

bestemmingsplan

Kom Biezenmortel

gemeente Haaren

18 december 2008

projectnummer 61551

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	DOEL	1
1.3	BEGRENZING PLANGEBIED	1
1.4	LEESWIJZER	2
2	HUIDIGE SITUATIE	3
2.1	HISTORIE	3
2.2	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	3
2.3	VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN	4
2.4	FUNCTIONELE STRUCTUUR	4
2.5	MONUMENTEN	5
3	BELEIDSKADER	6
3.1	EUROPEES BELEID	6
3.2	RIJKSBELEID	7
3.3	PROVINCIAAL BELEID	10
3.4	REGIONAAL BELEID	13
3.5	GEMEENTELIJK BELEID	14
4	MILIEUASPECTEN	17
4.1	BEDRIJVGHEID	17
4.2	GELUID	17
4.3	BODEM	18
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	18
5	PLANUITGANGSPUNTEN	19
5.1	BEHEER	19
5.2	RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	19
6	WIJZE VAN BESTEMMEN	20
6.1	ALGEMEEN	20
6.2	VERBEELDING	20
6.3	REGELS	20
7	DE PROCEDURE	24
7.1	INSPRAAK	24
7.2	OVERLEG	32

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Door de gemeentelijke herindeling per 1 januari 1996 ontstond de nieuwe gemeente Haaren, door samenvoeging van de gemeenten Haaren, Helvoirt en Esch. In 1997 werd daaraan het dorp Biezenmortel toegevoegd. Binnen de gemeente is een groot aantal sterk verouderde bestemmingsplannen van kracht. Daarnaast zijn er behoorlijke verschillen tussen de te onderscheiden bestemmingsplannen vast te stellen. Dit heeft tot gevolg dat sprake is van rechtsongelijkheid binnen de gemeente. Om die reden is besloten om over te gaan tot actualisering en digitalisering van de vigerende bestemmingsplannen. Er is voor gekozen om één bestemmingsplan voor het buitengebied op te stellen en daarnaast per kern één bestemmingsplan. Het hier voorliggende bestemmingsplan betreft de kern Biezenmortel, inclusief de bebouwing aan de Capucijnenstraat tussen de Winkelsestraat en de Hooghoutseweg.

1.2 DOEL

De huidige planologische regelgeving voor de kern Biezenmortel bestaat uit vier bestemmingsplannen, die alle ouder zijn dan tien jaar.

Middels de actualisering van de vigerende bestemmingsplannen ontstaat een actuele en eenduidige bestemmingsregeling vervat in één bestemmingsplan voor de hele kern. Als uitgangspunt geldt dat een beheersplan wordt opgesteld waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen worden in beginsel niet in het bestemmingsplan opgenomen. Hierop wordt een uitzondering gemaakt voor ontwikkelingen welke voldoende concreet zijn en waarvan de haalbaarheid aangetoond is.

1.3 BEGRENZING PLANGEBIED

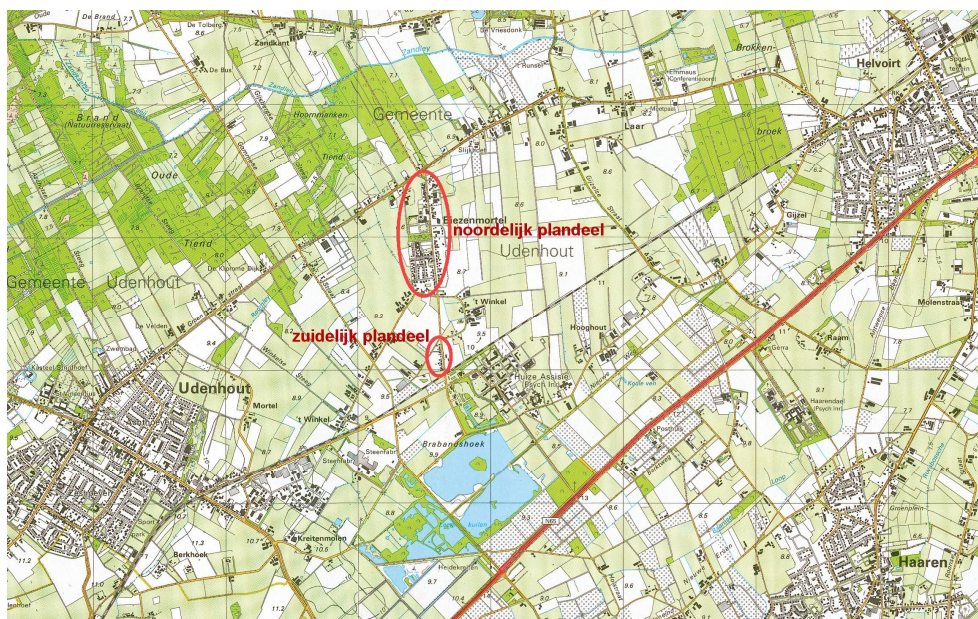
Het plangebied bestaat uit twee delen. Het noordelijk deel bestaat uit de kern van Biezenmortel. Het zuidelijk deel van het plangebied is een cluster woningen aan de Capucijnenstraat tussen de Winkelsestraat en de Hooghoutseweg.

Bij het noordelijk deel (de kern van Biezenmortel) worden de grenzen van het plangebied globaal gevormd door:

- aan de noordkant: Biezenmortelsestraat;
- aan de oostkant: de Capucijnenstraat;
- aan de zuidkant: de Winkelsestraat;
- aan de westkant: de Reijt.

Het plangebied bestaat daarmee uit bebouwing langs de volgende straten: Capucijnenstraat (grotendeels), De Reijt, Slijkhoef, Vosselaerstraat, Kloosterstraat, Engelenhoef, Reydonckstraat, De Buunder, Winkelsestraat (deels).

De kern Biezenmortel ligt in het westen van de gemeente Haaren, tussen Helvoirt en Udenhout.



Figuur 1: Indicatie van de 2 delen van het plangebied (rood omcirkeld)

1.4 LEESWIJZER

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de historie en de huidige situatie van het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt het Europees, Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid behandeld. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de milieuaspecten van belang voor het voorliggende bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 gaat in op de planuitgangspunten (beheer en ontwikkelingen).

In hoofdstuk 6 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt beschreven hoe de verbeelding (onder de oude wet: plankaart) en de regels (onder de oude wet: voorschriften) zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedures die voorliggend bestemmingsplan heeft doorlopen.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 HISTORIE

De naam Biezenmortel, staat voor een met biezen begroeid moerassig gebied. Mortel is afgeleid van moer of moeras, vaak natte drassige grond. Biezenmortel is ontstaan door twee agrarische gehuchten Winkelsche Hoek en 't Winkel. In 1910 vestigden de Minderbroeders Capucijnen zich in het gebied. Ten noorden van de gehuchten bouwden de paters een klooster, een kerk en een school. De bebouwing ontwikkelde zich verder naar elkaar toe als een lint. Zo ontstond de huidige, langwerpige kern Biezenmortel. Later is de kern meer planmatig uitgebreid.

Tot 1997 hoorde Biezenmortel bij de voormalige gemeente Udenhout. Toen Udenhout bij de gemeente Tilburg werd gevoegd, werd Biezenmortel bij de gemeente Haaren gevoegd.

2.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De Capucijnenstraat, het lint waaraan Biezenmortel zich heeft ontwikkeld, bepaalt nog steeds de stedenbouwkundige structuur van de kern Biezenmortel. De Capucijnenstraat vormt een kaarsrechte verbinding en heeft een lengte van ongeveer een kilometer. Aan de Capucijnenstraat bevindt zich voornamelijk vrijstaande bebouwing opgebouwd uit afwisselend één tot twee lagen. 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.

Aan de oostkant van de kern bevindt zich een recente, planmatige uitbreiding van de bebouwing. Hier is een harde rand 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.

Het zuidelijk plangebied is een lint woningen aan één zijde van de Capucijnenstraat, de westkant. 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.

2.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Tot het moment waarop het voorliggende bestemmingsplan "Kom Biezenmortel" in werking treedt, gelden in het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

<i>Bestemmingsplan</i>	<i>Vastgesteld</i>	<i>Goedgekeurd</i>	<i>Onder nr.</i>
Kom Biezenmortel	27-5-1993	28-9-1993	107458
Kom Biezenmortel, 1 ^e uitwerking	25-10-1994		
Kom Biezenmortel, 1 ^e herziening	30-3-1995	17-7-1995	140969
Buitengebied Udenhout	31-8-1978	17-10-1979	241623

2.4 FUNCTIONELE STRUCTUUR

Het zuidelijk plangebied bestaat enkel uit woningen. Bij de woningen gaat het om vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen. De rest van deze paragraaf gaat over het noordelijk plangebied.

Wonen

De hoofdfunctie binnen de kern is wonen. De woningbouw bestaat voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Er komen enkele rijwoningen voor. Gestapelde woningen zijn er niet in Biezenmortel. Naast het traditionele lint van de Capucijnenstraat zijn verschillende zijstraten ontwikkeld, ook recent nog, zoals bij de Slijkhoef.

Bedrijven

In Biezenmortel is geen bedrijventerrein en tevens is er eigenlijk nauwelijks (niet-agrarische) bedrijvigheid aanwezig. Aan de Capucijnenstraat 25 is een bakkerij/broodfabriek gevestigd. Het perceel aan de Capucijnenstraat 5 is in gebruik voor de opslag van goederen voor derden. Dit is een voormalig agrarisch bedrijf. Er zijn geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer op het perceel anders dan kleinschalige boomteelt.

Horeca

Slechts 1 locatie is als horeca aan te merken. Het gaat daarbij om:

- Capucijnenstraat 44 (groepsaccommodatie)

Maatschappelijke voorzieningen

De hiernavolgende functies zijn als maatschappelijke doeleinden aangemerkt:

- Capucijnenstraat 19 (school);
- Capucijnenstraat 42 (dorpshuis);
- De Reijt 26-28d (woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking);
- begraafplaats (ten noorden van Capucijnenstraat 50);
- volkstuinten (tussen de Kloosterstraat en de begraafplaats);
- dierenweide (ten zuiden van de begraafplaats).

Detailhandel

In Biezenmortel is nauwelijks detailhandel aanwezig. De inwoners zijn onder meer op Udenhout georiënteerd. Wel vindt bij de broodfabriek detailhandel plaats.

2.5 MONUMENTEN

In Biezenmortel bevinden zich 4 gemeentelijke monumenten. Er zijn geen Rijksmonumenten. De gemeentelijke monumenten zijn:

- Capucijnenstraat 44/46, klooster;
- Capucijnenstraat 54, woning;
- Capucijnenstraat 56, woning;
- Winkelsestraat 25, boerderij.

Capucijnenstraat 3 is in de jaren tachtig opgenomen in de lijst behorend bij het MonumentenInventarisatieProject. In de afgelopen twintig jaar heeft de monumentencommissie deze panden op deze lijst beoordeeld en bleken niet alle panden dusdanig beschermenswaardig dat tot aanwijzing als monument is besloten. Dit geldt ook voor Capucijnenstraat 3.

3 BELEIDSKADER

3.1 EUROPEES BELEID

3.1.1 *Vogel- en Habitatrichtlijn*

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden. Concrete richtlijnen zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. Die richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen.

De Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG, gewijzigd bij richtlijn 86/122/EEG), bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die op de bescherming van de leefgebieden van in het wild levende vogels zijn gericht. De meest geschikte habitats voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moeten als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn worden de speciale beschermingszones direct – dus zonder toetsing van de EU – door de lidstaten aangewezen. De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving verwerkt in de Flora- en faunawet.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt een dergelijk gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn.

Op dit moment wijst Nederland de Natura 2000-gebieden officieel aan.

Het gebied ten noorden van Biezenmortel is door de rijksoverheid bij de Europese Unie voorgedragen als Habitatrichtlijngebied (Loonse en Drunense Duinen, De Brand en de Leemkuilen). Zie figuur 2.

De gebiedsvoordracht heeft betrekking op de noordkant van de Biezenmortelsestraat. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt geheel ten zuiden van de Biezenmortelsestraat. De afstand tussen het plangebied en het gebied dat is voorgedragen als Natura 2000-gebied is zeker 150 meter. Omdat het bij dit bestemmingsplan gaat om een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt aangenomen dat er geen invloed is op het Habitatrichtlijngebied.



Figuur 2 begrenzing voorgedragen habitatrichtlijngebied bij Biezenmortel

3.1.2 Verdrag van Valletta (Malta) (1992)

In 1992 is het Europese Verdrag van Valletta, aangaande de bescherming van het archeologisch erfgoed, ondertekend. Het Verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen. Bij grootschalige werken in de bodem moeten archeologen worden geraadpleegd.

Op basis van de indicatieve archeologische waardenkaart (IKAW) is rondom het plangebied een hoge of middelhoge indicatieve waarde toegekend. Het plangebied, te weten de kern Biezenmortel, is op de IKAW gekarteerd als (middel)hoog.

Voorliggend bestemmingsplan is consoliderend van aard. Ontwikkelingen vinden plaats binnen de huidige bestemming en zijn wat betreft de ruimtelijke consequenties minimaal te noemen. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is dan ook geen archeologisch onderzoek uitgevoerd, tevens is aan de uitvoering ervan geen onderzoeksplicht gekoppeld.

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 Nota Ruimte

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet".

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het kabinet richt zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingstrategie. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Het rijk voert het bundelingbeleid niet zelf uit. Dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het rijk een stimulerende rol. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

3.2.2 *Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw*

Het kabinet heeft in december 2000 voor het waterbeleid in de 21e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van 'vasthouden-bergen-afvoeren';
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

Belangrijk onderdeel in het nieuwe waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast, mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Verschillende bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening bieden de mogelijkheid om de gevolgen van projecten voor het watersysteem te toetsen. Deze mogelijkheden worden echter op dit moment niet ten volle benut. Op verzoek van de Tweede Kamer is de watertoets wettelijk verankerd in het (toenmalige) Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985). Het besluit tot wijziging is op 1 november 2003 in werking getreden en daarmee wordt het verplicht om een waterparagraaf op te nemen in (onder meer) de toelichting bij een bestemmingsplan. Op 1 juli 2009 is het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, daarin is deze verplichting overgenomen. Het geheel van de waterparagraaf en het proces dat daartoe leidt, heet de watertoets. De watertoets maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

3.2.3 *Flora- en faunawet*

Verplichtingen uit EG-richtlijnen moeten worden omgezet in nationaal recht. De soortenbescherming uit de Habitatrichtlijn is verwerkt in de Flora- en faunawet, die op 1 april 2002 in werking is getreden. De Flora- en faunawet heeft een aantal wetten op het gebied van soortenbescherming vervangen. De belangrijkste zijn de Vogelwet, de Jachtwet

en de Wet bedreigde uitheemse diersoorten. Uit de Natuurbeschermingswet is het hoofdstuk soortenbescherming in de Flora- en faunawet opgenomen.

Wat betreft soortenbescherming, is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Omdat in voorliggend plan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen en de bestaande open ruimte niet wordt aangetast, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ook zijn er beredeneerd vanuit flora en fauna geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Wel dient in het geval van individuele bouw-, sloop- en kapwerkzaamheden rekening te worden gehouden met de lokale natuurwaarden.

3.2.4 Besluit Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging als gevolg van de uitstoot van verontreinigde stoffen door autoverkeer. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. Op basis van het Besluit luchtkwaliteit 2005 mag door nieuwe, verkeer genererende ruimtelijke ontwikkelingen geen sprake zijn van een overschrijding van in het besluit opgenomen grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

Het Besluit heeft betrekking op zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes en lood. Stikstofdioxide en fijn stof worden als maatgevende stoffen beschouwd, aangezien dit de stoffen zijn waar het snelst een overschrijding van de grenswaarde plaatsvindt als gevolg van de aanwezigheid van industrie en wegverkeer in de omgeving.

Onderzoek naar grenswaarden

In het Besluit is aangegeven, dat bij uitoefening van bestuurlijke bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit ten aanzien van een bepaalde luchtverontreinigde stof de betreffende grenswaarden in acht moeten worden genomen. Het gaat daarbij onder meer om de bevoegdheid aangaande het vaststellen en herzien van een bestemmingsplan alsmede de goedkeuring ervan door Gedeputeerde Staten. Omdat grenswaarden bindend zijn, stellen deze beperkingen aan activiteiten waardoor overschrijding van de grenswaarden voor de buitenluchtkwaliteit geldt. De grenswaarden moeten derhalve worden betrokken bij de planvorming op het gebied van ruimtelijke ordening en zonodig worden vertaald in ruimtelijk relevante regels.

Onderhavig bestemmingsplan biedt echter niet de mogelijkheid voor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden. Een toets wat betreft luchtkwaliteit heeft dan ook niet plaatsgevonden.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 *Streekplan "Brabant in balans", gedeeltelijk herzien*

Op 22 februari 2002 is het Streekplan "Brabant in balans" vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. In dit streekplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd. Op 3 december 2004 is het streekplan vervolgens partieel herzien. De provincie ziet het als haar taak om te werken aan een veelbelovende toekomst van Brabant als geheel. Economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten moeten met elkaar in balans zijn, zodat het er voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is. Om die reden dient zuiniger met de beschikbare ruimte te worden omgegaan.

Dit provinciaal ruimtelijk beleid is gebaseerd op vijf leidende principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen (lagenbenadering);
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De kern Biezenmortel, en dus het plangebied, is in het streekplan aangeduid als bestaande bebouwing ("Bebouwing Noord-Brabant (2001)").

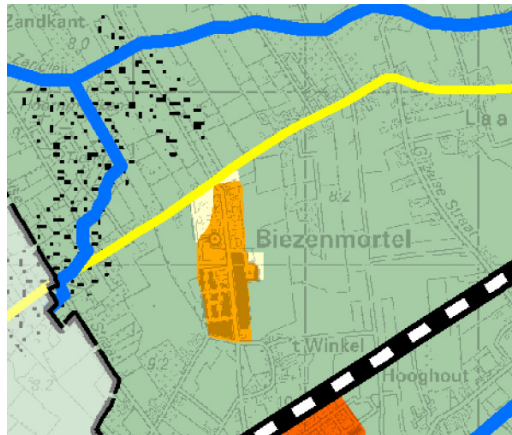
Ten westen, zuiden en oosten van het plangebied zijn de gronden aangemerkt als Agrarische Hoofdstructuur zonder verdere aanduiding. Ten noorden ligt de grens van een regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE). De gronden ten noorden van Biezenmortel binnen deze grens zijn aangemerkt als Groene Hoofdstructuur.



Figuur 3 Uitsnede streekplankaart

3.3.2 *Uitwerkingsplan Boxtel, Haaren, Sint Michielsgestel*

Dit plan is een uitwerking van het streekplan en vastgesteld op 21 december 2004. Het betreft een landelijke regio, bestaande uit drie gemeenten, die wordt gekenmerkt door hoge natuur- en landschapswaarden. De regio is onderdeel van het groene hart (Het Groene Woud) tussen Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch. Ondanks de vele natuur- en landschapswaarden zijn er bij bijna elke kern binnen de regio nog zoekgebieden voor eventuele verstedelijking.



Figuur 4, uitsnede plankaart uitwerkingsplan

Rondom het plangebied ligt de aanduiding 'landschapsbeheer'. Het beleid is hier gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm zoals die is aangegeven op de basisstructuurkaart van Brabant. Het beleid voor deze gebieden krijgt verder inhoud in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied.

De kern Biezenmortel zelf is aangeduid met 'beheer en intensivering'. Deze aanduiding geldt voor die delen van het stedelijk gebied waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van de wijken.

Het uitwerkingsplan geeft aan dat verdere groei van Biezenmortel in het open gebied, op een enkele afronding na, niet gewenst is. In het noorden en aan de oostkant zijn locaties aangeduid met de aanduiding 'transformatie afweegbaar' (zoekgebied verstedelijking). De aanduiding 'transformatie afweegbaar' geeft aan dat het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen, al of niet in combinaties van meervoudig ruimtegebruik) afweegbaar is, als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Aanvullende voorwaarden waaraan ruimtelijke plannen binnen deze gebieden moeten voldoen zijn:

- de voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern;
- bij de inrichting van ruimtelijke plannen is rekening gehouden met kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving;
- uitgangspunt bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het zorgvuldig omgaan met de ruimte. Hierbij vormen de vijf leidende principes uit het Streekplan de basis.

Het transformatiegebied ten oosten van Biezenmortel is al planologisch geregeld (bestemmingsplan Kom Biezenmortel, 1^e uitwerkingsplan).

Bij eventuele ontwikkeling van het transformatiegebied ten noorden van de kern moet rekening gehouden worden met de 500 meter bufferzone rond de natte natuurplek de Brand. Dit betekent dat er waterneutraal gebouwd moet worden. Voor de afvoer van dit water wordt de volgende trits gehanteerd, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
2. vasthouden;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater.

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een beheersplan betreft zijn er geen ontwikkelingen in dit gebied.

3.3.3 *Reconstructieplan Meijerij*

Het Brabantse buitengebied is de afgelopen decennia sterk veranderd. De verstedelijking vroeg veel ruimte, de landbouw intensiverde en er was een toenemende behoefte aan recreatief-toeristische voorzieningen. Deze ontwikkelingen hebben ook een keerzijde: kwaliteit van de ruimte, van water, van lucht worden negatief beïnvloed. Reconstructie beoogt al deze belangen in een proces bij elkaar te brengen zodat er uitvoering gegeven kan worden aan die projecten die deze maatschappelijke wensen realiseren. In het kader hiervan zijn reconstructieplannen vastgesteld. De gemeente Haaren, en dus ook Biezenmortel, valt binnen het op 22 april 2005 vastgestelde Reconstructieplan Meijerij.

De kern Biezenmortel is op de plankaart Omgevingskwaliteit opgenomen als 'stedelijk gebied'. Het gebied rondom Biezenmortel is aangeduid als extensiveringsgebied, hiermee wordt (een toename van) geuroverlast van intensieve veehouderijen bij de kern Biezenmortel tegengegaan. Rondom Biezenmortel is een beschermingszone van 500 meter rondom een natte natuurplek opgenomen. Zie ook onder uitwerkingsplan.

Het dorp Biezenmortel heeft een aanduiding "leefbaarheid". Voor dorpen die extra aandacht krijgen voor leefbaarheid zullen dorpsontwikkelingsplannen worden opgesteld. Voor Biezenmortel moet het dorpsontwikkelingsplan nog worden gemaakt.

Rondom Biezenmortel zal een ommetje door het landelijk gebied worden gerealiseerd. Op deze manier zijn er meer wandelmogelijkheden voor de inwoners.

3.3.4 *Partiële herziening Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2 "Verder met water" (2003-2006)*

In dit plan geeft de provincie aan hoe men wil dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant. Een omgeving waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische en ecologische ontwikkeling.

Het plan vormt onder meer het uitgangspunt voor het beleid van het waterschap en integratie van waterhuishoudkundige doelen in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Er zijn vijf kernthema's die geïntegreerd worden aangepakt:

1. Realiseren van een duurzame watervoorziening
2. Verbetering van waterhuishoudkundige voorwaarden
3. Verbeteren van de waterkwaliteit
4. Inrichten van waterlopen in het buitengebied
5. Omgaan met water in bebouwd gebied

3.4 REGIONAAL BELEID

3.4.1 *Waterbeheerplan II, 'Door water gedreven'*

Het Waterbeheerplan II is een concretisering van het Provinciaal Waterhuishoudingsplan II. Voor het gehele beheersgebied van Waterschap De Dommel wordt gestreefd naar de realisatie van een bepaald basisniveau van de waterhuishoudkundige situatie.

De algemene milieukwaliteit (AMK) vormt het beheersuitgangspunt voor in principe al het oppervlaktewater en de bijbehorende waterbodem. Daarnaast zijn er specifieke waterkwaliteitsdoelstellingen voor waterhuishoudkundige systemen met de functie waternatuur en viswater. Daartoe geschikte wateren moeten voldoen aan de wettelijke kwaliteitsdoelstellingen voor zwemwater.

Emmissiebeheersplan fase 1, 'Koersen op schoon water'

Het Emmissiebeheersplan bevat een gebiedsgerichte strategie die aangeeft op welke wijze en in hoeverre effectief en efficiënt de waterkwaliteitsdoelstellingen voor de beken in het beheergebied zullen worden nagestreefd. De verplichtingen voor het emmissiebeheer volgen uit belangrijke mate uit de Kaderrichtlijn Water. Hiermee wordt de chemische en ecologische toestand van een waterlichaam opgehangen aan de referentietoestanden van het betreffende type oppervlaktewater. De inspanningen die hiermee samenhangen richten zich vooral op verbetering van de chemische en ecologische toestand van de zogenaamde prioritaire beken.

Waterbodembeheerplan

Het waterbodembeheerplan geeft weer hoe Waterschap De Dommel om wil gaan met de verontreinigde waterbodem die in het beheersgebied aanwezig is. In de Kempen zijn de waterbodems verontreinigd met cadmium en zink. Hier is gekozen om in te zetten op een goed beheer. In het gebied van Beerze en Reusel komen overmatige hoeveelheden nikkel voor. Dit wordt gezien de oorsprong ervan geaccepteerd. In het gebied van de Leijen (Nieuwe Ley, Voorste Stroom, Essche Stroom en Zandleij) komen verhoogde concentraties van chroom en plaatselijk zink voor. Deze verontreinigingen worden gesaneerd. Voor de waterbergingsgebieden geldt dat een toename van inundatiefrequentie mogelijk is zolang er geen sprake is van een toename van de belasting van het overstromingsgebied met verontreinigd slib.

Waterbergingsvisie

In de waterbergingsvisie geeft Waterschap De Dommel aan wat er tot 2015 moet gebeuren om de wateroverlast in haar beheersgebied beheersbaar te maken. Hierbij wordt het principe vasthouden-bergen-afvoeren gehanteerd. Naast het benoemen van voorkeurslocaties voor gestuurde waterberging wordt beekherstel als bijdrage aan meestromende waterberging beschouwd. Vanuit de vrachtenbenadering volgt dat de totale hoeveelheid afgezet sediment/slib binnen een watersysteem (op termijn) niet mag toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

3.5 GEMEENTELIJK BELEID

3.5.1 *StructuurvisiePlus gemeente Haaren*

Voor de kern Biezenmortel zal voor de periode 2005-2009 de locatie Slijkhoef (maximaal 22 woningen) voor woningbouw worden benut. Dit is inmiddels geregeld middels het bestemmingsplan Kom Biezenmortel en het bijbehorende uitwerkingsplan.

3.5.2 *Masterplan woningbouw*

In juni 2007 is het Masterplan woningbouw vastgesteld. Daarin zijn voor drie locaties in Biezenmortel bepaald hoeveel woningen er in welke periode gebouwd gaan worden. Het gaat om de volgende locaties en aantallen woningen:

- Slijkhoef 2: 24 woningen. Deze locatie zal worden opgeleverd in 2009.
- Engelenhoef: 8 woningen. In 2008-2009 zal dit in een bestemmingsplan geregeld worden. De oplevering is gepland voor 2010.
- Capucijnenhof: 45 woningen. Deze woningen worden in 2010-2011 opgenomen in een bestemmingsplan. De planning is dat deze woningen rond 2012-2014 opgeleverd worden.

In dit bestemmingsplan worden alleen die ontwikkelingen meegenomen die momenteel al een juridische basis hebben.

3.5.3 *Groenbeleidsplan Haaren*

"Haaren, een moderne gemeente in een groene omgeving". De gemeente Haaren profileert zich door deze slogan 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. Tegelijkertijd staan grote delen van het openbaar groen onder druk: ze worden volgebouwd, plekken zijn sociaal onveilig, bomen komen in de knel en/of worden gekapt en groenstroken worden uitgegeven.

De uit de landschapsstructuur volgende uitgangspunten voor het *Groenbeleidsplan* zijn het versterken van de landschappelijke kenmerken per dorp. In het groenbeleidsplan wordt voorgesteld de groenstructuur in Biezenmortel op een aantal plaatsen aan te passen, onder meer om doorgaande en duurzame boomstructuren te krijgen.

3.5.4 *Welstandsbeleid*

Welstandszorg als middel tot sturing van de ruimtelijke kwaliteit wordt onontbeerlijk geacht. Om die reden heeft de gemeente Haaren in juni 2004 een welstandsnota vastgesteld.

De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld een dorpskern, een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er zijn criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk

van de waarde van het gebied kan het kader meer of minder streng zijn. In bijvoorbeeld een historisch dorpscentrum zal de prioriteit van welstand anders liggen dan op een bedrijventerrein of in een agrarische omgeving.

Niveaus van welstand

De welstandscommissie handelt bij haar toets conform de inhoud van een aantal toetsingscriteria. De gemeente houdt bij de toets rekening met de verschillen in de niveaus van welstand. De criteria voor de welstandstoets geven aanknopingspunten voor het ontwerp, en de niveaus van welstand geven een indicatie in welke mate plannen worden beoordeeld. De niveaus van welstand bepalen in hoofdlijnen de mate van gedetailleerdheid van de gebiedsgerichte criteria. De gemeente Haaren onderscheidt drie niveaus van welstandstoezicht:

- Hoog (niveau 1);
- Normaal (niveau 2);
- Laag (niveau 3).

Relatie welstandsbeleid en bestemmingsplan

De criteria worden onder andere geformuleerd vanuit een visie op het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten (kleur en materiaalgebruik) als ruimtelijk relevante aspecten (hoogte, omvang en situering van de gebouwen). Er is dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijk relevante aspecten is een vertaling in het bestemmingsplan niet mogelijk. Welstand kan kwalitatieve eisen, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning, aan een gebouw stellen terwijl het bestemmingsplan alleen kwantitatieve (ruimtelijk relevante) eisen stelt, bijvoorbeeld maximale nok- en goothoogte. Het welstandsbeleid en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar, waar mogelijk, aan. Een bouwaanvraag wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand als aan de bouwregels zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een specifiek verschil tussen de inhoud van een bestemmingsplan en de welstandsnota, blijft bij toetsing van een bouw-aanvraag de welstandsnota op dat specifieke punt buiten toepassing, voor die zaken die het bestemmingsplan regelt, zoals situering of bouwhoogte. Het bestemmingsplan heeft hier formeel juridisch 'het laatste woord'.

Bestemmingsplan "Kom Biezenmortel"

Onderhavig bestemmingsplan "Kom Biezenmortel" betreft een beheersplan, waarbij in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. De bouwmogelijkheden blijven in beginsel beperkt tot de vigerende bouwmogelijkheden, geactualiseerd naar de huidige beleidslijnen.

Aan Biezenmortel is in het algemeen welstandsniveau 2, normaal, toegekend. Welstandsniveau 1 komt in Biezenmortel niet voor.

In gebieden waarvoor niveau 2 van toepassing is, wordt naast de criteria uit het laagste niveau ook getoetst op detailaspecten die te maken hebben met de belangrijkste detailleringen van het bouwwerk. Bovendien wordt strenger getoetst op deelaspecten die te maken hebben met de gevelaanzichten. Nieuwe ontwikkelingen vragen om een zorgvuldige afstemming. De kwaliteit moet bijdragen aan de bestaande karakteristiek en samenhang. Bouwopgaven mogen daaraan op eigen wijze invulling geven.

In tegenstelling tot het hoge welstandsniveau (1) wordt bij het normale en lage welstandsniveau niet gesteld dat naast het welstandsbeleid aanvullende ruimtelijke beleids-

instrumenten moeten bijdragen aan de te bereiken ruimtelijke kwaliteiten volgens de Welstandsnota.

Reclame-uitingen

In de welstandsnota van de gemeente Haaren is specifiek beleid opgenomen ten behoeve van reclame-uitingen.

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames vragen vanuit hun doelstelling aandacht en vormen hiermee een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. Om die reden is ervoor gekozen om een aantal aspecten uit de welstandsnota ten aanzien van reclame-uitingen tevens te regelen in het bestemmingsplan.

In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en kunnen de reclame-uitingen de visuele aantrekkingskracht van de omgeving positief, maar ook negatief te beïnvloeden. Blijft de zorg voor een goede inpassing van een reclame in zijn omgeving achterwege dan wordt de reclame ervaren als een verstoring van de visuele kwaliteit van de omgeving.

In het algemeen geldt dat reclametekens alleen aanvaardbaar zijn indien zij een directe relatie hebben met de gekozen situering, de afmetingen en kleuren afgestemd zijn op het karakter van de directe omgeving en zij niet groter zijn dan voor een goede leesbaarheid voor die situering noodzakelijk is.

4 MILIEUASPECTEN

4.1 BEDRIJVGHEID

Voor een bestemmingsplan is het gewenst te kijken naar mogelijke hinder van bedrijvigheid in en rond het plangebied. Er is onderzoek gedaan naar (mogelijke) hinder van aanwezige bedrijven in en rond het plangebied. Voor de bedrijven is onderzocht in hoeverre deze het gebied beïnvloeden. In of om het plangebied zijn geen milieuhinderlijke bedrijven. Er zijn slechts twee bedrijven in Biezenmortel: de broodfabriek en een perceel dat wordt gebruikt voor opslag van goederen voor derden, met boomteelt op het perceel, beiden aan de Capucijnenstraat. Het gaat hier niet om zeer milieuhinderlijke bedrijven.

In de bebouwing rondom de Capucijnenstraat (het hart van Biezenmortel) zijn onder voorwaarden detailhandel, bedrijven en horeca toegestaan. Deze functies moeten passend zijn in deze omgeving.

Verder zijn extra bedrijven niet toegestaan in het plangebied. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is er ook geen sprake van procedures ten behoeve van de vestiging van nieuwe bedrijven in of in de nabijheid van het plangebied.

4.2 GELUID

Algemeen

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen. Het bestemmingsplan "Biezenmortel" is een beheersplan.

Bedrijven

Er bevindt zich geen geluidszoneringsplichtige bedrijven/bedrijventerrein in of om het plangebied.

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge art. 74 van de Wet geluidhinder zijn in principe alle wegen gezoneerd. Dit wil zeggen, dat voor de bij de wegen behorende zones, akoestisch onderzoek moet worden verricht. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied ligt, dan moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone. Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien. Voorts is uitgangspunt van de Wgh dat er met betrekking tot de realisering van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing geen met de Wet geluidhinder strijdige situaties ontstaan.

In onderhavig bestemmingsplan wordt geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt. Er is derhalve geen akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer.

Railverkeerslawaaï

Net ten zuiden van het plangebied loopt de spoorlijn Tilburg – Den Bosch. De geluidszone die bij deze spoorlijn hoort is 300 meter vanaf de buitenste spoorstaaf. Het zuidelijk plandeel valt binnen deze zone. Net als bij het wegverkeerslawaaï is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd omdat in het bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt.

4.3 BODEM

De provincie Noord-Brabant gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Dit bestemmingsplan is een beheersplan. Daarom is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan geen milieukundig bodemonderzoek nodig. Bij eventuele bebouwinguitbreidingen, welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt in het kader van de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

4.4 EXTERNE VEILIGHEID

4.4.1 *Plaatsgebonden risico en groepsrisico*

Transport gevaarlijke stoffen

Het transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee. Bij een ongeval bestaat de mogelijkheid dat gevaarlijke lading kan vrijkomen. Het risico voor omwonenden wordt gevat onder het begrip externe veiligheid. Het gaat hier om een actualisatie van een bestemmingsplan, waarbij geen sprake is van nieuwe kwetsbare objecten.

4.4.2 *Besluit externe veiligheid inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden, inclusief de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen. Het BEVI bevat normen voor het risico rondom inrichtingen die gevaar voor de omgeving met zich meebrengen. In of nabij het plangebied zijn dergelijke inrichtingen/bedrijven niet aanwezig.

5 PLANUITGANGSPUNTEN

5.1 BEHEER

Het bestemmingsplan "Kom Biezenmortel" is een beheersplan. Dat wil zeggen dat de bestaande ruimtelijke situatie wordt bestemd en van een actuele bestemmingsregeling wordt voorzien. Binnen de bestemmingen zijn reële mogelijkheden voor het oprichten, vervangen en uitbreiden van bebouwing en voor het in beperkte mate veranderen van het gebruik van grond en bebouwing gegeven. Rondom de centrale as van Biezenmortel, de Capucijnenstraat, is onder voorwaarden functiewijziging naar detailhandel, horeca of bedrijf mogelijk, conform het vigerende bestemmingsplan. In alle overige gevallen gaat het daarbij om veranderingen in bebouwing en gebruik die samenhangen met de bestaande functie en daarom passen binnen een beheersgerichte bestemming. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Nieuwbouw van woningen in Slijkhoef is wel mogelijk op basis van het voorliggende bestemmingsplan, maar dat was ook al geregeld in het vigerende bestemmingsplan Kom Biezenmortel, 1^e uitwerkingsplan. Er is dus geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

5.2 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

In het bestemmingsplan worden, zoals hierboven reeds aangegeven, in principe geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Eventuele functieverandering rondom de Capucijnenstraat naar detailhandel, bedrijven en horeca is gebonden aan voorwaarden, conform het vigerende bestemmingsplan. Om die reden zijn ten behoeve van dit bestemmingsplan ook geen haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd.

De bouw mogelijkheden in Slijkhoef zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Kom Biezenmortel, 1^e uitwerking". Deze bestaande bouw mogelijkheden worden rechtstreeks in het bestemmingsplan opgenomen. Een en ander is reeds kortgesloten met de provincie en akkoord bevonden.

6 WIJZE VAN BESTEMMEN

6.1 ALGEMEEN

Het bestemmingsplan "Kom Biezenmortel" bestaat uit een verbeelding (voorheen plankaart), regels (voorheen voorschriften) en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Het betreft hier een beheersplan.

De wijze van bestemmen in voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen die door het ministerie van VROM is uitgegeven.

Daarnaast zijn enkele verplicht voorgeschreven standaardregels overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

6.2 VERBEELDING

Op 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, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

6.3 REGELS

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en ontheffingsregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene bouw-, gebruiks-, ontheffings-, wijzigings- en procedureregels en een aantal andere min of meer standaard regels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

6.3.1 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij specifieke gebruiksregels, ontheffingsregels en wijzigingsregels opgenomen.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning.

In de specifieke gebruiksregels wordt uitdrukkelijk bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval onder het algemene gebruiksverbod in artikel 7.10 eerste lid Wro vallen. Specifieke gebruiksregels vormen derhalve een nadere concretisering van artikel 7.10 eerste lid Wro en een inperking van de bestemmingsomschrijving.

De ontheffingsregels zijn gebaseerd op artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden ontheffing te verlenen van een specifieke regel.

De wijzigingsregels zijn gebaseerd op artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden een onderdeel van het bestemmingsplan de wijzigen. Deze bevoegdheid gaat over het algemeen verder dan de hierboven genoemde ontheffingsbevoegdheid.

6.3.1.1 Bedrijven

Deze bestemming is toegekend aan alle nutsvoorzieningen binnen het plangebied. Tevens is de bestemming opgenomen voor de in het plangebied aanwezige broodfabriek en het bedrijf in opslag voor derden aan de Capucijnenstraat 5. Als ondergeschikte functie is hier nog bedrijvigheid in de vorm van boomteelt aanwezig. Ten behoeve hiervan is een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

In de regels zijn bouwregels opgenomen voor bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen.

6.3.1.2 Detailhandel

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen alle gebouwen (hoofd- en bijgebouwen) moeten worden gesitueerd. Per bouwvlak is de maximale toegestane goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen aangegeven en is eventueel een bebouwingspercentage voorgeschreven.

6.3.1.3 Groen

De bestemming Groen is overeenkomstig het huidige gebruik gelegd op verschillende plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten binnen het plangebied, die kunnen worden aangemerkt als structureel groen.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

6.3.1.4 Horeca

Bij de bestemming Horeca moet worden gedacht aan een café, restaurant, hotel, pension of iets vergelijkbaars. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Alle bouwwerken dienen binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken te worden opgericht. Goot- en bouwhoogte zijn, net als het bebouwingspercentage op de verbeelding aangeduid.

6.3.1.5 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. Binnen deze bestemming valt een begraafplaats, een dierenweide, een kantoor van de naastgelegen horecabestemming, volkstuinten, wonen en een woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking. Deze hebben een nadere aanduiding op de verbeelding gekregen. Wonen is alleen daar toegestaan waar dit nader is aangeduid. Verder zijn bedrijfswoningen niet toegestaan.

Gebouwen dienen binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak te worden opgenomen. Goot- en bouwhoogte zijn, net als een bebouwingspercentage op de verbeelding opgenomen.

6.3.1.6 Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de regels is een erkerregeling opgenomen en daarnaast een ontheffingsbevoegdheid ten behoeve van het oprichten van een overkapping.

6.3.1.7 Verkeer

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.3.1.8 Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor het bestaand aantal woningen ter plaatse van de aanduidingen:

aeg aaneengebouwde woningen

gs gestapelde woningen

twee twee-aan-een gebouwde woningen

vrij vrijstaande woningen

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, tuinen en erven en daarnaast aan huis gebonden beroepen. Ook zijn dienstverlenende bedrijven toegestaan tot 60 m² en onder voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting van de parkeerdruk plaatsvindt. Conform het voor dit plan vigerende bestemmingsplan is een zone opgenomen gesitueerd naast de Capucijnenstraat waarin naast wonen ook andere functies toegestaan zijn, namelijk bedrijvigheid in categorie 1 en 2, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen als ondergeschikte functie. Ten aanzien van de vestiging van deze functies zijn voorwaarden geformuleerd.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gesitueerd. Hoofdregel is dat het hoofdgebouw het volledige bouwvlak mag beslaan. Om stedenbouwkundig ongewenste situaties te voorkomen, zijn in de regels wel enkele nuanceringen aangebracht.

Bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Bepaald is dat maximaal 50% van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mogen worden met bijgebouwen. Het aantal toegestane m² aan bijgebouwen is gekoppeld aan de grootte van het bouwperceel.

Per bouwvlak is de maximale toegestane goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen aangegeven op de verbeelding. Voor de bijgebouwen geldt altijd een maximale goothoogte van 4 m. De maximale bouwhoogte mag maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 2 m zijn, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m. Hier wordt afgeweken van de nieuwe standaard, om de vigerende rechten te waarborgen.

Vervolgens zijn middels ontheffing aan huis gebonden bedrijven mogelijk gemaakt. Daarbij wordt uitdrukkelijk als voorwaarde gesteld dat de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd dient te blijven. Ook is een ontheffing opgenomen voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

7 DE PROCEDURE

7.1 INSPRAAK

7.1.1 *Inleiding*

Het door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haaren opgestelde voorontwerpbestemmingsplan "Kom Biezenmortel" heeft overeenkomstig het bepaalde in de Inspraakverordening Haaren 2003 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het voorontwerpplan geeft een aan de eisen des tijds aangepaste bouw- en gebruiksregeling voor de komende tien jaar voor de totale bebouwde kom van het dorp Biezenmortel. Met dit bestemmingsplan zullen alle op dit moment nog geldende bestemmingsplannen voor de gehele bebouwde kom van Biezenmortel komen te vervallen.

Gedurende de periode van 3 januari t/m 14 februari 2008 hebben alle ingezetenen van de gemeente Haaren en belanghebbenden de gelegenheid gekregen hun inspraakreacties met betrekking tot dit voorontwerp mondeling dan wel schriftelijk kenbaar te maken. Deze notitie is het verplichte eindverslag van de inspraak van het voorontwerpbestemmingsplan. In het eindverslag wordt een weergave gegeven van de gevolgde procedure, de ingebrachte zienswijzen en de reactie op de zienswijzen.

Tijdens de inspraakprocedure is op 22 januari 2008 een inspraakavond gehouden. Tijdens deze avond werden de plannen toegelicht en was het voor een ieder mogelijk vragen te stellen en mondeling in te spreken op het voorontwerpbestemmingsplan. Een schriftelijk verslag hiervan is terug te vinden in hoofdstuk II.A van dit eindverslag.

In hoofdstuk II.B van het eindverslag wordt een weergave gegeven van de ingekomen schriftelijke reacties. De inspraakreacties worden puntsgewijs, kort samengevat weergegeven en vervolgens beantwoord.

In het derde en laatste hoofdstuk wordt aangegeven welke gevolgen de inspraakreacties hebben voor het gepresenteerde plan. Ook wordt aangegeven welke wijzigingen er in het plan zullen worden doorgevoerd.

7.1.2 *Inspraak*

Tijdens de periode van terinzagelegging heeft op 22 januari 2008 een inspraakavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond is het voorontwerp bestemmingsplan nader toegelicht en hebben de aanwezigen de mogelijkheid gekregen hun reacties op het plan te geven.

A. Tijdens de inspraakavond ontvangen mondelinge reacties en opmerkingen:

De reactie is *cursief* weergegeven, het antwoord c.q. standpunt van de gemeente in normaal lettertype.

1. Gevraagd wordt of nieuwe ontwikkelingen die vanuit het dorpsontwikkelingsplan naar voren komen, in het voorliggende plan worden meegenomen?

Deze worden niet meegenomen omdat het hier een conserverend plan betreft.

Daarin worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. In verband met de ouderdom van het huidige plan moet er een nieuw plan komen. Overigens blijft het mogelijk het plan straks weer te wijzigen in verband met de uitkomsten van het Dorpsontwikkelingsplan.

2. Valt Prisma ook binnen dit plan?

Nee, dat wordt opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

3. Ten aanzien van de broodfabriek aan de Capucijnenstraat 25 is een bebouwingspercentage van 100% opgenomen. Gevraagd wordt wat er dan met het perceel mag gebeuren.

Het niet te bebouwen gedeelte van het perceel mag worden gebruikt ten dienste van de broodfabriek, zoals bijvoorbeeld parkeren.

4. Gevraagd wordt of het Masterplan Woningbouw ook terug te vinden is op de plankaart.

Dit is niet het geval omdat het Masterplan het oog heeft op nieuwe ontwikkelingen en het voorliggende plan conserverend van aard is. Voor de ontwikkelingen uit het Masterplan zullen nieuwe bestemmingsplannen worden gemaakt.

5. Biedt dit plan openingen voor nieuwe ontwikkelingen?

Nee. De huidige situatie wordt slechts vastgelegd. Het plan remt overigens geen nieuwe ontwikkelingen af en betreft geen status quo. Het komplan kan immers ook weer gewijzigd worden.

6. Aan de Kloosterstraat zijn nu volkstuintjes aanwezig. Volgens het Masterplan is deze grond echter beschikbaar voor woningbouw.

Op basis van het voorliggende plan blijven het volkstuintjes. Om de woningbouw mogelijk te maken, moet het plan worden gewijzigd. Daarvoor zal een zelfde procedure gevolgd moeten worden als nu voor het komplan.

7. Wat voor zin hebben de Dorpsontwikkelingsplannen dan gehad?

Het voorliggende plan heeft niets met het Dorpsontwikkelingsplan te maken. Het bestemmingsplan vormt het juridisch kader voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden. In het Dorpsontwikkelingsplan wordt vooruit gekeken: wat moeten we doen om te komen waar we willen? Daarvoor kan het zijn dat het bestemmingsplan moet worden aangepast.

8. Ten aanzien van de Engelenhoef is in het voorliggende plan de bestaande situatie weergegeven. Hoe kan men over dat plan informatie verkrijgen?

Over dit plan is vorige week in de Leije gepubliceerd dat een plan van aanpak is opgesteld. Er zal straks een bestemmingsplan voor komen dat ook weer de procedure tot vaststelling moet doorlopen. Vooraf moeten er de nodige onderzoeken worden verricht. Informatie kan men op de website van de gemeente vinden.

9. Is het bestemmingsplan nu aangepast aan hetgeen gebouwd is ?

Nee er is een bestemmingsplan gemaakt aan de hand van de bestaande plannen en de mogelijkheden die deze plannen bieden. Er staat beschreven wat mag. Als er geen bestemming wonen met een bouwvlak is, mag er geen woning gebouwd worden. Overigens zitten er wel uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande bebouwing in het plan.

10. Kan men zich nu al beroepen op de versoepeling die het plan kent?

Men moet kijken naar de plankaart. Uit de plankaart in samenhang met de voorschriften kan men afleiden of het regime soepeler is geworden ten opzichte van de bestaande regeling (bestemmingsplan). Dit is niet overal het geval. Uitgangspunt is dat men er niet slechter van moet zijn geworden.

B. Overige inspraakreacties

Tijdens de inspraakavond en gedurende de termijn van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Biezenmortel" (3 januari t/m 14 februari 2008) zijn in totaal 13 schriftelijke reacties binnen gekomen

De ingekomen reacties zijn afkomstig van:

- 1 de heer N. van Antwerpen, De Schutsboom 2 te 5268 EP Helvoirt;
- 2 Groepsaccommodatie Beukenhof, Capucijnenstraat 46, te 5074 PJ Biezenmortel;
- 3 de heer Van den Brand, De Buunder 33, te 5074 PP Biezenmortel;
- 4 de heer E.J.M. van Hoesel, Capucijnenstraat 27a, te 5074 PE Biezenmortel;
- 5 familie Huizing-Griffioen, Capucijnenstraat 23, te 5074 PE Biezenmortel;
- 6 mevrouw A.M.A. van Hulten-Burgmans, Biezenmortelsestraat 12, te 5074 RB Biezenmortel;
- 7 de heer A.J.C.M. van Hulten, Biezenmortelsestraat 14, te 5074 RB Biezenmortel;
- 8 de heer Kruijssen en mevrouw Van Gulik, Capucijnenstraat 34, te 5074 PH Biezenmortel;
- 9 St. Joseph parochie, p/a/ Capucijnenstraat 17, te 5074 PE Biezenmortel;
- 10 de heer C.M.E. van de Pas, Capucijnenstraat 5, te 5074 PE Biezenmortel;
- 11 de heer R. van de Pas, Capucijnenstraat 5, te 5074 PE Biezenmortel;
- 12 de heer T.J.M. van Rooij, Reydonckstraat 4, te 5074 PL Biezenmortel;
- 13 de heer R. van Strien, Slijkhoef 9, te 5074 PW Biezenmortel.

Ontvankelijkheid

Alle bovenstaande reacties zijn binnen de termijn van terinzagelegging binnengekomen en derhalve ontvankelijk.

Inhoudelijke behandeling reacties

De inspraakreacties worden puntsgewijs, kort samengevat, weergegeven (**cursief**) en vervolgens beantwoord (normaal lettertype).

1. Reactie van de heer N. van Antwerpen

Een deel van het pand Capucijnenstraat 15 is buiten het bouwvlak gelegen. Verder staat er op het perceel nog een (los) huisje, dat ook op de ondergrond van de plankaart staat aangegeven. Dit gebouw is altijd een woning geweest en ook als zodanig gebruikt. Op dit gebouw dient ook de woonbestemming te blijven rusten.

Het feit dat een gedeelte van de aanwezige bebouwing buiten het bouwvlak is gelegen, betekent niet dat dit gedeelte moet worden afgebroken. Op grond van het overgangsrecht kan de bestaande bebouwing blijven bestaan. Bij eventuele nieuwbouw moet met de hoofdbebouwing wel binnen het bouwvlak gebleven worden. Nader onderzoek heeft uitgewezen, dat het door inspreker bedoelde gebouw midden op het perceel in het verleden als diepvrieskuis dienst heeft gedaan. Hierin kan geen grond zijn gelegen daaraan nu een woonbestemming toe te kennen.

2. Reactie van Groepsaccommodatie Beukenhof

Ten onrechte is aan de groepsaccommodatie huisnummer 44 aan de Capucijnenstraat gegeven. Dit is het nummer van de naast gelegen kerk. De groepsaccommodatie heeft huisnummer 46.

De plankaart zal op dit punt worden aangepast.

3. Reactie van de heer A. van den Brand

Gevraagd wordt welke voorwaarden er, naast het maximale oppervlak van 60 m², gesteld worden aan de aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten. Opgemerkt wordt dat de gehanteerde kavelgrenzen niet meer actueel zijn. Tot slot wordt gevraagd of het mogelijk is alle kavels binnen de bebouwde kom van de aanduiding "Zone gemengde functies" te voorzien..

Behalve die genoemd in de planvoorschriften, worden er geen voorwaarden gesteld. Grondeigendom wordt niet geregeld in het bestemmingsplan en is daarom niet relevant. De opmerking heeft het oog op de gebruikte ondergrond; deze heeft in het bestemmingsplan geen juridische status.

De aanduiding "Zone gemengde functies" is specifiek opgenomen voor de zone langs de Capucijnenstraat en wijkt af van de standaardbestemmingen. Van oudsher zijn binnen deze zone meer functies toegestaan dan alleen woningen. Dit geldt niet voor de rest van het plangebied.

4. Reactie van de heer E.J.M. van Hoesel

Volgens inspreker staat de laatste verbouwing van het pand Capucijnenstraat 27a niet aangegeven op de plankaart.

Deze opmerking heeft betrekking op de ondergrond. Deze heeft zoals hierboven onder IIB sub 3 al opgemerkt, geen juridische status.

5. Reactie van de familie Huizing-Griffioen

Volgens insprekers zit er op het perceel van Capucijnenstraat 23 een bouwvergunning voor twee woningen (2 onder 1 kap). Dit staat niet op de plankaart vermeld. Gevraagd wordt dit te wijzigen.

Gesteld moet worden dat het vigerende bestemmingsplan "Kom Biezenmortel" op het perceel woningbouw toestaat. De voormalige gemeente Udenhout heeft in 1995 in een brief aangegeven, dat onder bepaalde voorwaarden één vrijstaande woning of een "tweekapper" op het betreffende perceel kan worden gerealiseerd. Uitgangspunt van het voorliggende plan is om bestaande rechten niet aan te tasten. Gezien het voorgaande zal de plankaart zodanig worden veranderd dat op het oostelijke gedeelte van perceel Capucijnenstraat 23 de bouw van een dubbele woning mogelijk blijft/wordt.

Ten opzichte van de weergave op de plankaart is de bebouwing uitgebreid.

Zoals ten aanzien van meerdere vergelijkbare reacties in het voorgaande al is opgemerkt, betreft het hier de ondergrond van de plankaart en deze heeft geen juridische status.

6. Reactie van mevrouw A.M.A. van Hulten-Burgmans

Inspreekster heeft een perceel grond aan het begin van de Capucijnenstraat (noordzijde, naast nr 6) ten aanzien waarvan door de voormalige gemeente Udenhout in het kader van een grondtransactie is aangegeven, dat er óf een vrijstaande óf een twee-onder-een-kap woning zou mogen worden gebouwd.

Onderzoek heeft uitgewezen dat een en ander is vastgelegd in een overeenkomst tussen de voormalige gemeente Udenhout en de familie Van Hulten. De plankaart

zal daarom worden aangepast met dien verstande dat de aanduiding [v] veranderd zal worden in [d].

7. Reactie van de heer A.J.C.M. van Hulten

Betrokkene wijst op het feit dat in het vigerende plan de keuze wordt gelaten tussen een vrijstaande of een halfvrijstaande woning op het meest noordwestelijke perceel aan de Capucijnenstraat naast nummer 6.

Deze zienswijze stemt in wezen overeen met die genoemd onder IIB sub 6. Op grond van het daar gestelde zal het plan worden aangepast..

8. Reactie van de heer Kruissen en mevrouw Van Gulik

De woning Capucijnenstraat 34 en het bijgebouw staan niet ingetekend op de plankaart. Ook de eigendomssplitsing met de burens blijkt niet uit de plankaart.

Op de ondergrond van de (voorontwerp)plankaart zijn de gegevens van de Groot-schalige Basiskaart Nederland (GBKN) en de kadastrale gegevens overgenomen. Hierop heeft de gemeente geen invloed. Deze informatie op de ondergrond vergroot de leesbaarheid van de plankaart maar maakt géén deel uit van het juridische kader. De ondergrond zal daarom niet worden aangepast.

Vastgesteld is dat het pand Capucijnenstraat 32 géén vrijstaande woning (meer) is. De plankaart zal op dit punt worden gewijzigd, zodat de bebouwingstypologie weer in overeenstemming is met de werkelijkheid.

Het achterste gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Haaren sectie G nr. 210, lijkt buiten het bestemmingsplan te vallen. Dit bevreedt insprekers omdat het onderdeel uitmaakt van hun tuin.

De zienswijze is juist. De grens van het bestemmingsplan zal gewijzigd worden, met dien verstande dat ook het kadastrale perceel sectie G nr. 210 binnen het plan "Kom Biezenmortel" zal zijn gelegen.

Een achter het pand Capucijnenstraat 30 gelegen perceel is voor een gedeelte eigendom van insprekers en voor een gedeelte in het bezit van hun burens. Zijn zagen graag de juiste kadastrale grenzen weergegeven.

Zoals ten aanzien van eerdere reacties al is opgemerkt, heeft de kadastrale ondergrond van de plankaart geen juridische status en is er dus ook geen aanleiding de plankaart op dat punt aan te passen.

9. Reactie van de St. Joseph Parochie

Inspreker is van oordeel dat de bestemming "maatschappelijk" ten aanzien van de begraafplaats e.d. beperkter is dan de bestemming maatschappelijke doeleinden in het vigerende bestemmingsplan en men er dus op achteruit gaat.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan "Kom Biezenmortel" is de door inspreker bedoelde grond aan de Kloosterstraat bestemd tot "Maatschappelijke doeleinden II". Blijkens de van toepassing zijnde doeleindenomschrijving zijn de als maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden bestemd voor: sociaal-culturele, religieuze, (para-)medische, overheids-, sport, welzijns- en onderwijsinstellingen e.d. in de zone "maatschappelijke doeleinden I", alsmede voor een begraafplaats, groenvoorzieningen e.d., uitsluitend in zone "maatschappelijke doeleinden II". Gesteld moet daarom worden dat het bepaalde in artikel 7 van het voorliggende voorontwerpplan

géén beperking inhoudt ten opzichte van het vigerende plan. In het voorliggende plan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Wel kunnen de woorden “en tevens voor” in de aanhef van artikel 7.1.1 een verkeerde indruk wekken. Om die reden zullen deze woorden vervangen worden door “met dien verstande dat” en zal na het gestelde onder 7.1.1 sub f worden toegevoegd: “is c.q. zijn toegestaan.”.

10. Reactie van de heer C.M.E. van de Pas

De voor Bedrijf aangewezen gronden op het adres Capucijnenstraat 5 zijn bestemd voor opslag van goederen en voor boomteelt als neventak. Inspreker merkt op de eerste plaats op dat boomteelt geen neventak betreft (hoe het ook is gedefinieerd) maar een volwaardige tak en dat er ook akkerbouwactiviteiten plaatsvinden op de omliggende gronden. Vanuit het bedrijfsperceel wordt circa 17 ha. landbouwgrond bewerkt. Inspreker beschikt verder nog over rechten voor het houden van vee. Hij is bereid deze rechten op te geven als er woningen gerealiseerd mogen worden. Als woningbouw echter niet tot de mogelijkheid behoort, wil hij deze rechten handhaven en ook in de toekomst de mogelijkheid behouden om vee te houden.

Er bestaan grote verschillen tussen de regelingen, die thans op het gebied van de ruimtelijke ordening van kracht zijn binnen de bebouwde kommen van de vier dorpen binnen de gemeente. Aan deze verouderde plannen en de onrechtvaardige verschillen die er voor de inwoners in zitten wil de gemeente een einde maken. De bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen binnen de gemeente zullen daarom vervangen gaan worden door 4 nieuwe. De gemeenteraad heeft daarbij uitdrukkelijk gekozen voor beheerplannen c.q.

conserverende plannen in plaats van voor ontwikkelingsplannen.

Uitgangspunt bij het ontwerpen van deze conserverende plannen vormen de thans geldende plannen. Voor Biezenmortel dus het bestemmingsplan “Kom Biezenmortel”. De bestaande situatie volgens het vigerende plan, i.c. “agrarische doeleinden”, zou dus moeten worden vastgelegd. In het geval van inspreker is hiervan in het voorontwerpplan afgeweken. Vastgesteld is namelijk dat op het van het geldende plan afwijkende gebruik van de opstallen (opslag van statische en dynamische goederen van derden in plaats van agrarische bedrijvigheid) het overgangsrecht van het vigerende plan “Kom Biezenmortel” van toepassing is. Om die reden is de feitelijke (onder het overgangsrecht vallende) situatie met daarnaast als neventak de boomteelt in het voorontwerpplan opgenomen. Daarmee wordt het conserverende karakter van het voorontwerpplan onderkend en wordt dus voldaan aan het aan het voorontwerpplan ten grondslag liggende uitgangspunt.

De op de plankaart voor Bedrijf aangewezen gronden omvatten niet het gehele bedrijfsperceel waarop bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend. Inspreker verzoekt het bestemmingsvlak aan te passen aan de al tientallen jaren bestaande bedrijfsvoering.

Overeenkomstig diens verzoek wordt het bestemmingsvlak aangepast, zodat er alle bestaande bebouwing binnen valt en de plangrens aan de oostzijde van het onderhavige perceel samenvalt met de aldaar gelegen waterloop

Inspreker is verder van mening dat hij door de bebouwingsregeling in onredelijke mate in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd. De aangegeven

bouwvlakken zijn al volledig benut en niet alle bestaande bebouwing is binnen een bouwvlak gelegen.

Inspreker gaat er zelfs ten opzichte van het huidige bestemmingsplan op achteruit, terwijl zijn bedrijf nu een minder grote milieubelasting heeft dan voorheen. Voor een gezonde bedrijfsvoering is uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk. Inspreker verzoekt daarom in plaats van de gedetailleerde bouwvlakken een bebouwingspercentage van 70 procent van het bestemmingsvlak aan te geven. Dit geeft hem een redelijke uitbreidingsruimte voor met name zijn opslagactiviteiten. Het bestemmingsvlak hoeft hiervoor niet te worden uitgebreid.

Met betrokkene is vóór en ná de formele inspraakprocedure meerdere malen overleg gevoerd om tot een voor alle partijen acceptabele ruimtelijke en stedenbouwkundige invulling van het perceel Capucijnenstraat 5 te geraken. De geleverde inspanningen hebben echter niet het beoogde positieve resultaat opgeleverd.

Gelet op het aan de actualisering van de komplannen ten grondslag liggende uitgangspunt, gezien het geldende bestemmingsplan en de daarvan deel uitmakende overgangsbepaling en gezien het achterwege blijven van resultaat van het met inspreker gevoerde overleg, moet geconcludeerd worden dat het perceel van inspreker niet anders bestemd kan worden dan in het voorontwerpplan is aangegeven.

11. Reactie van de heer R. van de Pas

Inspreker is van mening dat de percelen sectie G nrs. 928 en 925 (links en rechts van het pand Capucijnenstraat 5), die in het voorontwerpplan zijn bestemd tot "tuin", zich uitstekend lenen voor de bouw van een vrijstaande woning op elk van deze percelen. Uit de al opgestelde ruimtelijke onderbouwing kan volgens inspreker worden geconcludeerd dat er sprake is van intensivering van het ruimtegebruik in stedelijk gebied, woningbouw de stedenbouwkundige structuur versterkt, dat de milieuhinderlijke tak van het nabij gelegen bedrijf (Capucijnenstraat 5) zal worden gesaneerd als woningbouw kan plaats vinden en dat er juridisch en milieutechnisch geen beletselen zijn om tot realisering van de woningbouw over te gaan. Inspreker verzoekt op grond van deze motivering de bestemming van beide percelen te wijzigen, zodat daarop de bouw van een woning mogelijk wordt.

Zoals in het voorgaande én in de toelichting op het voorontwerpplan is kenbaar gemaakt, betreft het voorliggende plan een "beheersplan". Dat wil zeggen dat de bestaande ruimtelijke situatie wordt bestemd en van een actuele bestemmingsregeling wordt voorzien. In principe worden daarin géén nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Uitsluitend projecten voor inbreiding, herstructurering of intensivering, die op het moment van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan al voldoende concreet zijn, worden direct in het plan vertaald. Bedoeld worden projecten waaromtrent de ruimtelijke onderbouwingen reeds zijn goedgekeurd en plan-schadeovereenkomsten zijn gesloten dan wel samenwerkingsovereenkomsten zijn aangegaan. Zoals hiervoor onder IIb sub 10 is aangehaald, heeft het met betrokkenen gevoerde overleg niet het beoogde resultaat gehad. Aan de hiervoor bedoelde criteria wordt dus niet voldaan, zodat aan het voorliggende verzoek niet tegemoetgekomen kan worden.

12. Reactie van de heer T.J.M. van Rooij

In het vigerende bestemmingsplan "Kom Biezenmortel" is bepaald dat "3 meter van de scheiding gebouwd moet worden". Deze regel is in de straat

van inspreker (Reijtdonckstraat) nooit toegepast. Inspreker vraagt daarom hiervan in het nieuwe plan (ook) af te zien. Op zijn minst zou volgens hem datgene wat er staat ook altijd terug geplaatst moeten mogen worden.

De actualisering van de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen van de vier dorpen is o.a. ter hand genomen om tot een harmonisering van de bestemmingsplannen binnen de gemeente te komen. Op grond daarvan is het niet gewenst in een bepaalde straat zonder gegronde redenen van de algemene regel af te wijken. Bovendien is de bepaling opgenomen om de openheid in de straatwand te bewaren.

Zoals uit het bepaalde in artikel 12.1 van de voorontwerpplanvoorschriften blijkt, mogen bestaande gebouwen die niet aan de afstandsbepaling voldoen en in overeenstemming met de Woningwet zijn gebouwd, blijven staan. Terugbouwen is echter volgens het voorontwerpplan in verband met het hiervoor genoemde motief, niet mogelijk. Aan het verzoek van inspreker wordt daarom niet tegemoetgekomen.

13. Reactie van de heer R. van Strien

Betrokkene vraagt naar de mogelijkheid een paar meter grond achter zijn perceel (Slijkhoeft 9) te kopen om zijn tuin te vergroten in verband met opgroeiende kinderen.

Grondeigendom en het al of niet verkopen daarvan wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. In het kader van de inspraak is deze vraag daarom niet relevant. Overigens is betrokkene naar aanleiding van een daartoe strekkend verzoek met een brief van 24 januari 2008 op de hoogte gesteld van het besluit van de raad om geen medewerking te verlenen aan het verzoek van hem en diens buurman tot aankoop van een strook grond.

7.1.3 Conclusie

Naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Biezenmortel" zullen de volgende wijzigingen in het ontwerpplan ten opzichte van het voorontwerpplan worden aangebracht:

- a het op de plankaart aan de groepsaccommodatie Beukenhof toegekende huisnummer (Capucijnenstraat) 44 wordt gewijzigd in 46 en aan de naastgelegen kerk wordt huisnummer 44 gegeven;
- b op het meest oostelijke gedeelte van het perceel Capucijnenstraat 23 wordt de bouw van een dubbel woonhuis mogelijk gemaakt;
- c de op het ten noorden van het pand Capucijnenstraat 6 gelegen perceel, vermelde aanduiding [v] wordt veranderd in [d];
- d de plankaart wordt gewijzigd met dien verstande dat ten aanzien van de panden Capucijnenstraat 32 en 34 de bebouwingstypologie wordt veranderd in [d] dubbele woning;
- e de plankaart wordt zodanig gewijzigd dat het perceel kadastraal bekend Haaren sectie G nr. 210 (Capucijnenstraat 34) binnen de grenzen van het voorliggende plan valt;
- f in de aanhef van artikel 7.1.1 van de voorschriften worden de woorden "en tevens voor" vervangen door "met dien verstande dat" en wordt na het gestelde onder 7.1.1 sub f toegevoegd: "is c.q. zijn toegestaan".

- g de plankaart wordt zodanig aangepast, dat de bestemming Bedrijf ten aanzien van het perceel Capucijnenstraat 5 wordt verruimd zodanig dat de plangrens ter hoogte van genoemd perceel aan de oostzijde samenvalt met de aldaar gelegen waterloop;

7.2 OVERLEG

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan Kom Biezenmortel verzonden naar diverse instanties. Hieronder volgt een korte samenvatting van deze reacties en de gevolgen voor het bestemmingsplan.

7.2.1 Overleg provincie

Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (RO-H)

Het advies van de Provinciale directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving d.d. 25 maart 2008 kan als volgt worden samengevat:

- a Geadviseerd wordt om in overweging te nemen om de locatie Engelenhoef bij de planvorming van dit bestemmingsplan te betrekken (categorie III).
- b Geadviseerd wordt om een nadere onderbouwing te geven voor het functioneren van de locatie Slijkhoef als overgangszone naar het buitengebied (categorie III).
- c Verzocht wordt om het advies van de waterbeheerder als bijlage bij de vaststelling van het plan op te nemen (categorie II).
- d Enkele aandachtspunten bij de juridische regelgeving zijn:
 - 1 In artikel 3 Bedrijf ontbreekt in de begripsomschrijving een verwijzing naar de rechtstreeks toegestane milieucategorie. De voorschriften dienen hiermee te worden aangevuld. In de bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten zijn overigens bedrijven met de categorie 1 t/m 3a opgenomen.
 - 2 In artikel 10 Wonen dient in de bestemmingsomschrijving nadrukkelijker te worden aangegeven dat ook tuinen en erven onder 'wonen' valt.
- e De bladscheiding op blad 1 van de plankaart is, in tegenstelling tot blad 2, zonder 'puntjes' op de plankaart weergegeven. Verzocht wordt de plankaart hierop aan te passen.

Advies Provinciale Planologische Commissie, algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

De commissie adviseert overeenkomstig het advies van de directie RO-H.

Reactie gemeente

- a De locatie Engelenhoef is niet meegenomen omdat de raad uitdrukkelijk als uitgangspunt heeft gekozen dat geen nieuwe ontwikkelingen zouden worden meegenomen.
- b Het betreffende gedeelte van Slijkhoef valt in een vigerend plan. In het plan Kom Biezenmortel is sprake van een conserverend plan. Het is nu dus niet aan de orde om naar een andere landschappelijke inpassing respectievelijk inrichting van de groenstrook te gaan kijken.
- c Het voorontwerpbestemmingsplan is ook naar het waterschap gestuurd. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te gaan met het bestemmingsplan, zoals hierna te lezen is. Het advies wordt als bijlage toegevoegd.
- d Beide punten zijn aangepast.
- e De plankaart is aangepast.

7.2.2 Overleg met Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel geeft d.d. 15 januari 2008 een positief wateradvies en laat weten geen opmerkingen te hebben ten aanzien van de waterparagraaf die in het bestemmingsplan is opgenomen.

7.2.3 Overleg met de VROM-inspectie Regio Zuid

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.