnemen algemene aanduidingsregels t.b.v. geluidzone – industrie en veiligheidszone –bevi;
- Gezien de zienswijze m.b.t. aeg- woningen tevens de typologie (vrijstaand) geschakeld laten vervallen.

### **Verbeelding**

- Doonheide-Molenbroekseloop, Gemert
  - De bestemming 'Woongebied' wijzigen in de bestemming 'Woongebied – De Fliere';
  - ⊖ De toegestane- en niet toegestane woningbouwtypologie nader aanduiden op de verbeelding;
  - Het maximum aantal wooneenheden wijzigen van max. 33 naar max. 29 nieuwe wooneenheden+ 2 bestaande woningen;
  - De aanduiding 'geluidzone – industrie' voor de 50 dB(A) contour van het tankstation opnemen conform bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011';
  - De aanduiding 'veiligheidszone – bevi' opnemen conform bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011';
  - De aanduiding 'geluidscherm' opnemen tot 5 meter vanaf bestemmingsgrens ter hoogte van het tankstation;
- Oploseweg 1, De Rips: in het ontwerp bestemmingsplan is 'specifieke bouwaanduiding 'vrijstaand 1' opgenomen. Overeenkomstig de begripsbepaling is deze bouwaanduiding van toepassing wanneer het perceel een oppervlakte heeft van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>. Voor deze locatie gaat het om een perceel van 910 m<sup>2</sup>. Door deze afmeting is de bouwaanduiding 'vrijstaand' van toepassing. Hierdoor is het mogelijk om de hoofdbouw tot op 3 meter van de perceelsgrens te situeren. Bij de bouwaanduiding 'vrijstaand 1' is deze afstand 5 meter. Voorgesteld wordt om de specifieke bouwaanduiding te wijzeigen naar vrijstaand;
- Verkoop reststroken:
  - Bottelroosstraat 20+23 in Bakel: bij controle is geconstateerde dat niet alles van de verbeelding (bestemmingsvlak) uit de bestemmingsplanherziening van april 2013 is overgenomen. Voorgesteld wordt dit te herstellen;
  - Bottelroosstraat 20 in Bakel: de eigenaar heeft verzocht om het bestemmingsvlak iets aan te passen. Omdat de stedenbouwkundige zich hierin kan vinden wordt voorgesteld deze aanpassing door te voeren.

## **Bijlagen**

- Doonheide-Molenbroekseloop, Gemert
  - o Het Beeldkwaliteitplan Doonheide – Molenbroekse Loop d.d. 26 oktober 2010 opnemen als bijlage bij de regels;
  - o De aangepaste quickscan Rotonde Molenbroekseloop d.d. 18 december 2014 opnemen.