

Haaren
Helvoirt
Esch
Biezenmortel

gemeente
Haaren

Besluit van de raad



Raadsvergadering	: 11 juni 2015
Registratienummer	: 747
Onderwerp	: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Engelenhoef, Biezenmortel"

De raad van de gemeente Haaren;
in zijn vergadering van 11 juni 2015;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 mei 2015;
gelet op de behandeling in de raadsplein van 4 juni 2015;
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht.

Procedurele overwegingen:

- dat het college op 28 juli 2014 de overeenkomst 'Grondexploitatie en planschade' en 'Ontwikkelings- en realisatieovereenkomst locatie Engelenhoef Biezenmortel' heeft ondertekend om af te kunnen zien van een exploitatieplan;
- dat het college op 2 februari 2015 instemde met het ontwerpbestemmingsplan;
- dat het ontwerpbestemmingsplan van 12 februari 2015 tot en met 25 maart 2015 ter inzage heeft gelegen;
- dat er gedurende die periode een zienswijzen van het Waterschap de Dommel is binnengekomen, maar deze na overleg weer is ingetrokken;
- dat naar aanleiding van een ambtshalve wijzigingen het bestemmingsplan wordt aangepast ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.

BESLUIT:

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan 'Engelenhoef, Biezenmortel', te weten een tekstuele aanpassing van paragraaf 5.3.4 van de toelichting en artikel 3.1.c en 4.1 van de regels En de bij dit besluit behorende bijlage opgenomen wijzigingen.2. Het bestemmingsplan 'Engelenhoef, Biezenmortel' gewijzigd vast te stellen, waarmee de bouw van 14 woningen mogelijk wordt.3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhalen van kosten anderszins is verzekerd. |
|---|

De raad van de gemeente Haaren,

Anja Tissen
Raadsgriffier

Jeannette Zwijnenburg van der Mijt
voorzitter



Haaren
Helvoirt
Esch
Biezenmortel

gemeente **Haaren**



MEMO

Aan : De gemeenteraad van de gemeente Haaren
Van : Cees van Nuland
Datum : 8 juni 2015
Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Engelenhoef, Biezenmortel"
Kopie naar : College van burgemeester en wethouders
Ons kenmerk : Z20025 / INTERN2015-8222

Bij raadsvoorstel 830 van 11 juni 2015

Uit het raadsplein is naar voren gekomen dat er nog enkele onjuistheden in het bestemmingsplan staan. Deze worden met deze memo aangepast en aan u voorgelegd.
Het gaat hierbij om een vijftal zaken.

Uitleg over de aanpassingen

1. In de toelichting wordt nog gesproken over de ontwerp structuurvisie. Deze is echter door uw raad op 22 januari 2015 vastgesteld. De aanpassing voorziet er dan ook in dat er wordt verwezen naar de vastgestelde structuurvisie.
2. De bestemmingsomschrijving voorziet voor een beroep aan huis niet in een maximale omvang. Dit wordt toegevoegd conform het komplan Biezenmortel, zodat maximaal 40% van de vloeroppervlakte tot een maximum van 60 m² gebruikt mag worden voor een beroep aan huis.
3. Er is niets geregeld voor een erf- en terreinafscheiding voor de voorgevel van het hoofdgebouw. Toegevoegd wordt dat voor de voorgevel een erf- en terreinafscheiding maximaal 1 meter hoog mag worden. Dit is conform het komplan Biezenmortel.
4. Een bedrijf aan huis is in beginsel strijdig gebruik. Alleen via een ontheffing kan hier van afgeweken worden. In de regels staat echter dat een bedrijf aan huis alleen niet in het bijgebouw mag plaatsvinden en theoretisch wel in het hoofdgebouw en dan ook nog onbeperkt. Dit wordt aangepast, zodat ook in een hoofdgebouw enkel via een ontheffing een bedrijf aan huis kan worden toegestaan.

5. In regels 4.5.2 en 4.5.2 wordt verwezen naar het bepaalde in 4.4. Door aanpassing van het plan in de concept fase is artikel 4.4 echter opgesplitst, waardoor de verwijzing niet meer klopt. Deze verwijzing heeft betrekking op het bepaalde in 4.4.1.

Aanpassingen

Feitelijk worden de volgende aanpassingen doorgevoerd en vragen wij u in te stemmen met deze aanvullende aanpassingen van het bestemmingsplan "Engelenhoef, Biezenmortel".

Toelichting

- Paragraaf 4.3.1: In de titel wordt "(ontwerp)" weggelaten;
- Paragraaf 4.3.1: De eerste zin wordt in zijn geheel geschrapt. In de tweede zin wordt na het woord 'Haaren' ingevoegd: ", vastgesteld op 22-01-2015,"
- Paragraaf 4.3.1: In de laatste zin voor de conclusie wordt "(ontwerp-)" weggelaten;
- Paragraaf 4.3.1 : Onder conclusie wordt "(ontwerp-)" weggelaten.

Regels

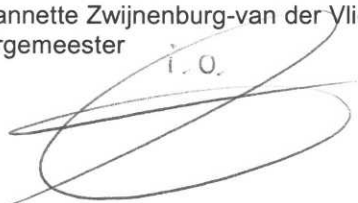
- In artikel 4.1 sub b wordt na het woord 'beroepen' toegevoegd: ", mits de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 60 m²,".
- In artikel 4.2.3 wordt na het bepaalde onder a toegevoegd: "b. erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 1,00 meter;". De overige punten worden doorgenummerd.
- De tekst in artikel 4.4.1 Strijdig gebruik wordt in zijn geheel vervangen door: "Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:
a. gebouwen voor een aan huis verbonden bedrijf;
b. (vrijstaande) bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
c. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning.".
- In de artikelen 4.5.2 en 4.5.3 wordt "4.4" vervangen door "4.4.1".

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

Joan van den Akker
secretaris

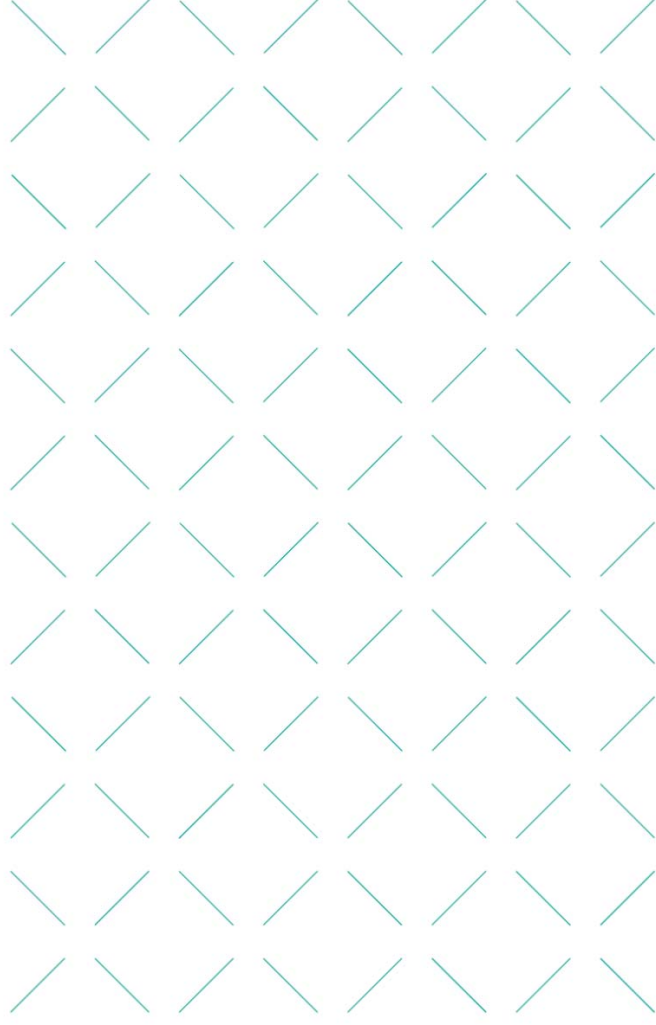


Jeannette Zwijnenburg-van der Vliet
burgemeester



bestemmingsplan
ENGELENHOEF, BIEZENMORTEL

t.b.v. vaststelling 29 april 2015



bestemmingsplan
ENGELENHOEF, BIEZENMORTEL

opdrachtgever	Van Wanrooij Projectontwikkeling
contactpersoon	de heer M. Plasmans
documentstatus	t.b.v. vaststelling
documentversie	1
IMRO-code	NL.IMRO.0788.BPBZM14ENGELENHOEF-
IMRO-publicatieversie	VA01
datum	29 april 2015
projectnummer	14014043A
auteur	Joost Nijssen
contact	073 623 1313 bureauverkuylen.nl

INHOUDSOPGAVE

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	13
Hoofdstuk 3	Plan	15
3.1	Indicatieve inrichtingsvoorstellen	15
3.2	Beeldkwaliteit	18
Hoofdstuk 4	Beleid	19
4.1	Nationaal niveau	19
4.2	Provinciaal niveau	21
4.3	Gemeentelijk niveau	23
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	27
5.1	Milieu	27
5.2	Waarden	33
5.3	Waterparagraaf	35
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	41
6.1	Behoeftes	41
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	41
6.3	Conclusie	42
Hoofdstuk 7	Juridische aspecten	43
7.1	Algemeen	43
7.2	Planregels	43
Hoofdstuk 8	Procedure	47
8.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	47
8.2	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	47
Bijlagen bij de toelichting		
Bijlage 1	Inrichtingsvoorstellen	49
Bijlage 2	Beeldkwaliteitskader	49
Bijlage 3	Onderzoek bomen Kloosterstraat	49
Bijlage 4	Verkenning bodemonderzoek	49
Bijlage 5	Onderzoek wegverkeerslaaai	49
Bijlage 6	Archeologisch onderzoek	49

TOELICHTING

Bijlage 7	Notitie infiltratie hemelwater	49
Bijlage 8	Resultaten HNO-tool	49
Regels		51
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	53
Artikel 1	Begrippen	53
Artikel 2	Wijze van meten	58
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	59
Artikel 3	Verkeer	59
Artikel 4	Wonen	60
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	65
Artikel 5	Anti-dubbelregel	65
Artikel 6	Algemene bouwregels	66
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	67
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	68
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	69
Artikel 10	Overige regels	70
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	71
Artikel 11	Overgangsrecht	71
Artikel 12	Slotregel	72

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Engelenhoef, Biezenmortel" van de gemeente Haaren.

1.1 Aanleiding en doel

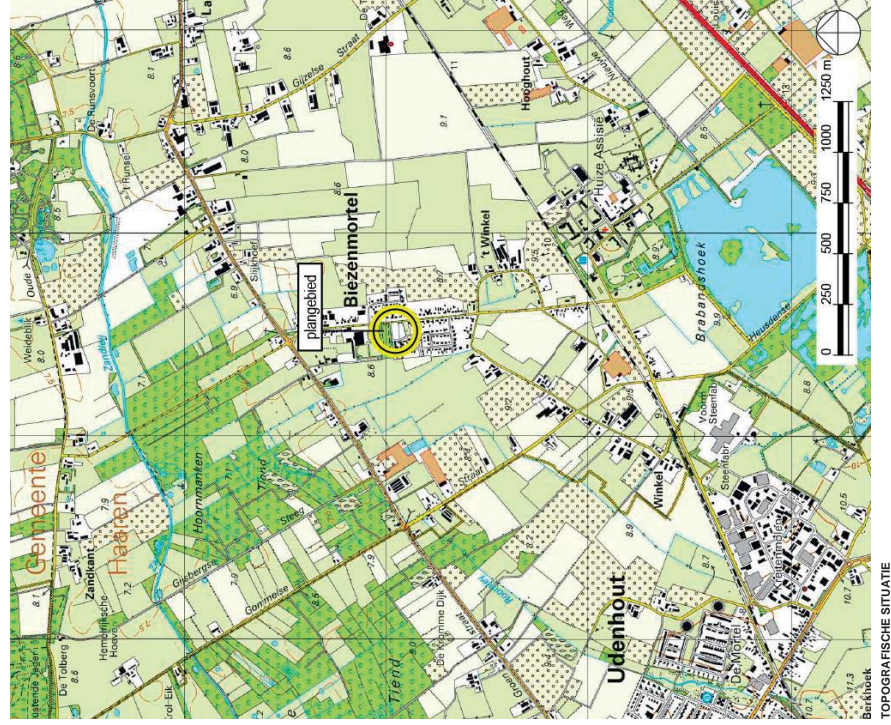
Aan de Kloosterstraat in het dorp Biezenmortel ligt een onbebouwd terrein met een oppervlakte van circa 2.600 m², dat thans wordt gebruikt als paardenweide.

Van Wanrooij Projectontwikkeling uit Geffen heeft het perceel verworven met als doel ter plaatse maximaal 14 grondgebonden woningen te realiseren. Het project heeft de naam Engelenhoef gekregen.

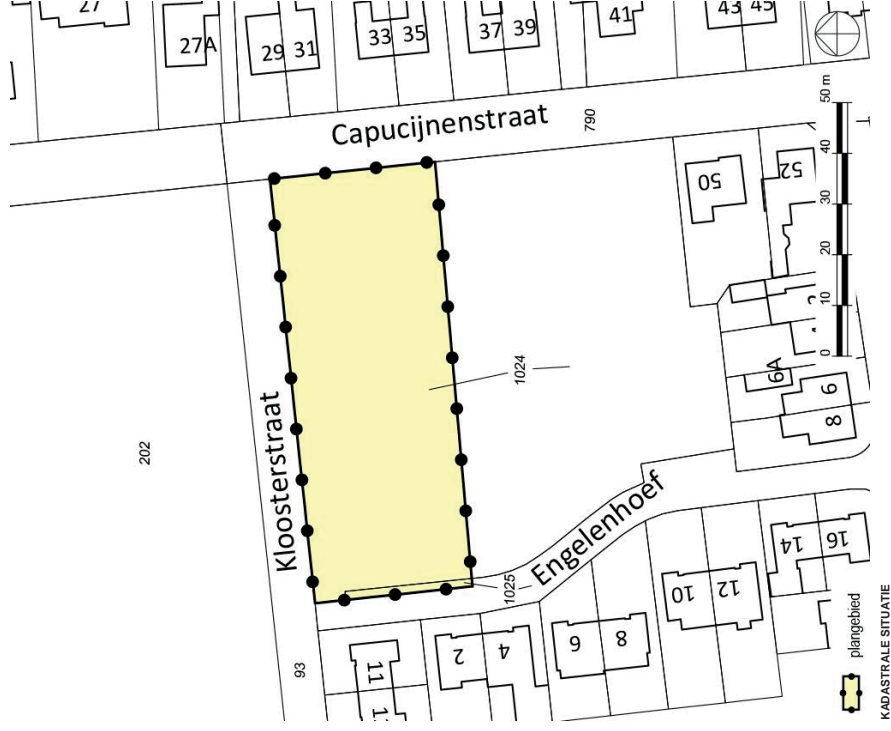
In het vigerende bestemmingsplan "Korn Biezenmortel" heeft het perceel de bestemming "Maatschappelijk". De woningen kunnen derhalve niet op basis van het vigerende bestemmingsplan gerealiseerd worden. Daarom wordt een procedure voor herziening van het bestemmingsplan doorlopen.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



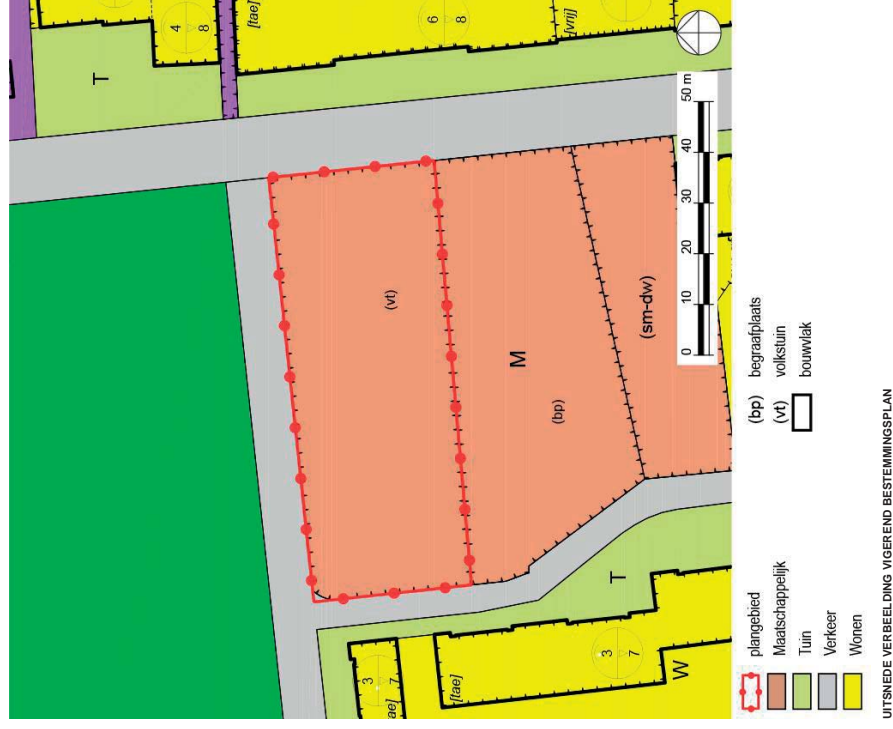
Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Haaren, sectie G, nummers 1024 en 1025 (beiden gedeeltelijk). De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2.700 m².

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Kom Biezenmortel", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18 december 2008. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



Het plangebied ligt binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn onder meer toegestaan maatschappelijke voorzieningen, parkeer- en speelvoorzieningen. Het plangebied is nader aangeduid als 'volkstuin'.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

Onderstaande afbeelding en foto's geven de bestaande situatie van het plangebied en omgeving weer.



HOOFDSTUK 3 PLAN

Na voorgaande analyse volgt in dit hoofdstuk de beschrijving van het feitelijke plan.

3.1 Indicatieve inrichtingsvoorstellen

Initiatiefnemer Van Wanroij Projectontwikkeling heeft twee indicatieve inrichtingsvoorstellen uit laten werken, waarvan het ene 14 woningen bevat en het andere 12 woningen. Beide inrichtingsvoorstellen zijn in bijlage 1 opgenomen. Hierna worden deze afzonderlijk beschreven. Beide voorstellen zijn uitvoerbaar. Het definitieve inrichtingsvoorstel wordt te zijner tijd bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen gemaakt.

3.1.1 Inrichtingsvoorstel 1

Woningen en woonpercelen

Inrichtingsvoorstel 1 bevat 14 aaneengebouwde woningen die in drie bouwblokken worden gerealiseerd. Evenwijdig aan de Capucijnenstraat betreft het een bouwblok van vier woningen, langs de Kloosterstraat zes woningen en vier woningen langs de Engelenhoef.

De woningen worden uitgevoerd in twee bouwlagen en voorzien van een zadeldak evenwijdig aan de straat. In elk blok wordt een hoekwoning voorzien van een topgevel. Samen met de gelede gevelindeling ontstaat een afwisselend, dorpsachtig beeld.

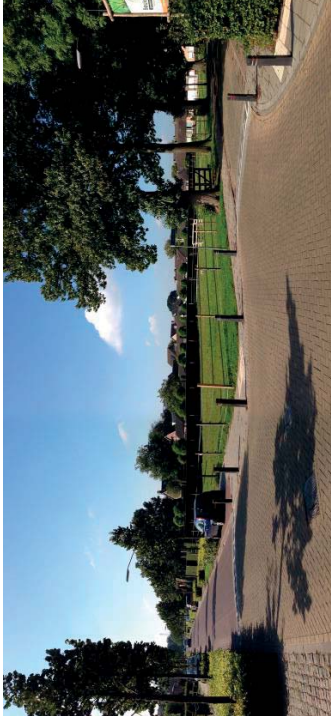
De nieuwe woonpercelen zijn smal en diep, en hebben een gebruikelijke invulling van voortuin, woning en achtertuin. De perceeloppervlakten variëren van 140 m² tot 200 m².

In de achtertuinen worden vrijstaande bijgebouwen gerealiseerd. Bij enkele hoekwoningen is ruimte voor het bouwen van een aangebouwde garage/berging.

De zes hoekwoningen behoren tot het middeldure segment; de acht tussenwoningen tot het goedkope segment.

Openbare ruimte

De openbare ruimte rond de woonpercelen wordt ingericht conform het profiel van de bestaande straten, te weten voetpad - berm voor parkeren en groen - rijbaan. De bomen langs de Kloosterstraat worden opgenomen in een extra brede berm.



PLANGEBIED VANAF DE HOEK CAPUCIJENSTRAAT-KLOOSTERSTRAAT



PLANGEBIED VANAF DE HOEK KLOOSTERSTRAAT-ENGELNHOEF

Het plangebied ligt binnen de dorpskom van Biezenmortel, met circa 1.400 inwoners de kleinste kern van de gemeente Haaren.

Biezenmortel heeft overwegend een woonfunctie. Ten noorden van het plangebied ligt het voormalige klooster van de Mindetbroeders Capucijnen dat thans dienst doet als conferentieoord. In de omgeving van het klooster liggen enkele dorpse voorzieningen, zoals een basisschool, horeca, detailhandel en kleinschalige bedrijvigheid.

Het plangebied wordt aan drie zijden begrensd door openbare wegen. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een begraafplaats.

Het plangebied zelf is onbebouwd en thans in gebruik als paardenweide. Langs de Kloosterstraat staan een aantal volwassen bomen.

Het plan omvat geen nieuwe straten en heeft geen effect op het beloop van de bestaande straten.

Verkeer en parkeren

De verkeersaantrekkende werking van een woning bedraagt gemiddeld zes motorvoertuigbewegingen per etmaal (bron: "ASVV 2012", CROW). De 14 nieuwe woningen leiden tot 84 extra verkeersbewegingen. Het verkeer wordt afgewikkeld op de bestaande straten. Deze hebben hiervoor voldoende capaciteit.

De gemeente Haaren hanteert de volgende parkeernormen:

- dure woningen: 2,0 parkeerplaatsen per woning;
- middeldure woningen: 1,8 parkeerplaatsen per woning;
- goedkope woningen: 1,7 parkeerplaatsen per woning.

Deze normen zijn gerelateerd aan de kencijfers uit de CROW-publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (nr. 317) en het ASVV 2012.

Voor inrichtingsvoorstel 1 zijn $(6 \times 1,8 + 8 \times 1,7) = 24,4$ (afgerond 25) parkeerplaatsen nodig.

Door het plan verdwijnen bovendien zes bestaande parkeerplaatsen: twee parkeerplaatsen aan de Capucijnenstraat en vier aan de Engelenhoef. Derhalve moet het plan voorzien in tenminste 31 parkeerplaatsen.

Inrichtingsvoorstel 1 omvat de aanleg van 30 openbare parkeerplaatsen langs de randen van het plangebied. Daarnaast is op één nieuw woonperceel ruimte voor het aanleggen van een parkeerplaats op eigen terrein. Hiermee wordt voorzien in 31 parkeerplaatsen, zodat aan de norm wordt voldaan.

Het aanleggen en in stand houden van de parkeerplaatsen is middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels vastgelegd.

Groen en water

Inrichtingsvoorstel 1 omvat geen openbaar groen, behoudens de bomen aan de zuidzijde van de Kloosterstraat en de Capucijnenstraat.
Inrichtingsvoorstel 1 omvat geen oppervlaktewater.

3.1.2 Inrichtingsvoorstel 2

Woningen en woonpercelen

Inrichtingsvoorstel 2 bevat tien aaneengebouwde woningen en twee halfvrijstaande woningen. De stedenbouwkundige opzet is gelijk aan inrichtingsvoorstel 1. Het verschil is dat het bouwblok van vier aaneengebouwde woningen aan de Engelenhoef wordt vervangen door één blokje van twee halfvrijstaande woningen, die op de Kloosterstraat zijn gericht.

De perceeloppervlakten variëren van 130 m² tot 310 m².

Inrichtingsvoorstel 2 omvat twee woningen in het dure segment, vier woningen in het middeldure segment en zes in het goedkope segment.

Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte komt overeen met die in inrichtingsvoorstel 1.

Verkeer en parkeren

Twaalf nieuwe woningen leiden tot 72 extra verkeersbewegingen, heftgeen zonder problemen op de omliggende straten kan worden afgewikkeld.

Op basis van de gehanteerde normen zijn voor inrichtingsvoorstel 2 $(2 \times 2,0 + 4 \times 1,8 + 6 \times 1,7) = 21,4$ (afgerond 22) parkeerplaatsen nodig. Opnieuw geldt dat het plan leidt tot het verdwijnen van zes bestaande parkeerplaatsen, waardoor in ten minste 28 parkeerplaatsen moet worden voorzien.

Inrichtingsvoorstel 2 omvat de aanleg van 29 openbare parkeerplaatsen langs de randen van het plangebied. Daarnaast is op twee nieuwe woonpercelen ruimte voor het aanleggen van een parkeerplaats op eigen terrein. Hiermee wordt voorzien in 31 parkeerplaatsen, zodat aan de norm wordt voldaan.

Groen en water

Evenals inrichtingsvoorstel 1 omvat inrichtingsvoorstel 2 beperkt openbaar groen, maar blijft de bomenrij behouden, en wordt er geen oppervlaktewater aangelegd.

3.2 Beeldkwaliteit

Onderdeel van het bestemmingsplan vormt het stedenbouwkundige beeldkwaliteitskader. De behoefte aan een beeldkwaliteitskader komt voort uit de wens te komen tot een stedenbouwkundig harmonisch geheel. De kwaliteit van een stedenbouwkundige ruimte wordt bepaald door de samenhang tussen de inrichting van enerzijds de openbare ruimte en anderzijds de aangrenzende particuliere percelen.

Het plan ligt in een gebied dat in de Welstandsnota Gemeente Haaren is omschreven met bebouwingstype: G4 Grootschalige bebouwingcomplexen. Het gebied is aangeduid als beheergebied. De voor dit gebied opgenomen welstandseisen zijn niet meer passend, omdat het gebied van karakter veranderd. Daarom is voor het plangebied een afzonderlijk beeldkwaliteitskader opgesteld (zie bijlage Z), dat door de gemeenteraad afzonderlijk wordt vastgesteld en daarmee als aanvulling op de welstandsnota fungeert.

HOOFDSTUK 4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid.

Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het betreffen:

1. Het Project Mainportontwikkeling Rotterdam
2. Militaire terreinen en objecten
3. De Wadden
4. De kust (inclusief primaire kering)
5. De grote rivieren
6. De Werelderfgoederen
7. Reserveringen uitbreidingen weg en spoor
8. Veiligheid vaarwegen
9. Het netwerk voor elektriciteitsvoorziening
10. De buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer
11. Bescherming van de (overige) primaire waterkeringen
12. Reservering voor rivierverruiming Maas
13. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Voor onderhavig plan zijn geen van de nationale belangen aan de orde.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Onderhavig plangebied ligt niet binnen een gebied waarbinnen het Barro van toepassing is.

Conclusie

Het Barro is niet van toepassing op het plan.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is van toepassing op het plan. Specifiek aandachtspunt is het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2, waarin de verplichting is opgenomen om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren: de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij moet achtereenvolgens worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2), en - in geval van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied - of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (trede 3).

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie Noord-Brabant 'vertaald' in de Verordening ruimte 2014. In paragraaf 4.2.2 wordt hierop nader ingegaan. Als het plan voldoet aan de provinciale Verordening, wordt tevens aan het Besluit ruimtelijke ordening voldaan.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening en aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.4 Overig nationaal beleid

Het overige nationale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- Verordening ruimte 2014.

Het plan wordt aan deze twee nota's getoetst.

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010, partiële herziening 2014 in werking getreden. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant.

Analyse

Blezenmortel is aangeduid als een 'kern in het landelijk gebied'. Kernen in het landelijk gebied moeten conform het provinciale beleid voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte voor wonen, werken en voorzieningen. Hierbij moet zoveel mogelijk gezocht worden naar locaties binnen het bestaande ruimtebeslag van de kernen. Onderhavig plan betreft de bouw van maximaal 14 woningen op een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom van Blezenmortel.

Conclusie

Het plan past binnen c.q. is niet in strijd met de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.2.2 Verordening ruimte 2014

Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. Deze Verordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Het streven is in de gemeente tot 2015 circa 540 nieuwe woningen te realiseren, waarbij de focus op *de juiste* en niet *het aantal* woningen ligt.

Het huidige woningaanbod is niet evenwichtig. De gemeente Haaren heeft weinig goedkope en middeldure huur- en koopwoningen. In de dure prijsklasse is het aanbod groot. De gemeente Haaren staat voor groen wonen met als bouwstenen contrastrijk, flexibiliteit, continuïteit en differentiatie. Als je jong bent, een starter op de woningmarkt of een smalle beurs hebt, dan is er onvoldoende aanbod in de gemeente. Dit geldt ook voor senioren die op zoek zijn naar een woning met alle voorzieningen op de begane grond.

De Woonvisie kent prioriteiten toe aan de doelgroepen starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren. Binnen de doelgroepen krijgt de toename van één- tot tweepersoonshuishoudens extra aandacht. De prioriteit ligt daarom bij de bouw van goedkope en middeldure huur- en koopwoningen. Juist in die prijsklassen concentreert zich in de huidige markt de vraag naar woningen.

In de woonvisie zijn de volgende prijsklassen opgenomen:

- goedkoop: < € 185.000,-
- middelduur: € 185.000,- tot € 275.000,-
- duur: > € 275.000,-

Inrichtingsschets 1 bevat 6 middeldure en 8 goedkope woningen (totaal 14).

Inrichtingsschets 2 bevat 2 dure, 4 middeldure en 6 goedkope woningen (totaal 12).

In de woonvisie is het uitgangspunt opgenomen dat alle nieuwe woningen levensloopbestendig moeten worden gebouwd, of relatief eenvoudig levensloopbestendig kunnen worden gemaakt. De woningen van voorliggend plan voldoen hieraan.

Conclusie

Voorliggend plan past binnen het beleid van de Woonvisie 2011-2015.

4.3.3 Groenbeleidsplan

De gemeente Haaren profileert zich met de slogan "Haaren, een moderne gemeente in een groene omgeving" nadrukkelijk als groene gemeente. Het groen in de kernen van de gemeente bepaalt in hoge mate de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving. Het zorgt voor een aangename en dorpse sfeer, het geeft een beleving van natuur, groei en seizoenen, het verbindt de kernen met het omliggende landschap en herbergt gebruiksfuncties zoals wandelen, spelen, uitzicht geven of afschermen van ongewenste beelden.

In het groenbeleidsplan is de bomen- en blokhagenstructuur langs de Capucijnenstraat als belangrijk element aangeduid, omdat deze de rechtlijnigheid van de straat benadrukt. De bomenrij langs de Kloosterstraat is eveneens in het Groenbeleidsplan opgenomen.

Bomenrooi & Verzorgingsbedrijf Arie Arts uit Sint Agatha heeft een beknopt onderzoek uitgevoerd naar de bomenrij langs de Kloosterstraat. De bomenrij bestaat uit 7 tamme kastanjes en 2 Amerikaanse eiken. Het onderzoeksrapport is als bijlage 3 bijgevoegd. Arie Arts concludeert dat met het kappen van de Amerikaanse eiken de kastanjes meer ruimte krijgen, hetgeen gunstig is voor de levensduur van deze bomen. Voorts beveelt hij aan de stam en de wortels van de bomen te beschermen tijdens de bouwwerkzaamheden.

Met de aanbevelingen van Arie Arts kunnen de bomen behouden blijven.

Conclusie

Het plan leidt niet tot aantasting van de in het Groenbeleidsplan opgenomen groenstructuren.

4.3.4 Welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente Haaren (februari 2013) bevat de basiscriteria, waaraan bouwvoorvragen op welstandsaspecten getoetst worden. Het legt voor een bepaald gebied een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit enerzijds een beeld van de aanwezige waarden en anderzijds een visie op de toekomst van het gebied.

Conclusie

De welstandsnota werkt aanvullend op voorliggend bestemmingsplan.

4.3.5 Overig gemeentelijk beleid

Het overige gemeentelijke beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Om de bodemkwaliteit te bepalen heeft Inprijn-Blokpoel uit Son een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennd bodemonderzoek aan de Kloosterstraat te Biezenmortel" (18 september 2014, 14P001038-ADV-01). Het onderzoekrapport is als bijlage 4 bijgevoegd.

Inprijn-Blokpoel concludeert dat bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld kan worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door

milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

In de handreiking wordt onderscheid gemaakt tussen twee omgevingstypen: een rustige woonwijk en gemengd gebied. In een gemengd gebied mag een kleinere richtafstand dan in een rustige woonwijk worden aangehouden. De richtafstanden mogen dan met één 'afstandstap' worden teruggebracht.

5.1.2.2 Analyse

Invloed plan op de omgeving

Het plan betreft woningbouw. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

In de directe omgeving van het plangebied liggen meerdere inrichtingen.

Op het adres Capucijnenstraat 25 is een broodfabriek gevestigd. Een kleine broodfabriek (SBI-code 1071.1) is een categorie 2-bedrijf met een richtafstand van 30 meter. De werkelijke afstand tussen het plangebied en de bedrijfsbestemming van de broodfabriek bedraagt circa 45 meter. Het plangebied ligt buiten de richtafstand, waardoor er geen sprake is van een belemmering. Een nader onderzoek is niet nodig.

Het voormalige klooster op adres Capucijnenstraat 46 is thans in gebruik als groepsaccommodatie met buitenspeelvelden. In de VNG-handreiking is een vakantiecentrum (SBI-code 552) opgenomen als een categorie 3.1-inrichting met een richtafstand van 50 meter.

De werkelijke afstand van de bestaande voorzieningen tot het plangebied bedraagt circa 60 meter. Daarmee is de werkelijke afstand groter dan de richtafstand. De kloostertuin direct ten noorden van de Kloosterstraat is bebost en wordt extensief gebruikt voor wandelen. Dit heeft geen milieutechnische uitstraling op het plan.

Ten zuiden van het plangebied ligt een begraafplaats. Begraafplaatsen (SBI-code 96031.2) zijn in de VNG-handreiking opgenomen als categorie 1-inrichtingen met een richtafstand van 10 meter. Maximaal twee nieuwe woningen liggen binnen deze richtafstand.

Het is wenselijk dat er in en om de nieuwe woningen geen overlast wordt ervaren van begrafenisceremonies en omgekeerd dat een ceremonie of bezoek aan een graf in alle rust kan verlopen.

De begraafplaats wordt thans van het plangebied gescheiden door middel van een haag met een hoogte van circa 1,5 meter. Om een goede ruimtelijke en functionele scheiding te krijgen is het wenselijk de haag door te laten groeien tot een hoogte van ten minste 2 meter.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat geen nieuwe kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶ per jaar worden gerealiseerd en moet een eventuele toename van het groepsrisico verantwoord worden.

5.1.3.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe kwetsbare objecten. De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes). Hierop is te zien dat in de omgeving van het plan geen risicovolle activiteiten worden uitgevoerd. Een nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is niet aan de orde.

5.1.3.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.4 Geluid

5.1.4.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaai en industrielawaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.4.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe geluidgevoelige objecten. Een nadere beoordeling van het aspect geluid is derhalve aan de orde.

Verkeerslawaai

Op de omliggende straten is het 30 km/uur-regime van toepassing. Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

De Capucijnenstraat heeft het karakter van een verzamelstraat. De verkeersintensiteiten zijn daarom hoger dan gemiddeld. Omdat er tevens sprake is van een klinkerverharding is er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Engelenhoef te Blezenmortel" (DPA Cauberg-Huygen, 9 december 2014, nr. 20141344-02). Het onderzoeksrapport is als bijlage 5 bijgevoegd.

Uit het onderzoek volgt dat de belasting van de voor- en zijgevels van alle nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde (48 dB) overschrijdt, maar lager is dan de maximaal te ontheffen grenswaarde (63 dB). Omdat de Wet geluidhinder niet van toepassing is, is het verlenen van een hogere waarde echter niet aan de orde.

Conform het Bouwbesluit bedraagt het hoogst toelaatbare binnenniveau in de woning 33 dB. Een standaard gevel van een woning heeft een geluidwering van 20 dB. Voor alle gevels waarop de belasting maximaal 53 dB bedraagt volstaat de standaard gevel. Voor de overige woningen moeten (bepaalde) voorzieningen worden getroffen om aan het Bouwbesluit te kunnen voldoen. Het betreft hier enkel het blok aan de Capucijnenstraat. Alle woningen beschikken over en geluidluwe achtergevel.

Een nadere beoordeling van het aspect geluidhinder in relatie tot het Bouwbesluit vindt plaats in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen.

De resultaten van het akoestisch onderzoek vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van industrielawaai. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.5 Luchtkwaliteit

5.1.5.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangevoerd worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.5.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen.

Onderhavig plan omvat maximaal 14 woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Goed woon- en leefklimaat

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor

fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit zijn daarom alleen de volgende criteria van toepassing:

- 60 µg/m³ jaargemiddelde concentratie NO₂ tot 2015;
- 40 µg/m³ jaargemiddelde concentratie PM₁₀;
- 35 overschrijdingsdagen per jaar van de gemiddelde concentratie PM₁₀.

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving. In het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is door diverse bronbeheerders zoals gemeenten, provincies en Rijkswaterstaat de Monitoringstool ingevoerd. Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat op deze locatie in de jaren 2012, 2015 en 2020 aan bovengenoemde grenswaarden (jaargemiddelde en overschrijdingsdagen) voor PM₁₀ en NO₂ wordt voldaan. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.6 Milieueffectrapportage

5.1.6.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de gevallen opgenomen waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Alle andere vormen van ontwikkeling zijn in principe niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, maar er kan hiervoor wel een nadere motivering vereist zijn.

5.1.6.2 Analyse

Het plan valt onder de activiteit D11.2 "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" zoals genoemd in de bijlage Besluit milieueffectrapportage. Omdat de omvang van het plan ruimschoots onder de drempelwaarde van 2000 woningen voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten ligt en gelet op de resultaten van de in hoofdstuk 5

uitgevoerde milieu-analyse, kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het plan geen significant nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

5.1.6.3 Conclusie

Het plan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

De gemeente Haaren heeft geen eigen archeologiebeleid vastgesteld, maar de archeologische waardering gebaseerd op de provinciale waardenkaart. Geheel Biezenmortel ligt in een zone met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde.

Vestigia uit Amerfoort heeft een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd om de archeologische verwachtingswaarde nader vast te stellen: rapport "Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van de nieuwbouw van woningen aan de Kloosterstraat te Biezenmortel, gemeente Haaren" (30 september 2014, nr. V1193). Het onderzoeksrapport is als bijlage 6 bijgevoegd.

Vestigia concludeert dat, gezien de aangetroffen bodemopbouw en het ontbreken van archeologische indicatoren in de boringen, kan worden gesteld dat de kans op het aantreffen van een (intacte) archeologische vindplaats klein is. Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek is de archeologische verwachting voor het plangebied daarom bijgesteld naar 'laag'. Vestigia adviseert dan ook geen vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg.

Omdat het aantreffen van archeologische resten niet volledig is uit te sluiten, wordt gemeld dat te allen tijde de meldplicht, genoemd in artikel 53 van de Monumentenwet 1988, van toepassing is.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het plan tast geen waardevolle elementen aan.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.3 Flora en fauna

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing:

- de Natuurbeschermingswet 1998, deze beschermt waardevolle natuurgebieden;
- de Flora- en faunawet, die een soortenbescherming bevat.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en de ecologische hoofdstructuur.

De Natuurbeschermingswet 1998 kent tevens een zogenaamde 'externe werking', wat betekent dat ook projecten buiten Natura 2000-gebieden vergunningplichtig zijn wanneer zij een negatief effect hebben op deze gebieden.

Het plangebied ligt op ruim 400 meter afstand van het Natura 2000-gebied "Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen". Het plan is beperkt van omvang en de milieutechnische uitstraling op de omgeving is uiterst beperkt. Het plan is derhalve niet van invloed op het Natura 2000-gebied.

Soortenbescherming

Het plangebied is thans in gebruik als paardenweide en wordt volledig omgeven door het 'stedelijke' gebied van Biezenmortel.

Het plangebied kan worden gebruikt door algemeen voorkomende soorten, die hun leefgebied hebben in agrarisch gebied. Voor deze soorten zal met de voorgestane ontwikkelingen weliswaar leefgebied verloren gaan, maar er worden geen biotopen aangetast.

Te allen tijde is de zorgplicht, zoals genoemd in artikel 2 van de Flora- en faunawet, van toepassing.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.

De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Beleid

In deze paragraaf wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

5.3.2.1 Nationaal niveau

- Het Nationaal Waterplan

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.3.2.2 Provinciaal niveau

- Het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015

Dit plan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien dient het plan als structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

5.3.2.3 Waterschap De Dommel

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap De Dommel. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in:

- Het Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan 'Krachtig Water' is een strategisch document. Hierin wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2010-2015 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het plan is afgeleid op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015.

- Handreiking Watertoets (versie maart 2015)
- Algemene regels bij de Keur

5.3.3 Watersysteem

5.3.3.1 Bodem

Om de infiltratiecapaciteit van de bodem te bepalen heeft Inpjin-Blokpoel uit Son een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd als onderdeel van het eerder genoemde verkennend bodemonderzoek (zie bijlage 4). Daarnaast heeft Inpjin-Blokpoel een aanvullende notitie hieromtrent beschreven: notitie "Infiltratie hemelwater bp Kloosterstraat Biezenmortel" (14P001038-adv-02). De notitie is als bijlage 7 bijgevoegd. Uit het onderzoek volgt dat de waterdoorlatendheid van de bodem (k-waarde) 0,46 tot 1,34 meter per etmaal bedraagt. Omdat bij een infiltratiecapaciteit van minder dan 0,5 m/etmaal bij dimensionering van de voorziening niet wordt meegerekend, is niet het gehele gebied geschikt voor toepassing van een infiltratievoorziening.

5.3.3.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

5.3.3.3 Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied bedraagt meer dan 0,8 meter onder maaiveld (bron: bodemkaart). Ten tijde van het geohydrologisch onderzoek is een grondwaterstand van 1,7 meter onder maaiveld aangetroffen.

5.3.3.4 Keur- en grondwaterbeschermingsgebieden

Het plangebied ligt binnen het Keurattentiegebied. In de omgeving van het plangebied liggen geen grondwaterbeschermingsgebieden.

5.3.4 Hemelwater

5.3.4.1 Verhard oppervlak

De berekening van de verharde oppervlakte is gebaseerd op inrichtingsvoorstel 1 (14 woningen), omdat dat de grootste oppervlakte bevat.

Blok 1

220 m ² woningen
36 m ² garage
24 m ² bergingen
100 m ² terrassen (25 m ² per woning)
320 m ² woningen
36 m ² bergingen

Blok 2

Blok 3	150 m ² terrassen (25 m ² per woning)
	220 m ² woningen
	24 m ² bergingen
	100 m ² terrassen (25 m ² per woning)
Openbare ruimte	254 m ² trottoir / achterpaden
Totaal	1.484 m ²

5.3.4.2. Berekening bergingscapaciteit

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun beleid sinds 1 maart 2015 geharmoniseerd. In de Keur 2015 zijn nieuwe beleidsuitgangspunten opgenomen voor hydrologisch neutraal bouwen. De nieuwe beleidsregels zijn opgenomen in de regeling "Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen".

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn: minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m², en meer dan 10.000 m².

Met een verhardingstoename van 1.484 m² vanuit het nieuwe stedenbouwkundige ontwerp valt de planontwikkeling onder de grenswaarde van 2.000 m². In de beleidsregels wordt voor deze categorie geen compensatie geëist.

Ter voorkoming van overlastsituaties moet het hemelwater wel worden afgevoerd. Voor een verhardingstoename geldt de rekenregel uit de Algemene Regel om de bergingscapaciteit te berekenen. In formulevorm luidt deze regel:

$$\text{Benodigde bergingscapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{Toename van verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \cdot \text{Gevoeligheidsfactor} \cdot 0,06 \text{ (in meter)}$$

De Gevoeligheidsfactor binnen de bebouwde kom is 1, zodat de vereiste bergingscapaciteit kan worden berekend door de toename van het verhard oppervlak te vermenigvuldigen met een waterschijf van 0,06 meter. Daaruit volgt de omvang van de vereiste bergingscapaciteit van $(1484 \times 0,06) = 89 \text{ m}^3$.

5.3.4.3. Ontwerp bergingsvoorziening

Bij het ontwerp van de bergingsvoorziening zijn achtereenvolgens de volgende afwegingsstappen gehanteerd:

1. hergebruik;
2. infiltratie;
3. buffering;
4. afvoer.

ad 1. Hergebruik van het hemelwater is niet structureel aan de orde.
ad 2. Uit het geologisch onderzoek volgt dat infiltratie van het hemelwater niet binnen het gehele plangebied mogelijk is, gezien de beperkte infiltratiecapaciteit van de bodem.

Het aanbrengen van boven- of ondergrondse infiltratievoorzieningen binnen het plangebied is bovendien niet wenselijk. De locatie ligt nabij een begraafplaats waarbij 'dubbel' wordt begraven. Infiltratie van hemelwater leidt tot een kunstmatige verhoging van de grondwaterstand, hegeen ertoe zou kunnen leiden dat er sprake is van onvoldoende drooglegging.

Voorts vindt de gemeente Haaren het aanleggen van infiltratievoorzieningen op particuliere kavels minder gewenst, omdat er dan weinig toezicht/invloed is op het functioneren van de voorzieningen.

ad 3.

In de Capucijnstraat ligt een gescheiden rioolstelsel. Het hemelwaterdeel (HWA) komt met een overstort uit in een watergang ten noorden van het dorp (nabij de rotonde). Het afwateringsstelsel vanaf de overstort bij de rotonde richting de Zandleij is echter kwetsbaar. Ter ontlasting van het afwateringsstelsel geniet het de voorkeur zoveel mogelijk hemelwater te bergen in het HWA-riool alvorens dit afstroomt richting de Zandleij. Omdat sprake is van een overstortsituatie blijft het riool echter continue vol met water staan.

Het hemelwaterstelsel kent in totaal drie overstorten. De laagstgelegen overstort van het stelsel ligt op 6,76 m +NAP (Slijkhoef). Een groot deel van het HWA-riool in de Capucijnstraat ligt onder deze overstorthoogte. De hoogteligging van het HWA-riool (binnenkant onderkant buis) tussen de rotonde en het plangebied ligt tussen de 5,93 m +NAP en de 6,23 m +NAP. De diameter van dit HWA-riool is 500 mm. De lengte van bovengenoemd deel bedraagt circa 500 meter, zodat de onderdrempel berging van dit deel van het HWA-riool circa 100 m³ bedraagt (500 m¹ x 0,19 m²/m¹ oppervlak doorsnede buis). Door het aanbrengen van een pomp ter plaatse van de overstort bij de rotonde kan het riool worden leeggepompt, waarmee het riool weer beschikbaar komt voor de buffering van het hemelwater. Middels een installatie van een airliftgeyserpomp op een zonnecollector kan 2 m³

water per uur uit het riool worden gepompt. Binnen 45 uur is de benodigde berging van 89 m³ weer beschikbaar. Het opgepompte hemelwater wordt afgevoerd naar de bestaande watergang bij de rotonde. Hiermee wordt in de benodigde berging voorzien.

ad 4. Rechtstreekse afvoer van hemelwater is niet aan de orde.

5.3.5 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden.

Het vuile afvalwater zal op het vuilwaterdeel van het gescheiden stelsel in de

Capucijnenstraat geloosd worden.

5.3.6 Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlopende materialen toegepast.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan betreft een aantal aspecten. Eerst moet het realiteitsgehalte van de plannen worden aangetoond; is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Vervolgens moet de financiële uitvoerbaarheid worden onderbouwd. Dat wil zeggen, beschikt de gemeente over voldoende financiële middelen om de plannen te kunnen realiseren. De financiële uitvoerbaarheid blijkt uit de gemeentelijke grondexploitatie. Het kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid Wro, is onderdeel van de grondexploitatie.

6.1 Behoeft

Het plan betreft het bouwen van maximaal 14 grondgebonden woningen, waarvan het merendeel geschikt is voor personen in de doelgroepen 'lagere inkomens' en 'jonge gezinnen'. Uit de gemeentelijke woonvisie volgt dat er in Biezenmortel behoefte is aan dit type woningen.

Deze behoefte wordt bevestigd door het feit dat meerdere inwoners van Biezenmortel tijdens een eerder gehouden informatieavond hun nadrukkelijke belangstelling hebben getoond.

Doordat de nieuwe woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd of als zodanig kunnen worden aangepast, zijn de woningen tevens geschikt voor ouderen.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaren een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is dus niet vereist.

Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden binnen het plangebied in bezit. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voortliggend ruimtelijk plan.

De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

6.3 Conclusie

Het plan is economisch uitvoerbaar. De behoefte is aangetoond en de financiële uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegeleucht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Verkeer (artikel 3)

Het openbare gebied is opgenomen in de bestemming "Verkeer". Deze bestemming sluit aan op de verkeersbestemming in het bestemmingsplan "Biezenmortel".

Wonen (artikel 4)

De nieuwe woonpercelen zijn binnen deze bestemming verval. Er zijn maximaal 14 grondgebonden woningen mogelijk. Het bouwvlak is zodanig vormgegeven dat beide inrichtingsvoorstellen uitgevoerd kunnen worden.

Dit artikel bevat een voorwaardelijke verplichting voor het voorzien in voldoende

parkeercapaciteit. Daarbij gelden de tijdens de gebruiknaam geldende gemeentelijke parkeernormen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbelregel (artikel 5)

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 6)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels (artikel 7)

In dit artikel is nader omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels (artikel 8)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Algemene wijzigingsregels (artikel 9)

Dit artikel bevat een wijzigingsbevoegdheid voor geringe aanpassingen van de bestemmingsgrenzen.

Overige regels (artikel 10)

In dit artikel is de aanvullende werking van de bouwverordening, zoals bedoeld in artikel 9 lid 2 van de Woningwet, uitgesloten, met uitzondering van een aantal genoemde onderwerpen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 11)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen.

Het gebruik van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel (artikel 12)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

HOOFDSTUK 8 PROCEDURE

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
3. Vaststelling door gemeenteraad
4. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de betrokken instanties

8.2 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 Wro heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 12 februari tot en met 25 maart 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een zienswijze van Waterschap De Dommel ingekomen. Het waterschap maakt enkele opmerkingen over de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van ambtelijk overleg dat hieromtrent heeft plaatsgevonden en de aanpassingen die in de waterparagraaf zijn aangebracht, heeft het waterschap de zienswijze ingetrokken.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Inrichtingsvoorstellen
Bijlage 2	Beeldkwaliteitskader
Bijlage 3	Onderzoek bomen Kloosterstraat
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 5	Onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 6	Archeologisch onderzoek
Bijlage 7	Notitie infiltratie hemelwater
Bijlage 8	Resultaten HNO-tool

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan
het bestemmingsplan Engelenhoef, Biezenmortel met identificatienummer NL.IMRO.0788.BPBZM14ENGELLENHOEF-VA01 van de gemeente Haaren;
- 1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;
- 1.3 aanbouw
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.4 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.5 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.6 aan huis verbonden beroep / beroep aan huis
een beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.7 aan huis verbonden bedrijf / bedrijf aan huis
het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woningen en/of de daarbij behorende bijgebouwen, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt, ter plaatse kan worden uitgeoefend;

- 1.8 afhankelijke woonruimte
een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;
- 1.9 afwijken van de bouwregels en/of de gebruiksregels
een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.10 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.11 bebouwingspercentage
een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in dit plan anders is bepaald;
- 1.12 bed and breakfast
bed and breakfast is een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie en richt zich met name op de trekkende toeristen, die voor één of enkele nachten een onderkomen zoeken.
Typerend voor bed and breakfast is:
- de kleinschaligheid en de uitvoering is eenvoudig;
 - bed and breakfast is gekoppeld aan de woonfunctie, dat betekent dat mede gebruik wordt gemaakt van keuken en sanitair van de woning;
 - bed and breakfast dient binnen de bestaande woning gerealiseerd te worden;
- 1.13 bestaand
- bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
 - bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;
- 1.14 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.15 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

- 1.16 bijgebouw
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.17 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;
- 1.18 bouwgrens
een grens van een bouwvlak;
- 1.19 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.20 bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel;
- 1.21 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.22 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.23 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.24 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.25 gebruiken
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

- 1.26 hoofdgebouw
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.27 mantelzorg
het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;
- 1.28 overkapping
een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden, op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats;
- 1.29 peil
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdbegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
- 1.30 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.31 reclame
een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst;
- 1.32 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.33 uitbouw
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

- 1.34 voorgevel
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;
- 1.35 water
al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen
- 1.36 waterhuishoudkundige voorzieningen
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doortlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen en gemalen
- 1.37 wijziging
een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.38 woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 de afstand de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is
- 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen
- 2.3 de dakhelling langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak
- 2.4 de goothoogte van een bouwwerk vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de drijplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel
- 2.5 de horizontale diepte van een gebouw de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;
- 2.6 de inhoud van een bouwwerk tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen
- 2.7 de oppervlakte van een bouwwerk tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk
- 2.8 de oppervlakte van een overkapping tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping
- 2.9 Ondergeschikte bouwdelen Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lifschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer en de daarbij behorende wegaanduidingen;
 - b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - c. water en **waterhuishoudkundige voorzieningen;**
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 2 meter.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide maximum aantal wooneenheden, in de woningtypen vrijstaand, twee-aaneen en aaneengebouwd;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. alsmede voor bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij woningen van het type:
 1. vrijstaande woning: aan twee zijden minimaal 3 meter;
 2. twee-aaneengebouwde woning: aan één zijde minimaal 3 meter;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen bij grondgebonden woningen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak bedraagt per hoofdgebouw maximaal:
 1. 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m²;
 2. 65 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 250 m²;
 3. 75 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m²;
 4. 100 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 500 m²;mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter;

- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus 2 meter, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 meter mag bedragen en maximaal 5,5 meter.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal voor:

- a. erf- en terreinatscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 2,25 meter;
- b. pergola's 2,25 meter;
- c. speeltoestellen 3 meter;
- d. vlaggenmasten 6 meter;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter.

4.2.4 Reclame-uitingen

Reclame-uitingen ten behoeve van een aan huis gebonden beroep voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. maximum oppervlakte van 0,20 m²;
- b. de reclame-uiting wordt uitsluitend aan de gevel aangebracht.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Overkappingen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.2 onder a voor het bouwen van één al dan niet vrijstaande overkapping per woning, indien deze wordt opgericht op een afstand van minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel, mits:

- a. het bepaalde in 4.2.2 onder b van toepassing is;
- b. de afstand van de overkapping tot de voorste perceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt;
- c. de oppervlakte maximaal 25 m² bedraagt;
- d. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

4.3.2 Voorwaarden afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3.1 kan slechts worden verleend, indien:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen:

- a. voor een aan huis verbonden bedrijf;
- b. als afhankelijke woonruimte;
- c. als zelfstandige woning.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de in 4.1 genoemde wooneenheden, indien niet voorzien is in voldoende parkeercapaciteit, hetgeen wordt gebaseerd op de tijdens de ingebruikname geldende gemeentelijke parkeernormen.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.1 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijgebouwen bij de woning voor "bed and breakfast"-voorzieningen, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie, mits:

- a. maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, tot een maximum van 60 m² voor "bed and breakfast" wordt gebruikt;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren tevens de bewoner van de woning is;
- c. de activiteiten qua aard, milieubelasting, uitstraling en intensiteit in de woonomgeving passen;
- d. de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

4.5.2 Aan huis verbonden bedrijf

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.4 onder a voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

- a. de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 60 m²;
- b. er geen sprake is van een duurzame ontvrachting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
- c. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
- d. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf;
- f. een reclame-uiting voldoet aan de volgende kenmerken:
 1. de reclame-uiting dient aan de gevel aangebracht te worden;
 2. de oppervlakte bedraagt maximaal 0,20 m²;
- g. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- h. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad.

4.5.3 Mantelzorg

a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.4 onder b en worden toegestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
 2. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
 3. het bijgebouw qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met het betreffende hoofdgebouw;
 4. de afhankelijke woonruimte gelegen is op maximaal 10 meter afstand van het hoofdgebouw;
 5. de afhankelijke woonruimte gelijkvloers wordt uitgevoerd;
 6. het betreffende (deel van het) bijgebouw voldoet aan de eisen die voor woongebouwen gelden zoals het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
 7. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.
- b. De omgevingsvergunning verleend op grond van artikel 23.5.2 onder a vervalt, indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande maatvoering

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de Bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

6.2 Bestaand bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwvoorschriften in hoofdstuk 2 van deze voorschriften is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

6.3 Ondergronds bouwen

Het bepaalde in deze regels omtrent de situering, de horizontale diepte en de oppervlakte van bouwwerken, alsmede het bebouwingspercentage, is op overeenkomstige wijze van toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat:

- a. de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer dan 3,5 meter mag bedragen;
- b. ondergronds bouwen slechts onder bebouwd oppervlak wordt toegestaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksimriching dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsmogelijkheden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 meter, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 meter.

8.2 Criteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 8.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 meter worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Engelenhoef, Biezenmortel'.



BUREAUVERKUYLEN

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

