

# Bestemmingsplan 'Kom Biezenmortel 2018'

**Plan ROS**

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

[www.planros.nl](http://www.planros.nl)





# Bestemmingsplan 'Kom Biezenmortel 2018'

## Toelichting

Gemeente Haaren

Vastgesteld

6 februari 2019

NL.IMRO.0788.BP18BZMKomBiezenm-VA01





## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1.</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>7</b>
1.1.	Aanleiding.....	7
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	7
1.3.	Geldende bestemmingsplannen .....	8
1.4.	Leeswijzer .....	8
<b>Hoofdstuk 2.</b>	<b>Huidige situatie.....</b>	<b>11</b>
2.1.	Ruimtelijke structuur.....	11
2.2.	Functionele structuur .....	12
<b>Hoofdstuk 3.</b>	<b>Beleidskader .....</b>	<b>15</b>
3.1.	Rijksbeleid .....	15
3.2.	Provinciaal beleid .....	17
3.3.	Gemeentelijk beleid .....	20
<b>Hoofdstuk 4.</b>	<b>Planologische aspecten .....</b>	<b>23</b>
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie.....	23
4.2.	Water.....	25
4.3.	Flora en fauna.....	28
4.4.	Verkeer en parkeren .....	30
4.5.	Kabels en leidingen.....	30
<b>Hoofdstuk 5.</b>	<b>Milieuaspecten .....</b>	<b>31</b>
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit .....	31
5.2.	Geluid .....	31
5.3.	Luchtkwaliteit.....	32
5.4.	Geurhinder .....	33
5.5.	Externe veiligheid .....	33
5.6.	Bedrijven en milieuzonering .....	34
5.7.	Spuitzones .....	35
5.8.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	36

<b>Hoofdstuk 6.</b>	<b>Uitvoerbaarheid .....</b>	<b>39</b>
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	39
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	39
<b>Hoofdstuk 7.</b>	<b>Juridische planbeschrijving.....</b>	<b>41</b>
7.1.	Onderdelen bestemmingsplan.....	41
7.2.	Toelichting op de verbeelding.....	41
7.3.	Toelichting op de regels .....	41
<b>Separate bijlagen.....</b>		<b>47</b>

## **Hoofdstuk 1. Inleiding**

### **1.1. Aanleiding**

Biezenmortel is gelegen binnen de gemeente Haaren en is met ruim 1.400 inwoners het kleinste dorp van de gemeente. In 2008 is voor de bebouwde kom van Biezenmortel een bestemmingsplan vastgesteld. Onderhavig bestemmingsplan betreft een actualisering van dat plan.

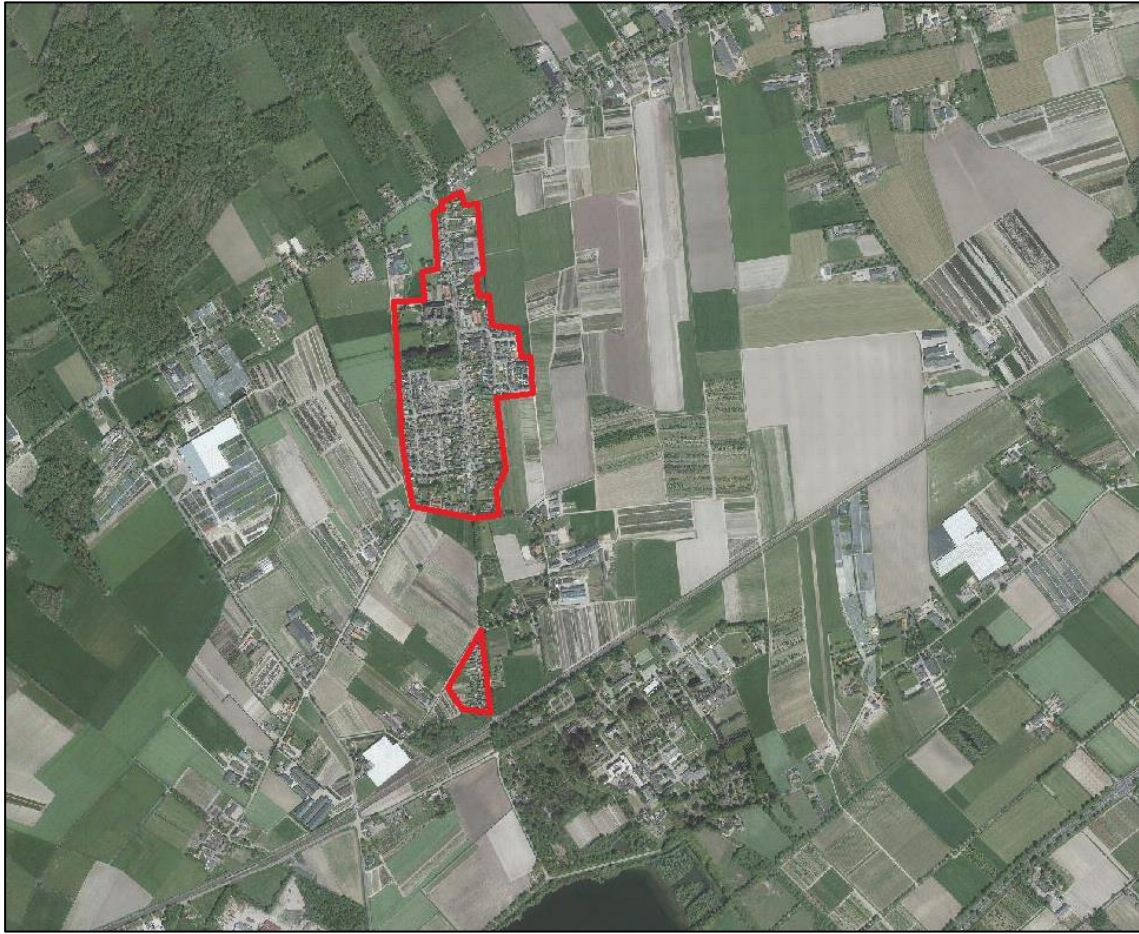
Een actueel bestemmingsplan is om meerdere redenen van groot belang. Ten eerste vloeit de actualisatie voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Daarin is bepaald dat een bestemmingsplan binnen tien jaar na vaststelling opnieuw vastgesteld dient te worden. Het thans geldende bestemmingsplan “Kom Biezenmortel” is vastgesteld in 2008, waardoor de periode van tien jaar bijna verstreken is. Gemeente Haaren streeft naar actuele bestemmingsplannen en zet daarom in op een herziening van bestemmingsplan “Kom Biezenmortel”.

Voor dit plan worden opnieuw de meest actuele beleidsdocumenten en regelgeving waaronder SVBP2012 als uitgangspunt genomen. Daarnaast is dit ook het moment om naar aanleiding van recente inzichten een aantal correcties en gewenste veranderingen in het plan aan te brengen. Dit betreft onder andere het terugbrengen van eerder wegbestemde bouwtitels voor woningen op enkele nog onbebouwde kavels in het dorp.

Het plan heeft overwegend een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie en planologische mogelijkheden zo veel mogelijk zijn overgenomen en dat er vrijwel geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt.

### **1.2. Ligging en plangrenzen**

Het plangebied omvat de bebouwde kom van het dorp Biezenmortel. Deze bebouwde kom bestaat uit twee delen. Het grootste deel wordt gevormd door de contouren van de dorpskern van Biezenmortel. Ongeveer 300 meter ten zuiden van de dorpskern ligt een bebouwingsconcentratie aan de Capucijnenstraat. Ook deze bebouwingsconcentratie maakt onderdeel uit van de bebouwde kom en daardoor van dit bestemmingsplan.



Luchtfoto ligging en begrenzing plangebied, plangebied rood omlijnd (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

### 1.3. Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan voorziet in de herziening van het bestemmingsplan “Kom Biezenmortel” dat op 18 december 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. Binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan Kom Biezenmortel uit 2008 hebben zich een aantal ruimtelijke ontwikkelingen voorgedaan, waarvoor een ruimtelijke procedure is doorlopen in afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Deze plannen worden integraal opgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan. Het gaat om de volgende ontwikkelingen:

- Bestemmingsplan “Engelenhoef, Biezenmortel”, dat op 11 juni 2015 gewijzigd is vastgesteld door de gemeenteraad;
- Omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, kenmerk UV 33879, op 23 mei 2017 verleend door het college van burgemeester en wethouders.

### 1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan ‘Kom Biezenmortel 2018’ bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is een toelichting



gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat alle relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven.



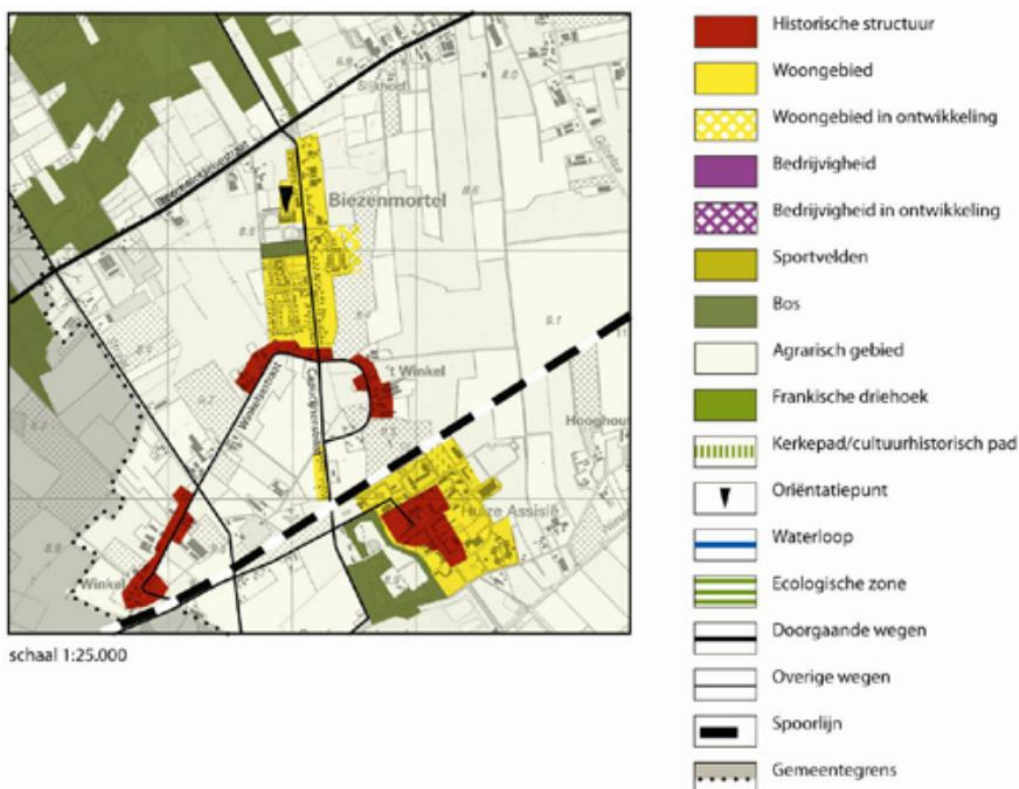
## Hoofdstuk 2. Huidige situatie

### 2.1. Ruimtelijke structuur

Biezenmortel is ontstaan rondom de Capucijnenstraat. Langs deze straat is door de jaren heen lintbebouwing ontstaan. De Capucijnenstraat heeft een lengte van ongeveer 1,5 kilometer. Het noordelijke deel van het plangebied, de kern van Biezenmortel, is gelegen aan beide zijden van de straat met een lengte van ongeveer een kilometer. Het zuidelijke deel van het plangebied betreft lintbebouwing aan één zijde van de weg (westkant) en is gelegen op ongeveer 350 meter van de kern. Aan de overzijde van de straat (de oostkant, niet in het plangebied) bevindt zich slechts op één plek bebouwing. De directe omgeving van het plangebied is voor het overige open/agrarisch. Aan de zuidkant loopt een spoorlijn.

De Capucijnenstraat vormt een kaarsrechte verbinding en bepaalt de stedenbouwkundige structuur van de kern Biezenmortel. Aan deze straat bevindt zich voornamelijk vrijstaande bebouwing met afwisselend één tot twee bouwlagen. Dit lint eindigt aan de noordkant bij de Biezenmortelsestraat en aan de zuidkant bij Winkelsestraat. Het hart van de kern bestaat uit een groep openbare gebouwen.

Centraal in het dorp, ten zuiden van de kloostertuin, ligt een inbreidingslocatie die recent is opgeleverd: Engelenhoef. Hier zijn 14 grondgebonden woningen gerealiseerd in verschillende prijsklassen, waaronder twee-onder-een-kapwoningen, hoekwoningen en tussenwoningen.



Analyse Biezenmortel zoals opgenomen in *Structuurvisie Haaren (2015)*

Daarnaast bevindt zich aan de oostkant van de Capucijnenstraat een recente, planmatige uitbreiding van de bebouwing: Slijkhoef. Hier is een harde overgang met het buitengebied gemaakt. Bij het oude klooster, aan de noordkant van Biezenmortel, kenmerkt de kern zich door een veel zachtere rand met het buitengebied. Het voormalige kloostercomplex en de St. Josephkerk aan de Capucijnenstraat vormen door hun hoogte en massa beeldbepalende elementen binnen de kern. De kloostertuin is eveneens een beeldbepalend stedenbouwkundig element langs het lint.

### *Infrastructuur*

De hoofdinfrastructuur van Biezenmortel bestaat uit de Capucijnenstraat. Via deze straat wordt het dorp aan de noordzijde ontsloten via de Biezenmortelsestraat. Deze Biezenmortelsestraat vormt een belangrijke verbinding tussen Helvoirt en Udenhout, en sluit via de Gommelsestraat ook aan op de Rijksweg N65. Deze verbinding vormt een belangrijke route voor doorgaande (vracht)verkeer. Mede vanwege deze route wordt de infrastructuur in het dorp Biezenmortel ontzien.

De wegenstructuur in Biezenmortel kent een overzichtelijke en hiërarchische structuur. De Capucijnenstraat is de hoofdontsluitingsweg en loopt van noord naar zuid door het dorp. Aan de westzijde van deze straat ligt een buurt die met drie horizontale wegen op de Capucijnenstraat wordt ontsloten. De recente uitbreidingswijk Slijkhoef ten oosten van de Capucijnenstraat kent een hofstructuur, die ter hoogte van Basisschool Franciscus op de Capucijnenstraat aansluit.

Alle wegen binnen de kern van Biezenmortel hebben een maximumsnelheidsregime van 30 km/uur. Dat geldt ook voor het zuidelijke plandeel.

### *Groen*

De Capucijnenstraat neemt een belangrijke plaats in binnen de groenstructuur van Biezenmortel. Deze straat wordt over vrijwel de gehele lengte (ook ter plaatse van het zuidelijke plandeel) begeleid door een bomenrij aan beide zijden van de weg. De bomen zijn in het noordelijke plandeel gesitueerd in een groenstrook met een lage haag, die is gelegen tussen het voetpad en de rijweg. In het zuidelijke plandeel heeft deze groenstrook niet de vorm van een lage haag, maar van een grasberm. Verder krijgt de Capucijnenstraat een groene uitstraling door ruime voortuinen van de woningen aan deze straat. Daarnaast wordt vrijwel iedere straat in Biezenmortel geflankeerd door een groenstrook dan wel met een rij bomen, al dan niet gelegen binnen een groenstrook. In buurt Slijkhoef ligt centraal een grasveld, omringd met een lage haag. Ten slotte vormt de voormalige kloostertuin een kenmerkend groenelement binnen de kern Biezenmortel.

## **2.2. Functionele structuur**

### *Wonen*

De hoofdfunctie binnen de kern (noordelijk plandeel) is wonen. De woningbouw bestaat voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. De kern heeft enkele

rijwoningen, waaronder de recent gerealiseerde woningen binnen het plan 'Engelenhoef'. In Biezenmortel is geen gestapelde woningbouw. Naast het traditionele lint van de Capucijnenstraat liggen verschillende zijstraten. De meeste recente uitbreiding van Biezenmortel betreft de buurt Slijkhoef. Hier staan vooral vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen naast rijwoningen. Ten slotte ligt aan de Reyt 26-28 een woonhuis met negen appartementen die eigendom zijn van een zorginstelling. Hier kunnen cliënten van de zorginstelling zelfstandig wonen.

Het zuidelijk plangebied bestaat enkel uit vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen.

#### *Bedrijvigheid*

Binnen het plangebied liggen twee solitair gelegen bedrijfslocaties. Aan de Capucijnenstraat 25 ligt een bakkerij/broodfabriek. Op nummer 5 ligt een bedrijf waar opslag van goederen voor derden en kleinschalige boomteelt plaatsvindt.

#### *Horeca*

Binnen het plangebied bevindt zich slechts een horecagelegenheid. Het gaat om een deel van het voormalige klooster aan de Capucijnenstraat 46 dat in de huidige situatie een groepsaccommodatie herbergt.

#### *Maatschappelijke voorzieningen*

Biezenmortel beschikt over een aantal maatschappelijke voorzieningen, waaronder de St. Josephkerk, gemeenschapshuis De Vorselaer, het clubgebouw van scoutinggroep De Paraplu, basisschool Franciscus en een deel van het voormalige klooster aan de Capucijnenstraat 46. Daarnaast hebben ook de dierenweide en begraafplaats tussen de Capucijnenstraat en Engelenhoef een maatschappelijke bestemming.

#### *Detailhandel en dienstverlening*

Binnen Biezenmortel is nauwelijks detailhandel of dienstverlening van enige omvang aanwezig, anders dan een bedrijf of beroep aan huis. Wel is aan de Capucijnenstraat een bakkerij gevestigd.

#### *Monumenten*

In Biezenmortel zijn vier gemeentelijke monumenten aanwezig. Het gaat om het klooster aan de Capucijnenstraat 44-46, de woningen Capucijnenstraat 54 en 56, en de boerderij aan Winkelsestraat 25. Er bevinden zich geen Rijksmonumenten in het dorp.

#### Capucijnenstraat 44-46

Aan de Capucijnenstraat 44-46 in Biezenmortel staat een voormalig Capucijnenklooster dat op dit moment de naam 'Beukenhof' draagt. Het gaat om een drielaags gebouwencomplex uit 1920 (gedenksteen). De kap van het gebouw bestaat uit een zadeldak met verbeterde Hollandse pannen. De ingangspartij is uitgevoerd in een risaliet met glas-in-loodramen en er is een gevelbeeld van de H. Bonaventura aanwezig. Aan het klooster is de neoromaanse St-Josephkerk (1921) gebouwd. De gevel van de kerk beschikt over een uurwerk en een Jozefbeeld. De kerk heeft een torentje met een spits en een kruis en een moderne

ingangspartij (circa jaren '60-'70). Op enige afstand van de kerk (tegenover Capucijnenstraat 37) ligt het kerkhof met een Calvarieberg (jaren '20).

#### Capucijnenstraat 54

Het gaat hier om een eenlaags woonhuis met een mansardedak, opgericht in circa 1921. Het woonhuis heeft een centrale ingang met aan beide zijden van de voordeur een raam met bakstenen togen. De woning beschikt over siermetselwerk, een houten dakkapel en een daklijst op consoles. Het pand vormt visueel een geheel met het naastgelegen pand Capucijnenstraat nummer 56.

#### Capucijnenstraat 56

Het gaat hier om een eenlaags woonhuis met een mansardedak. Er is een gevelsteen aanwezig met het jaartal 1921. Het woonhuis heeft een centrale ingang met aan beide zijden van de voordeur twee ramen met bakstenen togen. De woning beschikt over siermetselwerk en een houten dakkapel met sierbekroning. Haaks tegen de achterzijde van het pand is half-aangebouwd een bijgebouw met mansardedak en ramen met togen aanwezig. Daarachter staat een bakstenen schuur met zadeldak. Visueel vormt het een geheel met het naastgelegen pand Capucijnenstraat nummer 54.

#### Winkelsestraat 25

Het betreft hier een langgevelboerderij met rieten dak met wolfseind en schilddak met overstek. Het bouwjaar is niet precies bekend.

## Hoofdstuk 3.      Beleidskader

### 3.1.   Rijksbeleid

#### 3.1.1.   Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### *Algemeen*

Op 12 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: structuurvisie) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de structuurvisie worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie Rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

##### *Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland:*

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

##### *Verbeteren bereikbaarheid: slim investeren, innoveren en in stand houden:*

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

#### *Waarborgen kwaliteit leefomgeving:*

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke en cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

#### *Beoordeling plan*

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie.

### **3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

#### *Algemeen*

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

#### *Beoordeling plan*

Dit bestemmingsplan voorziet in de herziening van het bestemmingsplan "Kom Biezenmortel" uit 2008. Uitgangspunt hierbij is dat er geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. In het Barro en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) zijn geen bepalingen opgenomen die rechtstreeks doorwerken naar en gevolgen hebben voor onderhavig bestemmingsplan.



### **3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking**

#### *Algemeen*

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, naast het Barro, tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarmee dit mogelijk is. Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening, juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit nationale belang is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van:

- a. de behoefte aan die ontwikkeling;
- b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### *Beoordeling plan*

Dit bestemmingsplan voorziet in de actualisatie van het voorgaande bestemmingsplan Kom Biezenmortel. Uitgangspunt is dat zo veel mogelijk wordt aangesloten bij de huidige bouw- en gebruiksrechten en er zullen dan ook geen noemenswaardige nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Dit bestemmingsplan herstelt de mogelijkheid voor de bouw van een aantal woningen, daar waar onbedoeld een omissie was opgetreden in het voorgaande bestemmingsplan. Het gaat veelal om solitaire plaatsen binnen de kom van Biezenmortel, waar wel een bouwvlak aanwezig is maar de mogelijkheid voor het bouwen van een woning abusievelijk is vervallen.

Conform het Bro dient aan de ladder te worden getoetst bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In dit geval maakt het bestemmingsplan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor een toets aan de ladder achterwege kan blijven.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmering ondervindt als gevolg van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

## **3.2. Provinciaal beleid**

### **3.2.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014**

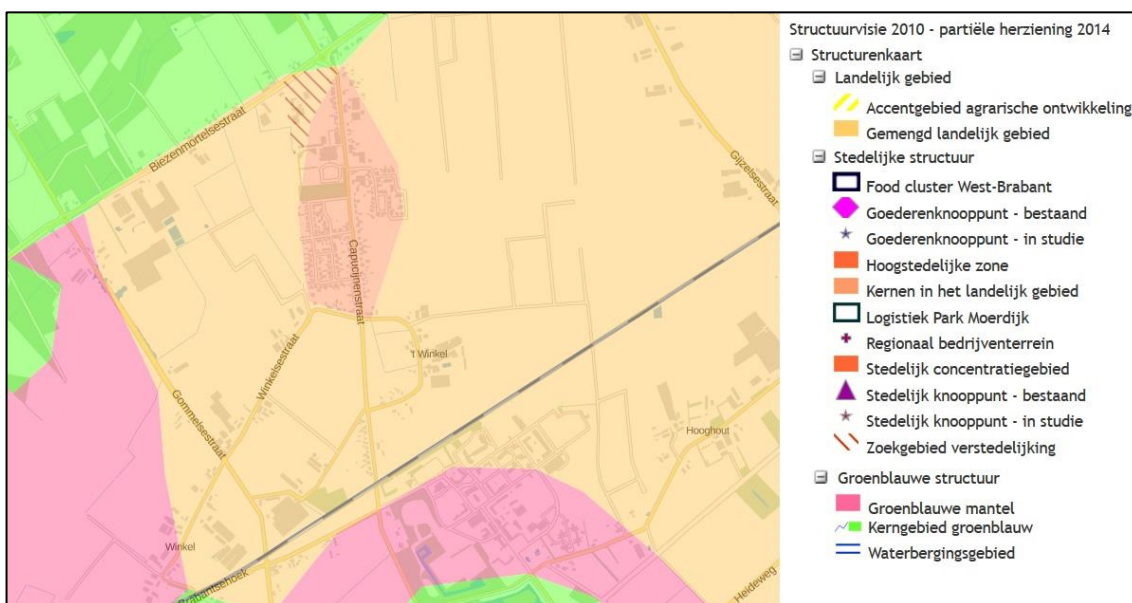
#### *Algemeen*

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem, met aandacht voor bescherming tegen hoogwater, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied met sterke steden, groene geleedingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Aandacht wordt gevraagd voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). De provincie realiseert haar doelen door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Deze vier ruimtelijke structuren worden in deel B beschreven en zijn:

1. Groenblauwe structuur
2. Landelijk gebied
3. Stedelijke structuur
4. Infrastructuur



Uitsnede structurenkaart van de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

### Beoordeling plan

Het grootste deel van het plangebied is gelegen binnen de stedelijke structuur. Deze structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie kiest hier voor twee perspectieven. Ten eerste stedelijke concentratiegebieden waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden openhouden. Ten tweede dienen kernen in het landelijk gebied zoveel mogelijk te worden ontzien van verdere verstedelijking. Alleen de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt daar opgevangen.

De kom van Biezenmortel maakt onderdeel uit van 'Kernen in landelijk gebied'. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang blijft ruimte beschikbaar. Het gaat dan om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

Het zuidelijke deel van het plangebied aan de Capucijnenstraat is gelegen binnen het gemengd landelijk gebied. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, moeten qua aard, schaal en functie bij de omgeving passen en rekening houden met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties. In dit geval gaat het om een lint met woningen aan één zijde (de westkant) van de Capucijnenstraat. Dit is een historisch gegroeide situatie die met de huidige actualisatie wordt overgenomen. Er worden geen ontwikkelingen voorzien in dit deel van het plangebied.

Voorliggend planvoornemen betreft een actualisatie van het bestemmingsplan voor de kom van Biezenmortel en het bebouwingscluster aan de Capucijnenstraat. Daarbij worden de bestaande bouw- en gebruiksrechten zo veel mogelijk gerespecteerd. Op een aantal plaatsen binnen de kom van Biezenmortel vertoonde het vorige bestemmingsplan een omissie als het gaat om woningbouw. Daar is abusievelijk de mogelijkheid om een woning te bouwen weggenomen. Een voorbeeld hiervan is een deel van de nieuwbouwwijk Slijkhoef. Aangezien dit nooit de bedoeling is geweest, worden deze bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan hersteld. Verder zijn er geen noemenswaardige wijzigingen in deze actualisatie opgenomen ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. De ontwikkeling past dan ook binnen de kaders voor de 'kernen in landelijk gebied' en 'gemengd landelijk gebied' zoals gesteld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant.

### **3.2.2. Verordening ruimte Noord-Brabant**

#### *Algemeen*

In de Verordening ruimte Noord-Brabant staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De provincie stelt algemene regels die voor heel Brabant gelden, maar verdeelt het grondgebied ook in verschillende structuren waarvoor apart beleid geldt.

#### *Beoordeling plan*

Het noordelijk deel van het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied – kern in landelijk gebied'. Het beleid van de provincie is er al decennialang op gericht om stedelijke ontwikkeling met name in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Dit bundelingsbeleid heeft gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in het landelijke gebied. In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het

buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dat wil zeggen dat nieuwkomers in de kernen en vertrekkende huidige inwoners niet meetellen (migratiesaldonul).

De kom van Biezenmortel wordt omringd door 'gemengd landelijk gebied'. Ook het zuidelijk deel is gelegen binnen die structuur. Op basis van de Verordening ruimte zijn binnen het gemengd landelijk gebied alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen toegestaan. Onder bepaalde voorwaarden wordt hierop een uitzondering gemaakt. In dit geval wordt echter de bestaande situatie overgenomen, zonder dat daarbij mogelijkheden worden geboden om burgerwoningen toe te voegen.

Onderhavig plan betreft de actualisatie van een bestemmingsplan voor het stedelijk gebied van Biezenmortel, waarbij geen noemenswaardige ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Op een aantal plaatsen was in het voorgaande bestemmingsplan de mogelijkheid voor de realisatie van woning abusievelijk vervallen, terwijl deze mogelijkheid in het voorafgaande bestemmingsplan wel werd geboden. Omdat het niet de bedoeling was deze bouwmogelijkheden 'weg te bestemmen', wordt dit in dit bestemmingsplan hersteld. Een groot deel van deze woningen zijn al geruime tijd gerealiseerd en vallen dus al binnen de bestaande woningvoorraad.

Daarnaast is het belang van zorgvuldig ruimtegebruik in de Verordening ruimte Noord-Brabant aangemerkt als een provinciaal belang. Stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd met in achtneming van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3. In deze paragraaf is aangegeven dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

De ontwikkeling past dan ook binnen de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1. Structuurvisie Haaren**

##### *Algemeen*

De Structuurvisie Haaren (vastgesteld 22 januari 2015) is geen plan, maar een visie op een hoger abstractieniveau. De structuurvisie geeft richting aan ontwikkelingen die wellicht plaatsvinden, zonder dat die al concreet uitgewerkt zijn. De structuurvisie is de basis voor projecten die de gemeente en met name ook andere partijen in gang willen zetten. Specifieke visies voor bepaalde gebieden, ruimtelijke kaders en bestemmingsplannen volgen uit de structuurvisie. Ook worden mogelijke plannen en projecten getoetst aan de structuurvisie.

##### *Beoordeling plan*

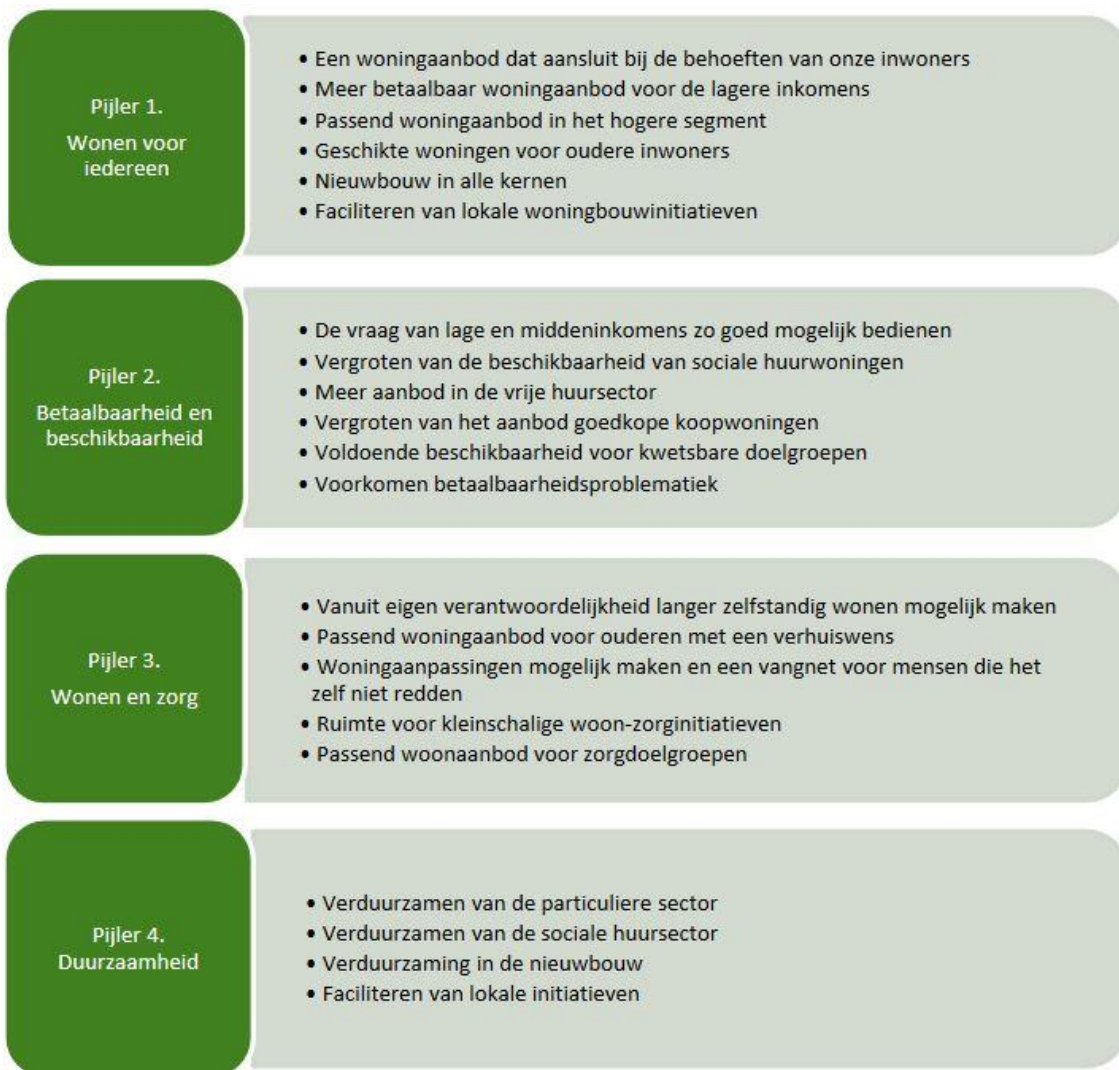
Dit bestemmingsplan voorziet niet in noemenswaardige nieuwe ontwikkelingen. Het is een actualisatie van het vorige bestemmingsplan voor het stedelijk gebied van Biezenmortel,

waarbij de bestaande bouw- en gebruiksrechten zo veel mogelijk worden overgenomen. Om die reden is dit bestemmingsplan niet getoetst aan de Structuurvisie Haaren. Wanneer er zich in de toekomst nieuwe initiatieven voordoen zullen deze wel aan de structuurvisie worden getoetst.

### 3.3.2. Woonvisie Haaren 2017-2021 “Van Wensen naar Wonen”

#### *Algemeen*

De Woonvisie Haaren 2017-2021 “Van Wensen naar Wonen” is op 1 juni 2017 vastgesteld. Voor de toekomst is het belangrijk dat de komende jaren de juiste woningen gebouwd blijven worden in de dorpen binnen de gemeente Haaren. De woonvisie is gebaseerd op vier pijlers.



#### *Beoordeling plan*

Dit bestemmingsplan herstelt op enkele plaatsen de mogelijkheid voor het bouwen van een woning waar deze bij de vorige actualisatie van het bestemmingsplan Kom Biezenmortel onbedoeld zijn weggevallen. Verder maakt dit bestemmingsplan geen (grootschalige)

nieuwbouwprojecten mogelijk. Nieuwe woningbouwprojecten zullen worden getoetst aan de Woonvisie.

### **3.3.3. Welstandsnota gemeente Haaren 2013**

#### *Algemeen*

De gemeentelijke welstandsnota richt zich op de lokale karakteristieken in de bebouwde kom (de bestaande dorpsgebieden) en het buitengebied. De gemeentelijke welstandsnota, als onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente Haaren, richt zich op de relatief kleine bouwopgaven van één of enkele gebouwen, uitbreidingen van bestaande bebouwing en veel voorkomende bouwwerken in bestaand dorps- en buitengebied (beheergebieden). Voor grootschalige ontwikkelingen of voor herontwikkelingen in bijvoorbeeld dorpscentra, vormen andere documenten, zoals beeldkwaliteitplannen, het welstandsbeleid.

#### *Beoordeling plan*

Dit bestemmingsplan maakt geen noemenswaardige nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Bij de realisatie van nieuwe (vergunningsplichtige) bouwwerken vormt de Welstandsnota gemeente Haaren het toetsingskader als het gaat om de toetsing aan redelijke eisen van welstand.

### **3.3.4. Algemene Plaatselijke Verordening (APV)**

#### *Algemeen*

In de Algemene Plaatselijke Verordening staat de gemeentelijke regelgeving op het gebied van openbare orde en veiligheid. Iedere gemeente heeft een dergelijke verordening. In Haaren geldt momenteel de APV met citeertitel “Algemene plaatselijke verordening 2013, wijziging 2018”, die op 22 december 2018 is vastgesteld.

#### *Beoordeling plan*

In een bestemmingsplan kunnen allerlei zaken worden bepaald zolang deze ruimtelijk relevant zijn. In de Algemene Plaatselijke Verordening komen eveneens bepalingen aan de orde die betrekking hebben op ruimtelijk relevante zaken. Voorbeelden hiervan zijn evenementen en verbodsbepalingen voor wat betreft prostitutie, seksinrichtingen en dergelijke. Het is ruimtelijk relevant om in het bestemmingsplan voor dergelijke activiteiten te bepalen waar deze mogen worden verricht en waar juist niet. In het vorige bestemmingsplan Kom Biezenmortel zijn al een aantal van dergelijke bepalingen opgenomen ter ondersteuning van de APV. In dit bestemmingsplan worden, waar mogelijk, nog meer ruimtelijk relevante zaken met een koppeling naar de APV opgenomen. In dit geval gaat het hoofdzakelijk om de bepaling op welke gronden standplaatsen mogen worden ingenomen en waar evenementen zijn toegestaan. Voor de definitie hiervan en de eventueel benodigde vergunning wordt verwezen naar de APV.

## Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

### 4.1. Archeologie en cultuurhistorie

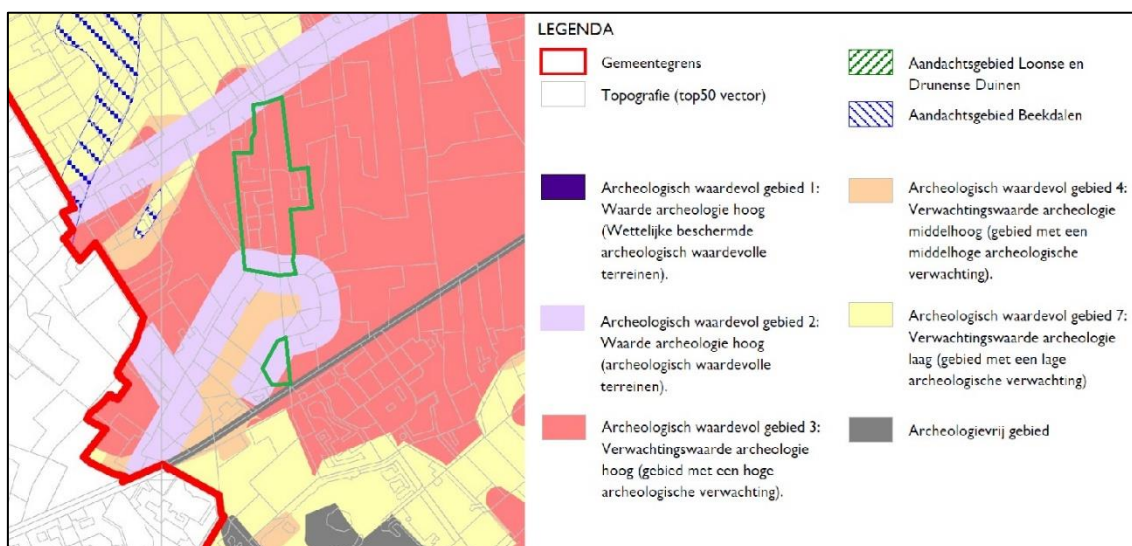
#### 4.1.1. Archeologie

##### *Algemeen*

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de verbeelding en ze te beschermen middels regels.

##### *Beoordeling plan*

In 2013 heeft gemeente Haaren samen met gemeenten Heusden, Loon op Zand en Vught een archeologische verwachtingskaart en archeologische beleidskaart laten opstellen. Hoewel de beleidskaart niet officieel door de gemeenteraad is vastgesteld, biedt deze kaart wel een goed beeld van de mogelijk in de bodem te verwachten archeologische waarden.



*Uitsnede archeologische beleidskaart Bron: Vestigia, 2013. Plangebied is globaal met groen omlijnd.*

Op basis van de Archeologische beleidskaart zijn aan onderhavig plangebied diverse dubbelbestemmingen toegekend. Ieder afzonderlijke archeologische waarde heeft daarbij een eigen dubbelbestemming gekregen. Voor dit bestemmingsplan geldt dat het noordelijke plandeel voor het grootste gedeelte de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' zal krijgen. Het zuidelijke plandeel en het overige deel van het noordelijk plandeel krijgen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Aan deze dubbelbestemmingen worden regels gekoppeld. Deze regels bepalen dat bepaalde ontwikkelingen, waarbij de bodem wordt geroerd over een bepaalde oppervlakte en beneden een bepaalde verstoringsdiepte, niet zijn

toegestaan zonder dat vooraf een onderzoek heeft plaatsgevonden naar de mogelijk in de bodem aanwezig archeologische waarden.

Archeologische verwachtingswaarde		Dubbelbestemming
	<i>Archeologisch waardevol gebied 1:</i> Waarde archeologie hoog (Wettelijke beschermde archeologisch waardevolle terreinen).	Waarde - Archeologie 1
	<i>Archeologisch waardevol gebied 2:</i> Waarde archeologie hoog (archeologisch waardevolle terreinen).	Waarde – Archeologie 2
	<i>Archeologisch waardevol gebied 3:</i> Verwachtingswaarde archeologie hoog (gebied met een hoge archeologische verwachting).	Waarde – Archeologie 3
	<i>Archeologisch waardevol gebied 4:</i> Verwachtingswaarde archeologie middelhoog (gebied met een middelhoge archeologische verwachting).	Waarde – Archeologie 4
	<i>Archeologisch waardevol gebied 7:</i> Verwachtingswaarde archeologie laag (gebied met een lage archeologische verwachting)	Waarde – Archeologie 5
	<i>Archeologievrij gebied</i>	Geen dubbelbestemming opgenomen

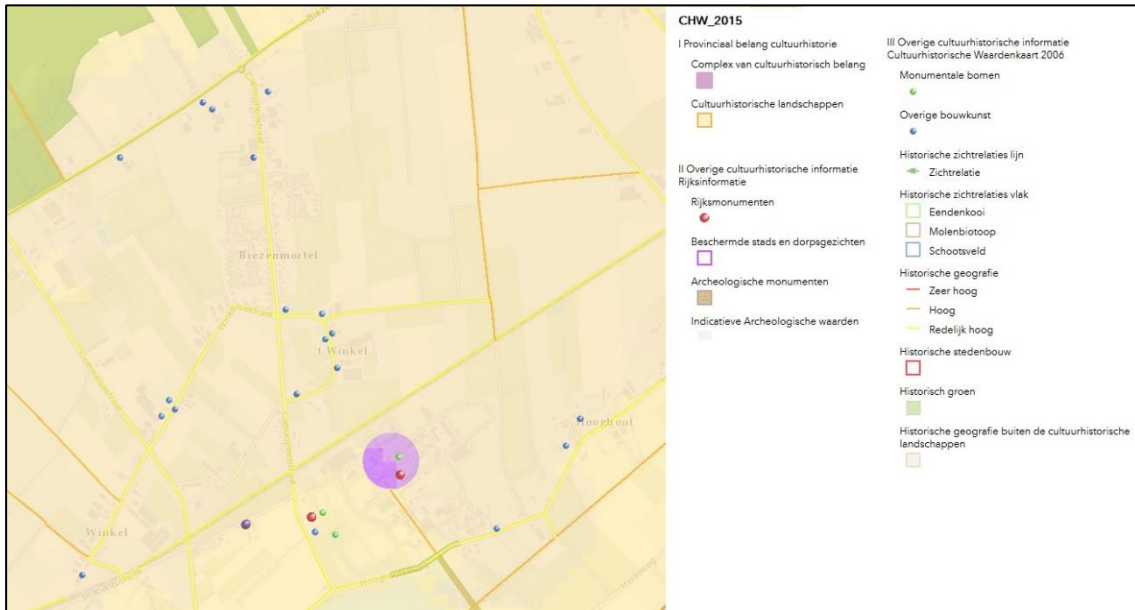
Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Er worden dan ook geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor vooraf een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor eventuele toekomstige ontwikkelingen geldt dat daarbij moet worden voldaan aan de regels van de betreffende dubbelbestemming ter plaatse. Op die manier worden mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden ook voor de toekomst zo goed mogelijk beschermd.

#### 4.1.2. Cultuurhistorie

##### *Algemeen*

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van provincie Noord-Brabant is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.





*Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant*

### *Beoordeling plan*

In het plangebied komen een aantal elementen voor die volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Zo zijn de Capucijnenstraat, de Winkelsestraat en de spoorlijn Tilburg – 's-Hertogenbosch aangemerkt als historische geografische lijnen met een redelijk hoge waarde. Daarnaast blijkt uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van provincie Noord-Brabant dat een aantal objecten in het plangebied in kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP, Nederlandse Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 1986-1995) zijn aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Het gaat om het woonhuis Capucijnenstraat 3, het voormalige klooster (Beukenhof) aan de Capucijnenstraat 44 en de boerderij aan de Winkelsestraat 25.

Het voormalige klooster aan de Capucijnenstraat 44-46 en de boerderij aan de Winkelsestraat 25 zijn verder aangewezen als gemeentelijk monument. Ook de woningen Capucijnenstraat 54 en 56 zijn gemeentelijke monumenten. Binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten gelegen.

## **4.2. Water**

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid van het waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van Waterschap De Dommel. Daarna wordt ingegaan op de waterhuishoudelijke situatie ter plaatse.

#### 4.2.1. Beleid

##### *Provinciaal milieu- en waterplan 2016 - 2021*

De zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving staat centraal in dit Provinciaal Milieu- en Waterplan. Het Provinciaal Milieuplan 2012-2015 en het Provinciaal Waterplan 2010-2015 gaven hieraan de afgelopen jaren invulling. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) 2016-2021 integreert de milieu- en de wateropgave, geheel in de geest van de aankomende Omgevingswet. Het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten.

Noord-Brabant is duurzaam beschermd tegen overstromingen vanuit het hoofdwatersysteem. In 2050 heeft de provincie alle maatregelen uitgevoerd die nodig zijn om te voldoen aan de wettelijke beschermingsnormen. Er is lokaal maatwerk geleverd en zoveel mogelijk rekening gehouden met economie, natuur, recreatie, cultuurhistorie, landschap, agrarisch gebruik en leefbaarheid in dorpskernen. De kwaliteit van het rivierengebied is veel hoger dan voorheen en heeft een belangrijke economische waarde. Het rivierbed van de rivieren wordt zo min mogelijk bebouwd.

Het regionale watersysteem is robuust ingericht, zodat wateroverlast voorkomen kan worden, ook bij een veranderend klimaat. Hierbij wordt de trits vasthouden, bergen, afvoeren gehanteerd. Als in het systeem waterkeringen noodzakelijk zijn, dan voldoen ze aan de gestelde normen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt ervoor gezorgd dat die niet ten koste gaan van de hoeveelheid water die het watersysteem kan bergen (waterbergend vermogen).

##### *Waterbeheerplan 2016-2021 waterschap De Dommel*

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' is een strategisch document. Hierin is aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe die te bereiken. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Milieu- en Waterplan. Binnen het waterbeheerplan zijn vijf thema's aan de orde, te weten 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water' en 'mooi water'. Op basis van deze thema's worden in het waterbeheerplan enkele doelen uitgewerkt. Deze doelen zijn onderverdeeld en toegespitst naar de gebruiker:

- water in de bebouwde omgeving;
- water en bedrijven;
- water en landbouw;
- water en natuur.

In onderhavig plan is met name het thema 'droge voeten' aan de orde, in die zin dat extra bebouwing of verharding niet mag leiden tot wateroverlast binnen het plangebied en de omgeving. Daarbij is voornamelijk het aspect 'water in de bebouwde omgeving' van belang. De goede kwaliteit van de leefomgeving in steden en dorpen staat onder druk door een veranderend klimaat: dit leidt tot meer en heviger regen, langdurigere droogte en meer warme dagen. Door de klimaat- en wateropgaven op te pakken, kan de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren en worden toekomstige maatschappelijke kosten gemedend. Deze zogenaamde klimaatbestendige en waterrobuuste omgeving houdt in:

- waar na hevige regen, ondanks water op straat, winkels en woningen droog blijven, mensen en diensten de hoofdwegen kunnen blijven gebruiken en de gezondheid niet bedreigd wordt;
- waar aantasting van funderingen, ongelijkmatige zetting en schade aan groen – als gevolg van een te lage of te hoge grondwaterstand – worden voorkomen;
- waarin inwoners en ontwikkelende partijen de momenten van ruimtelijke (her)inrichting en beheer benutten om de stad aantrekkelijker te maken en tegelijkertijd stedelijke water- en klimaatopgaven voor de lange termijn te realiseren;
- waarin inwoners oog hebben voor de samenhang tussen de belevingswaarde en de gebruikswaarde van water (waterbewustzijn). Ook hebben ze kijk op de samenhang tussen hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en afvalwater;
- waar groen en blauw worden ingezet voor verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en tegelijkertijd voor het bergen van hemelwater, het vasthouden van water in droge perioden en het temperen van hitte (hittestress).

#### *Gezamenlijke Keur 2015*

Op 1 maart 2015 is de gezamenlijk Keur van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel in werking getreden. Deze keur is opgesteld in het kader van een landelijke uniformering. Daarbij is volgens een landelijk model van de Unie van Waterschappen een gedereguleerde en geüniformeerde keur met bijbehorende algemene regels en beleidsregels gerealiseerd.

In artikel 3.6 van de Keur 2015 is bepaald dat het verboden is zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. In artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015 is een vrijstelling opgenomen voor dit verbod. Deze vrijstelling kan worden verleend indien:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m<sup>2</sup> is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Deze maatregelen moeten voldoen aan een in bepaalde eisen en een minimale compensatie zoals genoemd in artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015.

#### **4.2.2. Watertoets**

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Dat betekent dat het plangebied in overwegende mate is bestemd zoals bestaand. Binnen het plangebied zal dan ook niet of nauwelijks een uitbreiding van het verhard oppervlak plaatsvinden.

#### *Oppervlaktewater en waterkeringen*

Binnen het plangebied komen geen waterstaatswerken, waterkeringen of A-wateren voor die aangemerkt zijn op de Legger van de Brabant Keur. Ook komt er geen oppervlaktewater voor dat beschermd dient te worden middels dit bestemmingsplan. Paralleel aan de Winkelsestraat ten zuiden van het noordelijke plandeel en de Gommelsestraat aan de achterzijde van de woningen in het zuidelijke plandeel lopen B-watgangen. Voor zover deze watgangen binnen het plangebied liggen zijn deze watgangen mogelijk gemaakt binnen de aldaar toegewezen bestemming.

#### *Overige waterhuishoudkundige voorzieningen*

Zoals eerder vermeld geldt met betrekking tot de waterkwantiteit de trits 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Binnen iedere enkelbestemming is daarom opgenomen dat de gronden met die bestemming, naast de binnen die bestemming aangewezen primaire functies, eveneens bestemd zijn voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Hiermee biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit om voorzieningen te treffen in het kader van duurzaam waterbeheer.

### **4.3. Flora en fauna**

#### **4.3.1. Algemeen**

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

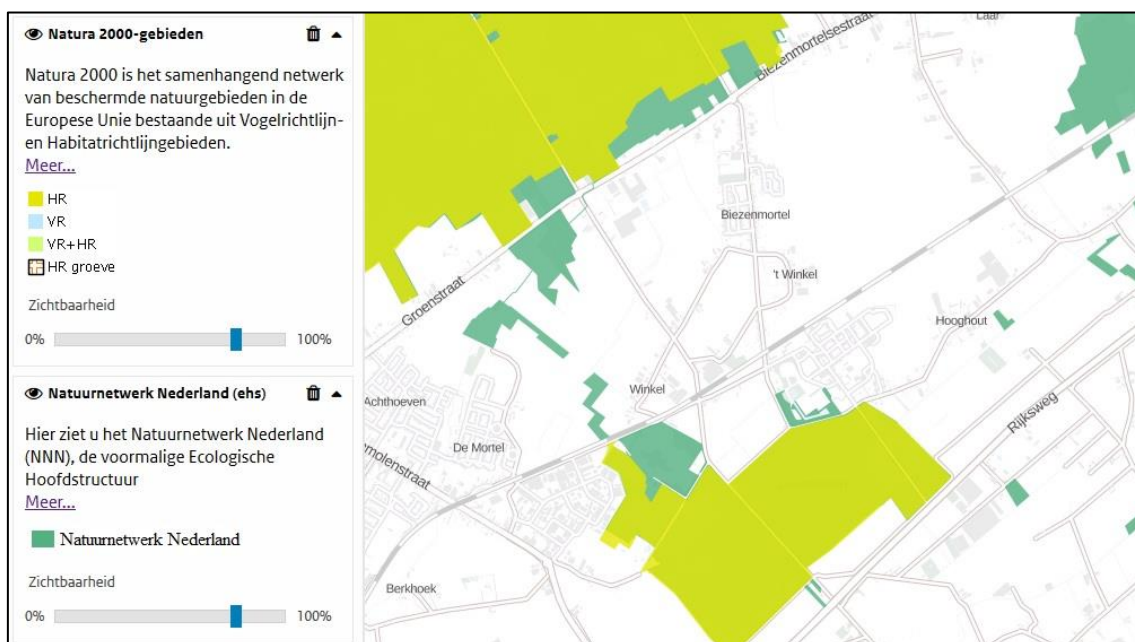
#### **4.3.2. Gebiedsbescherming**

Nabij Biezenmortel ligt het Habitatrichtlijn-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen', dat onderdeel uitmaakt van het Natura2000-netwerk. Het gebied bestaat uit stuifzandgebied Loonse en Drunense duinen, dat wordt omringd door naald- en eikenbossen die aan de zuidkant aansluiten op de Brand. Dit is een beekdal met bossen, moerassen en beken. De Leemkuilen omvat enkele gegraven plassen omgeven met moerasbos. De Leemkuilen is solitair gelegen op ongeveer twee kilometer ten zuiden van de Brand. Tussen de Leemkuilen en de

Brand is onderhavig plangebied gelegen. De Brand ligt ongeveer 300 meter ten noorden van de dorpskern van Biezenmortel. De Leemkuilen ligt op ongeveer 500 meter ten zuiden van de bebouwingsconcentratie aan de Capucijnenstraat.

De Leemkuilen en de Brand maken tevens onderdeel uit het van het Natuur Netwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). De begrenzing van dit natuurnetwerk is in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant nader bepaald als zijnde Natuurnetwerk Brabant (NNB). Grofweg kan worden gesteld dat het gebied ten noorden van de Biezenmortelsestraat, met uitzondering van bestaande bouwvlakken, tot het NNB behoort. De gebieden ten westen en oosten van de dorpskern van Biezenmortel en ten zuiden van de bebouwingsconcentratie aan de Capucijnenstraat zijn in de Verordening ruimte Noord-Brabant aangeduid als 'Attentiegebied – Natuurnetwerk Brabant'. Deze gebieden hebben een hydrologische waarde voor nabijgelegen gebieden die behoren tot het NNB.

Onderhavig plangebied ligt niet in een gebied behorende tot Natuurnetwerk Nederland of een belangrijk weidevogelgebied. Gelet op de conserverende aard van dit bestemmingsplan zal dit plan geen beperking opleveren voor omliggende beschermde natuurgebieden.



Ligging van Biezenmortel en omliggende natuurgebieden (Bron: Atlas Leefomgeving)

#### 4.3.3. Soortenbescherming

De Wnb kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

- Paragraaf 3.1: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- Paragraaf 3.2: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- Paragraaf 3.3: overige soorten, genoemd in de bijlage van de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

Onderhavig plan is conserverend van aard. Om die reden is er op dit moment geen noodzaak tot het uitvoeren van een onderzoek naar de aanwezigheid van soorten in het kader van de Wet natuurbescherming. Bij toekomstige ontwikkelingen kan het nodig zijn om in het kader van de vergunningverlening een dergelijk onderzoek alsnog uit te voeren, bijvoorbeeld wanneer onbenutte bouw mogelijkheden worden benut.

Daarnaast geldt te allen tijde de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken.

#### **4.4. Verkeer en parkeren**

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt op basis van bijvoorbeeld een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid, is in de regels bepaald dat alleen van die bevoegdheid gebruik kan worden gemaakt indien er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en een normale afwikkeling van het verkeer mogelijk blijft:

- *Normale afwikkeling verkeer (bereikbaarheid en veiligheid):* Iedere ontwikkeling gaat gepaard met verkeersgeneratie. De verkeersgeneratie wordt bepaald aan de hand van de kencijfers uit publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) van kennisplatform CROW. De betreffende stedelijkheidsgraad is 'niet stedelijk' (<500 adressen per km<sup>2</sup>). Aangetoond dient te worden via welke wegen het verkeer wordt afgewikkeld en dat deze wegen deze verkeerstoename goed kunnen verwerken en er geen verkeersonveilige situaties ontstaan. Een toename van vracht- en landbouwverkeer door de bebouwde kom is niet toelaatbaar. De ontsluiting op de openbare weg dient plaats te vinden door middel van een veilige uitweg. Daarbij moet voldaan worden aan de Beleidsregels Uitwegen Gemeente Haaren en de uitgangspunten van CROW-publicatie 288 (Uitritten en uitritconstructies).
- *Voldoende parkeergelegenheid:* De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de kencijfers uit publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) van kennisplatform CROW. De betreffende stedelijkheidsgraad is 'niet stedelijk' (<500 adressen per km<sup>2</sup>). Er kan van die normen worden afgeweken indien uit parkeeronderzoek blijkt dat meer of minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn of indien de genoemde parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuiten of wanneer op een andere wijze in de nodige parkeerplaatsen wordt voorzien.

#### **4.5. Kabels en leidingen**

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels en leidingen aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. Het aspect kabels en leidingen vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

## Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

### 5.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit

#### *Algemeen*

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historische) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

#### *Beoordeling plan*

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Een (verkennend) bodemonderzoek of aanvullende maatregelen zijn op dit moment dan ook niet nodig. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

### 5.2. Geluid

#### *Algemeen*

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

#### *Wegverkeerslawaaï*

Buiten het plangebied zijn enkele wegen en een spoorweg aanwezig waarvan de geluidszone over een deel van het plangebied valt. Het plan is echter conserverend van aard en voorziet niet in de toevoeging van nieuwe (spoor)wegen. Een onderzoek naar wegverkeerslawaaï is dan ook niet nodig.

#### *Industrielawaaï*

Het plan staat geen nieuwe geluidzoneringsplichtige bedrijven toe. Voor de binnen het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten wordt de ontwikkelingsruimte uit het vigerende bestemmingsplan zoveel mogelijk overgenomen, waardoor de situatie ongewijzigd blijft. Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een industrieterrein. Een onderzoek naar industrielawaaï is dan ook niet nodig.

### *Conclusie*

De aspecten wegverkeer-, spoorweg- en industrielawaai vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

## **5.3. Luchtkwaliteit**

### *Algemeen*

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

### *Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.



#### *Beoordeling plan*

Onderhavig plan is conserverend van aard. Er worden dan ook niet of nauwelijks nieuwe functies toegestaan vergeleken met het vigerende bestemmingsplan. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

### **5.4. Geurhinder**

#### *Algemeen*

Het wettelijke kader ten aanzien van geurhinder van veehouderijen is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij. Deze wet heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. In de wet wordt aangegeven tot welke hoogte de geurbelasting van een veehouderij op omliggende geurgevoelige objecten acceptabel is. Ten behoeve hiervan zijn in de Regeling geurhinder en veehouderij per huisvestingssysteem per diercategorie geuremissiefactoren vastgesteld. Voor bepaalde diercategorieën zijn vaste richtafstanden vastgesteld.

Op basis van artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij kan bij gemeentelijke verordening worden bepaald dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente een andere waarde van toepassing is dan de in de wet bepaalde geuremissiewaarden. Gemeente Haaren heeft op basis van dat artikel de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld.

#### *Beoordeling plan*

Onderhavig plan is conserverend van aard. Het bestemmingsplan maakt geen veehouderijen mogelijk die voor geurhinder zouden kunnen zorgen. Omgekeerd maakt het bestemmingsplan ook geen nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk die mogelijk hinder kunnen ondervinden van veehouderijen buiten de bebouwde kom. Het aspect geurhinder en veehouder vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

### **5.5. Externe veiligheid**

#### *Algemeen*

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

### *Wettelijk kader*

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

### Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de  $10^{-6}$  contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de  $10^{-6}$  contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

### Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

### *Beoordeling plan*

Op basis van de Risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is. Geen van dergelijke risicobronnen zijn in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de doorgang van onderliggend bestemmingsplan.

## **5.6. Bedrijven en milieuzonering**

### *Algemeen*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

#### *Bedrijvigheid binnen het plangebied*

Binnen het plangebied komen aan de Capucijnenstraat enkele solitaire bedrijven voor. Het gaat om historische gegroeide situatie die in het voorgaande bestemmingsplan als 'Bedrijf' bestemd zijn. Conform de regels zijn ter plaatse bedrijven in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Daarnaast zijn er enkele maatschappelijke voorzieningen, een horecagelegenheid en een detailhandelvoorziening feitelijk aanwezig en als zodanig bestemd. Ten slotte geldt aan beide zijde van de Capucijnenstraat een zone waarbinnen gemengde functies zijn toegestaan. Voor al deze functies geldt dat deze functies qua schaal en omvang moeten passen in de omgeving en milieuhygiënische niet voor belemmeringen in de omgeving mogen zorgen.

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Ten aanzien van de bovengenoemde bedrijfsactiviteiten en functies worden de bestaande rechten uit het voorgaande bestemmingsplan zo veel mogelijk overgenomen.

#### *Bedrijvigheid buiten het plangebied*

Niet alleen de bedrijven binnen het plangebied hebben effect op het plangebied zelf, maar ook bedrijven die vlak buiten het plangebied gelegen zijn. Dit kunnen zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven zijn. Dit bestemming maakt geen nieuwe functies mogelijk die mogelijk beperkt kunnen worden door buiten het plangebied gelegen bedrijfsactiviteiten. Omgekeerd worden deze bedrijven niet (verder) belemmerd als gevolg van onderhavig plan.

#### *Conclusie*

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan geen negatief effect heeft op het woon- en leefklimaat binnen en in de nabijheid van het plangebied. Daarnaast heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van bedrijven binnen en in de nabijheid van het plangebied. Het planvoornemen voorziet dan ook in een goede ruimtelijke ordening. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen beperking voor dit plan.

## **5.7. Spuitzones**

#### *Algemeen*

Een spuitzone is een spuitvrije zone tussen gronden die bestemd zijn en gebruikt worden voor fruit- of boomteelt en gevoelige objecten zoals wonen. Bij het bespuiten (bijvoorbeeld met

gewasbeschermingsmiddelen) van gewassen is sprake van vrijkomende drift. Dit is een verwaaiing van spuitvloeistof die bij het spuiten buiten het perceel op de grond terecht kan komen of op hoogte door de lucht passeert. Met name gewasbeschermingsmiddelen met een hoog gehalte aan toxische stoffen kunnen een verhoogd risico voor de volksgezondheid opleveren, vooral voor kwetsbare groepen. Er zijn geen wettelijke normen om deze risico's te beperken. Uit jurisprudentie blijkt een algemene richtafstand van 50 meter tussen gevoelige objecten en gebieden waar drift vrij kan komen.

#### *Beoordeling plan*

Voor zover het plangebied door als agrarisch bestemde gronden wordt omringd, geldt dat deze gronden de aanduiding 'boomteeltontwikkelingsgebied' hebben gekregen. Het boomteeltontwikkelingsgebied is een gebied waar boomteeltbedrijven kunnen doorgroeien en zich kunnen ontwikkelen.

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk binnen een richtafstand van 50 meter vanaf omliggende agrarische gronden die gebruikt worden voor boomteelt. Omgekeerd maakt het bestemmingsplan ook geen nieuwe mogelijkheden voor boomteelt mogelijk. Het aspect spuitzones vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

### **5.8. Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

#### *Algemeen*

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekking in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht bij een bestemmingsplan:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
2. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

### *Beoordeling plan*

In dit geval is geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

#### 1. Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het planvoornemen voorziet in de actualisatie van het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Biezenmortel. Daarbij worden bestaande planologische rechten zo veel mogelijk overgenomen. Voor zover er met deze actualisatie nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan, zijn dergelijke activiteiten aan te merken als activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Het gaat daarbij om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Een milieueffectrapportage zou verplicht zijn in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Het planvoornemen valt ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 ha.

#### 2. Ligging binnen een gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In de voorgaande paragrafen is reeds aangegeven dat het plan gelet op de aard, omvang en ligging geen negatieve effecten heeft ten opzichte van dergelijke gevoelige gebieden.

#### 3. Belangrijke milieugevolgen

In voorgaande paragrafen zijn verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit is gebleken dat onderhavig plan geen negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten.

Gelet op bovenstaande opsomming is het niet nodig een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.



## **Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid**

### **6.1. Economische uitvoerbaarheid**

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad eveneens een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten, die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen ontwikkelingen mogelijk als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening jo. artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Kostenverhaal is hier dan ook niet aan de orde.

### **6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1. Voorontwerpbestemmingsplan**

*Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro*

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Vanwege hun belang bij onderhavig bestemmingsplan is dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant.

*Inspraaktermijn*

Verder heeft het voorontwerpbestemmingsplan van donderdag 28 juni 2018 tot en met woensdag 8 augustus 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van zes weken is het bestemmingsplan op de website van gemeente Haaren raadpleegbaar geweest. Ook was het plan op afspraak in te zien op het gemeentehuis. Gedurende de inspraaktermijn hebben inwoners van de gemeente en andere belanghebbenden schriftelijk een inspraakreactie kunnen indienen.

*Informatiebijeenkomst*

Ten slotte heeft er op 4 juli 2018 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden in De Vorselaer in Biezenmortel. Daarbij is de mogelijkheid geboden aan de bewoners van Biezenmortel en andere belanghebbenden om het voorontwerp van het bestemmingsplan in te zien. Tijdens deze avond hebben de aanwezigen de kans gehad om vragen te stellen over het plan en een inspraakreactie achter te laten.

*Nota van inspraak*

De vooroverlegreacties conform het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) en de inspraakreacties die verzameld zijn tijdens de inspraaktermijn en de informatiebijeenkomst zijn opgenomen in een Nota van Inspraak, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. In die

nota is te lezen op welke wijze de vooroverleg- en inspraakreacties beantwoord zijn en in hoeverre de reacties hebben geleid tot aanpassing van het (voor)ontwerpbestemmingsplan.

### **6.2.2. Ontwerpbestemmingsplan**

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegd, na voorafgaande publicatie in de Meierij, in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar geweest op de websites [www.haaren.nl](http://www.haaren.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Daarnaast was een analoge versie van het bestemmingsplan tijdens de openingstijden van het gemeentehuis in te zien bij de balie van afdeling Gemeentewinkel.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is dan ook niet aangepast naar aanleiding van reacties op het ontwerpbestemmingsplan. Wel zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de regels en de toelichting van het bestemmingsplan, om enkele onduidelijkheden te verhelpen. Een samenvatting van deze ambtshalve wijzigingen is opgenomen in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.



## Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

### 7.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Kom Biezenmortel 2018' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Kom Biezenmortel 2018'. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0788.BP18BZMKomBiezenm-VA01.

### 7.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

### 7.3. Toelichting op de regels

#### 7.3.1. Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. **Artikel 1** bevat een uitleg van de **begrippen** die in de planregels voorkomen. **Artikel 2** bepaalt de **wijze van meten**, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

#### 7.3.2. Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Bij de totstandkoming van de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Kom Biezenmortel'. Het bestemmingsplan bevat de navolgende enkel- en dubbelbestemmingen.

### *Enkelbestemmingen*

Een enkelbestemming geeft de primaire bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden weer. In dit bestemmingsplan komen de volgende enkelbestemmingen voor:

- Bedrijf
- Groen
- Horeca
- Maatschappelijk
- Verkeer
- Wonen

#### **Artikel 3. Bedrijf**

Bedrijven in het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' gekregen. In dit geval gaat het om twee solitair gelegen bedrijfslocaties aan de Capucijnenstraat. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2, zoals bedoeld in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Voor de bakkerij/broodfabriek aan de Capucijnenstraat 25 is ervoor gekozen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – broodfabriek' op te nemen, om ter plaatse tevens een bakkerij/broodfabriek mogelijk te maken. Daarnaast heeft het bedrijf aan de Capucijnenstraat 5 de functieaanduidingen 'bomenteelt' en 'opslag'. Dit perceel is in gebruik voor de opslag van goederen voor derden. Daarnaast vindt er kleinschalige boomteelt plaats. Verder vinden er geen agrarische activiteiten meer plaats.

Binnen de bedrijfsbestemming zijn uitsluitend bedrijfswoningen toegestaan binnen het bouwvlak voor zover deze is voorzien van een functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Per aanduidingsvlak is één bedrijfswoning toegestaan. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. De maximaal toegestane bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is op de verbeelding aangegeven.

#### **Artikel 4. Groen**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting. Daarnaast zijn binnen deze gronden parkeervoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, water- en voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan. Ook evenementen en standplaatsen zijn toegestaan, waarbij de APV onverminderd van toepassing is. Secundair zijn bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen binnen de groenbestemming toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn ten behoeve van bepaalde bouwwerken, geen gebouwen zijnde regels opgenomen met betrekking tot de bouwhoogte. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het opwekken van duurzame energie toegestaan binnen de bestemming 'Groen'. Om het groene karakter zo veel mogelijk te beschermen is bepaald dat maximaal 20% van het bestemmingsvlak 'Groen' met dergelijke bouwwerken mag worden bebouwd, tot een maximum van 15 m<sup>2</sup>.

#### **Artikel 5. Horeca**

Het voormalige klooster aan de Capucijnenstraat 46 heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Horeca' gekregen. Hier is in de huidige situatie een groepsaccommodatie gevestigd. Naast horeca-activiteiten zijn de voor horeca aangewezen gronden bestemd voor bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding. Indien de bestaande situatie groter of hoger is dan de op de verbeelding aangegeven maximum goot- en bouwhoogte, gelden de bestaande afmetingen als maximum. In de regels zijn ten behoeve van bepaalde bouwwerken, geen gebouwen zijnde regels opgenomen met betrekking tot de bouwhoogte.

De kapel van het klooster in gebruik als katholieke kerk (St. Josephkerk). Daarom heeft de kapel op de verbeelding de aanduiding 'maatschappelijk' gekregen. In de regels is bepaald dat binnen die aanduiding het gebouw ook voor maatschappelijke voorzieningen mag worden gebruikt.

Ten slotte is een deel van de bebouwing op het terrein van het klooster al jaren in gebruik als woning of kantoor. Voor deze bebouwing zijn de geldende rechten uit het voorgaande bestemmingsplan overgenomen in die zin dat deze functies binnen de horecabestemming een eigen functieaanduiding hebben gekregen. In de regels is vervolgens bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding 'wonen' en aanduiding 'kantoor', uitsluitend wonen en een kantoor zijn toegestaan.

#### **Artikel 6. Maatschappelijk**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven. Ook evenementen en standplaatsen zijn toegestaan, waarbij de APV onverminderd van toepassing is.

De maatschappelijke bestemming is opgenomen ter plaatse van gemeenschapshuis De Vorselaer, het clubgebouw van scoutinggroep De Paraplu, basisschool Franciscus en een deel van de groepsaccommodatie aan de Capucijnenstraat 46. Daarnaast hebben de begraafplaats en de naastgelegen dierenweide een maatschappelijke bestemming gekregen. Op de verbeelding is voor deze functies respectievelijk de aanduiding 'begraafplaats' en 'dierenweide' opgenomen. In de regels is vervolgens bepaald dat ter plaatse van die aanduidingen uitsluitende de gelijknamige functies zijn toegestaan.

Alle hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Indien de bestaande situatie groter of hoger is dan de op de verbeelding aangegeven maximum goot- en bouwhoogte, gelden de bestaande afmetingen als maximum. Een

uitzondering geldt voor de begraafplaats en de dierenweide, waar buiten het bouwvlak gebouwen tot maximaal 40 m<sup>2</sup> met een maximale hoogte van 3,5 meter zijn toegestaan. Verder zijn in de regels ten behoeve van bepaalde bouwwerken, geen gebouwen zijnde regels opgenomen met betrekking tot de bouwhoogte.

#### **Artikel 7. Verkeer**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer en de daarbij behorende wegaanduidingen. Daarnaast zijn parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, en water en voorzieningen voor de waterhuishoudkunding toegestaan. Ook evenementen en standplaatsen zijn toegestaan, waarbij de APV onverminderd van toepassing is.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn ten behoeve van bepaalde bouwwerken, geen gebouwen zijnde regels opgenomen met betrekking tot de bouwhoogte.

#### **Artikel 8. Wonen**

Deze bestemming is primair bedoeld voor woningen en eventuele aan-huis-verbonden activiteiten. Ook dienstverlenende bedrijven tot maximaal 60 m<sup>2</sup> zijn onder bepaalde voorwaarden toegestaan.

Ter plaatse van de Reyt 26-28 is een woonhuis gelegen met een aantal appartementen die eigendom zijn van een zorginstelling. Hier kunnen cliënten van de zorginstelling zelfstandig wonen. In het bestemmingsplan heeft de betreffende locatie een woonbestemming gekregen. Tevens is hier een aanduiding opgenomen ten behoeve van een zorginstelling en een kantoor.

De zone rondom de Capucijnenstraat heeft de aanduiding 'gemengd' gekregen. Binnen die zone kunnen met een omgevingsvergunning en onder bepaalde voorwaarden verschillende functies worden toegestaan naast de functie wonen:

- detailhandel;
- bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG);
- maatschappelijke voorzieningen;
- horeca.

Deze gemengde functies zijn overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan Kom Biezenmortel, waardoor het hier niet gaat om het toevoegen nieuwe functies.

In de regels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen). Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen is op de verbeelding aangegeven. Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan mits gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw. In de regels is een maximum oppervlak aangegeven voor bijbehorende bouwwerken. Deze oppervlakte is afhankelijk van de perceelgrootte. De

maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van dergelijke bouwwerken is bepaald in de regels.

Daarnaast zijn in de regels van de woonbestemming bepalingen opgenomen ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de woonbestemming is specifiek aangeduid welke activiteiten in ieder geval in strijd zijn met de woonbestemming. Het gaat dan om het gebruiken van gebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden activiteit en het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning.

Verder zijn er voor het college voor burgemeester en wethouders een aantal afwijkingsbevoegdheden opgenomen waarmee kan worden afgeweken van bepaalde bouw- en gebruiksregels. Het gaat dan om het afwijken van de bouwregels ten behoeve van woningsplitsing en het oprichten van een overkapping achter de voorgevel. Voor wat betreft het afwijken van de gebruiksregels gaat het om een afwijking ten behoeve van een bed-and-breakfast of een aan huis verbonden activiteit. Deze bouw- en gebruiksactiviteiten zijn dus niet rechtstreeks mogelijk, maar het college kan hiervoor wel een vergunning verlenen als voldaan wordt aan de binnen de afwijkingsbevoegdheid genoemde voorwaarden.

### **Algemeen**

Op een aantal plaatsen in de regels is bepaald dat een bepaalde ontwikkeling alleen is toegestaan wanneer deze inpasbaar is op het gebied van gezondheid en veiligheid en/of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen. Dit wordt als volgt beoordeeld.

#### *Inpasbaarheid op het gebied van gezondheid en veiligheid*

Een nieuwe activiteit kan effect hebben op de woon- en leefkwaliteit in de omgeving. Daarbij kan gedacht worden aan mogelijke overlast op het gebied van geluid, geur en luchtkwaliteit. Aangetoond moet worden dat bij een nieuwe activiteit voldaan wordt aan de geldende regelgeving op het gebied van geur, geluid, luchtkwaliteit, veiligheid en gezondheid. Ook omgekeerd moet de omgeving van locatie voor de nieuwe activiteit geen onevenredige en onaanvaardbare risico's op het gebied van gezondheid en veiligheid met zich mee brengen. Bijvoorbeeld gezondheidsrisico's ten gevolge van dierziekten en achtergrondbelasting geur bij veehouderijbedrijven in de omgeving en gebruik van bestrijdingsmiddelen in de nabije omgeving. Op het moment dat er twijfels zijn over eventuele risico's op het gebied van gezondheid kan de GGD om advies worden gevraagd. Uitgangspunten in deze adviezen is niet alleen de wettelijke milieunormen maar ook de gezondheidskundige advieswaarden, zodat het mogelijk wordt een weloverwogen besluit hierover te nemen.

#### *Geen onevenredige aantasting in het geding zijnde belangen*

Een nieuwe activiteit kan betekenen dat er een nieuw milieugevoelig object ontstaat (onder andere op het gebied van geur, geluid en externe veiligheid. Dit kan een belemmering vormen voor bedrijven die al met bestaande activiteiten aanwezig zijn in de omgeving. Bijvoorbeeld als de afstand tot deze nieuwe activiteit kleiner is dan tot de huidige woning. Een bedrijf in de

omgeving kan daardoor mogelijk niet meer alle gebruiksmogelijkheden die de locatie nu heeft op grond van het geldende bestemmingsplan benutten waar dat eerder wel mogelijk was. Dit is ongewenst. Bij het realiseren van een nieuwe activiteit moet daarom aangetoond worden dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen in de omgeving. Ook mag het initiatief geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelen van de Wet natuurbescherming, archeologische verwachtingswaarde, cultuurhistorie, bodem en waterhuishouding.

### *Dubbelbestemmingen*

#### **Waarde – Archeologie 2 en Waarde – Archeologie 3**

In het bestemmingsplan zijn twee verschillende archeologische bestemmingen opgenomen. Iedere dubbelbestemming is gebaseerd op een in het plangebied voorkomende (verwachtings)waarde conform de Archeologische Beleidskaart.

Met de archeologische dubbelbestemming worden de mogelijke archeologische waarden zoals die zich in de bodem kunnen bevinden beschermd. De bescherming is vormgegeven door het opnemen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden in de bodem. Een aanvraag behorende bij een dergelijke omgevingsvergunning dient vergezeld te zijn van een archeologisch onderzoek. Voor de archeologische dubbelbestemming gelden specifieke onderzoeksvoorwaarden.

#### **7.3.3. Algemene regels**

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.

Binnen de overige regels van dit bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot parkeren. Daarin is bepaald dat bij de afgifte van een omgevingsvergunning, bijvoorbeeld voor bouwen of het in gebruik nemen van gronden/bouwwerken voor een functie in afwijking van het bestemmingsplan, het aantal te realiseren parkeerplaatsen wordt bepaald conform het gemeentelijke parkeerbeleid. Hiermee wordt ondervangen dat nieuwe ontwikkelingen voldoen aan het geldende parkeerbeleid, waardoor parkeeroverlast wordt voorkomen.

#### **7.3.4. Overgangs- en slotregels**

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregel is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

## **Separate bijlagen**

**Bijlage 1.**      **Nota van inspraak**

**Bijlage 2.**      **Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen**