

bestemmingsplan Ommel komgebied  
gemeente Asten

TOELICHTING EN REGELS

status: vastgesteld  
datum: 22 november 2011  
projectnummer: 208050  
adviseur: RNU



Gemeente  Asten

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN  
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT  
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING  
OVERHEIDSPROJECTEN  
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

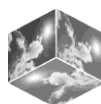


# Inhoudsopgave

## Samenvatting

Het bestemmingsplan Ommel komgebied

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding tot het maken van nieuwe bestemmingsplannen voor de gemeente Asten	1
1.2	Doel van de bestemmingsplanactualisering	1
1.3	Ligging en begrenzing van het plangebied	2
1.4	Juridische planvorm	2
<b>2</b>	<b>Beleidskader Rijk, provincie en gemeente</b>	<b>3</b>
2.1	Inleiding	3
2.2	Rijksbeleid	3
2.3	Provinciaal beleid	4
2.4	Gemeentelijk beleid	5
<b>3</b>	<b>Huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen</b>	<b>8</b>
3.1	Inleiding	8
3.2	Stedenbouwkundige (morfologische) ontstaansgeschiedenis van Ommel	8
3.3	De groenstructuur	9
3.4	Verkeers- en vervoerstructuur	10
3.5	Voorzieningenstructuur	11
3.6	Bouwmogelijkheden wonen en bedrijven	12
<b>4</b>	<b>Planologische verantwoording</b>	<b>13</b>
4.1	Milieu	13
4.2	Geluidhinder	13
4.3	Bodem- en grondwaterkwaliteit	14
4.4	Luchtkwaliteit en het besluit NIBM	14
4.5	Externe veiligheid	14
4.6	Milieuhindercontouren voorzieningen	16
4.7	Milieubeschermingsgebieden	16
4.8	Geurcontouren	17
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.10	Flora en fauna	18
4.11	Water	18
4.12	Kabels en leidingen	19
4.13	Rooilijnenbeleid rijkswegen	19
4.14	Uitvoerbaarheid	20
4.15	Milieuonderzoeken ontwikkeling De Loo 2	21



<b>5</b>	<b>Juridische opzet</b>	<b>22</b>
5.1	Inleiding	22
5.2	De bestemmingen	22
5.3	Bestemming Agrarisch	22
5.4	Bestemming Centrum	22
5.5	Bestemming Groen	23
5.6	Bestemming Maatschappelijk	23
5.7	Bestemming Sport	24
5.8	Bestemming Wonen	24
5.9	Bestemmingen Bedrijf - Nutsvoorziening, Verkeer en Water	28
5.10	Dubbelbestemmingen	28
5.11	Algemene bouwregels	30
5.12	Algemene aanduidingsregels	30
5.13	Bijlagen bij de regels	31
<b>6</b>	<b>De procedure</b>	<b>33</b>
6.1	De te volgen procedure	33
6.2	Het voortraject	33
6.3	Het vooroverleg en de watertoets	35
6.4	Inspraak	35

## **Bijlagen**

Bijlage 1: Overzicht met reacties op inventarisatiekaart

Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing bouw van 7 woningen

Bijlage 3: Reacties vooroverleg

Bijlage 4: Beoordeling reacties vooroverleg

Bijlage 5: Beoordeling inspraakreacties

Bijlage 6: Vragen commissie

Bijlage 7: Nota zienswijzen



## Samenvatting

### Het bestemmingsplan Ommel komgebied

#### *Het plangebied*

Het bestemmingsplan Ommel komgebied omvat de bebouwde kom van de kern Ommel.

#### *Waarom een nieuw bestemmingsplan?*

Momenteel geldt voor dit gebied één bestemmingsplan. Voor het gehele grondgebied van de gemeente Asten gold tot enige tijd gelegen een grote hoeveelheid bestemmingsplannen. Ieder weer met een eigen regeling. Inmiddels zijn voor het buitengebied en de kern Asten, met uitzondering van het centrum, nieuwe bestemmingsplannen vastgesteld. De regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Asten woongebieden dient voor alle bestaande woongebieden in de gemeente Asten, dus ook voor de kern Ommel, te gaan gelden. Hierdoor ontstaan voor burgers dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden in vergelijkbare situaties. Tegelijkertijd is het bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar gemaakt.

#### *Het overheidsbeleid*

Om tot een actuele regeling te komen is het rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid geanalyseerd. Van toepassing zijnde onderdelen uit dit beleid zijn vertaald in de bestemmingsplanregels.

#### *De analyse*

Vanuit een 'lagenbenadering' is de structuur van het plangebied in beeld gebracht. Daarbij is onderscheid gemaakt naar de diverse (cultuurhistorische) waarden, de groen-, de bebouwings- en de verkeers- en vervoersstructuur. Tegelijkertijd is een inventarisatie gemaakt van het gebruik van de bebouwing in het plangebied. Dit is vergeleken met het toegestane gebruik in de geldende bestemmingsplannen. Een en ander is op kaart gezet, maar heeft voor de verdere procedure géén status.

Binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk woningen gelegen. In de kern zijn verspreid een paar voorzieningen gelegen, zoals een kantoor en horeca. Ook zijn er verspreid in het plangebied diverse maatschappelijke voorzieningen gesitueerd, waaronder een basisschool, een kerk met een pastorie en een gemeenschapshuis.

Aan de hand van de geïnventariseerde verschillen is gekeken wat de mogelijkheden zijn en hoe die aansluiten bij het beleid dat de gemeente voor de toekomst voor ogen heeft. Dit is doorvertaald naar voorliggende bestemmingsregeling.

#### *Naast een beheersplan ook een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen*

Het plangebied bestaat voornamelijk uit bestaand bebouwd gebied. Daarnaast is ook een tweetal nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Het betreft ontwikkelingen die reeds in een vergevorderd stadium zijn. Voor de nieuwbouw Kluizendries is reeds een planologische procedure doorlopen (raad akkoord). Ook is er nog een ontwikkeling die op korte termijn (binnen 2 à 3 jaar) gestalte moet krijgen.





het plangebied

Het betreft de locatie De Loo 2, waarvoor aan de toelichting een complete ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd.

#### *De nieuwe bestemmingsregeling*

De bestemmingsregeling bestaat uit een verbeelding en regels. Op de verbeelding zijn op perceelsniveau de bouwmogelijkheden ingetekend. In de regels zijn de bijbehorende gebruiks- en aanvullende bouwbepalingen opgenomen. Deze sluiten aan bij de hedendaagse wensen en behoeften van de burger.

#### *Onderscheid tussen toelichting en algemene informatie*

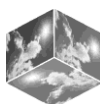
Om tot een analyse te komen zijn alle beschikbare documenten geraadpleegd en in diverse kaarten vertaald. Deze informatie is, daar waar het beleid betreft, verwerkt in de bestemmingsplantoelichting. De overige informatie is opgenomen in het deel algemene informatie. Dit deel geldt voor de gehele gemeente. Dit bestemmingsplan bestaat uit: de toelichting, regels, verbeelding (kaart) en de algemene informatie.





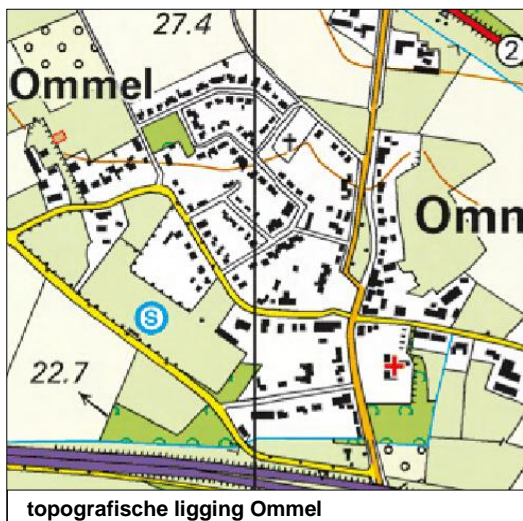
**Overzicht straatnamen:**

- De Loo
- Dionysiusstraat
- Hogeweg
- Jan van Havenstraat
- Kloosterstraat
- Kluisstraat
- Kluisendries
- Kranenvenweg
- Marialaan
- Onze Lieve Vrouweplein
- Past. Ervenstraat
- Past. Vogelsstraat









## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding tot het maken van nieuwe bestemmingsplannen voor de gemeente Asten

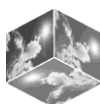
Het ruimtelijke beleid van de gemeente Asten ligt tot dusver vast in een groot aantal bestemmingsplannen. Dit belemmert de gemeente in het ruimtelijk handavings- en sturingsbeleid en wordt bovendien door het rijk en de provincie als ongewenst beschouwd. Een bestemmingsplan mag niet ouder zijn dan 10 jaar.

De gemeente Asten wil de verouderde bestemmingsplannen actualiseren om binnen de kernen adequaat te kunnen toetsen op bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Tegelijkertijd wil de gemeente de bestemmingsplannen digitaliseren om te komen tot een betere interne en externe informatievoorziening. Het aantal bestemmingsplannen wordt door middel van het actualisatieproces drastisch gereduceerd. Het bestemmingsplan Ommel komgebied is één van die bestemmingsplannen.

### 1.2 Doel van de bestemmingsplanactualisering

Middels deze bestemmingsplanactualisering wordt gekomen tot een actuele en uniforme regeling voor het gehele plangebied. Het huidige beleid is verouderd en speelt niet in op recente maatschappelijke ontwikkelingen. Mensen hebben bijvoorbeeld de behoefte om ruimer en luxer te wonen en ook de vraag naar mantelzorgvoorzieningen en levensloopbestendig wonen stijgt. Deze actualisering betekent in veel gevallen dus een verruiming van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Naast de bestaande situatie wordt in het plan ook een aantal nieuwbouwprojecten opgenomen. Het betreft de ontwikkeling Kluzendries waar de raad reeds positief over besloten heeft en waarvoor ook een ruimtelijke planologische procedure is gevoerd. Momenteel worden deze woningen gebouwd. Daarnaast wordt een plan opgenomen dat binnen 2 à 3 jaar met redelijke zekerheid zal aanvangen, de ontwikkeling De Loo 2.





impressie plangebied



impressie plangebied



impressie plangebied

### 1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied Ommel komgebied ligt in het noorden van de gemeente Asten, ten noorden van de kern Asten in de oksel van de A67 en de N279.

De plangrens volgt de grens van het huidige bestemmingsplan. De perceelsgrenzen gelden daarbij veelal als grens. Deze grens is mede bepaald aan de hand van het bestemmingsplan Buitengebied.

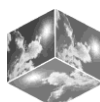
Voor het plangebied is, tot het onherroepelijk worden van deze planherziening, één bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk van kracht, het bestemmingsplan Kom Ommel, vastgesteld door raad 23 februari 1999 en goedgekeurd door GS d.d. 28 september 1999. Daarop heeft één anticipatie ex art. 19 WRO plaatsgevonden voor de ontwikkeling aan de Kluisstraat.

### 1.4 Juridische planvorm

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan met een beheerskarakter. De keuze voor 'gedetailleerdheid' uit zich vooral in een op perceelsniveau goed uitgewerkte verbeelding (kaart). Op perceelsniveau is aangegeven wat waar gebouwd mag worden voor zowel woningen als voorzieningen.

Om verwarring tussen Wet ruimtelijke ordening (bestemmingsplan) en Woningwet (vergunningvrij bouwen) zoveel mogelijk te voorkomen zijn, daar waar juridisch doelmatig, deze qua regeling en begripsbepalingen, o.a. over bijgebouwen en erf, met elkaar in overeenstemming gebracht.

Door een uniforme regeling voor alle inwoners is binnen het plangebied sprake van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Het bestemmingsplan Ommel komgebied vervangt, na inwerkingtreding, voortaan het oude bestemmingsplan met een grote verscheidenheid aan mogelijkheden en regels.



## **2 Beleidskader Rijk, provincie en gemeente**

### **2.1 Inleiding**

Het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente hebben in de loop der jaren diverse beleidsnota's opgesteld die mede het ruimtelijke beleid voor een regio bepalen. Deze beleidsnota's bevatten de uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

De voor kom Ommel van belang zijnde beleidsuitgangspunten zijn hierna weergegeven.

### **2.2 Rijksbeleid**

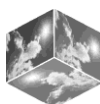
Het Rijksbeleid is vervat in:

- Nota Ruimte;
- Nota Mobiliteit;
- Nota Wonen: mensen, wensen, wonen (2000);
- Nota Belvedere;
- Wet op de Archeologische Monumentenzorg;
- Natura 2000;
- Kaderrichtlijn Water;
- Nationaal Waterplan.

Vanuit deze beleidsdocumenten is het voor kom Ommel van belang dat de mogelijkheid geboden wordt om verstedelijking en economische activiteiten te bundelen. Bouwplannen die binnen het plangebied reeds op enigerwijze planologisch zijn verankerd worden direct meegenomen. Voor de plannen die nog in ontwikkeling zijn, dient afgewogen te worden of deze in dit bestemmingsplan meegenomen worden of dat deze middels aparte procedure gerealiseerd gaan worden. De keuze valt op de laatste optie. Daarnaast dient voldoende ruimte te worden geboden voor lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Binnen kom Ommel gaat de voorkeur natuurlijk uit naar een zo veilig mogelijke verkeerssituatie. Binnen de bestemming verkeer dient dan ook voldoende ruimte te worden geboden zodat, daar waar knelpunten ontstaan, de verkeersstructuur zonder veel planologische procedures kan worden aangepast. Dit kan ten dienste zijn voor het gemotoriseerde verkeer, maar ook voor de fietser en wandelaar. Tevens moet voldoende ruimte geboden worden voor parkeervoorzieningen.

Vanuit de nota Wonen: mensen, wensen wonen ligt de nadruk op het vergroten van de inzetbaarheid van de bestaande woningvoorraad. Ruimte voor het levensloopbestendig maken van iedere woning door het bieden van uitbreiding komt in dit plan dan ook prominent naar voren.



Ten aanzien van het rijksbeleid voor cultuurhistorie en archeologie wordt in dit bestemmingsplan in ieder geval rekening gehouden met:

- de archeologisch waardevolle gebieden;
- het historische landschapspatroom: paden, wegen, pleinen, velden, etc.;
- monumenten en beeldbepalende panden;
- de informatie uit lokaal onderzoek (heemkundekring).

Onlangs zijn voor heel Nederland gebieden aangewezen die in het kader van flora en fauna extra aandacht vragen, Natura 2000-gebieden. Het betreft voornamelijk de reeds bekende Vogel- en habitatrictlijngebieden. Binnen het plangebied is geen Natura 2000-gebied gelegen.

Gemeenten en provincies worden gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen. Bij de planuitwerking van dit bestemmingsplan is dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer (paragraaf 4.11).

### **2.3 Provinciaal beleid**

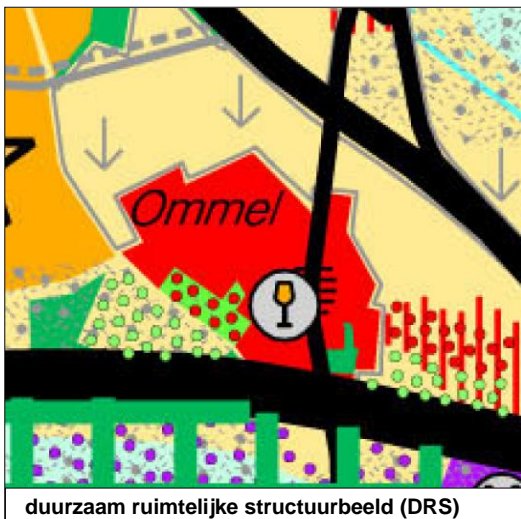
Het provinciaal beleid is in hoofdzaak vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening Ruimte. Daarnaast beschikt de provincie over een cultuurhistorische waardenkaart en heeft de provincie in 2008 een bevolkings- en woningbehoeftenprognose opgesteld.

De structuurvisie is gestoeld op een evenwicht van milieu, mens en markt. Hieruit is het van groot belang bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij nieuwe ontwikkelingen. Uitgangspunt is een goede mix van wonen, werken en voorzieningen met het landschap als onderlegger. De regeling zoals opgenomen in dit bestemmingsplan geeft invulling aan deze uitgangspunten. Onder andere op de verbeelding en in de regels vastgelegd waar voorzieningen zijn toegestaan (bestemming Centrum) en waar gewoond (bestemming Wonen) mag worden.

Cultuurhistorisch gezien is Ommel gelegen in de regio Peelland. Uitgangspunt is het behoud door ontwikkeling en versterking van de cultuurhistorische waardevolle elementen tot een samenhangende dragende structuur. Archeologisch gezien heeft Ommel een hoge tot middelhoge indicatieve waarde. Binnen de kern is het processiepark met kapel als rijksmonument aangewezen.

Concentratie van verstedelijking heeft tot gevolg dat in landelijke regio's, zoals de gemeente Asten, in het kader van nieuwbouwoontwikkelingen slechts bouwmogelijkheden mogen worden geboden voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Op basis van de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose 2008 is de taakstelling voor de gemeente Asten bepaald op ruim 575 woningen, te realiseren in de periode 2010 tot 2020.





duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (DRS)



sportpark Ommel

## 2.4 Gemeentelijk beleid

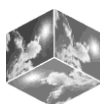
Het beleid dat de gemeente nastreeft voor een bestemmingsplan is voornamelijk vastgelegd in:

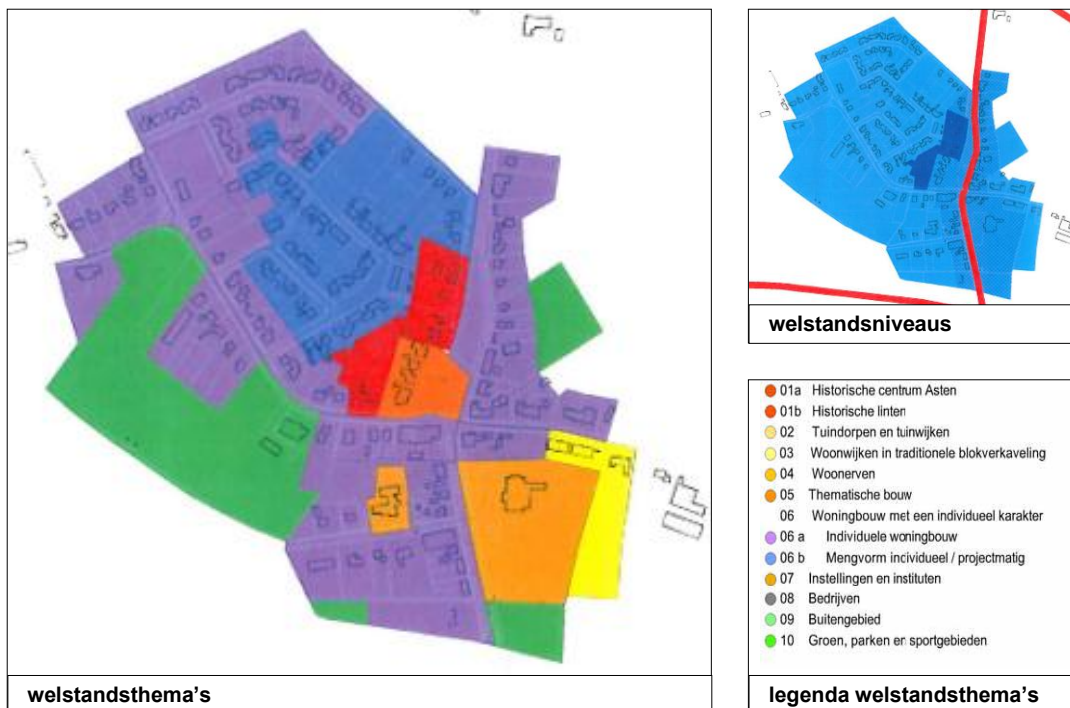
- de Avance, toekomstvisie Asten;
- Woonvisie;
- de welstandsnota;
- integraal DorpsOntwikkelingsProgramma Ommel (iDOP Ommel);
- het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan (GVVP);
- bomenbeleidsplan;
- gemeentelijke monumentenlijst;
- nota arbeidsmigranten
- nota Archeologiebeleid gemeente Asten.

Het plangebied is in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) uit de toekomstvisie aangeduid als bebouwingskern met sportpark.

Voor dit gebied geldt als brede visie dat ter hoogte van het Onze Lieve Vrouweplein de horecafunctie versterkt dient te worden. Het sportpark aan de zuidoostzijde van Ommel is aangewezen als afweegbaar gebied uitbreiding wonen.

De toekomstvisie en de Woonvisie vormen de kapstok voor het gemeentelijke woningbouwprogramma. In de Woonvisie is vastgelegd dat de gemeentelijke taakstelling behorend bij migratiesaldo 0 (eigen behoefte) 575 woningen bedraagt. Een aandeel van 5% moet in de kern Ommel worden gerealiseerd, dit zijn 30 woningen. Verder is in de Woonvisie vastgelegd dat de in Ommel ook gebouwd moet worden voor aanvullende volkshuisvestelijke ambities, te weten 5 Ruimte-voor-Ruimte woningen, 5 woningen voor arbeidsmigranten en 5 woningen ten behoeve van de splitsing van cultuurhistorische gebouwen.





In het gemeentelijke woningbouwprogramma 2010-2020 is vastgelegd dat 15 à 20 woningen binnen projecten en ontwikkelingen die in het plangebied zijn gesitueerd zullen worden gerealiseerd. De realisatie van 16 woningen zal in dit bestemmingsplan planologisch worden verankerd (Kluizendries, De Loo 2, Hogeweg 9 en Kluisstraat 16). Verder wordt voorzien in enkele woningen nabij de te bouwen multifunctionele accommodatie op locatie De Kluis. Voor de ontwikkeling van deze locatie is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Voor een toelichting op deze projecten en ontwikkelingen wordt verwezen naar paragraaf 3.6 - Bouwmogelijkheden wonen en bedrijven.

Nieuwe ontwikkelingen zullen eveneens getoetst moeten worden aan de Welstandnota. In deze nota is de kom Ommel verdeeld naar zes welstandsthema's. Aan ieder thema zijn afzonderlijke afwegingscriteria gesteld waaraan een bouwplan moet voldoen. Het gaat daarbij om de ruimtelijke verschijningsvorm en beeldkwaliteit.

Binnen het plangebied worden de volgende welstandsthema's onderscheiden:

- 1b. historische linten;
- 3. woonwijken in traditionele blokverkaveling;
- 5. thematisch bouw;
- 6. woningen met een individueel karakter:
  - individuele woningbouw;
  - mengvorm individueel/projectmatig;
- 7. instellingen en instituten;
- 9. parken.



Voor het grootste deel van het plangebied geldt welstandsniveau 2. Nieuwe ontwikkelingen worden bij de behandeling van verzoeken daartoe getoetst aan de bijbehorende welstandscriteria.

Daarnaast bevat de welstandsnota een overzicht van rijksmonumenten en beeldbepalende panden. Een deel van de op de lijst uit de welstandsnota opgenomen beeldbepalende panden heeft inmiddels de status van gemeentelijk monument gekregen. Voor een overzicht daarvan wordt verwezen naar bijlage 2 bij de regels. De monumenten en beeldbepalende panden zijn op de verbeelding aangeduid als karakteristieke bebouwing.

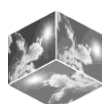
In het integraal DorpsOntwikkelingsProgramma, iDOP Ommel, zijn de wensbeelden van de Ommelnaren opgenomen. Deze wensbeelden zijn vertaald naar uitgangspunten, zoals het streven naar een constante groei en de behoefte aan starters- en zorgwoningen. Er bestaat deels reeds concrete planvorming ter verwerkelijking van deze uitgangspunten. Zie voor de ontwikkelingen in Ommel ook paragraaf 3.6.

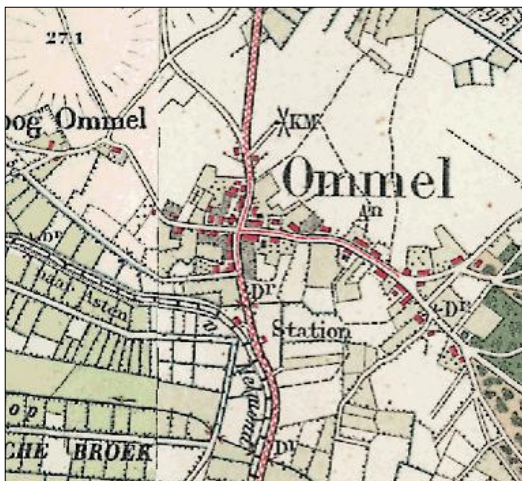
Daarnaast beschikt de gemeente over het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan (GVVP). Dit GVVP geeft inzicht in knelpunten en probleemsituaties in de bestaande verkeersstructuur. Het GVVP vormt het kader voor nieuwe ontwikkelingen op verkeers- en vervoersniveau. In paragraaf 3.4 wordt verder ingegaan op de verkeersstructuur binnen het plangebied.

Ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten zal een mogelijkheid tot afwijken voor kamerverhuur en voor het gebruik van reguliere woningen worden opgenomen.

Binnen het bestemmingsplan wordt de vestiging van een seksinrichting/escortbedrijf uitgesloten. Een dergelijke onderneming past uit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat niet binnen woongebieden.

De kroonprojecties van de beschermwaardige bomen die zijn gelegen binnen het plangebied, zullen op de verbeelding worden aangeduid met de dubbelbestemming Waarde - Bomen. In de planregels van deze bestemming zal een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden worden opgenomen.





uitsnede historische kaart 1910-1919



historisch kapelletje

### 3 Huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen

#### 3.1 Inleiding

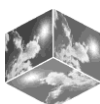
Om de huidige structuur van Ommel in beeld te brengen worden verschillende lagen over elkaar gelegd. Dit zijn de ontstaansgeschiedenis mede in relatie tot de cultuurhistorie, de water- en groenstructuur, de verkeers- en vervoersstructuur en de voorzieningenstructuur. Al deze lagen tezamen vormen het beeld c.q. de beleving van het plangebied.

#### 3.2 Stedenbouwkundige (morfologische) ontstaansgeschiedenis van Ommel

Ommel is rond 1400 ontstaan uit een buurtschap, gelegen rondom een klooster, gesticht nabij de plaats waar volgens een legende een klein beeldje werd gevonden van Onze Lieve Vrouw met Kind. Het beeldje dateert van tussen het jaar 1000 en 1200 en bevindt zich in de kerk van Ommel, welke in 1882 ontstond door de verheffing van de aldaar gelegen kapel (met het beeldje) tot parochiekerk. Het klooster ging in 1921 door brand verloren.

De naam Ommel is afgeleid van 'Omme Loo', wat 'rondom bos' betekent. Het dorp ligt op een zandrug tussen de beekdalen van de Astensche Aa ten noorden van de kern en de Beekerloop aan de zuidzijde. Momenteel wordt Ommel gekenmerkt door de ligging tussen twee grote wegen. Ten zuiden van het dorp ligt de A67, terwijl aan de noordoostzijde de N297 is gelegen. Beide wegen kruisen elkaar ten oosten van Ommel, op het punt dat voorheen bekend stond als het 'Ei van Ommel'.

De stedenbouwkundige uitleg van Ommel is in historisch perspectief gerelateerd aan de kruising van een tweetal wegen, waarlangs de bebouwing is gegroeid. In oost-westrichting betreft het de route Jan van Havenstraat - Kluisstraat - De Loo en in noord-zuidrichting de route Kloosterstraat - Marialaan. Op de kruising van deze twee routes is het centrale Onze Lieve Vrouweplein ontstaan. Tot de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw was de bebouwing van Ommel nog altijd grotendeels langs deze wegenstructuur gelegen.







woning in Ommel



woningen in Ommel



woning in Ommel



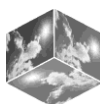
groenvoorziening

Gedurende de Tweede Wereldoorlog is in Ommel aanzienlijke oorlogsschade aangericht, waardoor niet veel historische bebouwing bewaard is gebleven. Oudere bebouwing met veel functiemenging wordt aangetroffen aan de twee doorgaande hoofdroutes, met name daar waar deze elkaar kruisen. Hier zijn ook de kerk en de school gelegen.

In het noordwestelijke kwadrant van Ommel is in de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw de kern uitgebreid met nieuwbouw. Hier is een woonbuurt ontstaan met vooral vrijstaande en half-vrijstaande woningen. Opvallend is dat binnen deze woonbuurt tevens de begraafplaats is gelegen. Verder is de buurt monofunctioneel van opzet, met uitsluitend een woonfunctie.

### 3.3 De groenstructuur

De globale groenstructuur van Ommel is veelal een afgeleide van de stedenbouwkundige uitleg van het gebied. Voor Ommel is de laanbeplanting karakteristiek en op sommige plaatsen nog herkenbaar. Er zijn voorts diverse groenvoorzieningen aanwezig in de vorm van plantsoenen, voornamelijk bestaande uit gras met bomen.





snelweg A67 aan zuidzijde kern Ommel



30 km/h-zone kom Ommel

In 1997 is de noodzaak gevoeld een totaalvisie (landschapsbeleidsplan) voor de gemeente Asten te ontwikkelen. Daarin is het beoogde beeld voor de gemeente door middel van gericht beleid aangepakt. Ommel is gelegen in een kampongtingingenlandschap. Het betreft een kleinschalig cultuurlandschap met als uitgangspunt behoud en ontwikkeling van kleine landschapselementen, behoud bolle akkers, ontwikkeling ecologische corridors en aanleg van poelen. Historische lijnen in Ommel onderscheiden zich doordat ze begeleid worden door de beeldbepalende laanbeplanting.

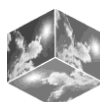
Naast dit karakteristieke groen beschikt Ommel over gebruiksgroen in de vorm van het sportpark en 2 speelplaatsen, één bij het sportpark en één aan de Past. van Ervenstraat. Tegenover de kerk is het processiepark 'Mariaoord' gelegen, dat uit 1913 stamt.

De kom Ommel beschikt niet over natuurlijk groen. Ecologische structuren komen niet voor in Ommel. Echter de afstand tot het buitengebied is vanuit de hele bebouwde kom beperkt, maximaal ongeveer 200 meter.

### 3.4 Verkeers- en vervoerstructuur

De kom Ommel ligt ingeklemd tussen een tweetal hoofdverbindingswegen, namelijk de N297 (Meijel-'s-Hertogenbosch) aan de noordzijde en de A67 (Venlo-Eindhoven) aan de zuidzijde. Beide wegen kruisen elkaar ten oosten van Ommel op het verkeersknooppunt dat voorheen bekend stond als het 'Ei van Ommel'. Hoewel zeer nabij de kern gelegen, heeft Ommel geen directe ontsluiting op de beide hoofdwegen. Via de weg naar Vlierden kan verkeer van en naar het 'Ei van Ommel', en zo de A67 en de N297, bereiken.

De interne en lokale ontsluiting vindt plaats langs het historische wegenpatroon, namelijk het wegenkruis dat samenkomt bij het Onze Lieve Vrouweplein. De Kloosterstraat voert in noordelijke richting naar Vlierden, de Kluisstraat in westelijke richting naar recreatiepark Prinsenmeer en het achterliggende buitengebied en de Marialaan in zuidelijke richting naar Asten. De Jan van Havenstraat in oostelijke richting is de vierde historische route, echter deze loopt nu dood nabij het 'Ei van Ommel'.





**Café zaal Eijsbouts aan de Kluisstraat**



**gemeenschapshuis De Kluis**

De verkeersleefbaarheid wordt bepaald door de veiligheid en niet in de buurt thuishorend doorgaand verkeer. De noodzaak van aanwijzing van en herinrichting tot woonerf en 30-kilometerzones in Ommel heeft reeds plaatsgevonden. De gehele bebouwde kom van Ommel behoort nu tot een 30 km/h-zone. Langs de Marialaan en de Kloosterstraat zijn voor het overgrote deel vrij liggende fietspaden gelegen.

Openbaar vervoer is in Ommel aanwezig in de vorm van een buurtbus, waarvan de halte op het Onze Lieve Vrouweplein ligt. Lijn 466a en 466b rijden van Geldrop naar Deurne en vice versa, daarbij ondermeer Ommel passerend.

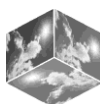
Met betrekking tot parkeernormen was het GVVP tot voor kort leidend. De gemeente is echter voornemens nieuw parkeerbeleid vast te stellen. In de tussentijd wordt terug gevallen op de regeling voor parkeren zoals deze is opgenomen in de bouwverordening. Derhalve is hiervoor geen regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk.

### **3.5 Voorzieningenstructuur**

Het plangebied omvat ongeveer 300 woningen met circa 900 inwoners. Voorzieningen waren oorspronkelijk gelegen aan de Kluisstraat en de Marialaan. Momenteel is hier nog café zaal Eijsbouts (Kluisstraat 1) en 'Hermanjoopt' art', een atelier voor workshops, kinderfeestjes en personeelfeesten (Kluisstraat 3) gevestigd.

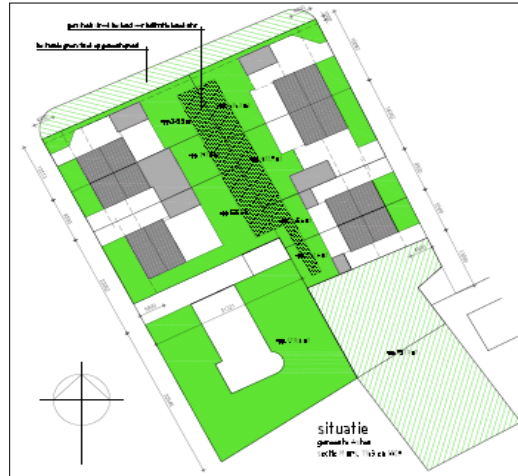
Ook zijn in de omgeving enkele maatschappelijke voorzieningen gelegen, zoals de katholieke kerk aan de Marialaan, de basisschool St. Pieter aan de Dionysiusstraat en het gemeenschapshuis De Kluis aan de Kluisstraat. Een recreatieve voorziening, het sportpark Ommel, ligt aan de zuidoostzijde van de kern. Dit sportpark omvat twee voetbalvelden en één korfbalveld.

Gezien de kleine schaal van de kern Ommel, zijn de voorzieningen voor de meeste inwoners op loop- dan wel fietsafstand gelegen.





woningbouwontwikkeling Kluisstraat



verkaveling project De Loo 2

### 3.6 Bouwmogelijkheden wonen en bedrijven

Recentelijk is binnen het plangebied de realisatie van de ontwikkeling locatie Kluisstraat gestart. Deze ontwikkeling, die is mogelijk gemaakt krachtens artikel 19 WRO, betreft de bouw van 13 woningen. Het aantal woningen dat nog in aanbouw is en dat invulling geeft aan de volkshuisvestelijke taakstelling voor de periode 2010 tot 2020 bedraagt 7. De ontwikkeling wordt in het bestemmingsplan overgenomen.

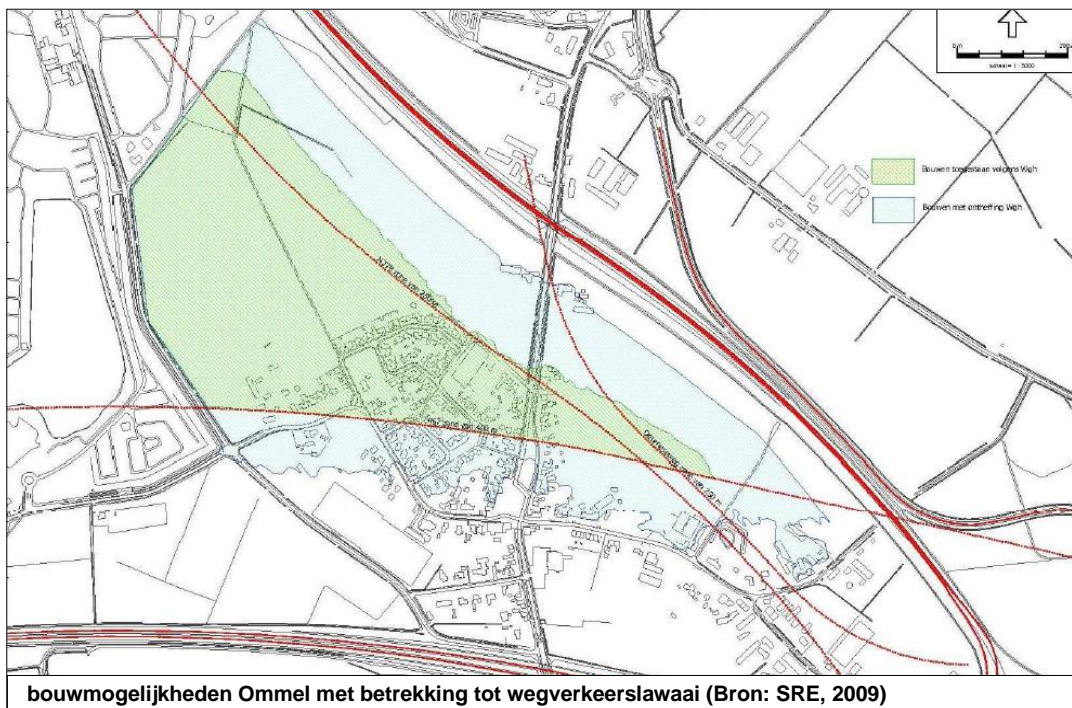
Op de particuliere percelen Hogeweg 9 en Kluisstraat 16 kunnen op grond van het geldende bestemmingsplan woningen worden gebouwd. Deze bestaande bouwtitels worden eveneens in het bestemmingsplan overgenomen.

Momenteel is een nieuwe ontwikkeling op locatie De Loo 2 in voorbereiding. De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de bouw van zeven grondgebonden woningen op het perceel. Daarvan zijn minimaal twee woningen voor starters, te ontwikkelen en te realiseren in collectief particulier opdrachtgeverschap. Voor het overige betreft het woningen voor doorstromers (zowel oriëntatie gezins- als zorgwoningen).

De voorgenomen ontwikkeling van de locatie aan De Loo 2 wordt rechtstreeks opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. De woningbouw betreft een particulier initiatief, waarbij de initiatiefnemer met de gemeente een anterieure exploitatie- en ontwikkelingsovereenkomst heeft afgesloten. In bijlage 2 is een ruimtelijke onderbouwing van dit planvoornemen opgenomen met daarin de planologische verantwoording.

Daarnaast wordt in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de ontwikkeling van locatie De Kluis ten behoeve van de bouw van een multifunctionele accommodatie en maximaal 3 woningen.





## 4 Planologische verantwoording

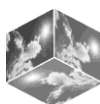
### 4.1 Milieu

In het kader van de milieuwetgeving zijn diverse wetten van toepassing op het gebruik van gronden en de bouwmogelijkheden. Het betreft hier veelal zones die van belang zijn of milieuvorwaarden waaraan voldaan moet worden. De ruimtelijk relevante regelingen zijn doorvertaald naar de verbeelding en de regels.

### 4.2 Geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder van toepassing. In nieuwe, nog gehele open situaties wordt gestreefd om woningen te bouwen die hieraan voldoen. Uit het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan van de gemeente Asten blijkt dat de gehele bebouwde kom is ingericht als 30 km/h-zone, waardoor alle in het plangebied gelegen wegen niet zoneplichtig zijn. Direct buiten de bebouwde kom zijn 60 km/h-wegen, een 80 km/h-weg en een 120 km/h-weg gelegen. Deze wegen zijn wel zoneplichtig.

In het kader van het bepalen van de toekomstige bouwmogelijkheden in Ommel is in 2009 onderzoek verricht naar het wegverkeerslawaai veroorzaakt door de grote wegen nabij het dorp (SRE, 20 november 2009). Hieruit blijkt dat de bouwmogelijkheden in Ommel worden begrensd door de 400 meter zone van de A67, de 48 dB contour van de N279 en voor een zeer klein deel door de 48 dB contour van de Deurneseweg (ten noordoosten van Ommel). Buiten deze grenzen is het dus toegestaan te bouwen volgens de Wet geluidhinder (groene gebied op bovenstaande afbeelding). Het gebied waar eventueel met ontheffing gebouwd kan worden wordt begrensd door de 53 dB contouren van de A67 en de N279 en voor een klein deel door de 53 dB contour van de Deurneseweg geluidhinder (blauwe gebied op bovenstaande afbeelding).



Het gebied waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden is op de verbeelding aangeduid als 'geluidzone – weg'.

Het gebied waar nog gebouwd kan worden is naar alle waarschijnlijk groot genoeg om in de woningbehoefte van Ommel te kunnen blijven voorzien. Wanneer gebruik wordt gemaakt van extra geluidsreducerende middelen, zoals een geluidswal langs de N279, wordt het potentieel benutbare gebied groter.

#### **4.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit**

De bodem in kom Ommel bestaat voornamelijk uit hoge zwarte enkeerdgronden van leemarm en zwak lemig fijn zand. Voor woningbouw zijn deze gronden normaliter geschikt. Echter voor het bepalen van de geschiktheid van de bodem bij directe woningbouwontwikkeling dient een verkennend bodemonderzoek uit te wijzen of de bodem niet verontreinigd is en geschikt is voor woningbouw.

Bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen/initiatieven dient dit onderzoek vooraf uitgevoerd te worden.

#### **4.4 Luchtkwaliteit en het besluit NIBM**

Binnen het plangebied is geen sprake van een ontwikkeling die van een zodanige invloed is dat het de luchtkwaliteit nadelig zou beïnvloeden. Alleen wanneer sprake zou zijn van de bouw van meer dan 500 woningen dan zal in het kader van de Wet milieubeheer een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd moeten worden.

In de kern Ommel zijn verder geen industriële vestigingen die onder de Wet Luchtkwaliteit vallen aanwezig. De gemeente Asten heeft via het SRE aan de provincie gerapporteerd in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit. Dit zal de komende jaren ook gebeuren.

Het bestemmingsplan leidt niet tot negatieve effecten van luchtverontreiniging voor mens en milieu. Het heeft geen negatief effect op de luchtkwaliteit.

#### **4.5 Externe veiligheid**

Door het transport van gevaarlijke stoffen ontstaan risico contouren. Vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen (Bvgs) wordt invulling gegeven aan hoe om te gaan met externe veiligheid.

Er zijn geen tankstations met LPG binnen het plangebied gelegen. Verder zijn er evenmin inrichtingen gelegen die gevaarlijke stoffen gebruiken of produceren. Ook buiten het plangebied zijn in de nabije omgeving geen inrichtingen gelegen, waarvan de zonering van invloed is op het plangebied.

Uit onderzoek is gebleken dat op de gemeentelijke wegen in de gemeente Asten geen overschrijding van de normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico plaatsvindt. De aanwezigheid van de A67 en N279 en het transport van gevaarlijke stoffen dat daarover



plaatsvindt, vormen daarentegen wel een risico in het kader van de externe veiligheid. Bij de ontwikkeling van plannen rond de A67 en N279 moet met de aanwezigheid van externe veiligheidsrisico's rekening worden gehouden en dienen de vereiste afstanden tot kwetsbare bestemmingen te worden aangehouden.

Hiervoor zijn de contouren voor zowel het plaatsgeboden risico (PR) als het groepsrisico (GR) bepaald. Het plaatsgeboden risico is gedefinieerd als de kans per jaar die een persoon op een bepaalde plaats heeft om dodelijk getroffen te worden door enig ongeval ten gevolge van een bepaalde activiteit, indien de persoon zich continu maximaal blootstelt aan de schadelijke gevolgen van het ongeval.

Het PR is plaatsgebonden en geeft inzichten in de kansen op en de afstanden tot waar zich dodelijke gevolgen bij een ongeval kunnen voordoen. In de normstelling voor het PR wordt onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties. Bestaande en nieuwe situaties kunnen zowel betrekking hebben op de transportroute als op de omgeving van de route.

Met het GR wordt een maat gegeven voor de maatschappelijke ontwrichting bij een ramp. Het GR is dus (rekenkundig) afhankelijk van:

1. De jaarlijkse kans dat zich een ongeval voordoet met gevaarlijke stoffen.

Deze grootte is op zichzelf weer afhankelijk van:

- de aard en omvang van de gevaarlijke stoffen;
  - de daarmee verrichte handelingen;
2. Het aantal potentiële slachtoffers in de omgeving van de activiteit.

Dit hangt af van:

- de samenstelling (hoeveelheid en spreiding) van de bevolking;
- de effecten van een stof in geval van een ongeluk.

De veiligheidszones van de A67 en N279 zijn opgenomen in de regels en de verbeelding van het plan. Indien bij nieuwe ontwikkelingen sprake is van een toename van de persoonsdichtheid zal de hoogte van het groepsrisico berekend moeten worden. De PR-contour van de A67 bedraagt circa 20 tot 30 meter uit de wegkant, de N279 heeft geen PR-contour. De PR-contour van de A67 is derhalve op de grens van het plangebied gelegen.

De zone waarvoor een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico geldt bedraagt voor de A67 200 meter uit de transportroute en voor de N279 100 meter. Bij ontwikkelingen binnen deze zone van de A67 zal het effect op het groepsrisico berekend moeten worden. Voor de N279 geldt dat er een beperkte transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en dat door de afwezigheid van hogere bevolkingsdichtheden de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet overschreden wordt. De zone waarvoor een verantwoordingsplicht geldt is op de verbeelding aangeduid als 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen'.



#### **4.6 Milieuhindercontouren voorzieningen**

De in het plangebied aanwezige bedrijven c.q. instellingen betreffen maximaal categorie 2-bedrijven, conform de VNG publicatie: Bedrijven en Milieuzonering. In deze publicatie wordt voor categorie 2-bedrijven een indicatieve afstand aanbevolen tot de woonomgeving van 10 tot 30 m (zie toegesneden lijst, bij de regels). Daarnaast bedingen de bepalingen in de verleende milieuvergunningen voldoende bescherming tegen toename van hinder.

In het onderhavige bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Ommel zijn de volgende bedrijven aanwezig, onderscheiden naar de aard van hun milieucategorie (VNG-publicatie)

- categorie 2:  
Kluisstraat 19, gemeenschapshuis;

Voor het overige zijn respectievelijk bestemd als centrumvoorzieningen, nutsvoorzieningen en maatschappelijke doeleinden, met:

- categorie 2:  
veldsportcomplexen met verlichting, kerkgebouw en café zaal;
- categorie 1:  
detailhandel voor zover niet elders genoemd, telecommunicatie, scholen voor basisonderwijs, begraafplaats en kantoren.

In Ommel is ter hoogte van de Hogeweg een begraafplaats gelegen. De VNG-publicatie: Bedrijven en Milieuzonering beveelt voor begraafplaatsen in relatie tot een rustige woonwijk een afstand aan van 10 m vanuit het oogpunt van geluidhinder. De VNG aanbeveling van 10 m wordt hier reëel geacht en gemakkelijk gehaald.

#### **4.7 Milieubeschermingsgebieden**

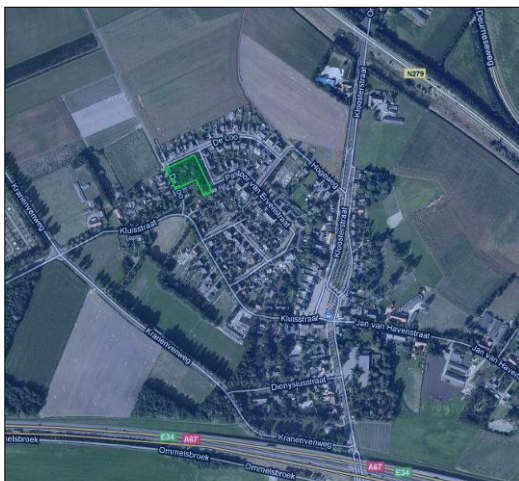
Het plangebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermingsgebied, stiltegebied of ecologische hoofdstructuur.

Buiten de reeds genoemde geluidzones en gangbare afstanden met betrekking tot leidingen en nutsvoorzieningen dient in bestemmingsplannen nog rekening te worden gehouden met bepalingen met betrekking tot het luchtvaartverkeer.

Het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in, dat teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond de vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (27,8 kilometer) geldt. Binnen dit gebied dient ieder obstakel hoger dan 45 meter en hoger dan 65 meter boven NAP berekend te worden op verstoring van de radar. Binnen het bestemmingsplan kunnen geen objecten opgericht worden met deze hoogte, waardoor dit verder niet van belang is.







voormalig EHS-gebied in het plangebied



uitsnede archeologische beleidskaart

#### 4.8 Geurcontouren

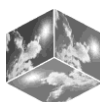
In de bebouwde kom van Ommel zijn geen agrarische bedrijven meer aanwezig. In de kernrand van het dorp, met name aan de oost- en zuidrand zijn nog wel enkele actieve agrarische bedrijven gelegen. De bij deze geurbelasting behorende contouren van deze bedrijven zijn gedeeltelijk over het plangebied gelegen. De totstandkoming van een woning (dit is een geurgevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderijen) binnen deze contouren moet worden voorkomen.

Alvorens medewerking te kunnen verlenen aan de bouw van een nieuwe woning moet getoetst worden aan de toegestane geurbelasting en de minimumafstanden. In dit kader is van belang dat de gemeenteraad van Asten heeft besloten de wettelijke normen te zullen handhaven en geen andere waarden op te nemen.

#### 4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. De verbreding in de Kloosterstraat is aangeduid als 'gebied van archeologische waarde' (categorie 2). Het overige deel van de oude kern is aangeduid als 'gebied van archeologische waarde' (categorie 3). Daar omheen is sprake van 'gebied verwachtingswaarde hoog'(categorie 4). Voor de gronden met archeologische waarde of een hoge verwachtingswaarde dient bij een ontwikkeling waarbij de grond met een oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm geroerd wordt een verkennend archeologische onderzoek uitgevoerd te worden. Voor de ontwikkeling Kluizendries is een archeologische onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is binnen Ommel geen gebied aangeduid als een provinciaal belang. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 is een aantal wegen binnen de kern aangeduid als lijn met een redelijk hoge historische geografie (op verbeelding bestemd met Waarde-Cultuurhistorie) en is een tweetal objecten aangeduid als waardevolle bouwkunst (kapel Dionysiusstraat en noodkerk Kloosterstraat 30).



Het processiepark rond de kerk is aangewezen als rijksmonument. De noodkerk aan de Kloosterstraat en de pastorie aan de Marialaan zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Deze vallen onder de beschermende werking van de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening. Als karakteristiek zijn tot slot de woonboerderijen (voormalige langgevelboerderijen) gelegen aan de oorspronkelijke wegenstructuur aangemerkt. De ligging en verschijningsvorm van deze woonboerderijen zijn exemplarisch voor de ontstaanswijze van Ommel als agrarische kern. Gelet op de waarde voor de ontstaansgeschiedenis van Ommel is bescherming van deze woonboerderijen ook gewenst. Van de aanwezige woonboerderijen is de woonboerderij aan de Jan van Havenstraat 13 qua verschijningsvorm de meest markante. Deze is behalve karakteristiek ook als beeldbepalend aan te merken. Op de verbeelding zijn de hiervoor genoemde objecten aangeduid als 'karakteristiek' en zijn inclusief de bijbehorende percelen onder de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie gebracht.

#### **4.10 Flora en fauna**

Binnen het plangebied ligt een klein gebied dat voor vaststelling van de Verordening ruimte Noord Brabant fase 1, deel uitmaakte van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Het betreft het perceel waarvoor planvorming loopt om te komen tot de nieuwbouw aan De Loo 2 (zie paragraaf 3.6). Bij de opstelling van de Verordening ruimte is bepaald dat voor deze kleine bosjes opname in de EHS niet gewenst is. Derhalve maakt het plangebied niet langer onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur.

Uit een quick scan (bron: natuurloket) blijkt dat in het plangebied voor het overige voornamelijk algemeen voorkomende soorten aanwezig zijn. Toch komt ook enkele vaatplanten, mossen en dagvlinders voor die op de rode lijst staan. De mogelijkheid bestaat dat deze soorten binnen het plangebied voorkomen, echter waarschijnlijker is dat de soorten zijn aangetroffen in het (waterrijke) buitengebied van Ommel. Evenwel dient bij nieuwe ontwikkelingen, zoals aan De Loo 2, onderzocht te worden of de handelingen niet leiden tot de schending van verbodsbepalingen van de artikelen 8 t/m 14 van de Flora- en faunawet.

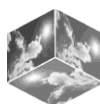
Standaard geldt voor het gehele gebied de algemene zorgplicht zoals die in de Flora- en faunawet centraal staat (artikel 2). Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen.

#### **4.11 Water**

Het waterplan vormt de gemeenschappelijke visie van gemeente, waterschap en andere actoren en belanghebbenden, over het integraal omgaan met water binnen de gemeente.

##### *Open water en watergangen*

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, dat een dergelijke mate van belang heeft dat het positief beschermd dient te worden. Ten noorden en zuiden van het plangebied zijn twee waterlopen gelegen, de Astense Aa en de Beekerloop. Deze waterlopen liggen buiten het plangebied en behoeven derhalve geen regeling in het bestemmingsplan. Uiteindelijk wateren beide af op de Aa.



### *Grondwater*

Bij het realiseren van woningen en bedrijven moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de aanwezigheid van waterwingebieden, beschermingszones en boringsvrije zones. De kern Ommel maakt geen onderdeel uit van dergelijke zones.

Ommel is gelegen binnen de grondwatertrap VII. Dit wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand beneden de 80 cm onder maaiveld is gelegen en de gemiddelde laagste grondwaterstand beneden de 120 cm onder maaiveld is gelegen.

### *Riolering*

Binnen het plangebied van Ommel komgebied ligt vanouds een gemengd rioolstelsel. Het vuil water wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Asten.

### *Ontwikkelingen*

Bij toekomstige nieuwbouw zullen de beleidsuitgangspunten volgens het principe van hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer worden gevolgd. Afkoppeling van schoonwatersystemen en berging (en waar mogelijk infiltratie) zal in het plangebied de afvoer van schoon water naar de rioolwaterzuivering en de snelheid van waterafvoer via het oppervlaktewater beperken. Hierdoor is sprake van duurzaam waterbeheer.

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de huisaansluitingen via een gescheiden systeem te worden uitgevoerd. In de toekomst kan dit dan eenvoudig worden aangesloten op eventueel aan te leggen gescheiden rioleringsystemen.

### *Waterschap Aa en Maas*

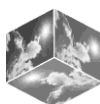
Met het Waterschap Aa en Maas is in het kader van de afspraken omtrent de bestemmingsplanvoorbereiding vooroverleg gepleegd, ten einde op tijd inzicht te krijgen in voor het plangebied relevante belangen en problemen. Het verslag zal opgenomen worden onder het hoofdstuk 6: de procedure.

## **4.12 Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied zijn geen gas-, water- en/of elektraleidingen gelegen die juridisch planologisch om bescherming vragen. Wel loopt door het dorp van noord naar zuid een persleiding van het Waterschap Aa en Maas. Deze krijgt in het bestemmingsplan een planologische bescherming door middel van het vastleggen van een beschermingszone.

## **4.13 Rooilijnenbeleid rijkswegen**

Rijkswaterstaat hanteert langs rijkswegen een rooilijnenbeleid, gericht op het zoveel mogelijk bebouwingsvrij houden van de zones aan weerszijden van de rijkswegen met het oog op mogelijke calamiteiten, als reservering voor mogelijke toekomstige reconstructies en mogelijk aanleg van elektronische begeleiding van het verkeer, ter beperking van milieuhygiënische hinder voor de omgeving en ter beperking van verkeersafleidende effecten voor de weggebruiker.



Volgens dit rooilijnenbeleid dient de zone tussen de 0 en 50 meter, gemeten uit de as van de dichtstbij gelegen rijbaan, waartoe ook op- en afritten behoren, bebouwingsvrij te blijven. In de zone tussen de 50 en 100 meter, gemeten uit de as van de dichtstbij gelegen rijbaan, waartoe ook toe- en afritten behoren, is bebouwing in beginsel toegestaan, nadat overleg is gepleegd met de wegbeheerder. Op de kaart is het gebied waarop het rooilijnenbeleid van toepassing is aangeduid als 'vrijwaringszone – weg'. Indien binnen deze zone bouwplannen ontwikkeld worden, zal eveneens toestemming van de wegbeheerder gevraagd worden.

Ten zuiden van Ommel loopt de A67. Aan de zuidzijde is dan ook het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat van toepassing. De bijbehorende zonering is op de verbeelding aangeduid.

#### **4.14 Uitvoerbaarheid**

##### *Financiële haalbaarheid*

Het bestemmingsplan is een bestemmingsplan met voor het grootste deel een beheerskarakter. Het betreft de actualisatie van verouderde bestemmingsplannen. In de meeste gevallen wordt de huidige situatie weergegeven. Dit heeft geen financiële consequenties.

In het bestemmingsplan is één nieuwe ontwikkeling opgenomen. Het betreft het woningbouwproject De Loo 2, een particulier initiatief betreft. Voor de gemeente zijn aan dit project geen financiële risico's verbonden, omdat in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is vastgelegd dat de kosten van de afzonderlijke grondexploitatie voor rekening van initiatiefnemer zijn.

De financiële haalbaarheid van de overige ontwikkelingen, zoals genoemd in hoofdstuk 3.6, is dan wel moet worden aangetoond in de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen van deze ontwikkelingen.

Mogelijk zullen zich in de planperiode binnen het plangebied meer nieuwe ontwikkelingen voordoen. Het betreft in de regel gebieden die een herontwikkeling doormaken. Het tijdstip waarop is thans nog onbekend. Hiervoor geldt dat in de regel separate (planologische) procedures gevolgd worden. Hierbij zal de financiële haalbaarheid afzonderlijk worden aangetoond.

##### *Exploitatieplan*

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een ruimtelijke onderbouwing of een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.



De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

In het bestemmingsplan Ommel komgebied is, met uitzondering van de ontwikkeling aan de Loo 2, geen sprake van nieuwe of onbenutte bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Nu voor de genoemde ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten, hoeft aan het bestemmingsplan Ommel komgebied dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.

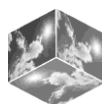
#### *Maatschappelijke haalbaarheid*

In het kader van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is vroegtijdig overleg gevoerd met burgers en andere belanghebbenden. De resultaten hiervan zijn in hoofdstuk 6 weergegeven. Daar waar mogelijk is rekening gehouden met de ingekomen opmerkingen.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden worden aan de diverse ambtelijke organisaties. Tevens is op basis van de inspraakverordening van de gemeente Asten inspraakgelegenheid geboden. De resultaten hiervan zijn in hoofdstuk 6 opgenomen.

#### **4.15 Milieuonderzoeken ontwikkeling De Loo 2**

In bijlage 2 is de ruimtelijke onderbouwing met daarin de conclusies van de benodigde onderzoeken opgenomen. Hieruit blijkt dat de locatie geschikt is voor de beoogde ontwikkeling omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en geen hinder veroorzaakt op de omgeving. Benodigde voorzieningen, zoals riolering en overige kabels en leidingen zijn reeds aanwezig en er zal geen schade worden toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en –structuren.



## 5 Juridische opzet

### 5.1 Inleiding

In het deel algemene informatie is in hoofdstuk 8 een uitleg opgenomen over de opbouw van de regels behorende bij een bestemmingsplan.

### 5.2 De bestemmingen

Hierna worden de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk besproken. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouwmogelijkheden binnen de betreffende bestemming.

Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

### 5.3 Bestemming Agrarisch

#### *Het beleid*

Het betreft hier een perceel aan de rand van het plangebied dat dient als buffer tussen de bestaand bebouwd gebied en de overgang naar het buitengebied en de snelweg A67. Het beleid voor dit gebied is:

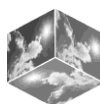
1. Primair gericht op het behoud van cultuurgronden als basis voor de agrarische bedrijfsvoering.
2. Daarnaast mogen met het oog op het extensief recreatief medegebruik en rekening houdend met de genoemde doeleinden, kleinschalige voorzieningen worden geplaatst.

### 5.4 Bestemming Centrum

#### *Het beleid*

Detailhandel, horeca en kantoren zijn van oorsprong aan de kruising Marialaan en Kluisstraat gelegen. Het beleid is gericht op:

1. Vrije uitwisseling van de diverse functies in de vorm van detailhandel, dienstverlening, kantoor, consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijven en wonen. Horeca is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding horeca toegestaan. Hierdoor wordt bijgedragen aan de noodzakelijke dynamiek van deze voorzieningen in Ommel en is het ook altijd mogelijk om de functies af te stemmen op het aanwezige draagvlak.
2. De functies, behoudens wonen, zijn alleen op de begane grond toegestaan.
3. Een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waarmee men rekening dient te houden. Alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert



zijn beperkingen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid is onder voorwaarden toelaatbaar.

4. Met een afwijkingsbevoegdheid is het onder voorwaarden mogelijk om bij een woning als nevenactiviteit een bed & breakfast voorziening toe te staan. De gebruikruimte voor een bed & breakfast bedraagt niet meer dan 50 m<sup>2</sup> met een maximum van 6 (éénpersoons)bedden.

#### *Het bouwvlak*

Binnen de bestemming Centrum zijn soms een bouwvlak en een vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen opgenomen en soms is alleen een bouwvlak opgenomen. In de meeste gevallen is dit in overeenstemming met de vigerende regeling. Overeenkomstig deze regeling zijn de uitbreidingsmogelijkheden in de meeste gevallen beperkt. Belangrijkste oorzaak hiervan is de ligging tussen de woonbebouwing.

Voor het overige gelden voor het bouwvlak de uitgangspunten zoals opgenomen onder de bestemming Wonen. Ook voor de bouwaanduiding bijgebouwen zijn deze van toepassing.

### **5.5 Bestemming Groen**

#### *Het beleid*

Groen maakt onderdeel uit van de openbare ruimte en is als onderdeel hiervan voorzien van een afzonderlijke bestemming. Het beleid in deze is:

1. Structureel groen en daarvan deel uitmakende monumentale, beeldbepalende beplanting zijn voor de gemeente identiteitsbepalende bestemmingsplanelementen binnen de bebouwde omgeving. De omgevingskwaliteit, typerend voor de gemeente Asten, is van zo een essentieel belang dat doorwerking in het bestemmingsplan vereist is, wil de (woon)omgevings-kwaliteit gegarandeerd blijven.
2. Binnen de bestemming groen zijn speelvoorzieningen (zoals een schommel, glijbaan en klimrek) overal toegestaan.

### **5.6 Bestemming Maatschappelijk**

#### *Het beleid*

Voor maatschappelijke voorzieningen geldt primair dat:

1. Voorkomen moet worden dat de bebouwing van deze voorzieningen in de toekomst voor niet op de aard en omvang van het plangebied afgestemde voorzieningen kan worden gebruikt.
2. Een bescheiden uitbreiding acceptabel is, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden. Alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid is toelaatbaar.



## 5.7 Bestemming Sport

### *Het beleid*

Voor het sportcomplex binnen het plangebied is het beleid gericht op:

1. Handhaving van de bestaande voorzieningen op sportgebied, zijnde een voetbal- en korfbalcomplex.
2. De bijbehorende bebouwing wordt voorzien van een uitbreidingsmogelijkheid, teneinde in te kunnen spelen op veranderende eisen op het gebied van comfort en milieuhygiëne.

### *Het bouwvlak*

Binnen de bestemming Sport is één bouwvlak opgenomen. Uitbreiding is mogelijk om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen. Buiten het bouwvlak mogen gebouwen, van ongeschikte betekenis, worden opgericht tot een maximaal van 40 m<sup>2</sup> per vereniging.

## 5.8 Bestemming Wonen

### *Het beleid*

De bestemming wonen is de meest voorkomende bestemming binnen het plangebied. Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, beoogde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of het vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of geschakelde woning nagestreefd. Nieuwe (ter vervanging van bestaande) woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen. Uitbreiding van het aantal woningen is daarbij niet toegestaan, reductie van het aantal woningen wel. Het is dan ook mogelijk om bijvoorbeeld ter plaatse van één blok van twee woningen, één vrijstaande woning te realiseren.
2. Een aan huisgebonden beroep of bedrijf en een dienstverlenend of ambachtelijk bedrijf zijn door middel van gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid mogelijk. De oppervlakte van bebouwing dat voor zo'n beroep of bedrijf gebruikt mag worden, bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>.
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig bouwen (woningsplitsing) is niet, behoudens in uitzonderlijke gevallen, toegestaan. Bestaande woonboerderijen vormen deze uitzondering. Daarbij gelden de voorwaarden dat de afzonderlijke woningen na splitsing een inhoud van tenminste 350 m<sup>3</sup> dienen te bezitten en voldoen aan de Wet geluidhinder. De woonboerderijen zijn aangeduid met de aanduiding 'karakteristiek'. In bijlage 2 van de regels is een overzicht opgenomen met de karakteristieke woonboerderijen in het komgebied van Ommel.





4. Het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar, levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
5. Het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden.
6. Intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen.
7. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming wonen is zonder meer mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwde bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van de gezinssamenstelling (bijv. 3-generatie gezin). De Woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

Een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw is door middel van gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid mogelijk. Dit omdat het onderscheid met een kleine zelfstandige woning minimaal is. Voorkomen dient te worden dat er een afzonderlijke woning ontstaat. De benodigde investeringen zijn meestal zo hoog dat ook het tijdelijke karakter niet aannemelijk is. Bovendien wordt zo niet alleen ingezoomd op de verzorging van ouderen, maar op alle categorieën zorgbehoevenden ongeacht de leeftijd.

8. Door middel van gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid is het onder voorwaarden mogelijk om bij een woning als nevenactiviteit een bed & breakfast voorziening toe te staan. De gebruiksruimte voor een bed & breakfast bedraagt niet meer dan 50 m<sup>2</sup> met een maximum van 6 (éénpersoons)bedden.

#### *Het bouwvlak*

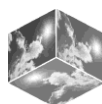
In het bouwvlak mogen de hoofdgebouwen worden opgericht. Dit is het gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste gebouw is aan te merken. In de meeste gevallen bestaat dit gebouw (de woning) uit twee bouwlagen.

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een uitbreidingsdiepte van ongeveer 4 m. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding doorgaans in de knel. Daarnaast is bij het bepalen van het bouwvlak rekening gehouden met het vigerende bestemmingsplan.

Vanuit deze twee principes is een standaard diepte van het bouwvlak opgesteld.

Per woningtype bedraagt dit in het algemeen:

- aaneengesloten woningen en twee-aaneengebouwde woningen = max. 12 meter;
- vrijstaande woningen = max. 14 meter.





woongebied Ommel



woongebied Ommel



woongebied Ommel

Deze bouwvlakdiepte is per bouwperceel ingetekend, tenzij de diepte van de betreffende percelen ontoereikend is. Een afstand van circa 8 meter tussen de (potentiële) achtergevel van de woning (bouwvlak) en het achterliggende perceel is daarbij uitgangspunt als garantie voor een redelijke achtertuin.

Daarnaast kan het in sommige gevallen voorkomen dat de diepte van het bouwvlak kleiner is dan in het vigerende plan. Dit wordt gecompenseerd met een verruiming van de uitbreidingsmogelijkheden binnen de bouwaanduiding bijgebouwen. Wanneer de bestaande diepte groter is dan de standaardregeling is de huidige maat aangehouden. Bij langgevelboerderijen is het bouwvlak om de boerderij gelegen. Dit type woningen biedt in het bouwvolume zelf voldoende mogelijkheden om aan het wooncomfort te voldoen.

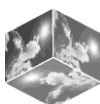
De breedte van het bouwvlak is afgestemd op de huidige stedenbouwkundige verschijningsvorm van de woning. In de meeste gevallen is de breedte van het bouwvlak dan ook gelijk aan de breedte van de voorgevel. Hierdoor wordt het bestaande straatbeeld zoveel als mogelijk in stand gehouden en worden ongewenste stedenbouwkundige situaties voorkomen.

Deze concrete bouwmogelijkheden zijn vertaald naar bouwvlakken. Het voordeel hiervan is dat men gelijk kan zien wat waar gebouwd mag worden. Het bouwvlak is daarbij op maat afgestemd en mag volledig bebouwd (hoofdgebouw en bijgebouw) worden tot een goothoogte van 6,50 meter en een nokhoogte van 11,50 meter. Indien een afwijkende goot- en nokhoogte is toegestaan, wordt dit aangegeven.

Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwde bijgebouwen), luifels en balkons zijn buiten het bouwvlak toegestaan. Voor erkers en balkons geldt dat de breedte niet meer dan 40% van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt. De diepte van een erker niet meer dan 1,00 meter bedraagt en de afstand tot de bestemming Verkeer of Groen niet minder dan 3,00 meter bedraagt.

#### *De bouwaanduiding bijgebouwen*

Binnen het vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen mogen bijgebouwen worden opgericht. Dit is het gebouw dat op het bouwperceel in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw.



Aan de voorzijde is de grens van de bouwaanduiding bijgebouwen afgestemd op het huidige stedenbouwkundige beeld in een bepaalde straat. Zijn bijvoorbeeld de meeste garages/bergingen in een straat op drie meter achter de voorgevel gelegen, dan is de grens van de bouwaanduiding op die 3 meter gelegd. In andere situaties kan het voorkomen dat de garages/bergingen op één meter achter de voorgevel zijn gelegen. De grens van de bouwaanduiding bijgebouwen is hier dan op afgestemd.

In hoeksituaties is de grens van de bouwaanduiding bijgebouwen, grenzend aan de openbare ruimte (verkeer of groen), vastgelegd op 1,00 meter uit de perceelsgrens. Echter daar waar het perceel grenst aan de achterliggende woning is de voorgevelrooilijn van de achterliggende woning doorgetrokken tot 3,00 meter uit de zijdelingse/achterperceelsgrens. Dit om het uitzicht en de verkeersveiligheid bij de achterliggende woning te waarborgen.

Daar waar de achtertuin van percelen grenst aan openbare bestemming is de grens van de bouwaanduiding bijgebouwen 1 meter uit de perceelsgrens gelaten. Een en ander overeenkomstig de zijdelingse perceelsgrens bij hoekpercelen en om te voorkomen dat in de perceelsgrens bijgebouwen met een goothoogte van 3,25 meter kunnen worden opgericht.

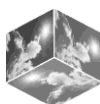
Afhankelijk van de vigerende mogelijkheden, het woningtype en de perceelsomvang, mogen binnen het vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen tot maximaal 60 of 90 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden opgericht. Als randvoorwaarde geldt daarbij wel dat niet meer dan 50% van het vlak bebouwd mag worden.

De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,25 meter bedragen. Het bijgebouw mag plat of met kap worden afgedekt tot een maximale nokhoogte van 5,50 meter.

#### *Overige regels*

Voor erfafscheidingen gelden aanvullende regels. De hoogte van een erfafscheiding bedraagt niet meer dan 1,00 meter, tenzij deze minimaal 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn is gelegen en minimaal 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen. Dan mag de hoogte 2,00 meter bedragen. Voor hoeksituaties geldt een aparte regeling. Hier is het mogelijk om minimaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn en 45 graden uit de hoek van de achterliggende woning een erfafscheiding te realiseren.

Ook voor de bouw van een carport gelden aanvullende eisen. Een carport mag buiten het bouwvlak en het vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen worden opgericht indien de carport minimaal 1,00 meter achter de voorgevel is gelegen en bij een hoekperceel de afstand tot de bestemming Verkeer minimaal 2,00 meter bedraagt. De oppervlakte van de carport mag buiten het bouwvlak en de bouwaanduiding bijgebouwen maximaal 25 m<sup>2</sup> bedragen.



## **5.9 Bestemmingen Bedrijf - Nutsvoorziening, Verkeer en Water**

### *Het beleid*

Sommige bestemmingen/functies spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals verkeersruimte, verblijfsruimte, water en nutsvoorzieningen. Hierbij geldt dat:

1. Het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting, zijn binnen de begrenzing van de bestemming, zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.
2. Water specifiek bestemd is in het kader van de waterhuishouding c.q. de primaire functie van de watergang.

### *Het bouwvlak*

Alleen binnen de bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de nutsgebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte is uitbreiding meestal niet mogelijk.

## **5.10 Dubbelbestemmingen**

### *Het beleid*

Dubbelbestemmingen zijn veelal een toevoeging op de onderliggende bestemming. Dit houdt in dat indien het bepaalde in de dubbelbestemming op gespannen voet kan staan met de regels van de onderliggende bestemming. Het bepaalde in de dubbelbestemming gaat voor.

De dubbelbestemmingen zijn naar twee hoofdgroepen te verdelen:

- Leiding (riool);
- Waarde (archeologie, cultuurhistorie en bomen).

### *5.10.1 Leiding-Riool*

#### *Het beleid*

Binnen het plangebied loopt een rioolwaterpersleiding van het Waterschap Aa en Maas. Deze leiding heeft een beschermingszone van 7 meter (3,5 meter uit het hart van de leiding). Binnen deze zone is het beleid binnen gericht op:

1. het bebouwingsvrij houden van de gronden in verband met het functioneren en het onderhoud van de leiding. Het oprichten van bouwwerken is ter plaatse van deze zone dus niet toegestaan.
2. activiteiten als het planten van diepwortelende bomen en ontgravingen en verlagingen nabij de leidingen binnen de zakelijke rechtstrook kan niet zonder toestemming van de eigenaar plaatsvinden.



### 5.10.2 Waarde - Archeologie

#### *Het beleid*

In bepaalde gebieden kunnen archeologische resten in de bodem worden aangetroffen. Aan deze gebieden is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie toegekend. Ten behoeve van het behoud van deze waardevolle elementen en structuren wordt gestreefd naar het voor de toekomst behouden en beschermen van de archeologische waarden in de grond (in situ). Alleen wanneer behoud in de bodem niet mogelijk is, is opgraven een optie. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde is daarbij sprake van Archeologie 2 of Archeologie 3/4.

### 5.10.3 Waarde - Bomen

#### *Het beleid*

Ten behoeve van het behoud van karakteristieke en beeldbepalende bomen wordt gestreefd naar het zolang mogelijk behouden c.q. in stand houden van deze beschermwaardige bomen. Bij eventuele werken of werkzaamheden dient vooraf, middels boomdeskundig advies, aangetoond te zijn dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of dat de levensvatbaarheid van de boom niet langer gewaarborgd is.

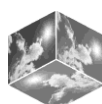
### 5.10.4 Waarde - Cultuurhistorie

#### *Het beleid*

Ten behoeve van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren wordt het volgende gesteld:

1. Gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden door het tegengaan van versnippering van historische patronen, het zo mogelijk verwijderen van incidentele objecten zonder enig verband met de oorspronkelijke situatie en het voorkomen van het toevoegen van nieuwe elementen, anders dan bedoeld ter reconstructie van de oorspronkelijke situatie.
2. Op de binnen de bestemming gelegen beschermde rijksmonumenten, aangewezen ingevolge artikel 3 van de Monumentenwet 1988, is tevens het dienaangaande bepaalde uit de Monumentenwet van toepassing.
3. Voorop staat de instandhouding van de afzonderlijke monumentale en beeldbepalende gebouwen en bouwwerken voor wat betreft kapvorm, hoogtematen en gevel- en raamindeeling, zoals deze zijn vastgelegd in de aanwijzing tot rijks- of gemeentelijk monument en beeldbepalend pand.

De bepalingen in de Welstandsnota gelden bij aanpassingen en verbouwingen als uitgangspunt. Daarnaast dient bij wijzigingen van monumenten advies ingewonnen te worden bij Monumentenzorg en/of een deskundige.



4. Naast de instandhouding van de afzonderlijke monumentale gebouwen en bouwwerken wordt gestreefd naar bescherming van de samenhangende cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundige beeld van de straatwanden.

### **5.11 Algemene bouwregels**

#### *Bestaande afstanden en andere maten*

Indien de maten zoals die zijn opgenomen in de regels afwijken van de maten van bestaande bouwwerken (hoofdgebouwen en bijgebouwen) die gebouwd zijn in overeenstemming met een afgegeven vergunning of anderszins, mogen deze bestaande maten als maximaal toelaatbaar worden beschouwd.

In geval van herbouw van deze bouwwerken mogen deze uitsluitend op dezelfde plaats worden teruggebouwd.

#### *Ondergronds bouwen*

Onder bouwwerken (hoofdgebouwen en bijgebouwen) mag een ondergronds bouwwerk opgericht worden. De maximale verticale bouwdiepte bedraagt 4 meter. Daarnaast mag per bouwperceel maximaal 1 niet-overdekt zwembad worden gebouwd.

#### *Nadere eisen*

Waar en hoe gebouwd moet worden volgt uit de basiseisen van de bestemmingsplanregels. De keuze voor een gedetailleerde planopzet (bouwvlak en het vlak bouwaanduiding bijgebouwen op maat afgestemd op het bouwperceel) pretendeert zorgvuldigheid van de zijde van de gemeentelijke overheid. Dit betekent echter geen vrijwaring van onvolkomenheden of niet beoogde bouwmogelijkheden.

De situering van bebouwing die nadelig werkt op algemene veiligheid of anderszins gevaar inhoudt, moet kunnen worden voorkomen. Het verschuiven van de situering binnen een afwijkingpercentage van 10% moet van de zijde van de gemeente geëist kunnen worden vanuit het oogpunt van algemeen belang. Die mogelijkheid is verwoord tot: nadere eisen.

### **5.12 Algemene aanduidingsregels**

Behalve (dubbel)bestemmingen worden binnen het bestemmingsplan aanduidingen onderscheiden. Deze aanduidingen bevatten specificaties van (dubbel)bestemmingen met betrekking tot het gebruik of het bouwen.

#### *Geluidzone – weg*

De bouwmogelijkheden in Ommel worden begrensd door de 400 meter zone van de A67, de 48 dB contour van de N279 en voor een zeer klein deel door de 48 dB contour van de Deurneseweg (ten noordoosten van Ommel). Binnen dit gebied is nieuwbouw van woningen in principe niet mogelijk. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan afwijken indien binnen de 53 dB contour wordt gebouwd of indien door geluidreducerende maatregelen een lagere geluidsnorm wordt gehaald.



#### *Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen*

De aanwezigheid van de A67 leidt tot inachtnaam van een aandachtsgebied voor groepsrisico. Binnen deze veiligheidszone (200 m-zone uit de transportas) geldt een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico die een berekening omvat. De berekening is opgenomen in bijlage 4 van de regels.

#### *Vrijwaringszone – weg*

Vanuit de as van de dichtstbij gelegen rijbaan van de A67 geldt een zone van 100 meter die zoveel mogelijk bebouwingsvrij gehouden dient te worden met het oog op mogelijke calamiteiten, als reservering voor mogelijke toekomstige reconstructies en mogelijk aanleg van elektronische begeleiding van het verkeer, ter beperking van milieuhygiënische hinder voor de omgeving en ter beperking van verkeersafleidende effecten voor de weggebruiker.

Is bebouwing wenselijk dient het bevoegd gezag hiervoor eveneens toestemming aan de wegbeheerder te vragen. Indien de wegbeheerder geen bezwaar tegen het bouwplan heeft, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning hiervan afwijken.

#### *Wro-zone – Wijzigingsgebied*

Van een gebied binnen het plangebied is bekend dat er mogelijk de komende jaren een ontwikkeling plaatsvindt. Deze ontwikkeling is nog niet zo concreet dat deze nu direct meegenomen kunnen worden. Om aan te geven dat in dit gebied de komende jaren een ontwikkeling te verwachten is, is dit gebied aangeduid als wijzigingsgebied. Aan deze wijzigingsgebieden zijn voorwaarden gekoppeld waaraan de nieuwe ontwikkeling moet voldoen.

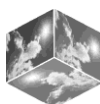
### **5.13 Bijlagen bij de regels**

Bij de regels zijn 6 bijlagen opgenomen, te weten:

- bijlage 1 toegesneden lijst van bedrijfstypen;
- bijlage 2: overzicht monumenten, beeldbepalende panden en woonboerderijen;
- bijlage 3: overzicht aan huis gebonden bedrijf en aan huis gebonden beroep;
- bijlage 4: verantwoording groepsrisico;
- bijlage 5: overzicht beschermwaardige bomen;
- bijlage 6: begrenzing stedelijk gebied.

In bijlage 1 zijn de toegelaten bedrijfsactiviteiten voor de bestemming bedrijf opgenomen. Voornaamste criterium voor het al dan niet toelaten van bedrijfsactiviteiten is dat bedrijven qua omvang en aard passen binnen het ruimtelijk schaalniveau en karakter van het plangebied.

Alleen soortgelijke of lichtere vormen van bedrijvigheid zijn mogelijk. Dit is in principe alleen categorie 1 en 2. Met betrekking tot categorie 3 bedrijven is dit aangegeven. De omvang van het betreffende bestemmingsvlak is zo beperkt dat er geen ruimte voor zware bedrijven is.



Bijlage 2 geeft een overzicht van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waardevolle en monumentale bebouwing (monumenten, beeldbepalende panden en woonboerderijen) welke bescherming behoeven.

Bijlage 3 geeft een overzicht van beroepen die onder aan huis gebonden beroep of bedrijf vallen.

In bijlage 4 is de berekening, die de verantwoordingsplicht van het groepsrisico door de aanwezigheid van de A67 omvat, opgenomen.

In bijlage 5 is een overzicht opgenomen van de binnen Ommel voorkomende beschermwaardige bomen. Deze bomen zijn op de verbeelding aangeduid met de dubbelbestemming Waarde-Bomen.

Bijlage 6 bevat een kaart uit de Verordening Ruimte – Fase 1 met daarop de begrenzing van het stedelijk gebied. Binnen deze grenzen is met een wijzigingsbevoegdheid een vergroting van hoofdgebouw richting de zijdelingse perceelsgrens onder voorwaarden toegestaan.





## 6 De procedure

### 6.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:  
vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.  
inspraak.
- b. Ontwerp:  
publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro  
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:  
vaststelling door de raad  
mogelijkheid reactieve aanwijzing  
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:  
na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:  
behandeling beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Op het voorontwerp van het bestemmingsplan kunnen door iedereen inspraakreacties ingediend worden. In het kader van het ontwerp is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Raad van State. Hiervoor dient in de fase van het ontwerp een zienswijze ingediend te zijn of dient het plan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd te zijn. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

### 6.2 Het voortraject

#### *De inventarisatiekaart*

Voorafgaand aan de bestemmingsplanopstelling heeft een inventarisatie plaatsgevonden. Daarbij is voor het gehele plangebied aangegeven wat het huidige gebruik is. Dit gebruik is vergeleken met de huidige bestemming. De waargenomen afwijkingen zijn middels een raster op kaart weergegeven.





De inventarisatiekaart is op 28-04-2010 aan de inwoners van Ommel en belangstellenden gepresenteerd. Daarnaast heeft de kaart tot 20-05-2010 in het gemeentehuis ter inzage gelegen.

Inwoners en belanghebbenden zijn hierdoor al in een vroeg stadium bij het bestemmingsplanproces betrokken en hebben de gelegenheid gekregen om hun reactie op de inventarisatiekaarten te geven. In bijlage 1 bij de toelichting is een overzicht van deze reacties opgenomen.

*De status van de inventarisatiekaart*

Aan de inventarisatiekaart is geen juridische status verbonden. De kaart is in een vroeg stadium van de planvorming opgesteld om te kunnen communiceren met de burgers. Aan de inventarisatiekaart kunnen geen rechten ontleend worden.



### **6.3 Het vooroverleg en de watertoets**

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, zijn bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken.

Op het voorontwerp bestemmingsplan is gereageerd door:

1. Ministerie van VROM;
2. Samenwerkingsverband Regio Eindhoven;
3. Rijkswaterstaat 's-Hertogenbosch;
4. Provincie Noord-Brabant;
5. Waterschap Aa en Maas;
6. Stichting VAC.

De reacties zijn als bijlage 3 bijgevoegd. Het standpunt van burgemeester en wethouders ten aanzien van de reacties is als bijlage 4 bijgevoegd. Het bestemmingsplan is conform deze standpunten aangepast.

### **6.4 Inspraak**

Het voorontwerp bestemmingsplan Ommel komgebied heeft van 9 juli 2010 tot en met 19 augustus 2010 ter inzage gelegen. Tevens is er voorafgaand aan deze periode een informatieavond gehouden op 14 juli 2010.

Tijdens de ter inzage legging heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zowel mondeling als schriftelijk zijn inspraakreactie in te dienen.

#### *Uitkomsten inspraak*

Van de mogelijkheid om op het voorontwerp bestemmingsplan een inspraakreactie in te dienen, hebben 11 personen gebruik gemaakt. De inspraakreacties zijn beoordeeld en van een reactie voorzien. Bijlage 5 bevat deze beoordeling. Het bestemmingsplan is conform deze beoordeling aangepast.

Bijlage 6 omvat de beantwoording van vragen vanuit de commissie Ruimte d.d. 7 september 2010.

