

4.70-67

wissing

stedebouw en ruimtelijke vormgeving b.v.



gemeente Helmond

bestemmingsplan Dierdonk

JURIDISCHE TOELICHTING EN VOORSCHTIFTEN , behorende bij het
bestemmingsplan "Dierdonk" der gemeente Helmond

Opdrachtgever:
het college van
burgemeester en wethouders
der gemeente Helmond

Wissing stedenbouw en
ruimtelijke vormgeving b.v.

Wissing stedenbouw en
ruimtelijke vormgeving b.v.

Barendrecht, juni 1992
herzien, december 1992

INHOUDSOPGAVE JURIDISCHE TOELICHTING DIERDONK

		<u>pag.</u>
I	INLEIDING	1
II	JURIDISCHE VORMGEVING	2
	1. Inleiding	3
	2. Algemeen	4
	2.1. Globaliteit en flexibiliteit	4
	2.2. Opbouw van het plan	5
	2.3. Omgaan met het plan	5
	2.4. Sociale veiligheid	9
	3. Bestemmingen	10
	4. Gebied aangewezen ingevolge artikel 13 lid 1 W.R.O.	17
III	MAATSCHAPPELIJKE UITVOER- BAARHEID	18
	1. Wettelijk kader	19
	2. Inspraak	19
IV	RESULTATEN OVERLEG EX ARTIKEL 13 LID 1 W. R. O.	20

BIJLAGE 1: Verslag eerste informatie-avond

BIJLAGE 2: Verslag tweede informatie-avond

I INLEIDING

De ontwikkeling van de woonlocatie Dierdonk is in het bestuurlijk "Convenant over de hoofdza-ken van het collegebeleid 1990-1994" door de gemeente Helmond als speerpunt verklaard voor een beleid gericht op het scheppen van woonlocaties met een concurrerend en wervend woonmilieu.

In de samenwerkingsovereenkomst van de gemeente Helmond met Bouwfonds Woningbouw N.V. d.d. mei 1991 is de doelstelling aangegeven:

"Een hoogwaardig woon- en leefmilieu tot stand te brengen in het gebied, dat bekend staat onder de naam Dierdonk".

Het Masterplan is volgens de samenwerkingsovereenkomst gebaseerd op de volgende kwaliteitskarakteristieken:

- verwevenheid van wonen met bos en water
- kleinschalige zelfstandig functionerende woonmilieus
- toepassing van stijlarchitecturen
- toevoeging aan de noodzakelijke voorzieningen van woonkwaliteitversterkende en marktwervende voorzieningen.

Het Masterplan Dierdonk kan beschouwd worden als een uitvoerige toelichting, behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan, maar heeft daarnaast ook een zelfstandige functie als strategisch stedenbouwkundig, landschappelijk, architectonisch en technisch uitvoeringskader, waarmee vooral de integrale kwaliteit van de deelplannen en de realisering daarvan kan worden bewaakt.

In onderhavige aanvullende toelichting wordt derhalve uitsluitend nader ingegaan op de juridische vormgeving, de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de resultaten van het overleg ex artikel 10 Bro.

II JURIDISCHE VORMGEVING

pag.

1. Inleiding
2. Algemeen
 - 2.1. Globaliteit en flexibiliteit
 - 2.2. Opbouw van het plan
 - 2.3. Omgang met het plan
 - 2.4. Sociale veiligheid
3. Bestemmingen
4. Gebied aangewezen ingevolge artikel 13 lid 1 W.R.O.

1. Inleiding

In deze paragraaf wordt in het kort ingegaan op de uitgangspunten en doelstellingen die als basis hebben gediend voor de voorschriften en het opstellen van de plankaart van het bestemmingsplan "Dierdonk". Na deze paragraaf volgt een toelichting op de voorschriften.

Het plan

Het bestemmingsplan Dierdonk is een globaal en flexibel plan dat is gebaseerd op heldere doelstellingen. Het is zowel een ontwikkelingsplan als een op de toekomst gericht beheersplan. Gekozen is voor zowel uit te werken bestemmingen ex artikel 11 W.R.O. (bestemmingen "woongebied ex art. 11 W.R.O. en Centrumgebied ex art. 11 W.R.O.") als voor globale niet uit te werken eindbestemmingen, waarvan de belangrijkste bestemmingen de bestemming "woonpark", "park", "verkeer" en "natuurontwikkelingsgebied" betreffen. Daarnaast komen nog enkele gedetailleerde maatbestemmingen voor zoals de bestemming "woondoeleinden", "agrarische woondoeleinden", "manege", "agrarisch bouwblok", "ambachtelijk bedrijf", "bos", etc. Deze bestemmingen liggen, anders dan bij de uit te werken en globale eindbestemmingen vast. Het onderscheid tussen globale eindbestemmingen en uit te werken bestemmingen ex art. 11 W.R.O. is gebaseerd op het al dan niet in eigendom hebben van de gronden alsmede enkele aspecten in het kader van een mogelijke onteigening.

Van belang is eveneens de samenhang tussen het plangebied en de planrandgebieden. Deze planrandgebieden die buiten de exploitatiegrens liggen hebben een grote invloed op de uiteindelijk te bereiken woonkwaliteit van het plangebied.

De ontwikkeling van Dierdonk naar een kwalitatief hoogwaardig woongebied zal langs vooraf gekozen procedures en patronen dienen plaats te vinden.

Alleen op deze wijze zullen de gekozen uitgangspunten voor de diverse woonsferen met hun eigen architectonische kwaliteit, zoals neergelegd in de "Architectuurvisie", opgenomen als hoofdstuk VII in het "Masterplan Dierdonk", kunnen worden gerealiseerd.

Voor de S 210 is ruimte en de mogelijkheid van realisering binnen het plangebied opgenomen. Overigens kan realisering te zijner tijd ook in een gedetailleerd bestemmingsplan worden geregeld.

Tijdens de realisering van het plan kan er de behoefte ontstaan bestemmingsgrenzen te verschuiven, hiertoe is in het plan bij diverse bestemmingen een mogelijkheid opgenomen.

2. Algemeen

2.1. **Globaliteit en flexibiliteit**

Het onderhavige bestemmingsplan is qua opzet een plan dat voortvloeit uit de gedachten over globaliteit en flexibiliteit, zoals deze ten grondslag hebben gelegen aan de herziene Wet op de Ruimtelijke Ordening en het nieuwe Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

In het B.R.O. 1985 komen niet langer die bepalingen voor die in de praktijk bleken te leiden tot vergaande detaillering in een bestemmingsplan. Zo staat het B.R.O. 1985 thans geen samengestelde bestemmingen meer in de weg en opent zij de mogelijkheid om meer kwalitatieve aspecten in een bestemmingsplan op te nemen.

Met name de mogelijkheid van artikel 12 verschaffen gemeenten de nodige flexibiliteit om soepel op steeds veranderende situaties te kunnen inspelen, zonder dat daarbij een bestemmingsplan moet worden herzien, danwel een vrijstellings- en/of anticipatieprocedure moet worden toegepast.

Zo kent artikel 12 B.R.O., eerste lid, onder a. de mogelijkheid van een beschrijving in hoofdlijnen, welke in grote lijnen aangeeft op welke wijze de aan het plan toegekende doeleinden worden nagestreefd. Naast de hierboven genoemde flexibiliteit biedt een dergelijke beschrijving goede mogelijkheden om adequaat rekening te houden met omstandigheden in een concrete situatie. Dit bevordert de effectiviteit van het bestemmingsplaninstrument. Ook kan meer kostenbesparend te werk worden gegaan. Extra procedures blijken minder snel noodzakelijk.

Uit de tekst van artikel 12 B.R.O. blijkt duidelijk, dat de beschrijving in hoofdlijnen geen verplicht planonderdeel is. Het kan in voorkomend geval dienst doen als "bindmiddel" tussen de gelegde bestemming en na te streven doeleinden enerzijds en de daarop betrekking hebbende planvoorschriften anderzijds. In dit bestemmingsplan hebben, naast een algemene beschrijving in hoofdlijnen die voor alle bestemmingen geldt, diverse bestemmingen een aparte beschrijving in hoofdlijnen, welke beschrijving onderdeel uitmaakt van deze voorschriften.

Het toevoegen van een beschrijving in hoofdlijnen moet een functionele meerwaarde hebben. Die meerwaarde lijkt vooral te kunnen worden bereikt door gebruik te maken van globale niet nader uit te werken bestemmingen.

Naarmate een bestemming globaler is omschreven, zal namelijk de behoefte sterker worden om aan te geven op welke manier de gemeente haar doeleinden wenst na te streven. Vaagheid en rechtsonzekerheid moeten daarbij worden vermeden. Om als toetssteen te kunnen dienen, zullen de in de beschrijving in hoofdlijnen op te nemen elementen zo objectief mogelijk moeten zijn. Die objectiviteit zal echter op een ander niveau kunnen liggen dan tot dusverre van gedetailleerde voorschriften werd vereist. Als de beschrijving in hoofdlijnen kwalitatieve elementen bevat, zullen deze wel zodanig moeten worden geformuleerd, dat daaraan in concrete gevallen een norm is te ontleen. Dit laatste is in dit plan gebeurd.

2.2. **Opbouw van het plan**

De plankaart en de voorschriften vormen het juridische, het bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

De toelichting is naast een intentieverklaring van het gemeentebestuur van wat haar als de meest gewenste ontwikkeling voor het plangebied voor ogen staat, een motivering van het op de plankaart en in de voorschriften neergelegde resultaat.

De plankaart

Op de plankaart (kaartnr. W.646-K6/12) zijn alle noodzakelijke (en door het Besluit op de Ruimtelijke Ordening vereiste) gegevens ingetekend. Daardoor is het voor een ieder (burger zowel als bestuurder) mogelijk om mede met behulp van het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen op de plankaart) te zien welke bestemming(en) aan de eigendommen binnen het plangebied gegeven is (zijn). In de voorschriften kan men lezen wat men op de verschillende bestemmingen wel en niet mag doen.

2.3. **Omgaan met het plan**

De bestemmingsplanpraktijk van de afgelopen jaren leverde te vaak plannen op die weliswaar een zeer duidelijk eindbeeld vastlegden, maar die slechts beperkt mogelijkheden boden om toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in te passen en te begeleiden.

Als gevolg hiervan moest met grote regelmaat ad hoc van het plan worden afgeweken middels (bijvoorbeeld vrijstellingsprocedure). Dit was niet alleen nadelig voor de gemeente maar ook voor de burger die moest constateren, dat het bestemmingsplan slechts schijnzekerheid had geboden. Zoals onder paragraaf 1. reeds is uiteengezet is het bestemmingsplan "Dierdonk" gedeeltelijk opgezet als een globaal eindplan.

Alvorens in te gaan op de wijze waarop bijvoorbeeld een bouw aanvraag in de praktijk beoordeeld zal worden voordat bouwvergunning kan worden verleend wordt hierna in het kort de functie van de beschrijving in hoofdlijnen aangegeven.

De **beschrijving in hoofdlijnen** geeft de beleidslijnen aan die de gemeente zowel kwantitatief als kwalitatief met het bestemmingsplan nastreeft. Bijvoorbeeld bij de bestemming "woonpark" dient een 20 meter brede groenzone te worden gerealiseerd. Hoewel de precieze begrenzing niet is aangegeven is wel duidelijk dat er een groenzone moet komen van tenminste 20 meter breed en dat deze zone niet mag worden bebouwd.

De beschrijving in hoofdlijnen is evenals de overige voorschriften en de plankaart juridisch bindend en dienen bij een verzoek om bijvoorbeeld een bouwvergunning te worden betrokken. Daarnaast zijn zij van belang bij de handhaving en het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het plangebied.

Inrichtingsplan, beeldkwaliteitsplan, verkavelingsplan

Een globaal eindplan levert een directe bouwtitel op. Bij de verdere ontwikkeling en realisering van het bestemmingsplan dienen bouwplannen naast de voorschriften en de plankaart getoetst te worden aan een inrichtingsplan (proefverkaveling) en aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden (beeldkwaliteitsplan), zoals neergelegd in hoofdstuk VII van het Masterplan Dierdonk. Deze toets vindt tijdens het ontwikkelingsproces van het plan plaats. Indien door het stellen van nadere eisen niet tot een verantwoorde beeldkwaliteit passend binnen de randvoorwaarden van het plan kan worden gekomen, dient het ingekomen bouwplan te worden aangepast of te worden afgewezen. Wanneer het bestemmingsplan gerealiseerd gaat worden gebeurt dit op basis van een maatvast verkavelingstekening 1:500, waarop de definitieve bouwblokken, wegen, groen, water en de overige voorzieningen staan ingetekend. Na realisatie van het plan volgt het beheer van het gebied. Dit beheer vindt plaats via een zogenaamd beheersplan dat bestaat uit het definitieve verkavelingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Latere bouwplannen worden hier aan getoetst en voor zover nodig kunnen burgemeester en wethouders gebruik maken van het in de voorschriften aangegeven stelsel van nadere eisen.

Inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan

Om de in het plan aangegeven globale ontwikkelingsrichting te kunnen begeleiden, alvorens tot een definitief verkavelingsplan schaal 1:500 te komen, dient een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan te worden vervaardigd.

In het inrichtingsplan leggen burgemeester en wethouders de bebouwingsstroken, de afmeting van de bebouwing, de wegen, watergangen, groenvoorziening e.d. voorlopig vast. Dit vastleggen is ook van belang voor het beloop van kabels, leidingen en riolering. Een ingekomen bouwplan wordt danook na de toetsing aan plankaat en voorschriften aan het inrichtingsplan getoetst. Een goede stedenbouwkundige inrichting van het gebied is mede afhankelijk van de verschijningsvorm van de bebouwing (kap, nokrichting, hoogte e.d.), de zogenaamde beeldkwaliteit.

Met betrekking tot dit laatste dient hoofdstuk VII van het Masterplan Dierdonk als basis voor de toetsing van ingekomen bouwplannen.

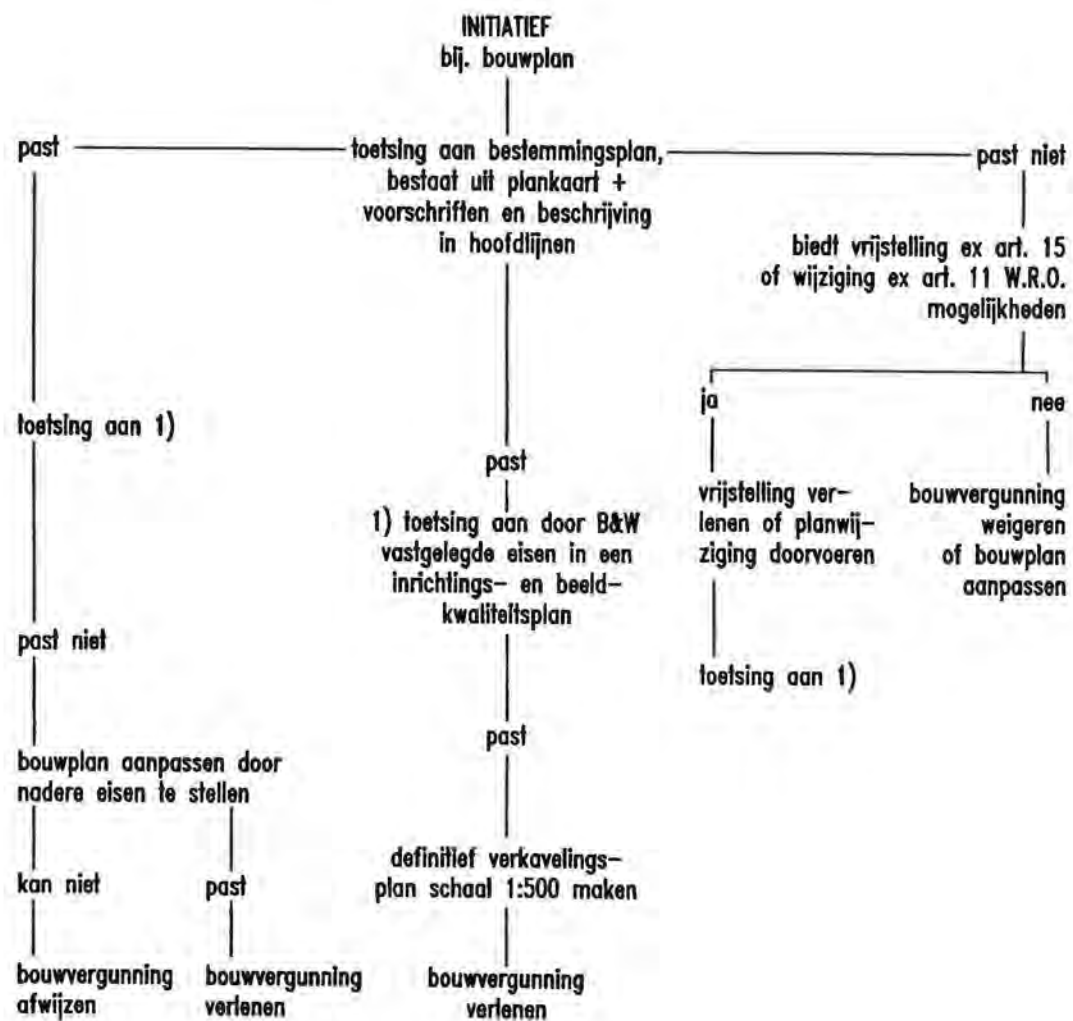
Ook in dit verband kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen. Bijvoorbeeld aan dakbeëindiging, nokhoogte en kapvorm van gebouwen. Tevens is een beeldkwaliteitsplan van belang voor de welstandstoets.

Verkavelingsplan

Een verkavelingsplan is een maatvast verkavelingstekening schaal 1:500, waarop de definitieve bouwblokken, wegen, groen, overige voorzieningen e.d. staan ingetekend en ingemeten. Op een dergelijk verkavelingsplan wordt uiteindelijk de bouwvergunning verleend. Na realisering van de bouwplannen krijgt het verkavelingsplan de status van "beheersplan". Het dient dan als toetssteen voor de handhaving en naleving van het bestemmingsplan in de toekomst.

Als bijlage is schematisch de routing van een bouwaanvraag nog eens aangegeven.

schema routing bouw-aanvraag (toetsing bestemmingsplan)



2.4. **Sociale veiligheid**

Een aspect waaraan in de bestemmingsplannen aandacht moet worden besteed is de sociale veiligheid in relatie tot de ruimtelijke inrichting. Het begrip sociale veiligheid kan worden omschreven als het geheel van werkelijk plaatsvindende criminaliteit en de onder personen levende angst- en onrustgevoelens.

Uit diverse onderzoeken is inmiddels gebleken dat de inrichting van de ruimte van wezenlijke invloed is op de veiligheid en op de veiligheidsbeleving in die ruimte.

Maatregelen om de omgeving sociaal veiliger te maken zijn divers. Het meest bekend zijn maatregelen in de gebouwde omgeving. Het gaat dan om het bevorderen van de mogelijkheid tot sociale controle, bijvoorbeeld door woningen te bouwen met de woonkamers aan de straatzijde of door fietspaden direct langs de rijweg te plannen. Andere bekende maatregelen zijn het aanbrengen van verlichting en het regelmatig snoeien van groen, teneinde zichtbaarheid te bevorderen.

Als van een omgeving duidelijk is wie er voor verantwoordelijk is, bijvoorbeeld door duidelijke scheiding tussen privé en openbaar gebied, dan is deze sociaal veiliger. Van al deze principes wordt in Dierdonk uitgegaan.

Juist anonieme plekken of stukken niemandsland leiden tot onverschilligheid van mensen op hun eigen woonomgeving en op elkaar. Het gevoel van verantwoordelijkheid voor de directe woonomgeving heeft invloed op sociale veiligheid.

Tot slot zijn er de maatregelen die zorgen dat de omgeving zodanig aantrekkelijk en goed onderhouden is, dat mensen zich er prettig voelen en dat er geen aanleiding is voor vernieling en vandalisme (beide roepen vaak onveiligheidsgevoelens op). De in het Masterplan aangegeven en eenvoudige inrichtingsprincipes zullen Dierdonk aantrekkelijk maken en de condities vormen voor een duurzaam en efficiënt onderhoud.

3. Bestemmingen

Naast de meer algemene bepalingen, zoals die zijn weergegeven in artikel 1 "Begripsbepalingen", artikel 2 "Wijze van meten" en artikel 3 "Dubbeltelbepaling", kent het bestemmingsplan een vijftiental bestemmingsartikelen.

Artikel 5 Woonpark

Zoals al eerder aangegeven is in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van een beschrijving in hoofdlijnen.

Door het kiezen van deze planvorm kunnen nieuwe ontwikkelingen (zowel het bouwen als het gebruik van "bestaande" en nieuwe bouwwerken en terreinen) zoveel mogelijk rechtstreeks, dat wil zeggen zonder nadere procedures worden toegestaan. De in de toelichting genoemde doelstellingen komen mede tot uitdrukking in de doeleindenomschrijving van alle binnen de bestemming woongebied opgenomen functies.

Na de doeleindenomschrijving is een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen die hieraan gemeenschappelijk is.

De voor de waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit benodigde maatvoeringen zijn opgenomen in aparte bebouwingsregelingen. Zo nodig kan hiervan vrijstelling worden verleend, waarbij - naast de daarbij conform art. 15 W.R.O. te stellen regels - de beschrijving in hoofdlijnen het toetsingskader vormt. Ditzelfde geldt voor de opgenomen bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen.

De globale doeleindenomschrijving en de bouwvoorschriften, gekoppeld aan een beschrijving in hoofdlijnen fungeren als toetssteen voor vrijwel alle beslissingen en leiden tot een grote mate van flexibiliteit. Wel is getracht, door een zorgvuldige, zoveel mogelijk geobjectiveerde formulering van deze beschrijving in hoofdlijnen, duidelijkheid en (rechts-)zekerheid te bieden.

De bestemming woonpark betreft de in het plangebied te bouwen woningen en overige voorzieningen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de hoogte van de bebouwing en het aantal aaneen te bouwen woningen, alsmede de hoogte en oppervlakte van de andere toe te laten functies.

In de voorschriften worden de woningen alsmede de oppervlakte aan bijgebouwen geregeld waaronder tevens een uitbreiding van de woning alsmede aanbouwen worden begrepen.

De totale bebouwingsomvang is nader bepaald door een bebouwingspercentage per perceel.

De oppervlakte bijgebouwen die bij woningen is toegestaan bedraagt ten hoogste 40 m². Deze oppervlakte kan via vrijstellingsbevoegdheid vergroot worden tot 60 m².

Daarnaast is het via vrijstelling mogelijk 100 m² aan de bijgebouwen te realiseren ten behoeve van vrije beroepen, mindervaliden en de beroepsuitoefening aan huis.

Dit onderscheid is gemaakt omdat het beoefenen van een vrij beroep volgens vaste jurisprudentie al zonder meer in de woning is toegestaan mits de woonfunctie behouden blijft.

Voor beroepsuitoefening aan huis, de zogenaamde huisgebonden beroepen geldt deze jurisprudentie niet. In de beslissing van de voorzitter van de Afdeling Rechtspraak van 28 oktober 1987 werd uitgesproken "dat een kappersbedrijf niet op één lijn kan worden geplaatst met vrije beroepen, waarop het verbod tot gebruik in strijd met de bestemming niet van toepassing is verklaard".

Vanuit stedenbouwkundige overwegingen is de totale oppervlakte van "extra" bijgebouwen per functie per woning op 100 m² gesteld.

De mindervalidenregeling is opgenomen om op een adequate wijze een aangepaste woning te kunnen realiseren. Het opgenomen stelsel van nadere eisen moet het mogelijk kunnen maken de situering en afmetingen van gebouwen nader te "sturen". Daarnaast kunnen eisen gesteld worden aan de dakbeëindiging, kapvorm en nokhoogte. Gezien de flexibiliteit van de regeling is dit de voorwaarde om tot een verantwoord stedenbouwkundig concept te kunnen komen.

Voor de andere in deze bestemming toe te laten functies zijn voor zover nodig eveneens hoogtematen, oppervlakten e.d. aangegeven.

Artikel 6 Woongebied (ex artikel 11 W.R.O.)

De bestemming Woongebied (ex artikel 11 W.R.O.) omvat het oostelijk deel van het plan. De bestemming Woongebied (ex artikel 11 W.R.O.) is een globale nader uit te werken bestemming.

In de bestemming zijn de door de gemeenteraad vast te stellen uitwerkingsregels opgenomen die de basis moeten vormen voor de verschillende uitwerkingsplannen.

In de doeleindenomschrijving van de bestemming zijn de doeleinden opgesomd die bij de uitwerkingen betrokken kunnen worden. Door middel van een percentage is de onderlinge verhouding aangegeven.

Lid 2 geeft de beschrijving in hoofdlijnen.

Voor het overige is aangesloten bij de bestemming Woonpark.

Lid 3 geeft een regeling met betrekking tot het bouwen als het uitwerkingsplan nog geen rechtskracht heeft.

In lid 4 zijn de uitwerkingsregels opgenomen.

Artikel 7 Centrumgebied (ex artikel 11 W.R.O.)

Evenals de bestemming woongebied ex artikel 11 W.R.O. dient deze bestemming nader te worden uitgewerkt. Zoals uit de beschrijving in hoofdlijnen blijkt concentreren zich hier naast woningen, de scholen, de horeca en sportvoorzieningen. Via wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk na een te houden distributie-planologisch onderzoek en gehoord de Rijksconsulent Economische Zaken maximaal 1200 m² bedrijfsvloeroppervlakte aan detailhandelsvoorzieningen te realiseren.

Qua systematiek is aansluiting gezocht bij de bestemming woongebied ex artikel 11 W.R.O.

Artikel 8 Woondoeleinden

De bestemming woondoeleinden betreft de verspreid in het plangebied voorkomende bestaande woningen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de hoogte van de bebouwing doch niet naar het aantal aaneen te bouwen woningen.

In de voorschriften worden de woningen alsmede de oppervlakte aan bijgebouwen geregeld waaronder tevens een uitbreiding van de woning alsmede aanbouwen worden begrepen.

De totale bebouwingsomvang is nader bepaald door een bebouwingspercentage per perceel. De oppervlakte bijgebouwen die bij woningen is toegestaan bedraagt ten hoogste 40 m².

Deze oppervlakte kan via vrijstellingsbevoegdheid vergroot worden tot 60 m².

Daarnaast is het via vrijstelling mogelijk 100 m² aan de bijgebouwen te realiseren ten behoeve van vrije beroepen en mindervaliden. Voor het overige sluit de regeling grotendeels aan bij de bestemming woonpark.

Via wijzigingsbevoegdheid is de bestemming woondoeleinden ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding "gebied wijzigingsbevoegdheid" voorkomt, te wijzigen in de bestemming woonpark.

Artikel 9 Agrarische woondoeleinden

Artikel 10 Ambachtelijk bedrijf

Artikel 11 Manege

Artikel 12 Agrarisch bouwblok

Deze functies zijn als zodanig in het plan opgenomen. Naast regels met betrekking tot hoogte en oppervlakte is het mogelijk de bestemming Ambachtelijk bedrijf en Agrarische woondoeleinden te wijzigen naar de bestemming woondoeleinden en de bestemming Agrarisch bouwblok te wijzigen naar de bestemming woondoeleinden of centrumgebied ex artikel 11 W.R.O.

Voor deze laatste bestemming is de wijzigingsbevoegdheid beperkt tot de functie horeca.

Artikel 13 Park

Artikel 14 Natuurontwikkelingsgebied

Artikel 15 Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch weidegebied

Artikel 16 Bos

Vanuit de visie met betrekking tot het woonpark Dierdonk vormen deze bestemmingen de grotere groen-, recreatieve- en natuurelementen van het plangebied. Paden en fietsroutes zorgen waar passend voor een aantrekkelijke recreatieve ontsluiting. De bestemming natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch weidegebied welke bestemming gewijzigd kan worden in de bestemming natuurontwikkelingsgebied speelt in op de betekenis van de Bakelse Aa als ecologische verbindingzone.

Artikel 17 Kanaalrandzone

Deze bestemming maakt een aantal doeleinden mogelijk. In lid 1 worden deze opgesomd. Naast de functie van overloopzone zijn binnen deze bestemming recreatieve activiteiten mogelijk in de vorm van fiets- en voetpaden.

Artikel 18 Verkeersdoeleinden

Het betreft hier de bestaande en toekomstige wegen en de S210. De bestemmingsregeling is zodanig gekozen, dat "soepel" tot herinrichting van wegen kan worden overgegaan.

Artikel 19 Bovengrondse hoogspanningsleiding
Deze leidingen zijn in het plan primair bestemd.

Artikel 20 en 21 Gebruiksbepalingen en Aanlegvergunning

In het eerste lid is het gebruik van gronden en bouwwerken geregeld. De gebruiksbepalingen bevatten, naast een meer algemeen verbod om gronden en bouwwerken anders dan overeenkomstig de gegeven bestemming, te gebruiken, nog een aantal nader genoemde verboden.

Voor de (onbebouwde) gronden zijn dat bijvoorbeeld het plaatsen van onderkomens, het opslaan, opgeslagen houden, storten of bergen van voorwerpen, stoffen, produkten of het opslaan van al dan niet voor gebruik geschikte vervoermiddelen of onderdelen daarvan.

Een belangrijk element wordt gevormd door de algemene vrijstellingsbepaling. Deze houdt in dat burgemeester en wethouders vrijstelling moeten verlenen indien strikte toepassing van de verbodsbepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Het opnemen van deze vrijstelling (ook wel toverformule genoemd) is een eis van de Kroon en is gebaseerd op een interpretatie van artikel 10 W.R.O.

Mede gezien de Arob-jurisprudentie zal het andere gebruik moeten aansluiten bij het in lid 1 genoemde gebruik. Toepassing van de vrijstelling mag niet leiden tot een formele bestemmingswijziging.

Het aanlegvergunningstelsel geeft regels ter bescherming van de verschillende gebieden. Dit betekent niet dat de in deze regeling vermelde werken verboden zijn, maar dat in elke situatie afgewogen moet worden in hoeverre die werken zodanig uitgevoerd kunnen worden dat geen schade aan het gebied ontstaat. In sommige gevallen zullen bepaalde werken verboden moeten worden ter bescherming van het gebied.

In de landschappelijke waardevolle gebieden spelen sterk de visuele aspecten van het landschap, zoals niveauverschillen, beplanting, verharding en dergelijke. Ook wijzigingen in de indeling door aanleg of wijziging van wegen en waterlopen zijn van belang.

In elke situatie zal in voorkomende gevallen overwogen worden in welke mate deze werken toelaatbaar zijn. Ten aanzien van bos geldt in feite alle veranderingen van het normale onderhoud en beheer. Langs de wegen is vooral de bescherming van beplanting van belang.

Artikel 22 Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 W.R.O.

In dit artikel is een wat algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van nutsgebouwtjes opgenomen.

Vervolgens zijn aan dit artikel enige procedureregels verbonden, indien burgemeester en wethouders de voorgenomen wijziging willen effectueren.

Het geeft belanghebbenden de mogelijkheid gedurende een bepaalde periode bezwaren bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerp-besluit in te dienen. Voor zover procedureregels van toepassing zijn, is er in de betreffende artikelen naar verwezen.

Tenslotte is het via het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk de begrenzingen van de bestemmingen, Park, Verkeersdoeleinden, Woonpark en Kanaalrandzone over een afstand van 40 m te verschuiven.

Artikel 23 Algemene vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 W.R.O.

Deze vrijstellingen zijn gebaseerd op artikel 15, lid 1.a. W.R.O., hebben onder meer tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kunnen onder meer nutsgebouwtjes van geringe omvang worden gebouwd, geringe wijzigingen in maatvoeringen en in bestemmings- of bebouwingsgrenzen worden aangebracht.

Artikel 24 Overgangsbepalingen

De overgangsbepalingen onder lid 1 heeft tot doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken die op het tijdstip van het in ontwerp tervisieleggen van het plan gebouwd zijn of kunnen worden gebouwd en die afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan.

Lid 2 betreft het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

Artikel 25 Gebied, aangewezen ingevolge artikel 13 lid 1 W.R.O.

In paragraaf 4 wordt nader op dit aspect ingegaan.

Artikel 26 Strafbepaling

De voorschriften betreffende het gebruik van gronden en bouwwerken, hebben alleen dan praktisch resultaat, wanneer tevens een bepaling is opgenomen, die overtreding van deze voorschriften strafbaar stelt.

Artikel 27 Titel van het plan

Dit artikel geeft slechts aan onder welke naam de voorschriften met bijlagen en plankaat dienen te worden aangehaald.

4. Gebied, aangewezen ingevolge artikel 13 lid 1 W.R.O.

Op de van het plan deel uitmakende kadastrale kaart (W.646-K6/12a) zijn de gronden aangewezen ten aanzien waarvan verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig is. Eén en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 13, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het betreft groot gedeelte van de gronden binnen het bestemmingsplan. Deze gronden zijn momenteel voor andere doeleinden in gebruik. Dit wijkt nu duidelijk af van de bij dit bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming. Met het oog op het bepaalde in artikel 23 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn op kaart W.646-K6/12a de kadastrale percelen aangegeven die in het plangebied zijn gelegen.

Technisch-juridische verwezenlijking van de aanwijzing in het plan

Artikel 13 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening geeft aan, dat in een bestemmingsplan een aanwijzing kan worden opgenomen ten behoeve van een of meer onderdelen van het plan, ten aanzien waarvan de verwezenlijking in de naaste toekomst nodig wordt geacht.

1. Op de plankaart of een afzonderlijk daarbij behorende kaart wordt daartoe met een arcering aangegeven welke gronden in de naaste toekomst voor planverwezenlijking nodig zijn.
2. Aangezien artikel 23 lid 3 Wet op de Ruimtelijke Ordening voorschrijft dat in een dergelijk geval een afzonderlijke kennisgeving wordt gedaan aan de eigenaren en zakelijk gerechtigden, is als bijlage bij de plantoelichting een lijst opgenomen met de volgende zaken:
 - a. vermelding van de kadastrale nummers, alsmede
 - b. lijsten, waarop zijn vermeld (met verwijzing naar de kadastrale nummers) de grootte van de kadastrale percelen en de grootte van het te onteigenen gedeelte daarvan met
 - c. de namen van de eigenaren en mede-eigenaren
 - d. op de lijsten dienen ook de te onteigenen erfdienstbaarheden en andere zakelijke rechten te vinden zijn.

III MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

1. Wettelijk kader
2. Inspraak

1. Wettelijk kader
Ingevolge artikel 12, tweede lid onder c. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985, dienen in de toelichting op een bestemmingsplan ondermeer de uitkomsten en een rapportage over de inspraak van de bevolking als bedoeld in artikel 6.a. van de Wet te zijn neergelegd.
2. Inspreek
Op 18 en 23 november 1992 hebben inspraak/informatie-avonden plaatsgevonden in aanwezigheid van 300 respectievelijk 150 belangstellenden. Verslagen van deze avonden zijn als bijlage in deze toelichting opgenomen. De vragen en opmerkingen vormen geen aanleiding het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen.

IV RESULTATEN OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het bestemmingsplan "Dierdonk" in juni 1992 aan de navolgende instanties toegezonden.

1. Provinciale Planologische Commissie
2. Waterschap de Aa
3. Gewest Helmond
4. Inspecteur van de Volksgezondheid
5. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant/Limburg
6. Hoofdingenieur-directeur Rijkswaterstaat Noord-Brabant
7. Rijksverkeersinspectie
8. Inspecteur van de Volkshuisvesting
9. Directeur R.N.V. Noord-Brabant
10. Rijksconsulent Economische Zaken
11. Stichting Sociaal Economisch Overlegorgaan Noord-Brabant
12. Defensie, dienst gebouwen
13. Nederlandse Spoorwegen afdeling Planologie
14. Directeur Kabel- en radioverbindingen

De instanties genoemd onder 2, 12, 13 en 14 deelden mede dat het ontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen.

De eventuele opmerkingen van de instanties genoemd onder 4, 5, 7, 8, 9 en 11 zijn meegenomen in het P.P.C.-advies.

De overige instanties te weten 1, 3, 6 en 10 maakten de navolgende opmerkingen.

1. PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE

Planbeoordeling

Algemeen

De commissie heeft grote waardering voor de zorgvuldigheid en de aandacht, waarmee het ontwerp-bestemmingsplan is vervaardigd. De uitstraling, die de planvorming biedt, is hoogwaardig en wervend, en biedt uitstekende randvoorwaarden om het beoogde doel te bereiken. Wanneer in het navolgende opmerkingen worden gemaakt ten aanzien van de planvorming, -uitwerking en -uitvoering, zijn deze primair bedoeld om de haalbaarheid van het plan te ondersteunen.

Natuur en landschap

Dierdonk wordt aan de noord- en noordoostzijde begrensd door de Bakelse Beemden, en aan de zuidzijde door het Bakelse Bos. Beide gebieden zijn in het Streekplan opgenomen in de Groene Hoofdstructuur, respectievelijk als natuurkerngebied en als multifunctioneel bos.

Voor het bouwrijp maken van Dierdonk zijn, gelet op de hydrologische situatie, technische voorzieningen in de vorm van diepte-drainage noodzakelijk. Het plan biedt geen inzicht in mogelijke effecten voor genoemde gebieden. Mede gelet op het belang van deze gebieden voor de kwaliteit van Dierdonk, adviseert de commissie aandacht aan de mogelijke effecten te besteden (Cat. II).

Reactie

In het noordelijk deel van het woongebied wordt hetzelfde beheerspeil voor het oppervlaktewater gehanteerd als het waterpeil in de Bakelse Aa en in de aangrenzende natuurgebieden (14.95 + NAP tot 15.10 + NAP). Er vindt hier geen grondwateronttrekking plaats, terwijl de waterhuishouding in het woongebied ook geheel gescheiden wordt van die in de natuurgebieden. In de hoger gelegen delen, die niet worden opgehoogd, zal de grondwatersituatie afhankelijk van het seizoen variëren. Door de lagere ligging van de aangrenzende Bakelse Beemden blijft ter plekke het waterpeil door de Bakelse Aa bepaald en vindt geen verstoring door het woongebied plaats.

In het plan wordt het streven aangegeven het beekdal van de Bakelse Aa te ontwikkelen als natuurpark of te benutten voor natuurontwikkeling. Het beekdal van de Bakelse Aa maakt eveneens deel uit van de Groene Hoofdstructuur, namelijk als ecologische verbindingszone.

Intensivering van het gebruik van het beekdal ligt derhalve niet in de rede, en laagdynamische functies moeten hier geprefereerd worden. De commissie is van mening, dat een functie als natuurpark strijdigheid vertoont met de belangen van de Groene Hoofdstructuur.

De commissie acht een nadere toelichting noodzakelijk (Cat. II).

Reactie

De functie natuurpark komt niet (meer) in het bestemmingsplan voor. De bestemming "Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch weidegebied" kan gewijzigd worden naar de bestemming "Natuurontwikkelingsgebied". Deze laatste bestemming past goed bij het extensieve gebruik dat de P.P.C. nastreeft en houdt tevens rekening met de Groene Hoofdstructuur. Ook in de huidige bestemming is al met het belang voor de groene hoofdstructuur rekening gehouden. Voor de goede orde is het recreatieve element in de bestemming Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch weidegebied beperkt tot de mogelijkheid van een natuurpad.

Landbouw

Het plan geeft aan, dat hindercirkels van agrarische bedrijven gesaneerd zullen worden. Ten zuiden van de Bakelse Aa is een agrarisch bedrijf positief bestemd. Inzicht dient verschaft te worden in de aard van het agrarische bedrijf c.q. de eventuele aanwezigheid van een hindercirkel (Cat. II). Wanneer een hindercirkel aanwezig is, en deze geprojecteerd woongebied overschrijdt, dient in de wijzigingsvoorschriften ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te worden opgenomen, dat pas kan worden overgegaan tot woningbouw, als de hindercirkelproblematiek is opgelost (Cat. I).

Reactie

Een kaartje met de stankcirkels, uitgaande van de huidige agrarische activiteiten, is achter deze reacties opgenomen. In de voorschriften is bepaald dat woningbouw eerst dan mag plaatsvinden indien geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard kunnen ontstaan ten gevolge van de aanwezige agrarische bedrijvigheid.

Door de beperking in de omvang en aard van de agrarische activiteiten door de realisering van het bestemmingsplan, zullen de milieu-effecten overigens reeds aanzienlijk afnemen. De bestemming Agrarische woondoeleinden voor de locatie aan de Scheepstal is hierop afgestemd; bij de boerderij zal het aantal stuks melkvee (intensieve veehouderij ontbreekt en is uitgesloten) afnemen.

Ruimtelijke kwaliteit

De commissie constateert met genoegen, dat in het plan niet alleen veel aandacht is besteed aan de ruimtelijke kwaliteit, maar dat de voorwaarden voor het behalen ervan waar mogelijk in de voorschriften van het plan worden veilig gesteld. De differentiatie naar woonsferen vormt een sterke drager voor het plan, waarvan de algemene identiteit parkwonen is. Het steven naar duurzaamheid, gebaseerd op bewezen kwaliteiten en een hiërarchie van stedenbouwkundige ruimten biedt, zo verwacht de commissie, een goede basis voor het bereiken van de beoogde ruimtelijke kwaliteit.

Winkelvoorzieningen

Binnen het plangebied is een centrumlocatie opgenomen, waar onder andere winkelvoorzieningen zijn gepland. In totaal wordt daarbij uitgegaan van maximaal 700 m² b.v.o., bijvoorbeeld in de vorm van een hoogwaardige supermarkt.

Een wijk van onderhavige omvang biedt in principe onvoldoende draagvlak voor een eigen winkelcentrum. De levensvatbaarheid van een betrekkelijk kleine supermarkt is niet hoog in te schatten. Daarbij speelt de nabijheid van het wijkwinkelcentrum "De Bus" in Helmond Noord een belangrijke rol. Dit winkelcentrum zal op haar beurt kunnen profiteren van een vergroot draagvlak door de ontwikkeling van Dierdonk.

De commissie acht het, gelet op de geschetste onzekerheden en het vooralsnog ontbreken van een adequate onderbouwing, niet reëel zonder meer uit te gaan van de haalbaarheid van de gewenste winkelvoorzieningen. Zij adviseert in de voorschriften bij het plan als objectieve voorwaarden (d.p.o.) op te nemen dat in het kader van de uitwerking van het centrumgebied moet worden aangetoond dat de gewenste voorzieningen realiteitswaarde hebben (Cat. II).

Reactie

De voorschriften en de toelichting van het plan zijn aangepast.

Via het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 W.R.O. en gehoord de Rijksconsulent Economische Zaken en na het houden van een distributie-planologisch onderzoek is het mogelijk maximaal 1200 m² aan detailhandelsdoeleinden in de vorm van winkels te realiseren.

Verkeersplanologische aspecten

S205/S210/M.E.R.

Op 18 februari 1992 is een bestuurlijk convenant S205/S210 ondertekend.

Het tracé ter hoogte van Dierdonk, zoals aangegeven in het Algemeen Structuurplan Helmond 1991 (PPC adviesnota juni 1992) is daarbij uitgangspunt. Ten behoeve van de uitwerking en realisering zijn onder andere een M.E.R.-studie als onderbouwing, alsmede bestemmingsplannen als basis voor uitvoering noodzakelijk. Het streven is gericht op aanvang van realisering in 1995. Prioriteit wordt daarbij gegeven aan het weggedeelte nabij Dierdonk, ook al is de ontwikkeling van de bouwlocatie in principe niet afhankelijk van de aanleg van de S205/S210. De rechtstreekse verbinding van Dierdonk met de bestaande stad (Dierdonklaan-Bakelsedijk) zal de S205/S210 ongelijkvloers kruisen; de aansluiting van Dierdonk en de bestaande stad op de S205/S210 zal elders plaatsvinden (Rembrandtlaan, Venuslaan).

Met het opstellen van de startnotitie M.E.R. is inmiddels een aanvang gemaakt. De startnotitie gaat uit van drie varianten, namelijk het nulalternatief, het meest milieuvriendelijk alternatief en de variant 1.g. (conform convenant en A.S.P. '91). De eerste twee varianten zijn in het kader van de M.E.R. verplicht te onderzoeken opties.

Andere tracé-varianten dan 1.g. nabij Helmond worden op grond van voorgeschiedenis en convenant als niet reële opties afgedaan; de M.E.R. krijgt daarmee het karakter van een inrichtings-M.E.R. Toch is het denkbaar, dat vanuit de inspraak wordt verzocht ook andere tracé's in de studie te betrekken. Wanneer de M.E.R.-commissie hier positief over oordeelt, zullen deze varianten alsnog in de studie meegenomen moeten worden. In dat geval is er sprake van een tracé-M.E.R., hetgeen uiteraard gevolgen heeft voor de tijdsduur en inhoud van de procedure. Vaststelling van een bestemmingsplan voor een deel van het tracé (zoals in onderhavig plan aan de orde is) kan pas plaatsvinden nadat de M.E.R. met concrete besluitvorming door Gedeputeerde Staten is afgerond.

Het plan Dierdonk moet echter, in verband met het verkrijgen van de locatiesubsidie vóór augustus 1993 in uitvoering genomen zijn, hetgeen betekent, dat het bestemmingsplan ruimschoots voor augustus moet worden vastgesteld. Dit zou kunnen betekenen, dat het gedeelte van de S205/S210, dat onderdeel uitmaakt van onderhavig plan, vooralsnog buiten de vaststelling gehouden zal moeten worden, en later in een separate planprocedure moet worden vastgesteld (Cat. II).

In inhoudelijk opzicht beschouwt de commissie het tracé van de S205/S210, zoals in onderhavig plan opgenomen, realistisch.

In de startnotitie M.E.R. is naast het verplichte nul-alternatief en het meest milieuvriendelijke alternatief, de gemeentelijke optie uitgangspunt. In het kader van de inrichtings-M.E.R. zijn wijzigingen/aanpassingen in deze tracévariant 1.g. echter niet uit te sluiten (Cat. II).

Reactie

De procedurele situatie zal voor de vaststelling van plan Dierdonk nader worden beoordeeld.

Een wijzigingsbevoegdheid biedt ruimte voor enige wijzigingen/aanpassingen in het tracé, namelijk door een verschuiving van de grens van de bestemming "verkeer" met maximaal 40 m (zie artikel 22 lid 1b).

Mobiliteit en parkeren

Een concrete visie op parkeren ontbreekt in het plan. In het plan wordt slechts uitgegaan van gemiddeld circa 1,5 parkeerplaats per woning. Gelet op de ligging van Dierdonk, en het marktsegment waarop de woningbouw zich richt, is deze norm vanuit mobiliteitsoptiek aanvaardbaar. De hoogte van de parkeernorm is echter niet eenduidig geregeld.

In de toelichting wordt gesproken over gemiddeld 0,5 parkeerplaats per woning op openbaar terrein. In de algemene beschrijving in hoofdlijnen is echter opgenomen, dat wordt gestreefd naar zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein. Hoe dit streven concreet zal worden vormgegeven is niet duidelijk (Cat. II).

Verder is in de voorschriften voor het woonpark, het woongebied en het centrumgebied een norm van gemiddeld 1,5 parkeerplaats per woning opgenomen onder verkeersdoel-einden, dus op openbaar terrein. Dit betekent, dat op grond van de regelingen de totale parkeernorm 2,5 parkeerplaats per woning kan bedragen, hetgeen de commissie niet reëel acht (Cat. II).

Ruimte voor parkeren, uitgaande van de norm 1,5 parkeerplaats per woning, waarvan 0,5 op openbaar terrein, is in het plan fysiek voldoende aanwezig. Gewaakt moet echter worden, dat dit niet ten kosten zal gaan van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimten in de woongebieden. De commissie adviseert de mogelijkheid voor parkeren op openbaar terrein in de voorschriften te beperken tot maximaal 0,5 parkeerplaats per woning (Cat. II).

Gelet op de ruimtelijke kwaliteit kan overwogen worden in gebieden met hogere woningdichtheden parkeergelegenheid vorm te geven als clusters (Cat. III).

Reactie

De inrichting wordt afgestemd op de norm van gemiddeld 1,5 parkeerplaats per woning, uitgaande van gemiddeld maximaal 0,5 parkeerplaats per woning in het openbare gebied en tenminste gemiddeld 1 parkeerplaats op eigen terrein in de vorm van een opstelplaats (exclusief garages).

De voorschriften zijn aangepast in die zin dat er per woning gemiddeld tenminste 1 parkeerplaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd en gemiddeld maximaal 0,5 parkeerplaats op openbaar terrein kan worden gerealiseerd.

Overige verkeersplanologische aspecten

Aandacht wordt gevraagd voor goede loopverbindingen, met name naar de bushaltes van het streekvervoer langs de S205/S210, alsmede fietsvoorzieningen bij de haltes (Cat. II).

Op de kanaaloever is een langzaamverkeersroute geprojecteerd. Geadviseerd wordt ter zake overleg te plegen met Rijkswaterstaat (Cat. II).

Reactie

De langzaamverkeersverbindingen van Dierdonk met de bushaltes van het streekvervoer krijgen zeker de nodige aandacht. De langzaamverkeersroute langs de oostzijde van het kanaal is vervallen.

Milieu-aspectenGeluidhinder

Binnen het plangebied zijn, afgezien van de S205/S210 de Dierdonklaan en de Parklaan zoneplichtig in het kader van de Wet geluidhinder. Gebleken is, dat overdrachtsmaatregelen tegen geluidhinder mogelijk zijn, zodat een ontheffing Wet geluidhinder niet nodig is. Met toepassing van ruisarm asfalt op genoemde wegen is een minimale reductie van 2 dB(A) op de gevels van de geprojecteerde woningen haalbaar, waardoor de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. De commissie verzoekt derhalve de toepassing van ruisarm asfalt in de planexploitatie veilig te stellen (Cat. II).

Verder adviseert de commissie aan te geven hoe de geluidwerende voorzieningen langs S205/S210 zullen worden gerealiseerd, conform het gesloten convenant. Dit dient in het kader van onderhavig plan veilig gesteld te zijn (Cat. II).

Reactie

De toepassing van twin.lay op de betreffende weggedeelten van de Dierdonklaan en de Parklaan (zuidoost) wordt in de planexploitatie veilig gesteld.

In het Masterplan zijn de te realiseren geluidwerende voorzieningen langs de S210 in verband met Dierdonk reeds aangegeven. Een wal van circa 3 m hoogte ten zuiden van de nader te localiseren oprit vanaf de Rijpelbaan zal nodig zijn om de meest nabij gelegen woning van Kruisschot af te schermen, terwijl een lage wal van 1 à 2 m aan de kanaalzijde voldoende zal zijn om de hogere woonbebouwing in Helmond-noord met niet meer dan 50 dB(A) te belasten.

De provincie is voor de realisering van deze voorzieningen verantwoordelijk.

Grondwaterbeschermingsgebieden

Het plan Dierdonk ligt voor 40% in de 10- en 25-jaarszone van het grondwaterbeschermingsgebied Bakelsedijk.

Circa 20% van het plan ligt in een reserveringsgebied voor toekomstige grondwaterwinning. Gelet op het beleid tot nog toe en de reeds lang ingezette ontwikkeling van Dierdonk, is ontheffing van de grondwaterbeschermingsverordening nog mogelijk.

De commissie adviseert ter zake uitdrukkelijk overleg te plegen met het bureau Bodembescherming van de dienst WMV. In verband met de voortgang van de bestemmingsplanprocedure is het aan te bevelen dit zo spoedig mogelijk te doen, en voorafgaand aan het in te dienen verzoek om ontheffing van de grondwaterbeschermingsverordening (Cat. II). In de toekomst wordt het beleid inzake grondwaterbeschermingsgebieden verder aangescherpt, waardoor een woongebied van onderhavige omvang in een beschermingsgebied of dicht tegen de 60-dagen zone problematisch wordt (Cat. III).

Reactie

De ontheffing is aangevraagd; in dat kader zal zonodig nader overleg met Bureau Bodembescherming plaatsvinden.

Financieel-economische aspecten

De problematische uitvoerbaarheid van het plan Dierdonk werd vroegtijdig onderkend. Al in 1987 werd het plan voor toepassing van de locatiesubsidieregeling door de provincie voorgedragen. Op 20 augustus 1990 zegde de staatssecretaris VROM locatiesubsidie (principe-besluit) toe.

De gemeentelijke exploitatieberekening voor de exacte bepaling van de locatiesubsidie is overeenkomstig de gestelde voorwaarde, vóór 1 juli 1992 bij het Rijk ingediend.

Uit de gemeentelijke berekening blijkt, dat gedurende de planperiode een bedrag van circa 15,6 miljoen gulden (exclusief B.T.W.) nodig is aan locatiesubsidie. Dit bedrag is nodig om een sluitende grondexploitatie te verkrijgen binnen het exploitatiegebied. De gemeente is inmiddels in gesprek met het Ministerie van VROM om te komen tot een "lump sum"-benadering.

Een aantal kerngegevens uit grondexploitatie zijn:

- een aantal van 1.948 woningen te realiseren binnen een exploitatiegebied van circa 100 ha, waarvan 60,4% kan worden uitgegeven;
- de realiseringstermijn loopt tot 31 december 2000;
- de gemiddelde kostprijs binnen het plan bedraagt f 173,--/m² (exclusief b.t.w.) terwijl uit de marktverkenning een hogere verkoopprijs dan f 150,--/m² (exclusief b.t.w.) voor de vrije sector niet haalbaar wordt geacht;
- binnen het exploitatiegebied is al voor een bedrag van 17,7 miljoen geïnvesteerd aan grondverwerving en rentekosten.

De gemeente verwacht met de gekozen kwalitatieve benadering, met onderkenning van de hogere kosten, wervend naar de regionale vrije-sectormarkt te kunnen optreden.

Buiten het exploitatiegebied voor de directe woningbouw is aandacht besteed aan de inrichting van de planranden. De hiervoor geraamde kosten van 3 miljoen gulden zijn inmiddels opgenomen in het gemeentelijke investeringsplan 1993-1997 en van dekkingsmiddelen voorzien. Voor de gebieden A4 en B3, waarbij van een duurzame agrarische gebruikseenheid wordt uitgegaan, gaat de commissie er vanuit dat over het toekomstige beheer privaatrechtelijk aanvullende afspraken worden gemaakt om standsrand-effecten te voorkomen. Niet duidelijk is of daarmee samenhangende kosten zijn opgenomen in het voornoemde bedrag (Cat. II).

Binnen het plangebied is ook een deel van de S210 opgenomen. De kosten van deze weg inclusief geluids- en groenvoorzieningen komen ten laste van de provincie Noord-Brabant. In het uitvoeringsprogramma 1993-1997 is rekening gehouden met een bedrag van 60 miljoen gulden voor de uitvoering van de S205/S210. In de uitvoeringskosten zijn de ten laste van de provincie komende kosten van voorzieningen ten behoeve van Dierdonk gelimiteerd tot een bedrag van 15 miljoen gulden.

Gelet op het voorgaande is uitvoerig en voldoende aandacht gegeven aan het onderzoek naar de uitvoerbaarheid van dit plan. Onzekerheid bestaat nog ten aanzien van de feitelijke "lump sum" afspraak tussen gemeente en VROM.

De commissie gaat er vanuit dat bij het vast te stellen plan in de toelichting verslag zal worden gedaan van het ingestelde onderzoek (Cat. II).

Reactie

Gezien het huidige gebruik en de publiekrechtelijke regeling in het bestemmingsplan wordt verwacht dat de noodzaak tot privaatrechtelijke beheersovereenkomsten slechts beperkt aanwezig zal zijn. Binnen het budget van 3 miljoen gulden zal overigens - afhankelijk van de gedetailleerde uitwerking - getracht worden daarvoor enige ruimte te vinden. Mocht dit niet mogelijk blijken dan zal dekking buiten de exploitatie-opzet van het bestemmingsplan moeten worden gevonden.

Het overleg over de "lump sum" is nog gaande, en heeft thans nog niet geleid tot concrete afspraken.

Juridische aspecten

Algemeen

Ten aanzien van de plansystematiek wijst de commissie erop dat de juridische status van de inrichtingsschets onduidelijk is, evenals de status van het beeldkwaliteitsplan en de verkavelingsschets. Zijn deze schetsen/plannen indicatief bij het plan gevoegd, of worden ze ook door de raad (of burgemeester en wethouders) vastgesteld? Een en ander vraagt in het licht van recente jurisprudentie om verheldering (zie bijvoorbeeld K.B. 17 juli 1992, nummer 91.006542, gemeente Haarlemmermeer) (Cat. II).

In de toelichting bij het plan wordt uitvoerig ingegaan op de hanteringswijze van het plan. Het bevreemdt de commissie dat er vanuit wordt gegaan dat ingekomen bouwplannen eerst aan de inrichtingsschets worden getoetst en pas daarna aan de bestemming (bladzijde 44 en schema bladzijde 48).

Uiteraard dient een bouwplan eerst aan de ter plaatse geldende bestemming getoetst te worden.

Opvallend is voorts dat de toelichting er vanuit gaat dat ook de inrichtingsschets door middel van de nadere eisenregeling aangepast kan worden. Nadere eisen dienen om een bouwplan aan een norm te laten voldoen, en niet andersom. Overigens komt deze regeling in de voorschriften niet voor.

Reactie

Een globaal eindplan levert een directe bouwtitel op. Bij de verdere ontwikkeling en realisering van het bestemmingsplan dienen bouwplannen naast de voorschriften en de plankaart getoetst te worden aan een inrichtingsplan (proefverkaveling) en aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden (beeldkwaliteitsplan). Deze toets vindt tijdens het ontwikkelingsproces van het plan plaats.

Wanneer het plan gerealiseerd gaat worden gebeurt dit op basis van een maatvast verkavelingstekening 1:500, waarop de definitieve bouwblokken, wegen, groen, water en de overige voorzieningen staan ingetekend. Na realisatie van het plan volgt het beheer van het gebied. Dit beheer vindt plaats via een zogenaamd beheersplan dat bestaat uit het definitieve verkavelingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Latere bouwplannen worden hier aan getoetst en voorzover nodig kunnen burgemeester en wethouders gebruik maken van het in de voorschriften aangegeven stelsel van nadere eisen.

De voorschriften en de toelichting zijn in die zin aangepast.

Specifiek

- a. artikel 1, Begripsbepalingen, R. Grondgebonden agrarisch bedrijf. Geadviseerd wordt toe te voegen "...geheel of overwegend afhankelijk is van het producerend....". In de begripsbepalingen dient "met uitzondering van boomkwekerijen' geschrapt te worden. Deze vorm van landbouw kan een grondgebonden activiteit zijn. (Cat. II).
- b. artikelen, 4, 5, 6 en 7: Voorschriften ten aanzien van bouwmaterialen, kleur, detaillering etc. zijn slechts toelaatbaar voor zover deze ruimtelijk relevant zijn of noodzakelijk voor het realiseren van de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit. In deze artikelen zijn de genoemde regels echter uitsluitend in de welstands-sfeer opgenomen. Deze regeling behoeft dan ook aanpassing. (Cat. II).
- c. Artikel 5: Woonpark.
 1. Voor criteria voor het toelaten van huisgebonden beroepen verwijst de commissie naar de notitie "Enige onderwerpen betreffende Wet en Besluit op de Ruimtelijke Ordening" d.d. 7 november 1989. (Cat. II)
 2. Ten aanzien van de parkeernorm stelt de beschrijving in hoofdlijnen in de artikelen 5, 6 en 7, dat "rekening gehouden moet worden met een gemiddelde parkeernorm van tenminste 1,5 parkeerplaats per woning". Een dergelijke regeling is onvoldoende bepaald. (Cat. II).

3. Lid 1, de commissie adviseert aan "gronden zijn bestemd voor" toe te voegen: "landschappelijk goede overgangen naar aangrenzende bestemming ecologisch ontwikkelingsgebied, natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol weidegebied". (Cat. II).

Reactie

- ad.a de voorschriften zijn aangepast
ad.b. de voorschriften zijn aangepast
ad.c.1 de voorschriften zijn aangepast
ad.c.2 de voorschriften zijn aangepast
ad.c.3 de voorschriften zijn aangepast

3. GEWEST HELMOND

Met instemming hebben wij geconstateerd dat in het ontwerp-bestemmingsplan Dierdonk gestreefd wordt naar een hoogwaardig suburbaan woonmilieu. Verder hebben wij geconstateerd dat voor wat betreft de langzaam-verkeersroutes de plankaart (en daarmee bestemmingen respectievelijk voorschriften) niet zijn afgestemd op de toelichting. Volgens onze informatie zou de langzaam-verkeersroute aan de oostzijde van de S210 gesitueerd worden.

Reactie

Zowel op de plankaart als in het Masterplan is de langzaamverkeersroute thans aan de oostzijde van de S210 gesitueerd.

6. HOOFD-INGENIEUR DIRECTEUR RIJKSWATERSTAAT NOORD-BRABANT

Bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

1. T.a.v. de waterhuishouding wordt verwezen naar de omlegging van de Zuid-Willemsvaart. Op welke wijze het kanaal hierbij betrokken is, wordt echter niet duidelijk.
2. De gemeente heeft op de kanaaloever een langzaamverkeersroute geprojecteerd. Hierover zal tussen Rijkswaterstaat en de gemeente nog overleg plaatsvinden.
3. De in het plan genoemd openbaar vervoerslijn via de Dierdonkiaan is alleen geschikt voor een eindigende lijn. Dit ligt beperkingen op aan mogelijke lijnvoeringsvarianten.
Aandacht wordt gevraagd voor goede loopverbindingen naar de bushaltes van het streekvervoer langs de S210, en voor fietsvoorzieningen.

Reactie

- ad.1 Het kanaal buiten de bestemmingsplangrens gelegen. Het woongebied neemt in en watert af op de Bakelse Aa. Er is zodoende slechts een indirecte relatie met de nieuwe Zuid Willemsvaart.
- ad.2 Deze route is vervallen.
- ad.3 Zowel de Dierdonkiaan als de Parklaan (west en oost) bieden mogelijkheden voor allerlei lijnvoeringsvarianten van zowel het stads- als het streekvervoer. Zie voor de langzaamverkeersrelaties de reactie op de P.P.C.

10. RIJKSCONSULENT ECONOMISCHE ZAKEN

Artikel 7 bevat o.m. - via een uitwerkingsplicht - de mogelijkheid tot vestiging van maximaal 700 m² bvo aan detailhandelsactiviteiten. De realisering van extra detailhandelsvoorzieningen in Helmond-Noord/Oost zet m.i. de bestaande detailhandelsvoorzieningen aldaar verder onder druk.

Mijns inziens is het draagvlak voor een zelfstandige buurtwinkelvoorziening te beperkt en betekent het een verdere beperking van het draagvlak voor net name de winkelcentra "de Bus" en Vondellaan. Dit klemmt te meer aangezien in Helmond-Noord voor de nabije toekomst toch al een geleidelijke afname van de bevolking en veroudering van die bevolking wordt verwacht. De Bus wordt overigens binnen het gemeentelijk beleid aangemerkt als het winkelcentrum voor Helmond-noord.

Ook in relatief nieuwe modern opgezette wijken komen kleine winkelcentra in probleemsituaties terecht, zo leert de praktijk. Dit door ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodzijde, zoals de tendens tot schaalvergroting, afnemende invloed van de factor afstand voor de consument, demografische factoren, gewijzigde consumenten voorkeuren en de opwaardering van het winkelaanbod.

Deze koopkracht afvloeiing aan de onderzijde van de distributieve structuur doet zich ook in Helmond in diverse buurtwinkelcentra c.q. buurtsteunpunten voor, zo blijkt uit de gemeentelijke notitie "Toekomstperspectief wijk- en buurtcentra in Helmond".

Met het oog op het voorkomen van een buurtwinkelvoorziening die binnen afzienbare tijd waarschijnlijk aan herstructurering toe is dient mijns inziens van de vestiging van deze kleinschalige winkelvoorziening (max. 700 m² b.v.o.) te worden afgezien.

Wellicht ten overvloede merk ik tot slot nog op, dat de bestemming (art. 7.1.a) aangeeft, dat maximaal 700 m² detailhandelsoppervlak (b.v.o.) mogelijk is. Pagina 11 van de plantoelichting vermeldt onder d. (Uitvoeringsaspecten), dat het daarbij dient te gaan om een ".... goede supermarkt van naam met een stukje non-food in het assortiment... met een omvang van 500 - 600 m²". De voorzieningen matrix vermeldt op pagina 14 echter, dat het dient te gaan om een zevental units van elk ca. 100 m² b.v.o.

Reactie

Zie reactie P.P.C.



dierdonk helmond stankcir

Eerste informatie-avond presentatie Masterplan Dierdonk

Datum : woensdag 18 november 1992
Plaats : Gaviolizaal, Torenstraat 36a
Aanwezig : Wethouder Jonkers, dhr. J. Blok (Dienst Stadsontwikkeling en dhr. Ouwens (Wissing Stedebouw en Ruimtelijke Vormgeving b.v.).
Verder zijn er zo'n 300 belangstellenden.
Daar er iets meer dan 200 stoelen voorhanden zijn wordt ter plekke besloten om een tweede informatiebijeenkomst te houden op maandag 23 november. Hierna vertrekken een aantal belangstellenden die geen zitplaats hebben.

19.45 uur : Welkomstwoord en inleiding door wethouder Jonkers.
19.55 uur : Diapresentatie Masterplan Dierdonk door dhr. Ouwens.
21.20 uur : Pauze.
21.40 uur : Beantwoording van vragen.

Dhr. Meulendijks: vraagt of het noodzakelijk is om te heien.
Dhr. Ouwens: antwoordt dat in de gebieden waar veengrond aanwezig is wel geheid zal moeten worden. Of er wel dan niet geheid moet worden hangt bovendien ook af van de belasting van het pand.
Pas als er door middel van grondsonderingen onderzoek is verricht, kan exact aangegeven worden waar wel of niet geheid moet worden.

Dhr. van Brakel: vraagt of de woningen op stadsverwarming worden aangesloten.
Weth. Jonkers: antwoordt dat dit niet het geval is.
Dhr. van Brakel: merkt verder op dat als Dierdonk een kwalitatief hoogwaardige wijk moet worden, ook het centrum van de stad een verdere kwalitatieve verbetering zou moeten ondergaan. Hij vraagt wat de lange termijn planning voor het stadscentrum is.
Weth. Jonkers: antwoordt dat er op stedebouwkundig gebied in Helmond 2 speerpunten van beleid zijn.
Ten eerste de wijk Dierdonk. Ten tweede het geleidelijk wervender maken van het stadscentrum. Vooral ook omdat Helmond tweede centrumstad van Z.O.-Brabant is.
Hij geeft aan dat een week geleden een informatie-avond heeft plaatsgevonden waar de conceptnota Structuurvisie Centrum Helmond is gepresenteerd. Het gaat hierbij om de gebieden Stationskwartier, het hoofdwinkelcentrum, de kanaalzone en de schil om deze gebieden heen. Dus ook in het centrum gaat de gemeente aan de slag.

Mevr. Warmerdam: vraagt wanneer de scholen starten.
Weth. Jonkers: antwoordt dat dat op dit moment nog niet zeker is. In Nederland moet er een bepaald aantal kinderen in de omgeving wonen voordat er een school mag komen. Bovendien is het zo dat als binnen een straal van 3 km. schoollokalen leeg staan, er geen nieuwe school gevestigd mag worden. Wel zou een van de scholen die binnen die 3 km. ligt in Dierdonk een dependance kunnen beginnen. De wethouder zegt toe dat dit onderzocht zal worden. De raad van de gemeente wil in ieder geval proberen toch zo snel mogelijk een school te laten starten. Hoe snel hangt ook weer samen met de snelheid van de woningbouw. Waarschijnlijk zal er nooit eerder dan het derde jaar een school kunnen starten, en dan zal het openbaar en bijzonder onderwijs samen in een gebouw komen

te zitten.

Dhr. Bongers: vraagt of er een garantie wordt afgegeven dat de bodem niet verontreinigd is.

Weth. Jonkers: antwoordt dat grond pas verkocht mag worden als er een schonegrondsverklaring afgegeven kan worden.

Mevr. Smits: vraagt of er ook seniorenwoningen in Dierdonk komen.

Dhr. Ouwers: antwoordt dat er zeker rekening is gehouden met de groep senioren. Het streven is dat van de mensen die in Dierdonk komen te wonen 50% uit Helmond komt en 50% uit de regio.

Er komt zowel qua gezinssamenstelling als qua prijsklasse een breed scala aan woningen. In heel Nederland is de groep senioren een belangrijke groep. Dus ook daarvoor moet er woningaanbod komen. Voor Dierdonk denken we daarbij niet aan stapelbouw.

Dhr. v.d. Werf: vraagt in hoeverre er gedacht is aan de veiligheid van de kinderen bij het ontwerpen van de singels en het veenpark. Daarnaast wil hij weten hoe groot/oud de te planten groenvoorzieningen zullen zijn. De dia's laten allemaal volwassen bomen zien. Hoe is dat straks in Dierdonk.

Dhr. Ouwers: antwoordt dat bij een waterpartij of singel de eerste strook van 1 à 1.20 meter altijd ondiep is. Dit wordt bewust gedaan. Als kinderen hier invallen, kunnen ze er zelf weer uit klimmen.

Voor wat betreft het groen zijn er drie aspecten.

Ten eerste zullen er nu al aanwezige groenelementen behouden blijven, zoals bijvoorbeeld de boomwallen. Deze zijn dus al volwassen.

Ten tweede worden de groenvoorzieningen van de Kromme Geer een jaar eerder dan normaal aangelegd. Deze voorzieningen zijn dus al een jaar in de groei als de eerste bewoners er zich huisvesten. Ten derde is het de bedoeling dat op een aantal plekken zoals bijvoorbeeld De Kromme Geer volwassen bomen komen. Het is wel zo dat een boom best f 40.000,-- kan kosten. Er ontstaat dus een spanningsveld tussen het financiële plaatje en het gewenste beeld dat moet ontstaan. Hier zal een compromis voor gevonden moeten worden.

Dhr. Martens: vraagt of de Dierdonk wordt afgesloten.

Dhr. Ouwers: geeft aan dat het eerste gedeelte vanaf de Bakelse-dijk gehandhaafd blijft. Wel zal er verbetering plaatsvinden door wegverharding.

Het volgende gedeelte -tot aan de nieuwe Parklaan- wordt afgesloten. Het achterste gedeelte, dus vanaf de Parklaan in noordoostelijke richting blijft ook bestaan. Ook hier zal verbetering door wegverharding plaatsvinden.

Als het middenstuk wordt afgesloten kunnen bewoners via de Parklaan het achterste gedeelte van de huidige Dierdonk bereiken. Er is ook een achterontsluiting via het pad naar de Bakelsedijk.

Dhr. Martens: vraagt of ze geen overlast van sluipverkeer zullen krijgen.

Dhr. Ouwers: antwoordt dat dit niet de verwachting is. De Dierdonk is een normale woonstraat. Bovendien is de Dierdonklaan al helemaal aangelegd voordat de eerste bewoners er zich vestigen.

Mevr. v.d. Westerlo: vraagt hoeveel de grondprijs bedraagt.

Weth. Jonkers: antwoordt dat die in 1993 f 155,-- per m² excl. BTW bedraagt.

Vraag: Hoeveel kost het heien?

Dhr. van Moorsel (Bouwfonds Woningbouw): antwoordt dat grootste kosten zitten in het laten aanvoeren van de heistelling. De kosten voor het heien t.b.v. één woning zullen neerkomen op zo'n 7.000 à 8.000 gulden, t.b.v. van een 2/1 kapper zijn de kosten zo'n 3.000 à 4.000 gulden.

Vraag: Met welke materialen wordt er gebouwd, met prefab-materiaal of meer traditioneel materiaal?

Weth. Jonkers: antwoordt dat hij daar op dit moment geen antwoord op kan geven. In het voorjaar worden de concrete bouwplannen gepresenteerd. Daar zal een bouwkundige bij zijn, die dit soort vragen kan beantwoorden.

Dhr. Manders: merkt op dat er drie manieren zijn om te heien:

- methodiek van heien
- methodiek van paalboren
- methodiek van grondverbetering.

Het zou niet verkeerd zijn om te onderzoeken welke methodiek qua kosten het gunstigste is.

Mevr. Raaijmakers (bewoonster Kruisschot): vraagt zich af waarom de bocht ter hoogte van de aansluiting Rembrandtlaan-Bakelsedijk iets naar het zuiden moet worden verschoven.

Dhr. Ouwens: antwoordt dat dit noodzakelijk is door de aanleg van de S210. Er moet een aansluiting komen op de Rembrandtlaan en er moeten afslagen komen (Kanaaltangent). Hierdoor is het noodzakelijk dat de weg verlegd wordt.

Weth. Jonkers: vult aan dat de Provincie op 17 december een inspraakavond organiseert in de Briketterie, en dat daar de Startnotitie Milieu Effecten Rapportage t.b.v. de S210 wordt besproken.

Dhr. Smits (bewoner Kruisschot): vult aan dat de bewoners van Kruisschot concreet willen weten hoeveel grond ze straks af moeten geven ten behoeve van de aanleg van de S210.

Weth. Jonkers: antwoordt dat de aanleg van de S210 voor de bewoners van Kruisschot inderdaad nadelige consequenties heeft en dat het daarom belangrijk is dat ze naar de informatie-avond van de Provincie komen. De aanleg van de S210 valt namelijk onder de verantwoordelijkheid van de Provincie.

Dhr. de Vries: vraagt of het inderdaad zo is dat bij Dierdonk de inkomsten de uitgaven dekken.

Weth. Jonkers: antwoordt dat dit niet zo is. De gronden zijn al zo lang in het bezit van de gemeente dat er 8 miljoen bij moet. Hij vult verder aan dat het wel of niet rendabel zijn van het bestemmingsplan niets te maken heeft met de hoogte van de straataanlegbelasting voor de huidige bewoners van het gebied. Wat de gemeente met de straataanlegbelasting gaat doen is nog niet precies bekend. De gemeente probeert daar een genuanceerde oplossing voor te vinden. Het is echter niet uit te sluiten dat er bouwgrondbelasting geheven wordt.

Dhr. van Voorthuizen: vraagt of eventuele bezwaarschriften in de commissie Ruimtelijke Ordening worden besproken en of de belanghebbenden daar dan bericht van krijgen.

Weth. Jonkers: antwoordt dat alle commissievergaderingen worden aangekondigd in het Helmonds Dagblad en in de gemeenterubriek die iedere zondag verschijnt in de Zondag Traverse.

Hij antwoordt verder dat de woning van dhr. van Voorthuizen ligt binnen het tracé van de S210 en dat de Provincie binnenkort ongetwijfeld met hem contact zal opnemen. Hij zegt toe bereid te zijn voor dhr. van Voorthuizen te bemiddelen bij de Provincie.

Dhr. van Mechelen: vraagt of er twee bestemmingsplanwijzigingen komen, één voor Dierdonk en één voor de aanleg van de S210.

Dhr. Ouwers: antwoordt dat de S210 als bestemming Verkeersdoeleinden in het bestemmingsplan van Dierdonk is opgenomen, en dat mensen die bezwaar willen maken tegen de S210 dus bezwaar moeten maken tegen het bestemmingsplan Dierdonk.

Dhr. van Mechelen: vraagt daarnaast of de toe te laten geluidsbelasting in de wijk Dierdonk lager ligt dan in andere wijken. Dit omdat de wijk Dierdonk toch een hoogwaardige wijk wordt.

Dhr. Ouwers: antwoordt dat in de wijk Dierdonk straks de normale normen gelden die ook voor andere wijken gelden. Voor wat betreft de S210 zal de Provincie een akoestisch onderzoek uitvoeren en de Provincie zal ervoor moeten zorgen dat het geluidsniveau in Dierdonk straks niet hoger is dan 50 dBA.

Bij de inritten (dus Venuslaan en Bakelsedijk/Parklaan) komen wel geluidswallen.

Bij Kruisschot veranderen de geluidswaarden door de aanleg van de S210. Dit betekent dat de Provincie moet zorgen dat ook daar de geluidsnorm van 50 dBA niet wordt overschreden.

Lukt dat niet dan moet de Provincie zelf bij de Provincie ontheffing vragen voor het overschrijden van de 50 dBA.

In het bestemmingsplan staat dit ook zwart op wit.

Vraag: De Wet Geluidhinder geeft een minimale waarde, maar geen gewenste waarde. Deze minimale waarde is dus eigenlijk te laag voor een hoogwaardige wijk zoals Dierdonk. De vrager zou zich kunnen voorstellen dat er voor Dierdonk een lagere waarde wordt vastgesteld.

Dhr. Ouwers: antwoordt dat het nog niet eens mogelijk is om een lagere norm dan 50 dBA vast te stellen, omdat er in de wijk namelijk ook verkeer mogelijk moet zijn. Een normale verkeersweg geeft al een geluidsbelasting van 45 dBA.

Vraag: Zal er sprake zijn van speciale toelatingseisen?

Weth. Jonkers: antwoordt dat dit niet het geval is. Het streven is in het algemeen wel dat niet alles gereserveerd is voor Helmonders, zodat ook niet-Helmonders zich hier kunnen vestigen. Het is bovendien ook een taak van Helmond om een gedeelte van de woningvraag uit de regio op te vangen.

Er is zodoende ook geen maximale bouwgrens. Als de markt goed is en de verkoop loopt lekker, dan kan er ook sneller gebouwd worden.

22.30 uur: afsluiting door weth. Jonkers.

Voor verslag, 20-11-92,
Gertrud van Melis, afd. Voorlichting.

Tweede informatie-avond presentatie Masterplan Dierdonk

Datum : maandag 23 november 1992
Plaats : Gaviolizaal, Torenstraat 36a
Aanwezig : Wethouder Jonkers, dhr. Brinkman (Projectbureau
Helmond) en dhr. Ouwens (Wissing Stedebouw en
Ruimtelijke Vormgeving b.v.). en ongeveer
150 belangstellenden.

20.30 uur : Welkomstwoord en inleiding door weth. Jonkers.
20.45 uur : Diapresentatie Masterplan Dierdonk door dhr. Ouwens.
22.05 uur : Pauze.
22.30 uur : Beantwoording van vragen.

Dhr. v.d. Zanden: vraagt of de 10 % huurwoningen door een
woningbouwvereniging of door een projectontwikkelaar worden
gebouwd.

Weth. Jonkers: antwoordt dat 10 % van de woningen in de sociale
huursector worden gebouwd, dus door een woningbouwvereniging.
Dat wil echter niet zeggen dat er niet meer huurwoningen komen.
Als er voldoende vraag bestaat voor duurdere huurwoningen, dan
zouden er ook particuliere huurwoningen gebouwd kunnen worden.
Deze worden dan door een belegger of pensioenfonds gebouwd.

Dhr. Verleisdonk: vraagt voor welke doelgroep Dierdonk wordt
gebouwd.

Dhr. Smits: vraagt of er bij de woningbouwplanning voldoende
aandacht wordt besteed aan de groep senioren.

Weth. Jonkers: antwoordt dat in Dierdonk zowel voor jong als voor
oud wordt gebouwd. Er komen weinig goedkope woningen en veel
woningen in de vrije sector (allerlei categorieën). Dit zal
betekenen dat er vooral veel doorstromers en tweeverdieners in
Dierdonk zullen komen te wonen. De doorstromers zijn in verschil-
lende leeftijdsgroepen te vinden. Dit kunnen bijvoorbeeld ook
ouderen zijn die kleiner willen gaan wonen.
In het begin zullen er nog niet zoveel starters in Dierdonk kunnen
kopen, tenzij het tweeverdieners zijn.

Hij geeft verder aan dat het wel belangrijk is dat het Bouwfonds
vanuit de verschillende doelgroepen (zoals bv. senioren) signalen
krijgt over hun woningwensen. Hiermee kunnen ze dan rekening
houden bij de ontwikkeling van de bouwplannen.

Dhr. Verleisdonk: vraagt of het pad waar momenteel veel knotwilgen
staan, behouden blijft.

Er ontstaat enige verwarring over de plaats waar dit pad ligt.

Dhr. Ouwens: antwoordt dat het pad dat bij het witte huis aan de
noordwestzijde van Dierdonk ligt buiten de planexploitatie van
Dierdonk valt. Er is echter een strook grond tussen het kanaal en
Dierdonk waar straks de S-210 komt te liggen, en als het pad
binnen die strook valt is de kans aanwezig dat het pad t.b.v. de
S-210 moet verdwijnen. Hoe de S-210 geprojecteerd wordt is nog
niet duidelijk. Dit hangt o.a. af van de plek waar de op- en
afritten komen te liggen.

Hij vult verder aan dat van het plangebied een inventarisatie is
gemaakt van alle landschappelijke elementen. Volwassen boompartij-
en blijven in sommige gedeeltes van het plan gehandhaafd. Dit

geldt bijvoorbeeld voor de bomen aan de Dierdonk.

Daarna denkt men dat het pad dat dhr. Verleisdonk voor ogen heeft toch ergens anders ligt, namelijk bij de sportvelden.

Dhr. Ouwens: antwoordt dat niet alle boompartijen gehandhaafd kunnen blijven. Handhaving is afhankelijk van de verkaveling. Bovendien verandert de waterhuishouding in het gebied, dus of bij handhaving de knotwilgen voldoende levenskansen hebben is ook nog eens de vraag.

Dhr. v.d. Broek: vraagt wat de minder positieve dingen van Dierdonk zijn.

Dhr. Ouwens: noemt de volgende drie minder positieve dingen:

1. Een probleem in de ontwikkeling van Dierdonk vormde de ontsluiting. Dit is echter opgelost door de Bakelsedijk kruisingsvrij met de S-210 als ontsluiting voor het centrum van de stad te realiseren en daarnaast twee rechtstreekse aansluitingen op de S-210 te realiseren. Eén aan de noordwestzijde (ter hoogte van de Venuslaan) en één aan de zuidoostzijde van de wijk.
2. Een tweede probleem is een aansluiting op het openbaar vervoernet. Het plan Dierdonk biedt wel ruimte voor de doorgang van een stadsbus. Echter door de bezuinigingen die de minister heeft aangekondigd kan de gemeente niet de garantie geven dat de wijk een rechtstreekse busverbinding krijgt. Misschien kan er een oplossing gevonden worden door de dubbele buslijn die in Helmond-Noord aanwezig is door te laten rijden naar Dierdonk. Er rijdt wel een streekbus van Helmond naar Bakel. Deze heeft opstapplaatsen aan de Bakelsedijk. Hier zouden de bewoners van Dierdonk ook gebruik van kunnen maken.
3. In Dierdonk komen eigenlijk net te weinig mensen wonen om er zeker van te zijn dat er een markt is voor een winkelcentrum. Een aantal van 1950 woningen is vanuit distributieplanologisch oogpunt een discussiepunt. Het hangt dus van de ontwikkeling af of er wel of niet winkels worden gevestigd.

Weth. Jonkers: vult voor wat betreft het openbaar vervoer aan dat er in Nederland initiatieven zijn om een soort streektaxi op te zetten, net zoiets als de treintaxi. Misschien dat zo'n initiatief voor Dierdonk een alternatief is voor een stadsbus.

Mevr. van Leeuwen: vraagt hoe groot de afstand is tussen de eerste woningen aan de nieuw aan te leggen bosweg en de S-210.

Dhr. Ouwens: antwoordt dat dit 160 meter is. Hij vult aan dat de bewoners geen last zullen ondervinden van de S-210.

Dhr. Hoebergen: vraagt zich af of het boswonen plaats vindt in bestaand bos of dat de nieuwe woningen gebouwd worden in open gebied, zodat het nog lang duurt voordat er echt sprake is van boswonen. Hij vraagt bovendien wanneer de eerste percelen worden uitgegeven.

Dhr. Ouwens: antwoordt dat er geen bestaand bos gekapt hoeft te worden. Misschien dat er een stukje van 30 m' gekapt moet worden, maar dit wordt dan elders weer opnieuw aangeplant.

Dhr. Brinkman: antwoordt dat geïnteresseerden voor bouwkavels zich nu al bij de afdeling Grondzaken kunnen aanmelden. Hierbij is het gewenst dat wordt aangegeven waarvoor interesse bestaat, dus bv. type woning, grootte bouwkavel enz. Naarmate meer inzicht bestaat in de interesse van de zelfbouwers, kan de gemeente daarop

anticiperen bij de verkaveling.
Het eerste deelplan van Dierdonk bestaat uit 500 à 600 woningen die in 3 à 4 jaar gebouwd moeten gaan worden. Zodra er een gedetailleerde verkaveling is, start de gemeente met de uitgifte van bouw kavels. De verwachting is dat dit begin februari zal zijn.

Dhr. Smits: vraagt hoe de voortgang van het project is.
Weth. Jonkers: antwoordt dat voor de zomervakantie gestart moet zijn met de bouw van de eerste woning.
In het voorjaar vindt er weer een informatie-bijeenkomst plaats waarop dan de eerste bouwplannen en de verkaveling van de voor uitgifte beschikbare bouw kavels worden gepresenteerd.

Dhr. van der Donk: vraagt naar de grondprijs van de bouwgrond.
Weth. Jonkers: antwoordt dat in 1993 de grondprijs f 155,-- per m² excl. BTW bedraagt.

Dhr. van Brussel: vraagt of er een noodzaak tot heien bestaat bij de kavels die bij de waterpartijen liggen. Hij wil bovendien weten of er een aansluiting komt op het stadsverwarmingsnet.
Weth. Jonkers: antwoordt dat er geen aansluiting komt op het stadsverwarmingsnet.
Dhr. Ouwers: antwoordt dat nu nog niet bekend is op welke plekken al dan niet geheid moet worden. Er moet namelijk nog grondonderzoek worden gedaan. Bij de volgende informatie-bijeenkomst in het voorjaar zal hierop een antwoord kunnen worden gegeven.
Weth. Jonkers: vult aan dat tijdens deze bijeenkomst ook een bouwkundige aanwezig zal zijn.

Mevr. v.d. Zanden: vraagt hoe lang de ontwikkeling van Dierdonk gaat duren.
Weth. Jonkers: antwoordt dat de grondexploitatie is afgestemd op een periode van 10 jaar. De ontwikkeling van Dierdonk mag sneller, dit hangt af van de markt.

Dhr. Hofman: vraagt wanneer de scholen in Dierdonk staan.
Weth. Jonkers: antwoordt dat de gemeente streeft naar de vestiging van twee scholen. Waarschijnlijk zal niet eerder dan het derde jaar een school of dependance aanwezig zijn. Als binnen een straal van 3 km. schoollokalen leeg staan, mag van het Rijk geen nieuwe school gebouwd worden. De gemeente probeert dit probleem op te lossen. Misschien dat één van de bestaande scholen binnen een straal van 3 km. een dependance kan beginnen in Dierdonk. De afdeling Onderwijs zal dit onderzoeken.

Mevr. van Leeuwen: vraagt of geïnteresseerden van buiten Helmond via een lotingssysteem in aanmerking komen voor een woning in Dierdonk, of dat inwoners van Helmond voorrang hebben.
Weth. Jonkers: antwoordt dat Eindhoven en Helmond de taak hebben om de bevolkingsaanwas in de regio op te vangen. Dit betekent dus dat zowel mensen van binnen als buiten Helmond voor Dierdonk in aanmerking komen. Mensen van buiten Helmond hoeven niet economisch gebonden te zijn om zich in Dierdonk te kunnen vestigen.

Dhr. Mutsaert: vraagt in hoeverre men vrijheid heeft om te bouwen wat men wil.
Weth. Jonkers: antwoordt dat als dhr. Mutsaert een bepaalde wens heeft, hij dit met dhr. Brinkman kan bespreken.

In het complete plan zijn 10 kavels bestemd voor zeer eigenzinnige bouw, zeer hoogwaardige architectuur.

Dhr. Ouwers: vult aan dat in Dierdonk 3 woonsferen worden gecreëerd. Bij iedere woonsfeer hoort een bepaalde architectuur. Dit lijkt een beperking, maar hierdoor wordt voorkomen dat er een ratjetoe aan bouwstijlen ontstaat. Hierdoor voorkom je ook het probleem dat je het huis dat je buurman bouwt ontzettend lelijk vindt omdat dit misschien in een hele andere bouwstijl is dan je eigen huis.

Voor wat betreft het boswonen is bijvoorbeeld vastgelegd dat daar bouwstijlen moeten komen met horizontale lijnen.

Dergelijke richtlijnen worden voor alledrie de woonsferen aangehouden.

De eilandjes in het water zijn bestemd voor zeer eigenzinnige bouw. Hierbij wordt dan wel de eis gesteld dat er een goede architect moet worden ingeschakeld.

De vastgestelde richtlijnen nemen niet weg dat er toch grote vrijheden zijn. Wel is bijvoorbeeld in het boswonen meer geoorloofd dan in het waterwonen.

Het resultaat van een dergelijke ontwikkeling van Dierdonk is dat er gezamenlijk meer voordeel gehaald kan worden v.w.b. de kwaliteit van de wijk, dan dat ieder zijn gang kan gaan.

23.00 uur: Afsluiting bijeenkomst door weth. Jonkers.

Voor verslag, 25-11-92,
Gertrud van Melis, afd. Voorlichting.

VOORSCHRIFTEN , behorende bij het
bestemmingsplan "Dierdonk" der gemeente Helmond

Opdrachtgever:
het college van
burgemeester en wethouders
der gemeente Helmond

Wissing stedenbouw en
ruimtelijke vormgeving b.v.

Wissing stedenbouw en
ruimtelijke vormgeving b.v.

Barendrecht, juni 1992
herzien, december 1992

INHOUDSOPGAVE

pag.

Paragraaf I

Algemene bepalingen

Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
Artikel 3	Dubbeltelbepaling	6

Paragraaf II

Bestemmingsvoorschriften

Artikel 4	Beschrijving in hoofdlijnen ten behoeve van alle bestemmingen	7
Artikel 5	Woonpark	11
Artikel 6	Woongebied (ex art. 11 W.R.O.)	18
Artikel 7	Centrumgebied (ex art. 11 W.R.O.)	25
Artikel 8	Woondoeleinden	32
Artikel 9	Agrarische woondoeleinden	36
Artikel 10	Ambachtelijk bedrijf	37
Artikel 11	Manege	38
Artikel 12	Agrarisch bouwblok	39
Artikel 13	Park	40
Artikel 14	Natuurontwikkelingsgebied	41
Artikel 15	Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch weidegebied	42
Artikel 16	Bos	44
Artikel 17	Kanaalrandzone	45
Artikel 18	Verkeersdoeleinden	46
Artikel 19	Bovengrondse hoogspanningsleiding (dubbelbestemming)	47

Paragraaf III

Gebruiksbeperkingen en aanlegvergunningen

Artikel 20	Gebruik van gronden en bouwwerken	48
Artikel 21	Aanlegvergunning	50

Paragraaf IV

Bijzondere bepalingen

Artikel 22	Wijzigingsbevoegdheid en procedure wijzigingsbevoegd (art. 11 W.R.O.)	53
Artikel 23	Algemene vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 W.R.O.	54
Artikel 24	Overgangsbepalingen	55
Artikel 25	Gebied, aangewezen ingevolge artikel 1 lid 1 W.R.O.	56

Paragraaf V

Slotbepalingen

Artikel 26	Strafbepaling	57
Artikel 27	Titel van het plan	58

PARAGRAAF I ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. Het plan
Het bestemmingsplan "Dierdonk" der gemeente Helmond zoals vervat in deze voorschriften en kaart nr. W.646-K6/12.
- b. De plankaat
De kaart, die deel uitmaakt van het plan en die als zodanig is gewaarmerkt.
- c. De aanbouw
Een gebouw dat aangebouwd is aan de woning.
- d. Agrarisch bouwblok
De aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond rond een bestaand agrarisch bedrijf danwel een nieuw te vestigen agrarisch bedrijf waar op de bedrijfsbebouwing, waaronder begrepen kassen, dient te worden geconcentreerd.
- e. Bebouwing
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- f. Bebouwingspercentage
De in procenten uitgedrukte som van de oppervlakte van de bebouwing in verhouding tot het grondoppervlak binnen een bebouwingsvlak c.q. bestemmingsvlak.
- g. Bebouwingsvlak
Een op de kaart als zodanig aangegeven vlak, dat niet door bebouwing mag worden overschreden, tenzij die overschrijding krachtens deze voorschriften is of kan worden toegestaan.

- h. Beroepsuitoefening aan huis
De uitoefening van een beroep, niet zijnde een vrij beroep, in de woning waarin de beroepsuitoefenaar woont, één en ander zoals beoefend door een horlogemaker, een fotograaf, een kleermaker of vergelijkbaar beroep met uitzondering van een kapper.
- i. Bestemmingsgrens
Een op de kaart als zodanig aangegeven lijn, welke twee of meer bestemmingen scheidt.
- j. Bestemmingsvlak
Een op de kaart door middel van bestemmingsgrenzen aangegeven vlak met dezelfde bestemming.
- k. Bouwperceel
De aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, behorende bij een krachtens het plan bestaand of op te richten bouwwerk, of complex van bouwwerken.
- l. Bouwwerk
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct, hetzij indirect steun vindt in of op de grond.
- m. Bijgebouw
Een gebouw, behorende bij een woning op het zelfde bouwperceel al dan niet aan die woning verbonden, zoals een berging, hobbyruimte, dierenverblijf, garagebox of uitbreiding van de woning.
- n. Detailhandel
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteit.

- o. Dienstwoning c.q. bedrijfswoning
Een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die dient ter huisvesting van (het huishouden) van een persoon (en diens gezin) wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, nood-zakelijk of gewenst is.
- p. Ecologische waarden
De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen in onderlinge samenhang.
- q. Gebouw
Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- r. Gebruiken
Gebruiken, doen gebruiken of laten gebruiken.
- s. Grondgebonden agrarisch bedrijf
Een agrarisch bedrijf dat voor de bedrijfsvoering geheel of overwegend afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond welk tot dat bedrijf behoort zoals een akkerbouw-, weidebouwbedrijf, alsmede een fruitteeltbedrijf.
- t. Kas
Een agrarisch bedrijfsgebouw van overwegend glas of ander lichtdoorlatend materiaal danwel een constructie welke gevormd wordt door boogvormen met synthetische afdekmiddelen, met een hoogte van 1,5 m of meer, ten opzichte van het aangrenzende maaiveld, gericht op het telen of kweken van gewassen.
- u. Landschappelijke waarden
De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

- v. (Mest)bassins
Een reservoir voor de opslag van dunne mest in de vorm van een foliebassin of mestsilo.
- w. Onderkomens
Voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, arken, woonwagens, kampeerauto's, tentwagens en caravans, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten.
- x. Straatmeubilair
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, bloemen-of plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting of wegbewijzing; verkooppunten voor motorbrandstoffen worden niet begrepen onder straatmeubilair.
- y. Uitbreiding van de woning
Een gebouw dat aangebouwd is aan de woning en rechtstreeks van daaruit toegankelijk is.
- z. Vrij beroep
Een beroep, uitgeoefend op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied.
- aa. Woning
Een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van de voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. Breedte van een gebouw
Tussen de buitenwerkse hoofdzijgevelvlakken en/of de harten der gemeenschappelijke scheidsmuren.
- b. Oppervlakte van een gebouw
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten der gemeenschappelijke scheidsmuren van de begane grondvloer.
- c. Goothoogte van een gebouw
Van bovenkant goot, boelboord of druiplijn tot aan het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein.
- d. Nokhoogte of kaphoogte van een gebouw
Het hoogste punt van een dakconstructie, behoudens toegelaten afwijkingen krachtens deze voorschriften, met dien verstande dat de nokhoogte of kaphoogte ten hoogste mag bedragen de goothoogte van een gebouw plus
- e. Hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde
Van het hoogste punt tot aan het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein.
- f. Inhoud van een gebouw
Tussen buitenwerkse gevelvlakken, harten der gemeenschappelijke scheidingsmuren, buitenwerkse dakvlakken en bovenkant van het begane grondvloeroppervlak.

5 m

Artikel 3

Dubbeltelbepaling

Grond, welke eenmaal in aanmerking is genomen bij de verlening van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

PARAGRAAF II BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 4

Beschrijving in hoofdlijnen ten behoeve van alle bestemmingen

Inleiding

In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het plan de diverse doeleinden worden nagestreefd. Hierbij wordt in eerste instantie ingegaan op de hoofddoelstelling van het plan. Vervolgens volgen bij een aantal bestemmingen nog een aantal sectorale doelstellingen welke dienen te passen binnen de hoofddoelstelling.

Hoofddoelstellingen

Algemeen

Het beleid van de gemeente Helmond is er in hoofdlijnen op gericht in het gebied dat bekend staat onder de naam Dierdonk een hoogwaardig woon- en leefmilieu tot stand te brengen. Er wordt daarbij gestreefd de landschappelijke en gebiedseigen karakteristieken van het gebied optimaal te benutten. Dit uitgangspunt dient zowel herkenbaar te zijn in het woonmilieu als in de infrastructuur. Voorts dient het woongebied zich te onderscheiden door middel van een eigen identiteit en kwaliteit. Daarbij dient gedacht te worden aan:

- verwevenheid van wonen met bos en water;
- kleinschalige, zelfstandig functionerende woonmilieus;
- toepassing van bijzondere architectuur;
- het bieden van hoogwaardige voorzieningen ter versterking van de woonkwaliteit.

Milieugerichte ontwikkeling

De ontwikkeling van het plangebied dient milieugericht plaats te vinden. Onderdeel hiervan vormt het uitgangspunt dat alleen mag worden gebouwd met inachtneming van de bepalingen van de Wet Geluidhinder en de infrastructuur dient te worden afgestemd op de bescherming van het grondwater waaronder begrepen de drinkwaterwinning.

Voorts zal in overwegende mate worden gestreefd naar:

- een doelgerichte integratie van water(partijen);
- optimale benutting van aanwezige groenelementen;
- beperking van de oppervlakteverharding;
- een verbeterd gescheiden rioleringssysteem;
- toepassing milieuvriendelijke materialen;

- structuurbepalende langzaam-verkeersroutes;
- beïnvloeding van de vervoersmiddelenkeuze ten gunste van het openbaar vervoer;
- zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein.

Ruimtelijke structuur

Uitgangspunt voor de ruimtelijke structuur vormt het streven naar de ontwikkeling van een hoogwaardig leef- en woonmilieu. Hierbij dient gebruik te worden gemaakt van de gebiedseigen karakteristieken van het plangebied gecombineerd met een gedifferentieerd suburbaan woonmilieu.

Het bebouwingspatroon dient zich te kenmerken door een overwegend open bebouwingspatroon. Een lage bebouwingsgraad in combinatie met royale percelen.

De woonsfeer zal zich kenmerken door overwegend vrijstaande en dubbele woningen.

Functionele structuur

Uitgangspunt voor de functionele structuur vormt de realisering van de woonfunctie met een daarop afgestemd voorzieningenniveau, waaronder begrepen winkels, horeca, scholen, praktijkruimten en instellingen cq functies op sociaal, cultureel en medisch gebied. Daarnaast dienen diverse dagrecreatieve alsmede sportvoorzieningen te worden gerealiseerd. Het gemeentelijk beleid is er op gericht de bestaande manege in het plangebied in te passen en binnen het plangebied een tenniscomplex te realiseren. Openlucht/recreatieve voorzieningen dienen zoveel mogelijk in de structurele groenelementen en in de planranden te worden ondergebracht.

Groenstructuur

De landschappelijke kwaliteiten van de lokatie Dierdonk zullen moeten bijdragen aan het hoogwaardige woon- en leefmilieu en deze waar nodig ondersteunen.

Dit betekent dat:

- de Bakelse Bossen tot stadsdeelpark zullen worden ontwikkeld;
- de bosrand ten noorden van de Bakelsedijk (S210) in het woongebied zal worden geïntegreerd;

- nieuw parkbos bij de zuidelijke randen van Dierdonk zal worden aangelegd om dit aan te laten sluiten bij het karakter van de Bakelse Bossen;
- de bestaande natuurwaarden van de Bakelse Beemden verder worden beschermd en ontwikkeld;
- gestreefd wordt het beekdal van de Bakelse Aa te ontwikkelen tot natuurgebied;
- de veengeulzone tot centraal groen en waterelement in het woongebied wordt ontwikkeld;
- het woongebied ten noorden van de veengeul van veel singels zal worden voorzien;
- een groenzone de verschillende woonbuurten met elkaar zal verbinden;
- waardevolle beplanting en karakteristieke paden zoveel mogelijk worden gehandhaafd.

Verkeersstructuur

Het plangebied zal zich kenmerken door een onderscheid in hoofdwegen, lanen en woonstraten.

De S210 dient zorgvuldig landschappelijk te worden ingepast. De hoofdontsluitingen dienen zich als statige lanen te onderscheiden. Buurtwegen en woonstraten dienen zich te kenmerken door ruime, zachte profielen met groenstroken. Er dienen veilige en sociaal controleerbare fiets- en wandelpaden te worden gerealiseerd.

Toetsing/beheersing

Een globaal eindplan levert een directe bouwtitel op. Bij de verdere ontwikkeling en realisering van het bestemmingsplan dienen bouwplannen naast de voorschriften en de plankaart getoetst te worden aan een inrichtingsplan (proefverkaveling) en aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden (beeldkwaliteitsplan) zoals neergelegd in hoofdstuk VII van het masterplan Dierdonk. Deze toets vindt tijdens het ontwikkelingsproces van het plan plaats. Indien door het stellen van nadere eisen niet tot een verantwoorde beeldkwaliteit passend binnen de randvoorwaarden van het plan kan worden gekomen dient ingekomen bouwplan te worden aangepast of te worden afgewezen. Wanneer het plan gerealiseerd gaat worden gebeurt dit op basis van een maatvast verkavelingstekening 1:500, waarop de definitieve bouwblokken, wegen, groen, water en de overige voorzieningen staan ingetekend. Na realisatie van het plan volgt het beheer van het gebied.

Dit beheer vindt plaats via een zogenaamd beheersplan dat bestaat uit het definitieve verkavelingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Latere bouwplannen worden hieraan getoetst en voorzover nodig kunnen burgemeester en wethouders gebruik maken van het in de voorschriften aangegeven stelsel van nadere eisen.

Artikel 5

Woonpark

1. Gronden, aangewezen voor woonpark zijn bestemd voor:
 - woondoeleinden in de vorm van vrijstaande-, dubbele-, en meer dan twee aaneengebouwde woningen met bijbehorende bijgebouwen, aanbouwen, uitbreidingen van de woning, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en ontsluitingspaden;
 - groendoeleinden met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder tevens worden begrepen speelvoorzieningen;
 - verkeersdoeleinden in de vorm van lanen, woonstraten, verkeersdoeleinden/woonomgeving, ontsluitingspaden, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen één en ander met bijbehorend straatmeubilair;
 - openbare nutsdoeleinden;
 - waterpartijen, singels en watergangen;
 - landschappelijk goede overgangen naar de aangrenzende bestemmingen "Natuurontwikkelingsgebied en natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch weidegebied"
2. **Beschrijving in hoofdlijnen**
 In dit lid wordt in aanvulling op artikel 4 in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het plan de bestemming, die ingevolge lid 1 van dit artikel aan de aldaar bedoelde gronden is toegekend, wordt nagestreefd.

Algemeen

Het beleid is er opgericht dat het plangebied zich door meerdere woonsferen zal kenmerken. Binnen deze woonsferen kunnen meerdere woonthema's voorkomen. De woonsferen dienen herkenbaar te zijn binnen de totale woonomgeving. Globaal zal het wonen in het plangebied gekenmerkt worden door:

- wonen aan het water
- wonen langs lanen in een parksfeer
- wonen tegen de bossen

Er wordt een hoge prioriteit gelegd bij de architectonische kwaliteit van de bebouwing. Daartoe kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen.

Ten behoeve van de beeldvorming dient de bebouwing langs de hoofdlanen een statig karakter te hebben. Het plangebied zal geen meergezinswoningen kennen.

Vrijstaande, dubbele woningen zullen het plangebied domineren terwijl daarnaast rijenwoningen in korte blok lengten mogelijk zijn. De bestaande woningen zullen in het plangebied als zodanig worden ingepast.

Woningbouw

- | | |
|---|--------------|
| - binnen de bestemming woonpark moeten tenminste woningen en mogen ten hoogste woningen worden gerealiseerd; | 1200
1400 |
| - de dichtheid per bestemmingsvlak dient tenminste woningen per ha en mag ten hoogste woningen per ha bedragen; | 20
30 |
| - de algemene gebruiksbepaling artikel 20 staat de uitoefening van vrije beroepen niet in de weg. Via vrijstelling kan het huisgebonden beroep worden toegelaten. In beide gevallen moet de woonfunctie van een perceel echter worden gehandhaafd. Daarnaast mogen dergelijke activiteiten niet leiden tot de noodzaak van extra verkeersmaatregelen op de openbare gebieden. | |

Groendoeleinden, waterpartijen, verkeersdoeleinden en parkeren

- | | |
|---|----------------------|
| - er dient een groene zone van tenminste breed ter plaatse van of op een afstand van ten hoogste uit de op de plankaart voorkomende aanduiding "groenzone" te worden gerealiseerd; de oppervlakte van deze groenzone dient tenminste te bedragen; | 20 m
20 m
2 ha |
| - de op de plankaart nader aangeduide "waardevolle beplanting" en het "bestaand pad" dienen zoveel mogelijk in het plangebied te worden ingepast; | |
| - voor groendoeleinden op blok- en buurniveau dient per woning buiten de groenzone een oppervlakte gereserveerd te worden van tenminste | 15 m ² |
| - er dient tenminste bomenrij per straat/laan te worden gerealiseerd in het gebied ten zuiden van de veengeul; | 1 |
| - er dienen langzaamverkeersroutes te worden gesitueerd ter plaatse van of op een afstand van ten hoogste uit de op de plankaart voorkomende aanduiding "langzaam verkeersroute"; | 20 m |

- er dient rekening te worden gehouden met een gemiddelde parkeer-norm van tenminste 1,5 parkeerplaats per woning, garages niet meegerekend waarbij op openbaar terrein ten hoogste gemiddeld 0,5 parkeerplaats per woning mag worden gerealiseerd;
- de rijbaanbreedte van wegen dient tenminste 3,5 m en mag ten hoogste 7 m bedragen;
- indien verkeersdoeleinden worden gerealiseerd is voor het overige het bepaalde in artikel 18 van overeenkomstige toepassing;
- er dienen waterpartijen of singels te worden gesitueerd ter plaatse van of op een afstand van ten hoogste 20 m uit de op de plankaart voorkomende aanduiding "water";
- waterpartijen en singels met bijbehorende taluds dienen zoveel mogelijk in de openbare ruimte te worden gesitueerd;
- de oppervlakte aan water dient voor deze aanduidingen in totaal tenminste 0,7 ha te bedragen.

Leidingen

- binnen een afstand van 1 m gemeten uit het hart van de op de plankaart voorkomende "ondergrondse stamrioolleiding" mogen geen gebouwen worden opgericht.

3. Bebouwingsregels

a. Woningen

1. de goothoogte van eengezinshuizen mag ten hoogste 6 m bedragen;
2. de goothoogte van voorzieningen ten behoeve van bijzondere woonvormen zoals centraal wonen mag ten hoogste 9 m bedragen;
3. de afstand van woningen tot aan een bestemming "verkeersdoeleinden" bedraagt tenminste 5 m
4. de afstand van woningen tot een watergang bedraagt tenminste 5 m

- | | | |
|----|--|-----|
| 5. | de afstand van woningen tot de achterste perceelsgrens bedraagt tenminste | 5 m |
| 6. | de afstand van de niet aangebouwde zijde van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste | 3 m |
| 7. | een bouwperceel behorende bij een woning wordt bebouwd bij vrijstaande woningen: | |
| | tot ten hoogste | 40% |
| | bij kopwoningen van rijenwoningen en bij geschakelde woningen en bij dubbele woningen: | |
| | tot ten hoogste | 40% |
| | en bij tussenwoningen: tot ten hoogste | 50% |
| 8. | woningen eerst gerealiseerd mogen worden indien in voldoende mate vaststaat dat er ten gevolge van de ligging van de aangrenzende agrarische bedrijven geen overwegende bezwaren vanuit milieuhygiënische aard kunnen ontstaan (stankcirkels). | |
- b. Bijgebouwen, aanbouwen, uitbreidingen van de woning en bouwwerken geen gebouwen zijnde
- | | | |
|----|--|-------------------|
| 1. | indien bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning naast of aan woningen worden gebouwd, bedraagt de afstand tussen bijgebouwen, aanbouwen, uitbreiding van de woning en de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan tenminste | 4 m |
| 2. | het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen, aanbouwen of een uitbreiding van de woning per woning bedraagt ten hoogste mits het totale bouwperceel bebouwd wordt tot ten hoogste het in lid 3.a.7. aangegeven percentage; | 40 m ² |
| 3. | per woning mogen ten hoogste vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd; | 2 |
| 4. | de goothoogte van bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning bedraagt ten hoogste | 3 m |
| 5. | de afstand van bijgebouwen, aanbouwen of uitbreidingen van de woningen tot de zijdelingse perceelsgrens of een watergang bedraagt tenminste | 3 m |
| | respectievelijk | 5 m |

- | | | |
|----|--|-------|
| 6. | de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de achtergevel van woningen of het verlengde daarvan bedraagt ten hoogste | 2 m |
| | en voor het overige ten hoogste | 1 m |
| 7. | in afwijking van het bepaalde onder 6 bedraagt de hoogte van carports ten hoogste met dien verstande dat carports uitsluitend mogen worden opgericht achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan. | 2,5 m |
- c. Plantenkassen, hobbykassen, koven e.d.
Naast de bijgebouwen als bedoeld in lid b. mogen kleine bouwwerken als plantenkassen, hobbykassen, koven e.d. worden gebouwd, met dien verstande dat:
- | | | |
|----|---|------------------|
| 1. | het gezamenlijk oppervlak per woning ten hoogste bedraagt | 9 m ² |
| 2. | de nokhoogte ten hoogste bedraagt | 2,5 m |
| 3. | uitsluitend achter de achtergevel van woningen of het verlengde daarvan mag worden gebouwd; | |
| 4. | de afstand van deze bebouwing tot een watergang tenminste bedraagt | 5 m |
- d. Openbare nutsdoeleinden
- | | | |
|----|--|-------------------|
| 1. | de oppervlakte per gebouw mag ten hoogste bedragen | 50 m ² |
| 2. | de hoogte der bebouwing mag ten hoogste bedragen | 5 m |
- Vrijstellingsbevoegdheid
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:
- | | | |
|----|--|-----|
| a. | van het bepaalde onder 3.b.1. voor het bouwen van bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning tot in de voorgevelrooilijn van de woningen waar aan- of bijgebouwd wordt; | |
| b. | van het bepaalde onder 3.b.2. voor een oppervlakte tot ten hoogste 60 m ² met dien verstande dat het totale bouwperceel bebouwd wordt tot ten hoogste | 40% |
| c. | van het bepaalde onder 3.c.3. voor de bouw van kleine bouwwerken, mits gebouwd wordt achter de voorgevel van de woningen of het verlengde daarvan, of voor de voorgevel op een afstand van tenminste | 5 m |
| | gemeten uit een watergang of uit de kant van de weg; | |

- | | |
|--|---------------------------|
| d. van het bepaalde onder 3.b.2. voor de bouw van bijgebouwen ten behoeve van kantoor en/of praktijkruimten ten behoeve van het vrije beroep tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste met dien verstande dat: | 100 m ² |
| 1. een bebouwingspercentage van het bouwperceel van ten hoogste in acht genomen wordt; | 40% |
| 2. er geen onevenredige verkeersoverlast te verwachten is; | |
| e. van het bepaalde onder 3.b.2. voor de bouw van bijgebouwen ten behoeve van mindervaliden tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste met dien verstande dat een bebouwingspercentage van het bouwperceel van ten hoogste in acht genomen wordt; | 100 m ²
40% |
| f. van het bepaalde onder 3.b.1. en 3.b.2. ten behoeve van de bouw van een entree alsmede erkers, mits: | |
| 1. de diepte van de entree of de erker niet meer bedraagt dan | 2 m |
| 2. de hoogte van de entree of erker niet meer bedraagt dan de hoogte van de begane grondlaag van de woning waar de entree of erker wordt aangebouwd; | |
| g. van het bepaalde onder 3.a.3., 3.a.4., 3.a.5., 3.a.6., 3.b.5. en 3.c.4. voor het bouwen op een kortere afstand; | |
| h. van het bepaalde onder 3.b.7. voor het voor de voorgevelrooilijn bouwen van carports; | |
| i. van het bepaalde onder 3.a.1. voor een goothoogte van maximaal | 8 m |

Procedure

5. Bij toepassingen van de onder 4.d. bedoelde vrijstellingsbevoegdheid worden de eigenaren en/of gebruikers van de naastgelegen percelen in de gelegenheid gesteld hun eventuele bezwaren tegen het verlenen van de vrijstelling schriftelijk kenbaar te maken.

Nadere eisen

6. a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering, de afmetingen, en overeenkomstig hoofdstuk VII van Masterplan Dierdonk ten aanzien van materiaalgebruik, dakbeëindiging, kapvorm en nokhoogte, van de in lid 3 en 4 genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:

- de bepalingen als bedoeld in artikel 4 en lid 2 van dit artikel;
 - het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
 - de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. Nadere eisen, als bedoeld onder a., kunnen tevens worden gesteld ten behoeve van het verkrijgen van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

Artikel 6

Woongebied (ex art. 11 W.R.O.)

1. a. Gronden, aangewezen voor woongebied (ex art. 11 W.R.O.), zijn bestemd voor:
 - woondoeleinden in de vorm van vrijstaande-, dubbele-, en meer dan twee aaneengebouwde woningen met bijbehorende bijgebouwen, aanbouwen, uitbreidingen van de woning, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en ontsluitingspaden;
 - groendoeleinden met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder tevens worden begrepen speelvoorzieningen;
 - landschappelijke goede overgangen naar de aangrenzende bestemmingen bos en ecologisch ontwikkelingsgebied, alsmede naar de aangrenzende natuurgebieden;
 - verkeersdoeleinden in de vorm van lanen, woonstraten, verkeersdoeleinden/woonomgeving, ontsluitingspaden, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen één en ander met bijbehorend straatmeubilair;
 - openbare nutsdoeleinden;

met dien verstande, dat van de tot woongebied (ex art. 11 W.R.O.) bestemde gronden wordt gereserveerd:

a. voor woondoeleinden, een oppervlakte van tenminste	70%
b. voor groendoeleinden een oppervlakte van tenminste	4%
c. voor verkeersdoeleinden, een oppervlakte van ten hoog	24%
- b. In afwijking van het bepaalde onder lid 1.a. sub b, en c zijn burgemeester en wethouders bevoegd af te wijken van de aldaar vermelde percentages, mits een doelmatige uitvoering van de bestemming "woongebied (ex art. 11 W.R.O.)" dit noodzakelijk maakt en de aldaar genoemde percentages met niet meer dan 10% worden verhoogd of verlaagd.

2. **Beschrijving in hoofdlijnen**

In dit lid wordt in aanvulling op artikel 4 in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het plan de bestemming, die ingevolge lid 1 van dit artikel aan de aldaar bedoelde gronden is toegekend, wordt nagestreefd.

Algemeen

Het beleid is er opgericht dat het plangebied zich door meerdere woonsferen zal kenmerken. Binnen deze woonsferen kunnen meerdere woonthema's voorkomen.

De woonsferen dienen herkenbaar te zijn binnen de totale woonomgeving. Globaal zal het wonen in het plangebied gekenmerkt worden door:

- wonen langs lanen in een parksfeer;
- wonen tegen de bossen.

Er wordt een hoge prioriteit gelegd bij de architectonische kwaliteit van de bebouwing. Daartoe kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen.

Ten behoeve van de beeldvorming dient de bebouwing langs de hoofdlanen een statig karakter te hebben. Het plangebied zal geen meergezinswoningen kennen. Vrijstaande, dubbele woningen zullen het plangebied domineren terwijl daarnaast rijenwoningen in korte blok lengten mogelijk zijn.

De bestaande woningen zullen in het plangebied als zodanig worden ingepast.

Woningbouw

- | |
|--|
| - binnen de bestemming woongebied moeten tenminste 500 |
| woningen en mogen ten hoogste 650 |
| woningen worden gerealiseerd; |
| - de dichtheid per bestemmingsvlak dient tenminste 20 |
| woningen per ha en mag ten hoogste 30 |
| woningen per ha bedragen; |
| - de algemene gebruiksbepaling artikel 20 staat de uitoefening van |
| vrije beroepen niet in de weg. Via vrijstelling kan het huisgebonden |
| beroep worden toegelaten. In beide gevallen moet de woonfunctie |
| van een perceel echter worden gehandhaafd. Daarnaast mogen |
| dergelijke activiteiten niet leiden tot de noodzaak van extra |
| verkeersmaatregelen op de openbare gebieden. |

Groendoeleinden, waterpartijen, verkeersdoeleinden en parkeren

- | | |
|--|--|
| - de op de plankaart nader aangeduide "waardevolle beplanting" en | |
| de wegen en paden aangeduid met "bestaand pad" dienen zo veel | |
| mogelijk in het plangebied te worden ingepast; | |
| - voor groendoeleinden op blok- en buurniveau dient per woning een | |
| oppervlakte gereserveerd te worden van tenminste 15 m2 | |
| - er dient tenminste 1 | |
| bomenrij per straat/laan te worden gerealiseerd; | |

- er dienen langzaamverkeersroutes te worden gesitueerd ter plaatse van of op een afstand van ten hoogste 20 m uit de op de plankaart voorkomende aanduiding "langzaam verkeersroute";
- er dient rekening te worden gehouden met een gemiddelde parkeer-norm van tenminste 1,5 parkeerplaats per woning, garages niet meegerekend waarbij op openbaar terrein ten hoogste gemiddeld 0,5 parkeerplaats per woning mag worden gerealiseerd;
- de rijbaanbreedte van wegen dient tenminste 3,5 m en mag ten hoogste 7 m bedragen;
- indien verkeersdoeleinden worden gerealiseerd is voor het overige het bepaalde in artikel 18 van overeenkomstige toepassing.

Leidingen

- binnen een afstand van 1 m gemeten uit het hart van de op de plankaart voorkomende "ondergrondse stamrioolleiding" mogen geen gebouwen worden opgericht.

3. Bebouwing overeenkomstig een nader uitgewerkt plan

Op de tot woongebied (ex art. 11 W.R.O.) bestemde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders nader uitgewerkt plan, met dien verstande, dan gebouwd mag worden voordat een zodanig plan rechtskracht heeft verkregen, indien:

- a. de op te richten bouwwerken overeenstemmen met danwel op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in een reeds vastgesteld uitgewerkt plan of een daarvoor gemaakt ontwerp;
- b. Gedeputeerde Staten vooraf hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de bouwvergunning geen bezwaar hebben.

4. Regels, volgens welke burgemeester en wethouders de bestemming woongebied (ex art. 11 W.R.O.) nader moeten uitwerken

Burgemeester en wethouders moeten het tot woongebied (ex art. 11 W.R.O.) bestemde gedeelte van het plan uitwerken met inachtneming van de navolgende regels:

Bebouwingsregels

a. Woningen

- | | |
|---|-----|
| 1. de goothoogte van eengezinshuizen mag ten hoogste bedragen; | 6 m |
| 2. de goothoogte van voorzieningen ten behoeve van bijzondere woonvormen zoals centraal wonen mag ten hoogste bedragen; | 9 m |
| 3. de afstand van woningen tot aan een bestemming "verkeersdoel einden" bedraagt tenminste | 5 m |
| 4. de afstand van woningen tot een watergang bedraagt tenminste | 5 m |
| 5. de afstand van woningen tot de achterste perceelsgrens bedraagt tenminste | 5 m |
| 6. de afstand van de niet aangebouwde zijde van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste | 3 m |
| 7. een bouwperceel behorende bij een woning wordt bebouwd bij vrijstaande woningen: tot ten hoogste | 30% |
| bij kopwoningen van rijenwoningen en bij geschakelde woningen | |
| en bij dubbele woningen: tot ten hoogste | 40% |
| en bij tussenwoningen: tot ten hoogste | 50% |
| 8. woningen eerst gerealiseerd mogen worden indien in voldoende mate vaststaat dat er ten gevolge van de ligging van de aangrenzende agrarische bedrijven geen overwegende bezwaren vanuit milieuhygiënische aard kunnen ontstaan (stankcirkels). | |

b. Bijgebouwen, aanbouwen, uitbreidingen van de woning en bouwwerken geen gebouwen zijnde

- | | |
|---|-------------------|
| 1. indien bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning naast of aan woningen worden gebouwd, bedraagt de afstand tussen bijgebouwen, aanbouwen, uitbreiding van de woning en de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan tenminste | 4 m |
| 2. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen, aanbouwen of een uitbreiding van de woning per woning bedraagt ten hoogste mits het totale bouwperceel bebouwd wordt tot ten hoogste het in lid 4.a.7. aangegeven percentage; | 40 m ² |
| 3. per woning mogen ten hoogste vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd; | 2 |
| 4. de goothoogte van bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning bedraagt ten hoogste | 3 m |

- | | | |
|----|--|-------|
| 5. | de afstand van bijgebouwen, aanbouwen of uitbreidingen van de woningen tot de zijdelingse perceelsgrens of een watergang bedraagt ten minste | 3 m |
| | respectievelijk | 5 m |
| 6. | de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de achtergevel van woningen of het verlengde daarvan bedraagt ten hoogste | 2 m |
| | en voor het overige ten hoogste | 1 m |
| 7. | in afwijking van het bepaalde onder 6 bedraagt de hoogte van carports ten hoogste | 2,5 m |
| | met dien verstande dat carports uitsluitend mogen worden opgericht achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan. | |

c. Plantenkassen, hobbykassen, koven e.d

Naast de bijgebouwen als bedoeld in lid b. mogen kleine bouwwerken als plantenkassen, hobbykassen, koven e.d. worden gebouwd, met dien verstande dat:

- | | | |
|----|---|------------------|
| 1. | het gezamenlijk oppervlak per woning ten hoogste bedraagt | 9 m ² |
| 2. | de nokhoogte ten hoogste bedraagt | 2,5 m |
| 3. | uitsluitend achter de achtergevel van woningen of het verlengde daarvan mag worden gebouwd; | |
| 4. | de afstand van deze bebouwing tot een watergang tenminste bedraagt | 5 m |

d. Openbare nutsdoeleinden

- | | | |
|----|---|-------------------|
| 1. | de oppervlakte per gebouw mag ten hoogste bedragen; | 50 m ² |
| 2. | de hoogte der bebouwing mag ten hoogste bedragen. | 5 m |

Vrijstellingsbevoegdheid

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:
- a. van het bepaalde onder 4.b.1. voor het bouwen van bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning tot in de voorgevelrooilijn van de woningen waar aan- of bijgebouwd wordt;

- b. van het bepaalde onder 4.b.2. voor een oppervlakte van ten hoogste 60 m²
met dien verstande dat het totale bouwperceel bebouwd wordt tot tot ten hoogste 40%
- c. van het bepaalde onder 4.c.3. voor de bouw van kleine bouwwerken mits gebouwd wordt achter de voorgevel van de woningen of het verlengde daarvan, of voor de voorgevel op een afstand van tenminste 5 m gemeten uit een watergang of uit de kant van de weg;
- d. van het bepaalde onder 4.b.2. voor de bouw van bijgebouwen ten behoeve van kantoor en/of praktijkruimten ten behoeve van het vrije beroep tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 100 m²
met dien verstande dat:
 - 1. een bebouwingspercentage van het bouwperceel van ten hoogste 40% in acht genomen wordt;
 - 2. er geen onevenredige verkeersoverlast te verwachten is;
- e. van het bepaalde onder 4.b.2. voor de bouw van bijgebouwen ten behoeve van mindervaliden tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 100 m²
met dien verstande dat een bebouwingspercentage van het bouwperceel van ten hoogste 50% in acht genomen wordt;
- f. van het bepaalde onder 4.b.1. en 4.b.2. ten behoeve van de bouw van een entree alsmede erkers, mits:
 - 1. de diepte van de entree of de erker niet meer bedraagt dan 2 m
 - 2. de hoogte van de entree of erker niet meer bedraagt dan de hoogte van de begane grondlaag van de woning waar de entree of erker wordt aangebouwd;
- g. van het bepaalde onder 4.a.3., 4.a.4., 4.a.5., 4.a.6., 4.b.5. en 4.c.4. voor het bouwen op een kortere afstand;
- h. van het bepaalde onder 4.b.7. voor het voor de voorgevelrooilijn bouwen van carports;
- i. van het bepaalde onder 4.a.1. voor een goothoogte van maximaal 8 m

Procedure

6. Bij toepassingen van de onder 5.d. bedoelde vrijstellingsbevoegdheid worden de eigenaren en/of gebruikers van de naastgelegen percelen in de gelegenheid gesteld hun eventuele bezwaren tegen het verlenen van de vrijstelling schriftelijk kenbaar te maken.

Nadere eisen

7. a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering, de afmetingen, en overeenkomstig hoofdstuk VII van het Materplan Dierdonk ten aanzien van materiaalgebruik, dakbeëindiging, kapvorm en nokhoogte van de in lid 4 en 5 genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:
- de bepalingen als bedoeld in artikel 4 en lid 2 van dit artikel;
 - het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
 - de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. Nadere eisen, als bedoeld onder a., kunnen tevens worden gesteld ten behoeve van het verkrijgen van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

8. Procedure

Bij het uitvoering geven door burgemeester en wethouders aan het bepaalde in lid 3 en 4 is het bepaalde in artikel 22 lid 2 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 7

Centrumgebied (ex art. 11 W.R.O.)

1. a. Gronden, aangewezen voor centrumgebied (ex art. 11 W.R.O.), zijn bestemd voor:

- bijzondere doeleinden in de vorm van bebouwing en voorzieningen ten dienste van openbare, sociale, culturele, religieuze, medische, recreatieve en onderwijsdoeleinden;
- horecadoeleinden en commerciële sportvoorzieningen;
- sportvoorzieningen in de vorm van een tennispark;
- woondoeleinden in de vorm van vrijstaande-, dubbele-, en meer dan twee aaneengebouwde woningen en gestapelde woningen met bijbehorende bijgebouwen, aanbouwen, uitbreidingen van de woning, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en ontsluitingspaden;
- groendoeleinden met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder tevens worden begrepen speelvoorzieningen;
- landschappelijke goede overgangen naar de aangrenzende bestemmingen landschappelijk waardevol agrarisch weidegebied en park;
- verkeersdoeleinden in de vorm van pleinen, woonstraten, verkeersdoeleinden/woonomgeving, ontsluitingspaden, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen één en ander met bijbehorend straatmeubilair;
- openbare nutsdoeleinden;
- waterpartijen;

met dien verstande, dat van de tot woongebied (ex art. 11 W.R.O.) bestemde gronden wordt gereserveerd:

- | | |
|--|---------------------|
| a. voor woondoeleinden, een oppervlakte van tenminste | 0,7 ha |
| b. voor horecadoeleinden inclusief commerciële sportvoorzieningen van ten hoogste | 1500 m ² |
| bedrijfsvloeroppervlak; | |
| c. voor onderwijsvoorzieningen tenminste | 0,6 ha |
| en ten hoogste | 1,2 ha |
| d. voor sportvoorzieningen ten hoogste | 2,5 ha |
| inclusief bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen; | |
| e. voor groendoeleinden waterpartijen en watergangen, een oppervlakte van ten minste | 0,5 ha |
| f. voor verkeersdoeleinden, een oppervlakte van ten hoogste | 2 ha |

- b. In afwijking van het bepaalde onder lid 1.a. sub b t/m g zijn burgemeester en wethouders bevoegd af te wijken van de aldaar vermelde oppervlakten, mits een doelmatige uitvoering van de bestemming "centrumgebied (ex art. 11 W.R.O.)" dit noodzakelijk maakt en de aldaar genoemde oppervlakten met niet meer dan worden verhoogd of verlaagd.

10%

2. Beschrijving in hoofdlijnen

In dit lid wordt in aanvulling op artikel 4 in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het plan de bestemming, die ingevolge lid 1 van dit artikel aan de aldaar bedoelde gronden is toegekend, wordt nagestreefd.

Algemeen

Het beleid is er opgericht dat de voorzieningen enerzijds dienen te zijn afgestemd op de primaire levensbehoefte en anderzijds op de omvang en het karakter van het woongebied.

Scholen (kleuter-/basisonderwijs), winkels, horeca, praktijkruimten en instellingen c.q. functies op sociaal, cultureel en medisch gebied zullen zoveel mogelijk moeten worden geconcentreerd. Eventuele winkelvestigingen dienen aan een centraal plein te worden geconcentreerd. Het gemeentelijk beleid is er op gericht binnen de bestemming een tenniscomplex te realiseren.

Woningbouw

- binnen de bestemming centrumgebied moeten tenminste 20
- woningen en mogen ten hoogste 90
- woningen worden gerealiseerd, waarvan maximaal 30
- woningen in combinatie met kantoren, winkels, horecavoorzieningen of praktijkruimten.

Waterpartijen, verkeersdoeleinden en parkeren

- er dient rekening te worden gehouden met een gemiddelde parkeernorm van tenminste 1,5
- parkeerplaats per woning, garages niet meegerekend;
- per 100 m²
- bedrijfsvloeroppervlak geldt een parkeernorm van 2

- de rijbaanbreedte van wegen dient tenminste 3,5 m en mag ten hoogste 7 m bedragen;
- indien verkeersdoeleinden worden gerealiseerd is voor het overige het bepaalde in artikel 18 van overeenkomstige toepassing;
- waterpartijen en singels met bijbehorende taluds dienen zoveel mogelijk in de openbare ruimte te worden gesitueerd;
- de zogenaamde veengeul dient zoveel mogelijk als waterpartij in het plangebied te worden opgenomen.

3. Bebouwing overeenkomstig een nader uitgewerkt plan

Op de tot centrumgebied (ex art. 11 W.R.O.) bestemde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders nader uitgewerkt plan, met dien verstande, dat gebouwd mag worden voordat een zodanig plan rechtskracht heeft verkregen, indien:

- a. de op te richten bouwwerken overeenstemmen met danwel op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in een reeds vastgesteld uitgewerkt plan of een daarvoor gemaakt ontwerp;
- b. Gedeputeerde Staten vooraf hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de bouwvergunning geen bezwaar hebben.

4. Regels, volgens welke burgemeester en wethouders de bestemming centrumgebied (ex art. 11 W.R.O.) nader moeten uitwerken

Burgemeester en wethouders moeten het tot centrumgebied (ex art. 11 W.R.O.) bestemde gedeelte van het plan uitwerken met inachtneming van de navolgende regels:

Bebouwingsregels

a. Woningen

- 1. de goothoogte van eengezinshuizen mag ten hoogste 6 m bedragen;
- 2. de goothoogte van woningen in combinatie met winkels, horeca of praktijkruimten danwel van gestapelde woningen mag ten hoogste 12 m bedragen;
- 3. de afstand van woningen tot aan een bestemming "verkeersdoeleinden" bedraagt tenminste 5 m

- | | | |
|----|--|-----|
| 4. | de afstand van woningen tot de achterste perceelsgrens bedraagt tenminste | 5 m |
| 5. | de afstand van de niet aangebouwde zijde van een woning tot de zijdelingse perceels grens bedraagt tenminste | 3 m |
| 6. | een bouwperceel behorende bij een eengezinswoning wordt bebouwd tot ten hoogste | 40% |
| 7. | woningen eerst gerealiseerd mogen worden indien in voldoende mate vaststaat dat er ten gevolge van de ligging van de aangrenzende agrarische bedrijven geen overwegende bezwaren vanuit milieuhygiënische aard kunnen ontstaan (stankcirkels). | |
- b. Bijgebouwen, aanbouwen, uitbreidingen van de woning en bouwwerken geen gebouwen zijnde
- | | | |
|----|--|--------------------------|
| 1. | indien bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning naast of aan woningen worden gebouwd, bedraagt de afstand tussen bijgebouwen, aanbouwen, uitbreiding van de woning en de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan tenminste | 4 m |
| 2. | het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen, aanbouwen of een uitbreiding van de woning per woning ten hoogste bedraagt mits het totale bouwperceel bebouwd wordt tot ten hoogste | 40 m ²
50% |
| 3. | per woning mogen ten hoogste vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd; | 2 |
| 4. | de goothoogte van bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning bedraagt ten hoogste | 3 m |
| 5. | de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevel van woningen of het verlengde daarvan bedraagt ten hoogste | 2 m |
| | en voor het overige ten hoogste | 1 m |
| 6. | in afwijking van het bepaalde onder 5. bedraagt de hoogte van carports ten hoogste met dien verstande dat carports uitsluitend mogen worden opgericht achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan. | 2,5 m |
- c. Plantenkassen, hobbykassen, koven e.d.
Naast de bijgebouwen als bedoeld in lid b, mogen kleine bouwwerken als plantenkassen, hobbykassen, koven e.d. worden gebouwd, met dien verstande dat:

- | | |
|---|-------------------|
| 1. het gezamenlijk oppervlak ten hoogste bedraagt | 9 m ² |
| 2. de nokhoogte ten hoogste bedraagt | 2,5 m |
| 3. uitsluitend achter de voorgevel van woningen of het verlengde daarvan mag worden gebouwd; | |
| 4. de afstand van deze bebouwing tot een watergang tenminste bedraagt | 5m |
| d. Openbare nutsdoeleinden | |
| - de oppervlakte per gebouw mag ten hoogste bedragen; | 50 m ² |
| - de hoogte der bebouwing mag ten hoogste bedragen. | 5 m |
| e. Bijzondere doeleinden | |
| 1. de goothoogte van gebouwen ten behoeve van bijzondere doeleinden mag ten hoogste bedragen; | 8 m |
| 2. de gronden mogen bebouwd worden voor ten hoogste | 50% |
| f. Horecadoeleinden | |
| 1. de goothoogte van gebouwen ten behoeve van horecadoeleinden mag ten hoogste bedragen; | 6 m |
| 2. de gronden mogen geheel worden bebouwd. | |
| g. Sportvoorzieningen | |
| 1. de goothoogte van gebouwen ten behoeve van sportvoorzieningen mag ten hoogste bedragen; | 4 m |
| 2. de gronden mogen bebouwd worden voor ten hoogste | 5% |

Vrijstellingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:
- van het bepaalde onder 4.b.1. voor het bouwen van bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning tot in de voorgevelrooilijn van de woningen waar aan- of bijgebouwd wordt;
 - van het bepaalde onder 4.b.2. voor een oppervlakte tot ten hoogste 60 m² met dien verstande dat het totale bouwperceel bebouwd wordt tot ten hoogste 50%

- | | | |
|----|---|---------------|
| c. | van het bepaalde onder 3.b.2. voor de bouw van bijgebouwen ten behoeve van kantoor en/of praktijkruimten ten behoeve van het vrije beroep tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste met dien verstande dat:
een bebouwingspercentage van het bouwperceel van ten hoogste in acht genomen wordt; | 100 m2
60% |
| d. | van het bepaalde onder 4.b.2. voor de bouw van bijgebouwen ten behoeve van mindervaliden tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste met dien verstande dat een bebouwingspercentage van het bouwperceel van ten hoogste in acht genomen wordt; | 100 m2
60% |
| e. | van het bepaalde onder 4.b.1. en 4.b.2. ten behoeve van de bouw van een entree alsmede erkers, mits:
1. de diepte van de entree of de erker niet meer bedraagt dan
2. de hoogte van de entree of erker niet meer bedraagt dan de hoogte van de begane grondlaag van de woning waar de entree of erker wordt aangebouwd; | 2 m |
| f. | van het bepaalde onder 4.a.3., 4.a.4., 4.a.5. en 4.c.4. voor het bouwen op een kortere afstand; | |
| g. | van het bepaalde onder 3.b.6. voor het voor de voorgevelrooilijn bouwen van carports; | |
| h. | van het bepaalde onder 4.a.1. voor een goothoogte van maximaal | 9 m |

Nadere eisen

6. a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering, de afmetingen, en overeenkomstig hoofdstuk VII van het Masterplan Dierdonk ten aanzien van materiaalgebruik, dakbeëindiging, kapvorm en nokhoogte, van de in lid 4 en 5 genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:
- de bepalingen als bedoeld in artikel 4 en lid 2 van dit artikel;
 - het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
 - de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;

- b. Nadere eisen, als bedoeld onder a., kunnen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van het verkrijgen van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

7. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "centrumgebied ex art. 11 W.R.O." te wijzigen ten behoeve van detailhandelsdoeleinden in de vorm van winkels e.d. tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van

1200 m²

mits vooraf de Rijksconsultant Economische Zaken is gehoord en vooraf een distributieplanologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

8. Procedure

Bij het uitvoering geven door burgemeester en wethouders aan het bepaalde in lid 3, 4 en 7 is het bepaalde in artikel 22 lid 2 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 8

Woondoeleinden

1. Gronden, aangewezen voor woondoeleinden, zijn bestemd voor woondoeleinden in de vorm van woningen, waaronder begrepen een woonwagencentrum ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding "woonwagencentrum" voorkomt, met de daarbij behorende bijgebouwen, aanbouwen, uitbreidingen van de woning, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

Bebouwing

2. Op de tot woondoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd woningen, waaronder een woonwagencentrum begrepen kan zijn ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding "woonwagencentrum" voorkomt met de daarbij behorende bijgebouwen, waaronder mede begrepen aanbouwen en uitbreidingen van de woning en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, carports, pergola's en terreinafscheidingen, met dien verstande dat:
 - a. de gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd en woonwagens uitsluitend worden geplaatst binnen het op de plankaart als zodanig aangegeven bebouwingsvlak, behoudens dat overschrijding van het bebouwingsvlak is toegestaan voor bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning, ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding voorkomt "gebied bijgebouwen toegestaan";
 - b. de goothoogte van woningen ten hoogste bedraagt de op de plankaart aangegeven hoogte in meters;
 - c. de afstand van niet aaneengebouwde woningen tot aan de zijdelingse perceelsgrens tenminste bedraagt
danwel de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan bestaande afstand.
3. Voor bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de navolgende regels:
 - a. indien bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning binnen een bebouwingsvlak naast of aan woningen worden gebouwd, bedraagt de afstand tussen bijgebouw en de voorgevel van de woningen of het verlengde daarvan tenminste

3 m

4 m

- | | | |
|----|---|-------|
| b. | het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen per woning bedraagt ten hoogste | 40 m2 |
| | mits het totale bouwperceel bebouwd wordt tot ten hoogste | 40% |
| | het gezamenlijke oppervlak van bijgebouwen per woonwagen bedraagt ten hoogste | 8 m2 |
| c. | per woning mogen ten hoogste | 2 |
| | vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd en per woonwagen mag ten hoogste | 1 |
| | bijgebouw worden gebouwd; | |
| d. | de goothoogte van bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning bedraagt ten hoogste | 3 m |
| e. | de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt achter de achtergevel van een woning of het verlengde daarvan ten hoogste | 2 m |
| | en voor het overige ten hoogste | 1 m |
| f. | de hoogte van carports en pergola's bedraagt ten hoogste | 2,5 m |
| g. | carports mogen uitsluitend achter de voorgevel van een woning of het verlengde daarvan worden gebouwd. | |
| 4. | Naast de bijgebouwen als bedoeld in lid 3 mogen binnen het "gebied bijgebouwen toegestaan" kleine bouwwerken als plantenkassen, hobbykassen, koven e.d. worden gebouwd, met dien verstande dat: | |
| a. | het gezamenlijk oppervlak ten hoogste bedraagt | 9 m2 |
| b. | de nokhoogte ten hoogste bedraagt | 2,5 m |

Vrijstellingsbevoegdheid

- | | | |
|----|---|--------------|
| 5. | Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen: | |
| a. | van het bepaalde onder 3.a. voor het bouwen van bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning tot in de voorgevelrooilijn van de woningen waar aan- of bijgebouwd wordt; | |
| b. | van het bepaalde onder 3.b. voor een oppervlakte tot ten hoogste met dien verstande dat het totale bouwperceel bebouwd wordt tot ten hoogste | 60 m2
40% |
| c. | van het bepaalde onder 3.b. voor de bouw van bijgebouwen ten behoeve van kantoor en/of praktijkruimten ten behoeve van de beroepsuitoefening aan huis danwel het vrije beroep tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste met dien verstande dat: | 100 m2 |

1. een bebouwingspercentage van het bouwperceel van ten hoogste 40% in acht genomen wordt;
2. er geen onevenredige verkeersoverlast te verwachten is;
- d. van het bepaalde onder 3.b. voor de bouw van bijgebouwen ten behoeve van mindervaliden tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 100 m² met dien verstande dat een bebouwingspercentage van het bouwperceel van ten hoogste 40% in acht genomen wordt;
- e. van het bepaalde onder 2.c. voor het bouwen op een kortere afstand danwel in de zijdelingse perceelsgrens;
- f. van het bepaalde onder 4. voor de bouw van kleine bouwwerken mits gebouwd wordt achter de voorgevel van de woningen of het verlengde daarvan, of voor de voorgevel op een afstand van tenminste 5 m gemeten uit een watergang of uit de kant van de weg;
- g. van het bepaalde onder 2.a. ten behoeve van de bouw van een entree alsmede erkers, mits:
 1. de diepte van de entree of erker niet meer bedraagt dan 2 m
 2. de hoogte van de entree of erker niet meer bedraagt dan de hoogte van de begane grondlaag van de woning waar de entree of erker wordt aangebouwd;
- h. voor het bepaalde onder 3.g. voor het voor de voorgevelrooilijn bouwen van carports;
- i. van het bepaalde onder 2.b. tot een goothoogte van ten hoogste 6 m

Procedure

6. Bij toepassing van de onder 5.c. bedoelde vrijstellingsbevoegdheid worden de eigenaren en/of gebruikers van de naastgelegen percelen in de gelegenheid gesteld hun eventuele bezwaren tegen het verlenen van de vrijstelling schriftelijk kenbaar te maken.

Nadere eisen

7. a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering, de afmetingen, en overeenkomstig hoofdstuk VII van het Masterplan Dierdonk ten aanzien van materiaalgebruik, dakbeëindiging, kapvorm en nokhoogte van de in lid 4 en 5 genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:

- de bepalingen als bedoeld in artikel 4 en lid 2 van dit artikel;
 - het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
 - de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. Nadere eisen, als bedoeld onder a., kunnen tevens worden gesteld ten behoeve van het verkrijgen van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

8. Procedure

Bij het uitvoering geven door burgemeester en wethouders aan het bepaalde in lid 2 en 3 is het bepaalde in artikel 22 lid 2 van overeenkomstige toepassing.

Wijzigingsbevoegdheid

9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming woondoeleinden, ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding "gebied wijzigingsbevoegdheid" voorkomt, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5, te wijzigen in de bestemming woonpark.

Procedure

10. Bij toepassing van de in lid 9 bedoelde wijzigingsbevoegdheid geldt de procedure, zoals vervat in artikel 22 lid 2.

Artikel 9

Agrarische woondoeleinden

1. Gronden, aangewezen voor agrarische woondoeleinden, zijn bestemd voor woondoeleinden met grondgebonden agrarische bedrijfsdoeleinden met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

Bebouwing

2. Op de tot agrarische woondoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd vrijstaande woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van woondoeleinden met agrarische bedrijfsdoeleinden, met dien verstande, dat:
 - a. per bouwperceel ten hoogste woning mag worden gebouwd; 1
 - b. de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan de op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van het plan aanwezige bebouwing;
 - c. de hoogte van de gebouwen ten hoogste bedraagt 4m
 - d. geen (mest)bassins mogen worden gerealiseerd.

Vrijstellingsbevoegdheid

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:
 - a. van het bepaalde onder 2.b. voor een vergroting van de oppervlakte met maximaal 20%
 - b. van het bepaalde onder 2.c. tot een hoogte van ten hoogste 6 m

Wijzigingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming agrarische woondoeleinden met inachtneming van het bepaalde in artikel 8, te wijzigen in de bestemming woondoeleinden.

Procedure

5. Bij toepassing van de in lid 4 bedoelde wijzigingsbevoegdheid geldt de procedure, zoals vervat in artikel 22 lid 2.

Artikel 10

Ambachtelijk bedrijf

1. Gronden, aangewezen voor ambachtelijk bedrijf zijn bestemd voor een ambachtelijk bedrijf in de vorm van een leeropslagbedrijf met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen, met dien verstande dat bovengenoemd bedrijf op deze gronden uitsluitend toelaatbaar is, mits dit:
 - niet hinderwetplichtig is ingevolge artikel 1 van het Hinderbesluit, zoals dat luidde op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van het plan;
 - wel hinderwetplichtig is en vermeld staat in bijlage 1 onder categorie 1 en 2 van de opgenomen Staat van Inrichtingen.

Bebouwing

2. Op de tot ambachtelijk bedrijf bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:
 - a. gebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak;
 - b. de goothoogte van de bebouwing ten hoogste bedraagt het op de plankaart ingeschreven aantal meters;
 - c. de totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen ten hoogste bedraagt het ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan bestaande oppervlak;

Wijzigingsbevoegdheid

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming ambachtelijk bedrijf met inachtneming van het bepaalde in de artikel 5 te wijzigen in de bestemming woonpark.

Procedure

4. Bij toepassing van de in lid 3 bedoelde wijzigingsbevoegdheid geldt de procedure, zoals vervat in artikel 22 lid 2.

Artikel 11

Manege

1. Gronden, aangewezen voor manege, zijn bestemd voor manege met de daarbij behorend bebouwing en voorzieningen, waaronder eveneens worden begrepen parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen, afschermdende groenvoorzieningen en ten hoogste één bedrijfswoning.

Bebouwing

2. Op de tot manege bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, ten dienste van de bestemming, waaronder begrepen ten hoogste

bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak;
- b. de goothoogte van gebouwen ten hoogst bedraagt het op de plankaart ingeschreven aantal meters;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning ten hoogste bedraagt
- d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste bedraagt

500 m³

9 m

Artikel 12

Agrarisch bouwblok

1. Gronden, aangewezen voor agrarisch bouwblok, zijn bestemd voor de uitoefening van het grondgebonden agrarisch bedrijf, als bedoeld onder artikel 1.s., met daarbij behorende bebouwing en voorzieningen.

Bebouwing

2. Op de tot agrarisch bouwblok bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd bebouwing ten behoeve van een agrarische bedrijf, met dien verstande dat:
 - a. de hoogte der bedrijfsbebouwing ten hoogste bedraagt 6 m
 - b. de hoogte van silo's ten hoogste bedraagt 12 m
 - c. per bestemming agrarisch bouwblok ten hoogste één bedrijfswoning ten dienste van een agrarisch bedrijf opgericht mag worden;
 - d. de hoogte van de bedrijfswoning ten hoogste bedraagt 4 m
 - e. de inhoud van de bedrijfswoning ten hoogste bedraagt 500 m³

Wijzigingsbevoegdheid

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming agrarisch bouwblok met inachtneming van het bepaald in artikel 8 te wijzigen in de bestemming woondoeleinden, danwel met inachtneming van het bepaalde in artikel 7 in horecadoeleinden.

Procedure

4. Bij toepassing van de in lid 3 bedoelde wijzigingsbevoegdheid geldt de procedure, zoals vervat in artikel 22 lid 2.

Artikel 13

Park

1. Gronden, aangewezen voor park, zijn bestemd voor park en recreatieve doeleinden één en ander met de daarbij behorende bebouwing en overige voorzieningen, waaronder begrepen waterpartijen en verkeersdoeleinden in de vorm van voet- en fietspaden, alsmede voor het behoud en ontwikkeling van de landschappelijke waarden, alsmede voor geluidwerende voorzieningen en voor bovengrondse hoogspanningsleiding (dubbelbestemming) met inachtneming van het bepaalde in artikel 19 voor zover de bestemming park met de bestemming bovengrondse hoogspanningsleiding (dubbelbestemming) samenvalt.

Beschrijving in hoofdlijnen

2. In dit artikellid wordt, in aanvulling op artikel 4, in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het plan de bestemming, die ingevolge lid 1 van dit artikel aan de aldaar bedoelde gronden is toegekend, wordt nagestreefd. Gestreefd wordt naar verbetering en vergroting van de in het gebied voorkomende landschappelijke waarden. Daarnaast dient de zogenaamde "veengeul" zo veel mogelijk als waterelement te worden ontwikkeld.

Bebouwing

3. Op de tot park bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste bedraagt

Artikel 14

Natuurontwikkelingsgebied

1. Gronden, aangewezen voor natuurontwikkelingsgebied, zijn bestemd voor:
 - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aldaar voorkomende en potentiële ecologische en landschappelijke waarden;
 - instandhouding van de geomorfologische, de bodemkundige en hydrologische kenmerken;
 - waterhuishouding in de vorm van waterverbindingen, ter plaatse waar op de plankaart de aanduidingen "water" en "veengeul" voorkomen;
 - de ontwikkeling en versterking van de ecologische structuur, alsmede voor bovengrondse hoogspanningsleiding (dubbelbestemming) met inachtneming van het bepaalde in artikel 19 voor zover de bestemming natuurontwikkelingsgebied met de bestemming bovengrondse hoogspanningsleiding (dubbelbestemming) samenvalt.

Bebouwing

2. Op de tot natuurontwikkelingsgebied bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste bedraagt

3 m

Artikel 15

Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch weidegebied

1. Gronden, aangewezen voor natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch weidegebied zijn bestemd voor:
 - agrarische bedrijfsdoeleinden met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen;
 - het behoud en herstel van de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden;
 - een natuurpad;
 - beplantingsstrook ten behoeve van de landschappelijke inpassing en afscherming van de aldaar aanwezige bebouwing voorzover op de plankaart de aanduiding "beplantingsstrook" voorkomt;
 alsmede voor bovengrondse hoogspanningsleiding (dubbelbestemming) met inachtneming van het bepaalde in artikel 19 voor zover de bestemming natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch weidegebied met de bestemming bovengrondse hoogspanningsleiding (dubbelbestemming) samenvalt.

Beschrijving in hoofdlijnen

2. In dit artikellid wordt, in aanvulling op artikel 4, in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het plan de bestemming, die ingevolge lid 1 van dit artikel aan de aldaar bedoelde gronden is toegekend, wordt nagestreefd. Het agrarisch grondgebruik vormt thans naast de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden van het gebied een belangrijke functie in het gebied. Het accent ligt op de weidebouwbedrijven. In de toekomst moet een omschakeling naar de bestemming natuurontwikkelingsgebied niet worden uitgesloten, daartoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Bebouwing

3. Op de tot natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch weidegebied bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste bedraagt

Wijzigingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch weidegebied met inachtneming van het bepaalde in artikel 14 te wijzigen in natuurontwikkelingsgebied.

Procedure

5. Bij toepassing van de in lid 4 bedoelde wijzigingsbevoegdheid geldt de procedure, zoals vervat in artikel 22 lid 2.

Artikel 16

Bos

1. Gronden, aangewezen voor bos, zijn bestemd voor bos en recreatieve doeleinden, één en ander met de daarbij behorende bebouwing en overige voorzieningen, waaronder begrepen verkeersdoeleinden in de vorm van onverharde paden, geluidwerende voorzieningen alsmede voor het behoud en herstel van de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden.

Bebouwing

2. Op de tot bos bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste bedraagt

3 m

Artikel 17

Kanaalrandzone

1. De gronden met de bestemming kanaalrandzone zijn bestemd voor het behoud en het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, waterkeringsdoeleinden, de waterhuishouding, de geleiding en de beveiliging van het verkeer te water, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden en oeverbeschoeiingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, alsmede voor geluidwerende voorzieningen.

Bebouwing

2. Op de tot kanaalrandzone bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, waarvan de hoogte ten hoogste bedraagt met dien verstande dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de scheepvaart ten hoogste bedraagt

3 m

9 m

Artikel 18

Verkeersdoeleinden

1. Gronden, aangewezen voor verkeersdoeleinden, zijn als zodanig bestemd met bijbehorende tunnels en viaducten, bermten, voetpaden en fietspaden, parkeer- en groenvoorzieningen, watergangen, straatmeubilair en geluidwerende voorzieningen, alsmede voor bovengrondse hoogspanningsleiding (dubbelbestemming) met inachtneming van het bepaalde in artikel 19 voor zover de bestemming Verkeersdoeleinden met de bestemming bovengrondse hoogspanningsleiding (dubbelbestemming) samenvalt.

Bebouwing

2. Op de tot verkeersdoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de constructie en de verkeerstechnische uitrusting der wegen en paden, alsmedeabri's, evenwel met uitzondering van motorbrandstofverkooppunten, met dien verstande dat:
 - a. de hoogte der gebouwen ten hoogste bedraagt 3 m
en de oppervlakte per gebouw ten hoogste bedraagt 10 m²
 - b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste bedraagt 15 m

Artikel 19

Bovengrondse hoogspanningsleiding (dubbelbestemming)

1. Gronden, aangewezen voor bovengrondse hoogspanningsleiding (dubbelbestemming), zijn primair bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen, voor zover zijn met de bestemming bovengrondse hoogspanningsleiding (dubbelbestemming) samenvallen, en zijn vervat in de artikelen:

Artikel 13 Park

Artikel 14 Natuurontwikkelingsgebied

Artikel 15 Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch weidegebied

Artikel 18 Verkeersdoeleinden

Bebouwing

2. Op de tot bovengrondse hoogspanningsleiding (dubbelbestemming) bestemde gronden mogen slechts worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van een bovengrondse hoogspanningsleiding, alsmede bouwwerken ten behoeve van de in lid 1 genoemde secundaire bestemmingen, mits de hoogte van deze bouwwerken beperkt blijft tot ten hoogste

15 m

PARAGRAAF III GEBRUIKSBEPALINGEN EN AANLEG- VERGUNNINGEN

Artikel 20 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken in het plangebied in strijd met de bestemming of in strijd met een gebruik, waarvoor ingevolge de bepalingen van dit plan vrijstelling is verleend, te gebruiken.
2. Als een verboden gebruik, zoals bedoeld in lid 1, wordt in ieder geval beschouwd het gebruik van de gronden:
 - a. als staanplaats voor onderkomens, alsmede voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van detailhandel;
 - b. als sport-, wedstrijd-, speel-, kampeer- en caravanterrein, lig- of speelweide;
 - c. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - d. als terrein voor het al dan niet ten verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte danwel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorvoertuigen of aanhangwagens c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
 - e. voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport, alsmede voor het crossen met motorvoertuigen, fietsen en bromfietsen;
 - f. als opslagplaats voor onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
 - g. voor volkstuinen;
 - h. voor akkerbouw en tuinbouw voorzover het de gronden op de plankaart bestemd voor landschappelijk waardevol agrarisch weidegebied betreft.
3. Als verboden gebruik, zoals bedoeld in lid 1, wordt tevens beschouwd het gebruik van gebouwen:
 - a. voor doeleinden als bedoeld onder lid 2 sub a, b, d en f;
 - b. voor woondoeleinden, als het bedrijfsgebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, betreft.

4. Onder het verboden gebruik wordt in ieder geval niet verstaan het gebruik van gebouwen ten behoeve van detailhandel in goederen, die in het kader van het agrarische bedrijf geproduceerd zijn of gewonnen worden, mits de detailhandel een niet-zelfstandig onderdeel uitmaakt van het agrarisch bedrijf.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, voor het uitoefenen van de beroepsuitoefening aan huis, het zogenaamde huisgebonden beroep, als bedoeld in artikel 1 sub h., in een woning tot een oppervlakte van ten hoogste
6. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1., indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

15 m²

Artikel 21

Aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in de gronden binnen de hierna genoemde bestemmingen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of beheerswerkzaamheden zijnde, uit te voeren:
 - a. ten aanzien van gronden bestemd voor "natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch weidegebied":
 - het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het aanleggen, dempen, verdiepen of verleggen van waterlopen;
 - het ontginnen, het afgraven, ophogen of het egaliseren van gronden;
 - het aanbrengen van bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - het scheuren van de natuurlijke grasvegetatie;
 - het bebossen van gronden;
 - b. ten aanzien van gronden bestemd tot "natuurontwikkelingsgebied":
 - het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het aanleggen, dempen, verdiepen of verleggen van waterlopen;
 - het ontginnen, het afgraven, ophogen of het egaliseren van gronden;
 - het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - het scheuren van de natuurlijke grasvegetatie;
 - het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
 - c. ten aanzien van gronden bestemd tot "bos":
 - het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het aanleggen, dempen, verdiepen of verleggen van waterlopen;
 - het ontginnen, het afgraven, ophogen of het egaliseren van gronden;

- het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- d. ten aanzien van gronden bestemd voor verkeersdoeleinden voorzover het betreft de gronden met de aanduiding "waardevolle beplanting" c.q. "bestaand pad";
- het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
 - het afgraven of ophogen van gronden met meer dan 0,3 m
 - het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 - het uitvoeren van heuwerken of het op andere wijze indrijven van voorwerpen dieper dan 0,3 m
 - het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.
2. In aanvulling op het bepaalde onder 1.a. is het tevens verboden binnen een afstand van 10 m uit de Bakelse Aa de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geen normale onderhouds- of beheerswerkzaamheden zijnde, uit te voeren:
- het toepassen van bestrijdingsmiddelen, groeistoffen, stoorstoffen;
 - het rooien of beschadigen van de natuurlijke oevertvegetatie;
3. De werken of werkzaamheden, als bedoeld onder 1 en 2, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor herstel van voornoemde waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

PARAGRAAF IV BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 22 Wijzigingsbevoegdheid en procedure wijzigingsbevoegdheid (art. 11 W.R.O.)

Wijzigingsbevoegdheid

1a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, de bestemmingen, zoals vervat in de artikelen 17 en 18, te wijzigen in een bestemming openbare nutsdoeleinden, mits:

- | | |
|---|-------------------|
| 1. de oppervlakte van de bebouwing ten hoogste bedraagt | 35 m ² |
| 2. de hoogte van de bebouwing ten hoogste bedraagt | 4 m |

1b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor wat betreft het verschuiven van de bestemmingsgrenzen tussen de bestemmingen:

- park en woonpark;
- park en woongebied (ex art. 11 W.R.O.);
- park en verkeer;
- park en centrumgebied (ex art. 11 W.R.O.);
- verkeer en kanaalrondzone;
- bos en woonpark

over een afstand van ten hoogste 40 m

Procedure wijzigingsbevoegdheid

2. Bij het uitvoering geven aan het bepaalde in deze paragraaf nemen burgemeester en wethouders het navolgende in acht:

- a. het ontwerp-besluit, ligt gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder te inzage;
- b. de burgemeester maakt de nederlegging tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts de eigenaren en gebruikers van de in het plan begrepen en aan het plan grenzende percelen hiervan in kennis;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor de belanghebbende tot het schriftelijk indienen van het ontwerp-besluit gedurende de in sub a genoemde termijn;
- d. indien tegen het ontwerp-besluit bezwaren zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;

- e. burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit aan hen, die bezwaren hebben ingediend en aan de gemeenteraad;
- f. bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de ingediende bezwaarschriften overgelegd;
- g. burgemeester en wethouders doen van het besluit van Gedeputeerde Staten mededeling aan hen, die bezwaren hebben ingediend aan de gemeenteraad.

Artikel 23

Algemene vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 W.R.O.

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling te verlenen aan:

- a. maximale en minimale hoogte-, breedte-, oppervlakte- en inhoudsmaten voor bebouwing als aangegeven op de kaart, danwel omschreven in de voorschriften, mits:

1. de afwijking van enige maat ten hoogste bedraagt
2. de bestemmingsgrens danwel het bebouwingsvlak aan de wegzijde niet wordt overschreden;

10%

- b. de plaats en de richting van de bestemmingsgrenzen, teneinde geringe veranderingen aan te brengen, indien dit door afwijkingen of onnauwkeurigheden in de plankaart noodzakelijk is voor een juiste aanpassing van het plan aan de werkelijke toestand van het terrein;

- c. de in paragraaf II omschreven bestemmingsvoorschriften voor de oprichting van bouwwerken ten behoeve van openbare nutsdoeleinden, zoals telefooncellen, brievenbussen en laagspanningsverdeelkasten, mits:

1. de hoogte ten hoogste bedraagt
2. de oppervlakte ten hoogste bedraagt

3 m

20 m²

2. Bij toepassing van de in lid 1.c. bedoelde vrijstellingsbevoegdheid worden de eigenaren en/of gebruikers van de naastgelegen percelen tevoren gedurende 14 dagen in de gelegenheid gesteld hun eventuele bezwaren tegen het verlenen van de vrijstelling schriftelijk kenbaar te maken; indien bezwaren ingediend zijn, kunnen burgemeester en wethouders slechts vrijstelling verlenen na ontvangst van een schriftelijk verklaring van geen bezwaar aan Gedeputeerde Staten.

Artikel 24

Overgangsbepalingen

1. Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-plan, danwel daarna in uitvoering zijn of mogen worden opgericht krachtens een bouwvergunning en die afwijken van het plan, mogen:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot;
 - b. gedeeltelijk worden uitgebreid, mits de uitbreiding niet meer bedraagt dan 10% van het op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestaand oppervlak van een gebouw;
 - c. met inachtneming van de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, tenzij zulks onmogelijk is, geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is verwoest, één en ander behoudens onteigening overeenkomstig de wet mits:
 1. de stukken, welke betrekking hebben op een eventuele onteigening niet binnen drie maanden na de calamiteit overeenkomstig de Onteigeningsweg terinzage zijn gelegd;
 2. Ingeval deze stukken wel binnen drie maanden na de calamiteit terinzage zijn gelegd, niet binnen zes maanden na de terinzagelegging een raadsbesluit tot onteigening is vastgesteld;
 3. de aanvraag om bouwvergunning binnen twee jaren na de calamiteit is ingediend.
2. Het gebruik van gronden en opstallen, strijdig met het plan op het tijdstip van het van rechtskracht worden daarvan, mag worden gehandhaafd.
3. Wijziging van het met het plan strijdige gebruik van de gronden en bouwwerken is toegestaan, mits door deze wijziging van het gebruik de afwijking van het plan wordt verkleind.

Artikel 25

Gebied, aangewezen ingevolge artikel 13 lid 1 W.R.O.

Gronden, als zodanig op de bij het plan behorende kaart W.646-K6/12a aangeduid als "gebied artikel 13 lid 1 W.R.O.", zijn gronden in de zin van artikel 13 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ten aanzien waarvan de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig wordt geacht.

PARAGRAAF V S L O T B E P A L I N G E N

Artikel 26 **Strafbepaling**

Overtreding van de voorschriften, vervat in
artikel 20 lid 1
artikel 21 lid 1
is een strafbaar feit, als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke
Ordering.

Artikel 27

Titel van het plan

Het plan kan worden aangehaald onder de naam bestemmingsplan "Dierdonk" der gemeente Helmond.