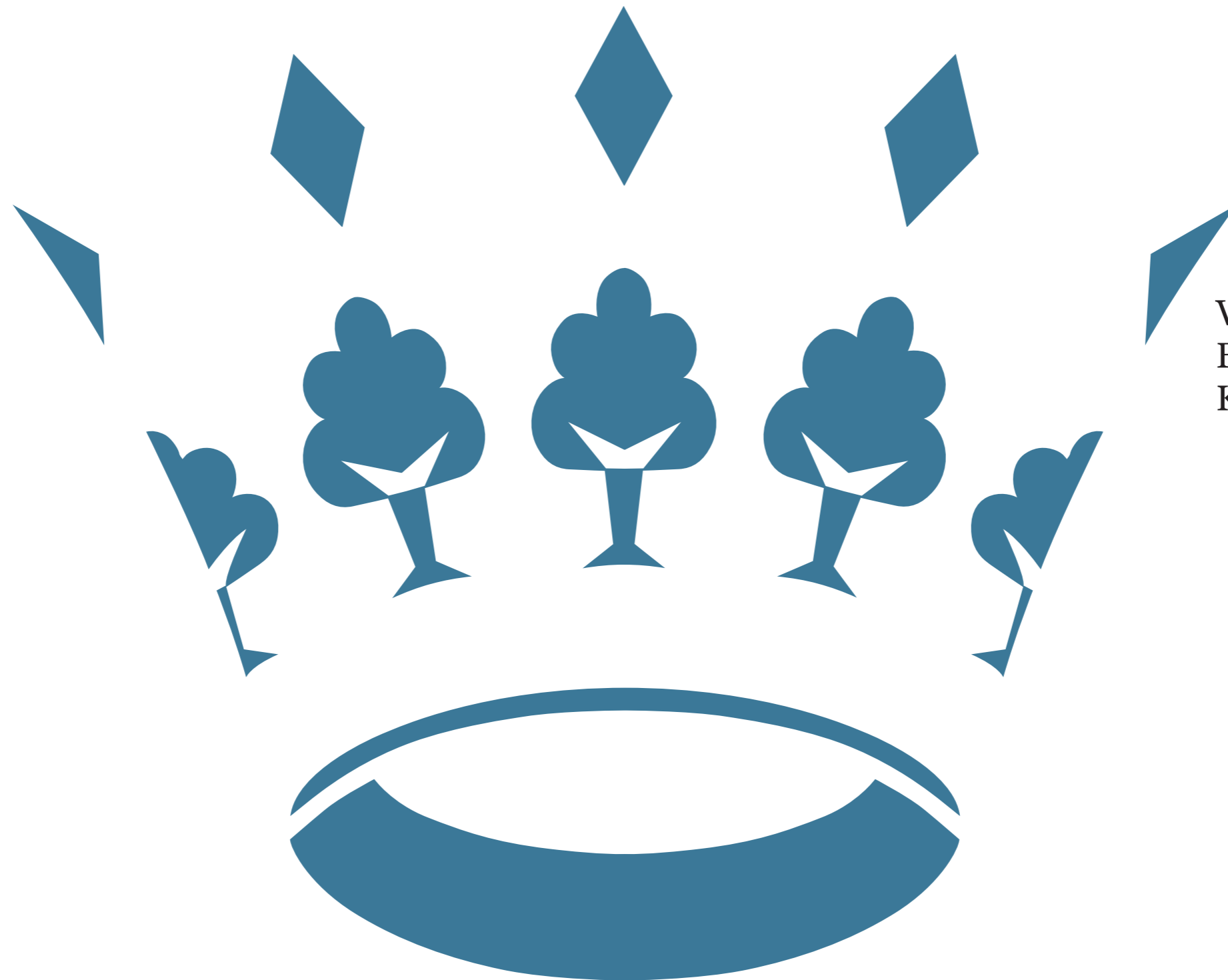




's-Hertogenbosch



Voorontwerp
Bestemmingsplan
Kom Engelen - Haverleij



's-Hertogenbosch

Bestemmingsplan Kom Engelen - Haverleij

voorontwerp

Maart 2012

Inhoudsopgave

Toelichting	3	
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding voor het plan	5
1.2	Doel van het plan	5
1.3	Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.4	Inhoud van de toelichting	6
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2	Ruimtelijke structuur	8
2.2.1	Hoofdstructuur	8
2.2.2	Bebouwingsstructuur	11
2.2.3	Groenstructuur	17
2.2.4	Waterstructuur	21
2.2.5	Verkeersstructuur	23
2.3	Functionele structuur	24
2.4	Vigerende bestemmingsplannen	26
Hoofdstuk 3	Beleidskader	27
3.1	Rijksbeleid	27
3.2	Provinciaal beleid	28
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	28
3.2.2	Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011	29
3.3	Gemeentelijk beleid	32
3.3.1	Ruimtelijke StructuurVisie 's-Hertogenbosch	32
3.3.2	Landschapsvisie	32
3.3.3	Bomen	33
3.3.4	Welstandsnota	34
3.3.5	Waterplan	36
3.3.6	Woonbeleid	36
3.3.7	Nota detailhandel	38
3.3.8	Beleidsplan Horeca	38
3.3.9	Kantorenvisie	38
3.3.10	Koersnota Infrastructuur	39
3.3.11	Nota Parkeernormen	39
3.3.12	Nota Hoogbouw	40
3.3.13	Prostitutiebeleid	40
3.3.14	Antenne-installaties	40
3.3.15	Nota spelen	40
3.3.16	Nota Grondbeleid	41
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	43
4.1	Beheersplan	43
4.2	Ontwikkelingen	44
Hoofdstuk 5	Milieu-aspecten en waarden	45
5.1	Milieu, veiligheid en duurzaamheid	45
5.2	Geluid	45
5.3	Bodem	45
5.4	Luchtkwaliteit	46
5.5	Externe veiligheid	46
5.6	Duurzaamheid en energie	48
5.7	Kabels, leidingen en straalpaden	48
5.8	Laagvliegroute Defensie	50
5.9	Bedrijvigheid	50
5.10	Archeologie	50
5.11	Cultuurhistorie	56
5.12	Natuur	59

Hoofdstuk 6	Waterparagraaf	63
6.1	Situatie	63
6.2	Beleidskader	63
6.3	Vertaling in bestemmingsplan	65
Hoofdstuk 7	Juridisch bestuurlijke aspecten	67
7.1	Planmethode	67
7.2	Opzet van de regels	67
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	73
Hoofdstuk 9	Inspraak en vooroverleg	75
Regels		77
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	79
Artikel 1	Begrippen	79
Artikel 2	Wijze van meten	85
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	87
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	87
Artikel 4	Detailhandel	89
Artikel 5	Gemengd - 1	91
Artikel 6	Gemengd - 2	94
Artikel 7	Gemengd - 3	97
Artikel 8	Gemengd - 4	99
Artikel 9	Groen	101
Artikel 10	Maatschappelijk	103
Artikel 11	Natuur	105
Artikel 12	Sport	109
Artikel 13	Verkeer	112
Artikel 14	Water	114
Artikel 15	Wonen	115
Artikel 16	Wonen - 2	119
Artikel 17	Wonen - Buiten	121
Artikel 18	Wonen - Randzone	124
Artikel 19	Wonen - Woonwagenstandplaats	126
Artikel 20	Woongebied	127
Artikel 21	Leiding	130
Artikel 22	Leiding - Hoogspanningsverbinding	131
Artikel 23	Waarde - Archeologie - 1	132
Artikel 24	Waarde - Archeologie - 2	134
Artikel 25	Waarde - Archeologie - 3	136
Artikel 26	Waterstaat - Waterkering	138
Hoofdstuk 3	Algemene regels	139
Artikel 27	Anti-dubbelregel	139
Artikel 28	Algemene bouwregels	140
Artikel 29	Algemene gebruiksregels	141
Artikel 30	Algemene aanduidingsregels	142
Artikel 31	Algemene ontheffingsregels	143
Artikel 32	Algemene wijzigingsregels	144
Artikel 33	Algemene procedureregels	145
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	147
Artikel 34	Overgangsrecht	147
Artikel 35	Slotregel	148
Bijlagen		149
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging	151
Bijlage 2	Staat van Horeca-activiteiten	155

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het plan

Voor de kom van Engelen en Haverleij is in de loop der jaren een grote hoeveelheid aan bestemmingsplannen ontwikkeld. In het kader van het actualisatieprogramma van de gemeente 's-Hertogenbosch dienen de bestemmingsplannen herzien te worden. Een eenduidige, actuele regeling is zowel voor de rechtszekerheid van de burger, de sturingsmogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen als de beheersbaarheid van in het geding zijnde milieuaspecten van belang.

Onderhavig bestemmingsplan is hoofdzakelijk een beheerplan. De gekozen plansystematiek is voor zowel de toetsers als burgers helder en eenduidig, en is makkelijk toepasbaar.

Het bestemmingsplan 'Kom Engelen - Haverleij' is opgesteld en gedigitaliseerd conform de uniforme digitale plansystematiek die voor de gehele gemeente is opgesteld.

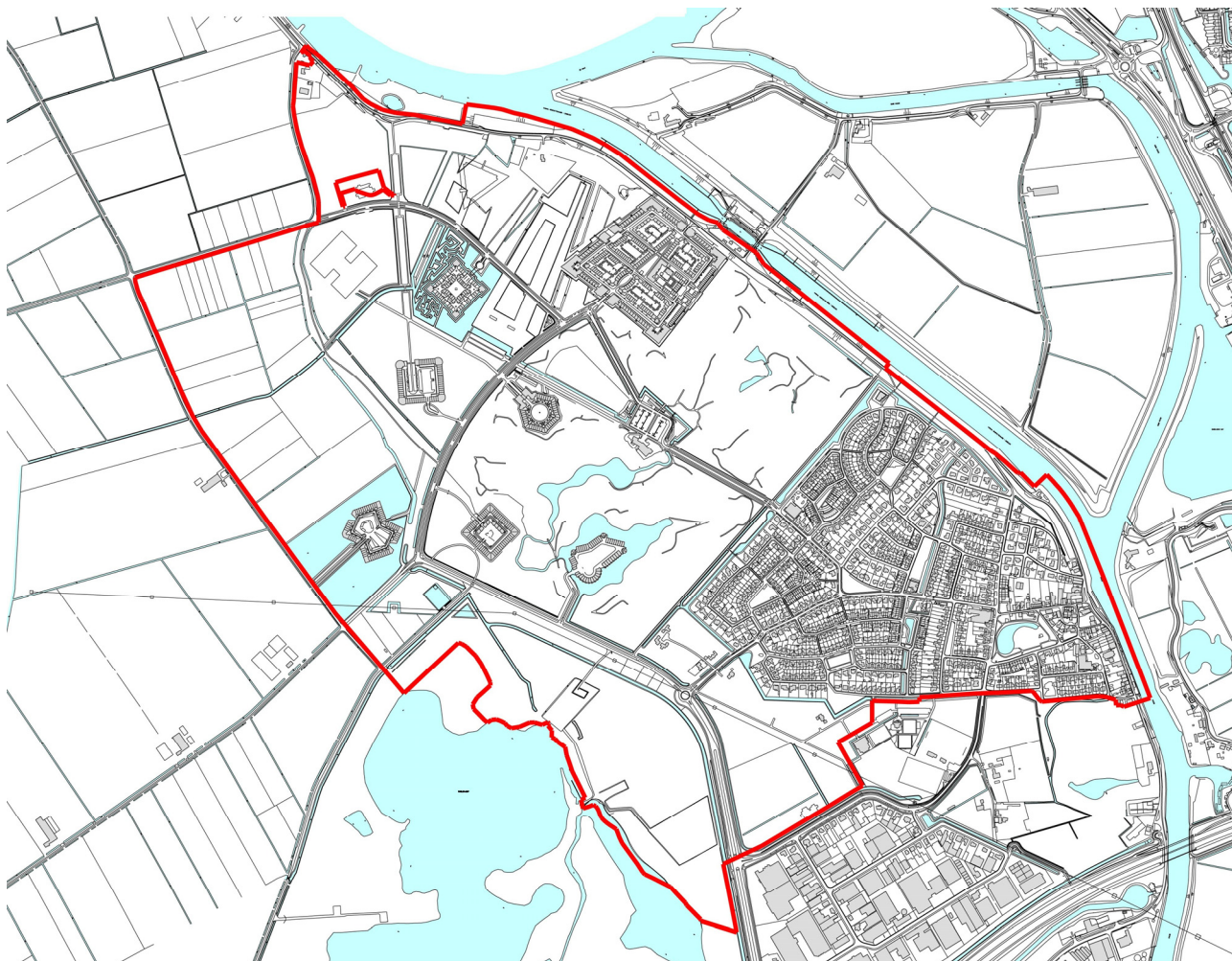
1.2 Doel van het plan

Doel van het bestemmingsplan 'Kom Engelen - Haverleij' is om een flexibel en adequaat ruimtelijk ordeningsinstrumentarium te bieden ten behoeve van het beheer van dit woongebied en om ontwikkelingen op korte en lange termijn te kunnen realiseren die tot verbetering en versterking van de bestaande situatie leiden.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt fysiek globaal als volgt begrensd: in het noorden en noordoosten, door de Bokhovense dijk, Graaf van Solmsweg en Dieze, in het zuiden door het Engelermeer (grens bestemmingsplan Buitengebied), De Haverlij, De Vutter, en met uitsluiting van het sportpark, De Engelterschans en in het westen door de Hennen Weide via de Omloop naar de Steenbeemden.

In de afbeelding hieronder is de begrenzing van het plangebied globaal weergegeven. Voor de precieze ligging van het plangebied wordt verwezen naar de plangrens op de verbeelding van het bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1: Plangebied bestemmingsplan Kom Engelen - Haverleij

1.4 Inhoud van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt de functionele en ruimtelijke structuur van Kom Engelen en Haverleij beschreven. Het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 5 en worden de milieu-aspecten en waardenaspecten behandeld. In hoofdstuk volgt de waterparagraaf. Hoofdstuk 7 betreft de juridisch bestuurlijke paragraaf. In hoofdstuk 8 is de economische uitvoerbaarheid beschreven. Tot slot worden in hoofdstuk 9 de resultaten van inspraak en vooroverleg opgenomen.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Dorp Engelen

Engelen werd op een oeverwal in het stroomgebied van de Dieze gebouwd. Engelen heeft zijn ontstaan vooral te danken aan de invloed van het water. Het is gelegen aan de benedenloop van Dommel en Aa (de Dieze) die een eindje verderop in de Maas uitmondt. Al rond 815 moet hier op een donk of op een opduiking een hoger gelegen nederzetting zijn ontstaan die in elk geval in 1147 een kerk had.

Het dorp is in de vroege middeleeuwen als agrarische nederzetting ontstaan. Door de gunstige ligging aan de Dieze ontwikkelde het dorp zich al in de middeleeuwen als 'verkeersdorp'. Het kreeg al snel een kade met een markante randbebouwing langs de Dieze. Het dorp lag in een strategisch belangrijk gebied, waardoor het meer dan eens van Heer wisselde en verscheidene malen verwoest werd. Door deze vele verwoestingen is er weinig bebouwing overgebleven die ouder is dan de vorige eeuw. Alleen het kerkkoor is nog een beduidend restant van een grotere kerk, gebouwd in 1614. Wel is nog een gedeelte van het historische stratenpatroon aanwezig. Het oudste deel van de kern Engelen ligt rond de kerk.

Het dorp kreeg een langgerekte vorm met een kade aan het water. Een groot deel van de beroepsbevolking verdiende zijn brood met de rivier. Veel bewoners waren 'togers', mensen die met paarden zeilschepen vanaf de Maas over de Dieze naar de stad trokken. In de 19e eeuw kreeg het dorp meer aanzien door de bouw van twee pensionaten voor jongens en meisjes van 'goede huize'. Er kwam een goede verbinding met 's-Hertogenbosch en andere steden door een snelle stoomraderboot.

Eind jaren 50 van de vorige eeuw wordt het dorp uitgebreid met eenvoudige woningen rond het park de Vlacie en begin jaren 70 verder uitgebreid met luxere vrijstaande woningen in Hoogveld I. Het dorp is samen met Bokhoven via een gemeentelijke herindeling in 1971 bij de gemeente 's-Hertogenbosch gevoegd. De nederzetting is inmiddels verder uitgebreid met Hoenderland in de jaren 80 en Hoogveld II in de jaren 90 van de vorige eeuw. Het dorp heeft zich ontwikkeld als een typisch forenzendorp met veel vrijstaande woningen en groen, maar is duidelijk compacter van opzet dan de dorpen op het zand. Het is vrij geïsoleerd geraakt als gevolg van de aanleg van de bedrijventerreinen de Rietvelden en de Vutter, waarbij de oorspronkelijke route langs de Dieze werd doorbroken door het graven van insteekhovens en door aanleg van de A59. Het dorp heeft een aantrekkelijke kern met een historisch karakter, een markant waterfront en bezit met de recente uitbreidingen aan de westzijde een harde contour als abrupte overgang naar het poldergebied. Het dorp heeft heldere contouren.

Engelen had vroeger zijn 'eigen' stukje landschap: de binnenpolder van Engelen. Engelen lag in deze polder. Door dijken omgeven vormde het een zo veilig en beveiligd mogelijk woon- en werkgebied. De binnenpolder werd in het westen begrensd door een dijk die vanaf de Maas bij Bokhoven naar de Dieze liep. De Henneweide is een restant van deze dijk. De gehele Henriëttewaard maakte deel uit van de binnenpolder. Door het graven van het Henriëttekanaal is deze directe relatie komen te vervallen.

Nog tot de realisering van de Vutter lag Engelen in de grote open ruimte. Door de Vutter, de Maasroute en het visueel dichtslippen van de tussenruimte is Engelen nagenoeg aan het stedelijk gebied vast komen te zitten. Het open landschap ten noorden van Engelen is ingevuld met landgoed Haverleij, met woningbouw, golfbaan en bos. De open groene ruimte ten zuiden van het dorp, met de Engelterschans als herkenbaar element, vormt een zeer belangrijk overgebleven buffer tussen het dorp en de stad.

Landgoed Haverleij

Haverleij vormt een stedelijk uitloopgebied, waar de aanleg van natuur, bos, wandelpark en golfbaan wordt gecombineerd met een compacte clustering van woningen op terpen, zogenaamde kasteelwoningen. Daarvoor was het een grootschalige open ruimte, dat overwegend in gebruik was als grasland voor de rundveehouderij (melkveehouderijen). Een duidelijk herkenbare landschapsstructuur ontbrak.

De oudste menselijke ingrepen in het plangebied gaan terug tot de prehistorie. Op de hooggelegen, droge plaatsen werd van oudsher de bebouwing gesticht. De dorpen Bokhoven en Engelen, die op hoger gelegen donken zijn gebouwd, waren in het verleden via een stroomrug met elkaar verbonden. Met de aanleg van het kanaal Henriëttewaard – Engelen is deze relatie verdwenen. In tegenstelling tot de kernen van Bokhoven en Engelen bevonden zich in het gebied van de huidige Haverleij geen cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken of bekende archeologische vindplaatsen. In het verleden was het gebied een onderdeel van de Beerse overlaat, een tijdelijke zijstroom van de Maas, waarin bij hogere waterafvoeren het overvloedige water tijdelijk kon worden geborgen.

Sinds 1960 werkt de gemeente 's-Hertogenbosch aan plannen voor dit gebied tussen de oude stad en de Maas. Eerst zijn de weilanden en akkers gekocht om daar industrieterrein te kunnen maken direct aan het water. Maar vervolgens gaf het Rijk de Maas de status van 'recreatierivier', wat betekende dat hier geen industrieterrein meer kon worden aangelegd.

Het ontwerp van landgoed 'Haverleij' is voorzichtig begonnen in 1990. De gemeente stelde zich de volgende opgave: het ontwikkelen van een 'stadsregionaal uitloopgebied' waarin wonen, natuur en recreatie zijn verenigd in de nabijheid van de stad. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van inrichting en gebruik van het gebied staan daarbij voorop. Verstedelijking in dit gebied sluit aan bij het streven naar een compacte stad (bouwen in en grenzend aan het bestaand stedelijk gebied) en versterking van de bestaande voorzieningenstructuur.

Het plan Haverleij wordt gekenmerkt als een uniek woon- en verblijfsgebied, met een sterke verweving tussen wonen en andere functies als bos, natuur, landschap en recreatie. De structuur doet denken aan de ruimtelijke en functionele opzet van een 'landgoed'.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Hoofdstructuur

Dorp Engelen

Een belangrijke karakteristiek van Engelen is het historisch dorpscentrum in de zuidoostelijke hoek van het dorp. Hier is het dorp ontstaan op de terp bij de kerk. Engelen is in haar ontwikkeling vervolgens uitgebreid in diverse "schillen". Elk van de "schillen" heeft een eigen karakter. De oudste delen zijn het meest karakteristiek "dorps". Vanaf Hoogveld is er sprake van een suburbaan woonmilieu.

Hoewel Engelen verschillende delen kent, is er sprake van gezamenlijke karakteristieken. De "korrelgrootte" van het bebouwings- en stratenpatroon, waarbij bijna elk bouwblok beperkt van omvang is, is vrijwel overal gelijk. De bouwblokken zijn gesloten. Twee uitzonderingen op de "korrelgrootte" zijn het bouwblok tussen de Dorpsstraat en Boerenerf, en het blok tussen de Zonneweide en Goudplevier. Hier zijn relatief grote bouwblokken aanwezig. Voor beide blokken was indertijd bij de planontwikkeling voorzien in een kortsluiting tussen de aangrenzende straten.

Het stratenpatroon bestaat uit een fijnmazig netwerk van straten, zonder al te veel hiërarchie. Dit past bij het suburbane en dorpse karakter. Elke plek in het dorp is snel en direct bereikbaar, vooral voor langzaam verkeer, en er is nagenoeg geen sprake van doodlopende straten.

Engelen kent een heldere structuur van hoofdstraten, straten, paden en pleintjes; dit alles versterkt door groenvoorzieningen. De straatprofielen zijn ook in de uitbreidingen bewust “dorps” gehouden. In de ruimtelijke structuur is verder een vrij regelmatig patroon van groene pleinen en besloten ruimten herkenbaar. Van groot belang zijn de groene routes, vaak eindigend in een groen plein. Zij geven structuur binnen de wijken en verduidelijken routes voor langzaam verkeer.

Het dorp ligt vrij in de omliggende ruimte. De randen verschillen sterk in karakter.

De oost- en noordoostzijde worden gevormd door de dijk en de Dieze / Henriëttekanaal, met daarachter de open polder Henriëttewaard. De korte wand kadebebouwing oriënteert zich op het water. Het merendeel van de woningen keert zich verder van de rand af, doordat ze laag achter de dijk liggen, met achtertuinen naar de dijk.

De zuidzijde vormt een buffer tussen Engelen en het industrieterrein De Vutter. In deze strook ligt sportpark Engelen met onder andere het sport- en jeugdcluster (met onder andere de dependance van basisschool Antonius Abt) met voetbalvelden, tennisvelden en de wijkspeelplaats. Hier is de rand een geleidelijk vormgegeven overgang tussen dorp en De Vutter.

Met de uitbreidingen aan de westzijde is een ruimtelijke “harde” afronding van het dorp gemaakt. De woningen aan de westelijke rand zijn georiënteerd op de groene geleidingszone tussen dorp en Haverleij. Met de bosrandkavels (deels ingevuld) wordt de overgang tussen Haverleij en Engelen gemarkeerd. De vrijstaande woningen zijn ingepast in bebossing, welke goed passen binnen de groene verbinding op deze plek.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto Kom Engelen en Haverleij (2011)

Landgoed Haverleij

Compacte woongebouwen zijn gesitueerd in een gerestaureerd landschap. Recreatie is door het nieuwe landschap heen verweven. Er zijn wandelpaadjes, fietspaden, een golfbaan en weilanden. De weilanden mogen in de winter onderlopen. De vormgeving en te verwachten landschappelijke waarden zijn zeer verwant aan de mooiste en oudere landgoederen in ons land. Het werk is begonnen met het maken van een 'gebiedseigen' watersysteem. Daarna is er bos geplant. Het bos ligt op de rand van het oude Eiland van Engelen. Zo ontstaat een binnenwereld in gradiënten loodrecht op de rivier met boomgaarden, oprijlanen, een notenallee en tuinen. Daar omheen ligt een buitenwereld met het open agrarisch landschap en ruimte voor nieuwe natuur.

Pas na de aanleg van het groen en het water is het bouwprogramma getekend. Dat gebeurde in de voor stedenbouw meest basale en herkenbare vorm. Het zijn gesloten bouwblokken van bijna 100 bij 100 meter. Binnen deze hoofdopzet mochten andere architecten de woonblokken ontwerpen. Deze bouwblokken liggen vrij in het landschap en in een klein ensemble bij de sluis aan het kanaal. De gebouwen contrasteren met het groen. Er is in het concept bewust gekozen af te wijken van de karakteristiek van het dorp Engelen. Vanwege de woningbouwopgave waren hogere dichtheden noodzakelijk. In Haverleij worden in totaal circa 1.000 exclusieve woningen gerealiseerd op een oppervlakte van ongeveer 20 hectare. Het totale plan Haverleij omvat circa 225 ha.

Haverleij is ook een uitloopgebied voor de inwoners van 's Hertogenbosch. In dat kader is voorzien in de aanleg van een volwaardige 18-holes golfbaan met oefenvoorzieningen (circa 65 hectare), een parktuin, een wandelbos, een groene randzone langs Engelen en een natuurgebied. De relatie en verwevenheid met de golfbaan was een uitgangspunt. Bovendien is er sprake van een bijzondere ligging langs de "harde" en rechte rand van het kanaal, en het open weidegebied Henriëttewaard aan de overzijde. Er is sprake van een sterk ruimtelijk en functioneel contrast. Tussen bebouwing en landschap is geen "zachte" overgang middels rand- of buffergroen mogelijk. Dit ruimtelijke gegeven is ten volle geaccepteerd en als uitgangspunt gebruikt bij de opzet van Haverleij. Het leidende principe van (landschappelijke) mal en (stedelijke) contramal heeft een bijzondere uitdrukking gekregen. Bij de vormgeving van Haverleij is ingespeeld op landschappelijke karakteristieken en markante punten zoals de brug bij Hedel, de hoge silo's op De Rietvelden, de hoogspanningslijn en het oude "stedelijke" rivierfront van Engelen.

Bij de hoofdopzet van het ontwerp voor Haverleij vormt de landschapsstructuur een belangrijk aanknopingspunt. In deze (nieuw aangelegde) landschapsstructuur zijn van west naar oost drie zones te onderscheiden: een open zone, een dichte boszone en een halfopen parkzone. Binnen deze landschappelijke hoofdstructuur zijn de woongebouwen, met behulp van een grid, in het nieuwe landschap geplaatst. Hierdoor vormen ze een samenhangend geheel binnen de totale ruimtelijke opzet voor Haverleij. Door variatie in het ontwerp van beplanting, water, open ruimte en reliëf in het landschap, krijgt ieder gebouw zijn unieke plaats binnen het gebied en een eigen woonomgeving.

Slot Haverleij en kastelen

De bebouwing is verdeeld over het Slot Haverleij en negen kastelen. Het slot en zeven kastelen zijn inmiddels gebouwd. De laatste twee kastelen moeten nog worden gerealiseerd.

Uit de analyse van de omgeving is de aanleiding gevonden om aan de reeks van bestaande nederzettingen aan het water een nieuwe nederzetting bij de sluis toe te voegen. Er is gekozen voor situering van een hoofdgebouw bij de sluis. Dit grote 'slot' herbergt circa 450 woningen. Daarnaast zijn, verspreid over het gebied, negen clusters van 50 tot 90 woningen gepland, waarvan zeven clusters reeds gerealiseerd. Deze clusters doen door hun vormgeving en setting in het landschap denken aan 'kastelen'. Hiermee wordt de analogie met een landgoed versterkt. Door de kastelen iets op te hogen past de setting goed bij de 'donken' die typerend zijn voor 's Hertogenbosch.

Voor de situering van het Slot Haverleij en de negen kastelen is gebruik gemaakt van een grid. Dit grid is gebaseerd op het verkavelingspatroon van het gebied. De kastelen hebben een onderlinge afstand van circa 200 meter, waarmee intimiteit en privacy wordt geschapen.

De gestelde ambitie is compact (stedelijk) wonen in een landelijke omgeving. Uit de karakteristieken is een aantal programmatische kenmerken afgeleid. Bebouwing is individueel herkenbaar en heeft een individuele identiteit. Er is geen sprake van massale clustering. Circa 80% van de woningen heeft een grondgebonden karakter.

Er is sterk gestuurd op het realiseren van de gewenste beeldkwaliteit. De volgende zaken zijn vanuit het samenhangende ruimtelijk concept leidraad voor de inrichting:

- de drie landschappelijke zones krijgen ieder een duidelijk eigen karakter en sfeer;
- het daadwerkelijk realiseren van alle nagestreefde gebruiksfuncties (wonen, recreatie, golf, park/tuin, bos, natuur), waarbij flexibiliteit in de invulling mogelijk is;
- het gridsysteem, de maatvoering, de onderlinge maatverhouding en de verdeling tussen massa en open ruimte dienen gehandhaafd te blijven;
- het 'groene' raamwerk realiseren vooruitlopend op de bouw;
- de vastgestelde situering van de woongebouwen, waarbij de unieke setting en vormgeving van de verschillende woongebouwen in het landschap tot uiting moet komen;
- een goede toegankelijkheid van het gebied, waarbij nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan duidelijke overgangen tussen openbaar en privé terrein;
- zorg dragen voor sociale veiligheid in het plangebied;
- organiseren en garanderen van continuïteit in het beheer;
- consequent doorvoeren van een huisstijl/vormtaal bij de inrichting van de buitenruimte.

Bosrandkavels

Aan de westzijde gaat Haverleij geleidelijk over in een landelijk gebied met landbouwfunctie en de groene omgeving van het Engelermeer. Aan de rand van Engelen wordt Haverleij afgerond met 12 zogenaamde 'bosrandkavels' welke bedoeld zijn voor de bouw van vrijstaande woningen. De nieuw aangeplante verspreide boskavels zijn voornamelijk bedoeld ter versterking van de samenhang tussen de openheid van de agrarische polders in het westen en de beslotenheid van het woongebied Haverleij in het oosten. In de open weiden tussen de kavels is op strategische plaatsen een houtwal geprojecteerd.

Langs het Engelermeer is ingezet op het vergroten van de natuurwaarden. Inzet is tenslotte geweest om een open overgangszone te behouden tussen Haverleij en de Polder van Bokhoven.

2.2.2 Bebouwingsstructuur

Dorp Engelen

De historische kern van Engelen bestaat uit de oude terp (de omgeving rond de kerk), de bebouwing langs de Diezedijk (Graaf van Solmsweg) met de daarbij behorende Achterstraat, en de Dorpsstraat. Engelen ontleent haar identiteit en herkenbaarheid in belangrijke mate aan de ligging op een terp en aan het waterfront. Met het "stedelijke" front aan de rivier de Dieze heeft Engelen een oriëntatie op de rivier. Hiermee werd het dorp iets bijzonders. Het relatief korte waterfront, uitzierend over de rivier en het open landschap, met direct daarachter de intimiteit van de smalle straatjes en verspringende voorgevelrooilijnen en de diverse verschijningsvormen van de bebouwingselementen dragen bij aan de gevarieerdheid van het stedenbouwkundig patroon.

De bebouwing in de oude kern bestaat grotendeels uit solitair vormgegeven woningen, zowel vrijstaand als aaneengesloten gebouwd, met kap. Het rivierfront kent incidenteel "stedelijkere" bebouwing met onder andere het voormalige meisjespensionaat dat in het oog springt vanwege zijn massa. Ondanks de steeds meer excentrische ligging is de kern nog steeds van belang als historisch en cultureel centrum van het dorp.

Buiten de historische kern zijn binnen Engelen globaal vier woonmilieus te herkennen. De woonmilieus hangen samen met de ontwikkelingen in de tijd.

Het “dorpse deel” is het gebied waar voor en na de tweede wereldoorlog het dorp vanuit de historische kern is uitgebreid. Op dit gebied heeft het eerdere bestemmingsplan Kom Engelen (en daarvoor nog het Uitbreidingsplan in onderdelen van de gemeente Engelen uit 1960) betrekking. Met uitzondering van de wat later gerealiseerde ruime bebouwing aan de noordkant, is hier sprake van een dorps karakter. De bebouwing is betrekkelijk sober. Mede door de beeldbepalende bomen en hagen in de straatprofielen, is er sprake van een grote mate van intimiteit. De woningen zijn veelal niet zo groot. In aansluiting op de historische bebouwing zijn de bouwblokken onregelmatig en verspringen de rooilijnen soms. De aanwezige bebouwing bestaat vrijwel uitsluitend uit eengezinswoningen met kap, zowel vrijstaand als geschakeld. Uitzondering is een aantal bijzondere gebouwen in het centrum zoals jongerencentrum De Schuilpaats en cultuurhuis de Engelenburcht. Er zijn grote binnenterreinen, met ook niet-woonfuncties. Karakteristiek voor Engelen is het parkje / dierenweide aan De Vlacie.

Aan de noord- en noordoostzijde van Engelen is een tweede woonmilieu herkenbaar (omgeving Weislag – Hoogveldweg). Dit is de eerste van de latere uitbreidingen, Hoogveld I. In tegenstelling tot de oude dorpskern zijn de uitbreidingen veel planmatiger van karakter. Hier is de bebouwing ruim van opzet, gelegen aan brede straten. De bebouwing heeft een voorname uitstraling. Het is een woongebied, met vrijstaande villa's en bungalows, en twee-onder-éénkapwoningen, met kap. Deze uitbreiding van Engelen is voornamelijk gerealiseerd in de jaren zestig en zeventig. Karakteristiek zijn de diepe groene voortuinen. Het beeld wordt op plekken verminderd door te brede “lege” straatprofielen. Globaal komt dit woonmilieu overeen met de begrenzing van het bestemmingsplan Hoogveld uit 1972.

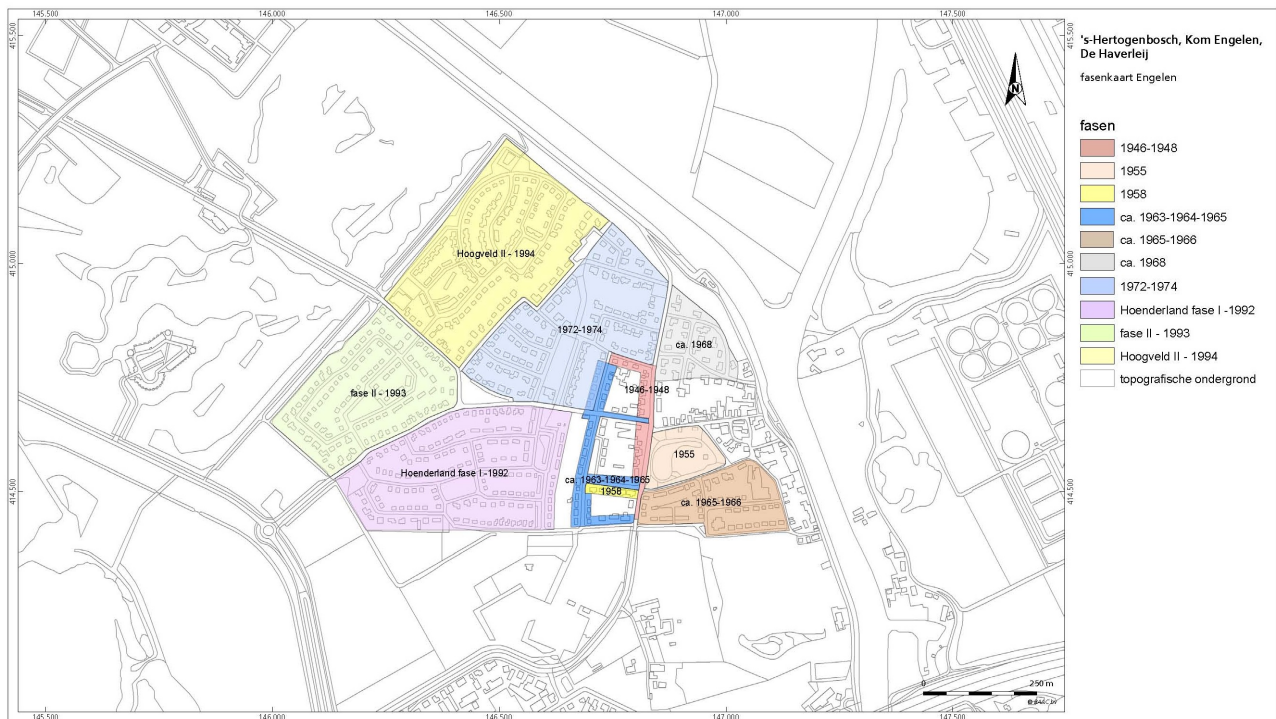
In de zuidwest hoek van Engelen is een suburbaan woonmilieu gerealiseerd. Het bestemmingsplan Uitbreiding Engelen (Hoenderland) uit 1990 heeft in juridische zin de weg vrijgemaakt voor de bouw van bijna 400 woningen in een suburbaan woonmilieu. Het bestaande beeld van het “oude” Engelen is als uitgangspunt genomen bij latere uitbreidingen. Vergeleken met de voorafgaande periode is er wel meer variatie in woningtypen gebouwd. Er zijn, naast ruime eengezinswoningen, ook kleinere woningen en kleinere kavels aanwezig. Woningen zijn voorzien van een hellend dak. De straten hebben een heldere opzet en zijn qua profiel bewust “dorps” gehouden, met een gebogen verloop. De Aalscholverlaan en Regenwulplaan vormen een brede, groen ingerichte as. De randen van het dorp vóór de uitbreiding waren abrupt. In het plan Hoenderland is gekozen voor een rand met een meer intermediaire functie, gebruik maken van landschappelijke elementen, waarbij de woningen zich naar buiten richten.

De laatste uitbreiding van Engelen is ingevuld met Hoogveld 2. Het suburbaan woonmilieu van Hoenderland is hier verder voortgezet met de bouw van circa 150 woningen. Uitgangspunt bij deze uitbreiding was het bewaren van de eigen karakteristiek en de ruimtelijke zelfstandigheid van Engelen. In het bestemmingsplan Uitbreiding Engelen (Hoenderland) 1991 is uitgegaan van een ruimtelijke afronding van Engelen, waarbij ook Hoogveld 2 is voorzien.

Aan de noordwestzijde van Engelen is een groene buffer in acht genomen. Aansluitend op het dorp is voorzien in een woongebied. Het beeld is een homogeen en groen woonmilieu, met eveneens een mix aan woningtypes. Hoogveld 2 bestaat vooral uit vrijstaande en twee-onder-éénkapwoningen. Kenmerkend zijn baksteenarchitectuur, woningen met een eenvoudige hoofdvorm, duidelijke kapvormen en toepassing van groene erfafscheidingen. Bijzondere plekken zijn gemarkeerd met andersoortige bebouwing. Appartementencomplex 't Hoogh markeert de noordpunt van het dorp met een gebouw van vijf bouwlagen. Ook in de bocht van de Wouterus van der Doelenstraat is een appartementencomplex gerealiseerd, in drie bouwlagen. Op de hoek Leunweg / Dien van Hemertstraat ligt een supermarkt, welke de entree naar Engelen markeert. Straten hebben ook in Hoogveld 2 veelal een gebogen verloop.

De gebogen hoofdonsluiting vormt de ruggengraat van de wijk. Het brede, groene profiel van de Regenwulplaan is in de Wouterus van der Doelenstraat doorgezet. De route mondt uit in het 29 oktoberplein, loopt verder via de Zuster Boerestraat tot aan het appartementencomplex 't Hoogh. Met het doortrekken van de Leunweg is getracht een binding tot stand te brengen met de oude kern.

Aan de doorgaande as bevindt zich de iets hogere bebouwing in de vorm van veelal vrijstaande woningen. De groenzone aan de buitenzijde van Hoogveld 2 is onderdeel van een groene verbinding tussen de weg De Haverlij / Engelermeer en de Graaf van Solmsweg / Henriëttewaard. Hoogveld 2 rondt in structureel opzicht het dorp Engelen af. Typerend is de randbebouwing welke zich met de voorkanten richt op de buitenrand en groenzone tussen Engelen en Haverlij.



Afbeelding 2.2: Fasenkaart bebouwing kom Engelen

Landgoed Haverleij

Het meest markante en meest omvangrijke complex 'Slot Haverleij' is gesitueerd bij de sluis. Verspreid in het gebied zijn daarnaast negen 'kastelen' gesitueerd.

De kastelen delen een aantal kenmerken. Per woongebouw is, afhankelijk van de omvang, voorzien in 50 tot 90 grondgebonden woningen. De kastelen refereren in hun vormgeving aan zeventiende eeuwse buitenplaatsen. De kastelen zijn, net als het Slot, georganiseerd rondom een centraal plein of hof, waar de entrees naar de woningen, parkeerplaatsen en privétuinen zijn gesitueerd. Ook is er in de hof plaats voor gemeenschappelijke functies (onder andere binnentuin, speelplaats). Aan de buitenzijde hebben de woningen een onbelemmerd uitzicht op het landschap. De bebouwingswand vormt in principe de overgang van privé naar openbaar.

Vanwege de associatie met een kasteel of burcht en ter vergroting van het uitzicht worden de kastelen circa 1 meter verhoogd ten opzichte van het maaiveld aangelegd. Ten behoeve van een optimale verhouding tussen hoogte en breedte, bestaat de kasteelwand uit drie tot vier bouwlagen. Op hoeken en bij doorgangen wordt veelal een hoogte accent aangebracht. De woningen hebben een opgetild niveau ten opzichte van het maaiveld aan de buitenzijde, waardoor er een duidelijk gemarkeerde 'harde' overgang is tussen openbaar en privé.

De kracht van het plan wordt versterkt doordat kastelen zich als eenheid presenteren, met ieder een eigen karakter. De individuele woningen zijn ondergeschikt aan de kastelen als geheel. Elk kasteel heeft en krijgt zijn eigen specifieke architectonische uitwerking, met eigen vormgeving en materiaalgebruik, die is gebaseerd op de landschappelijke context, die voor elk kasteel verschillend is. Daarnaast spelen de kastelen in op de gevraagde woningdifferentiatie.

Om de gewenste differentiatie kracht bij te zetten worden er twee hoofdtypen kastelen onderscheiden. Er is een klein type welke circa 50 tot 70 woningen omvat en een compacte maat van maximaal 100x100 meter heeft. Van dit type worden er in totaal vier gebouwd in de delen van het plangebied die behoren tot het openbare uitloopgebied (golfbos en tuin). De kleine kastelen zijn gepositioneerd op plekken die vanaf de openbare weg het meest zichtbaar zijn. De maat van de binnenhof is dusdanig dat deze kan dienen voor de ontsluiting van de woningen, parkeren en eventuele privétuinen of groenvoorzieningen. Van het grote kasteeltype worden er in totaal vijf gebouwd. Deze kastelen omvatten circa 70 tot 90 woningen en hebben een buitenmaat van maximaal 125x125 meter. De maat van de binnenruimte is zodanig dat hier, naast wegen, parkeerplaatsen en privétuinen, ook gemeenschappelijke functies een plaats kunnen krijgen. Dit kasteeltype wordt met name toegepast in de besloten delen van het gebied (bos). De grote kastelen zijn minder zichtbaar vanaf de openbare weg en maken geen deel uit van het feitelijke uitloopgebied. Kasteel Wuyvenhaerd is het enige grote kasteel dat duidelijk zichtbaar in het open landschap is gelegen. Het vormt daarmee bijna letterlijk de voorpost en entree van Haverleij.

Hieronder worden de belangrijkste kenmerken van deze woongebouwen nader beschreven.

Slot Haverleij

Slot Haverleij vormt het centrale punt in plan Haverleij. Slot Haverleij omvat ongeveer 450 woningen en appartementen, een school, kinderopvang en zelfstandig ondernemerschap. Van buiten oogt het Slot als een robuuste façade: een massief en symmetrisch bouwwerk, met op de hoeken kenmerkende torens en fortressen. Dankzij zijn wat hogere ligging, verrijst het Slot als het ware als een eenheid uit het landschap. De overgang tussen kasteel en het landschap is hard. Het Slot is omgeven door gras.

Slot Haverleij is gelegen bij de sluis van Engelen. Deze locatie, een belangrijke plek in het gebied, is een belangrijk element geweest bij de vormgeving van het Slot. Het sluiscomplex is een belangrijk element bij de noordelijke entree van Slot Haverleij. Het sluiscomplex, het water en de dijk zijn door middel van een reeks van pleinen duidelijk verankerd aan het Slot. De wand van het Slot aan de zijde van de sluis heeft dan ook een eigen uitstraling gekregen.

De buitenzijde van Slot Haverleij is samenhangend vormgegeven. De rand wordt gevormd door wanden met grondgebonden woningen (3 bouwlagen hoog). Het gaat om bijzondere woningen met een oriëntatie op de groene omgeving. De woningen hebben een beperkte buitenruimte op de begane grond aan de binnenzijde, en een balkon (en ook vaak dakterras) gericht naar buiten.

Markante plaatsen als entrees en hoeken zijn bijzonder geaccentueerd. Nabij de entrees wordt de grootste hoogte gehaald. Hier bevindt zich bebouwing in de vorm van 'woontorens' met appartementen in 6 tot 7 bouwlagen. Ook de hoeken van het Slot hebben hoogte accenten van 5 bouwlagen. De grondgebonden woningen aan de binnenzijde kennen een grote variatie aan woningtypen en zijn meer gevarieerd vormgegeven. De woningen hebben veelal een tuin en zijn minimaal 3 en maximaal 4 bouwlagen hoog. Daken zijn plat.

De ontsluitingsstructuur binnen het Slot wordt gevormd door een ringstructuur (Parcivalring) met daartussen oost-west gerichte dwarsontsluitingen. In noord-zuid richting is een reeks van pleinen gelegen, welke grotendeels autovrij zijn. Het Slot heeft twee grote entrees, aan de noordzijde bij de sluis en aan de zuidzijde. Voor parkeren geldt als uitgangspunt dat elke woning één, al dan niet overdekte, parkeerplaats heeft op eigen terrein en bezoekers in het openbaar gebied parkeren.

De aanleg van het centrale plein aan de binnenzijde van het Slot (Oberon) is een belangrijk gegeven. Dit plein, dat een belangrijke centrale functie vervult, is openbaar toegankelijk en heeft een duidelijke koppeling met de hier gevestigde Jenaplanschool Antonius Abt en kleine bedrijvigheid rondom het plein. Aan de buitenzijde van het Slot, nabij de sluis, gaat het binnenplein over in een buitenplein.

Onder supervisie van stedenbouwkundige Sjoerd Soeters en landschapsarchitect Paul van Beek hebben verschillende architecten een deel van het plan ontworpen.

Kasteel Holterveste

Kasteel Holterveste (2006) is ontworpen door de Engelse architect Michael Graves. Het zeshoekige complex bestaat uit 38 eengezinswoningen en 26 appartementen, die gegroepeerd zijn rond een ruim en open binnenhof. De woningen zijn ruim opgezet en hebben elk minstens één balkon of terras, welke is georiënteerd op het groen dat het kasteel omringt. De eengezinswoningen hebben allemaal een terras bij de voordeur aan het binnenhof. Het binnenhof vormt gevormd door een groen ingericht cirkelvormig terrein, omringd met bomen.

De wand van het kasteel is drie bouwlagen hoog. De appartementen vormen een poortgebouw bij de entree van het kasteel, met een hoogte van zes bouwlagen. Daken zijn plat.

Holterveste heeft een ondergrondse parkeervoorziening, waartoe vanaf het binnenhof toegang wordt geboden met prielachtige entree gebouwtjes. Het kasteel heeft een opvallende kleurstelling in een overwegend wijnrode kleur.

Kasteel Zwaenenstede

Kasteel Zwaenenstede (2001) dat is ontworpen door de Italiaanse architect Adolfo Natalini, ligt midden in het water. De vorm van het gebouw reageert op de omgeving. Zo zijn de loop van het water en de nabijheid van de golfbaan bepalend voor het aanzicht.

Het gebouw bevat 55 hoge kasteelwoningen welke gezamenlijk de kasteelwand vormen. De hoogte varieert van drie tot zes bouwlagen. De hoeken van het kasteel hebben een bijzondere markering met drie hoge ronde 'torens' met steile kappen. De entree van het kasteel wordt gemarkeerd door een 'slotbrug' en bijzondere bebouwing in drie lagen met kap aan weerszijden van de weg. Daken van de overige woningen zijn plat. De buitenmuren zijn gerealiseerd in rode en gele baksteen.

In het verlengde van de oprijlaan heeft het kasteel een binnenhof. Het hof bestaat uit een parkeerplaats, een gazon en een rozentuin. De voordeuren van de woningen zijn gelegen aan het hof. De woningen zijn georiënteerd op de buitenzijde, met balkons boven het water.

Kasteel Daliënwaerd

Kasteel Daliënwaerd (2005) is gelegen tussen het bosgebied en het golfterrein. Daliënwaerd is ontworpen door de Oostenrijkse architect Franz Demblin. Het kasteel omvat 68 woningen. De meeste woningen bevinden zich in de wand van het kasteel en hebben een oriëntatie op de groene omgeving. Binnen het kasteel is een tweede haak met woningen gelegen, welke zijn georiënteerd op de binnenhof. Daliënwaerd heeft aan de westzijde een hoofdentree, welke wordt geaccentueerd door een "poort", een horizontaal gemetseld element tussen de twee aangrenzende woningen. Aan de zuidzijde bevindt zich een entree voor langzaam verkeer.

Kasteel Daliënwaerd wordt gekenmerkt door een opzet in een carrévorm, met ronde torens op de vier hoeken. Het kasteel is uitgevoerd in een rode baksteen. De woningen hebben een hoogte van drie bouwlagen en op de hoeken vier bouwlagen. Opvallend voor dit kasteel is dat de woningen op de begane grond een eigen garage hebben. Ook het overige parkeren bevindt zich hier. De voordeuren bevinden zich op een opgetild maaiveld ("straat") op niveau +1. Vanaf het groen ingerichte binnenhof zijn op diverse plekken opgangen gemaakt richting de woningen. De woningen aan de rand hebben een balkon aan de buitenzijde van het kasteel. De daken zijn plat uitgevoerd.

Kasteel Wuyvenhaerd

Dichtbij het Engelermeer en midden in de polder, ligt kasteel Wuyvenhaerd (2002). Kasteel Wuyvenhaerd is het enige kasteel dat niet in het bos ligt, maar vlak daarbuiten. Het ligt in een open landschap, omringd door water, en is vanuit de verte al goed te zien. Kasteel Wuyvenhaerd is ontworpen door de Nederlandse architecten Lafour & Wijk.

Het kasteel is opgezet op basis van een vlindervormige plattegrond. Wuyvenhaerd herbergt 21 appartementen en 59 grondgebonden woningen. De hoogte loopt op naar hoeken van het kasteel. Hier bevinden zich appartementen in vijf tot zes verdiepingen. De hoogte loopt af naar het midden van de lange zijden, waar zich eengezinswoningen in vier, drie en twee verdiepingen bevinden. De daken zijn plat uitgevoerd.

Wuyvenhaerd heeft aan de zuidzijde een statige 'oprijlaan', een brede entree begeleid door bomen. Ter plekke van de hoofdentree is de bebouwing laag. De hoogte loopt op naar de hoeken. Een entree voor langzaam verkeer is aan de noordzijde gelegen. De entrees monden uit in het binnenhof dat is ingericht ten behoeve van spelen en parkeren.

Alle woningen samen vormen een eenduidig ontworpen kasteelwand. Het kasteel is uitgevoerd met vanuit het water oplopende schuine plinten, waarboven zich terrassen bevinden. Het kasteel is uitgevoerd in een genuanceerde grijze en witte kleur baksteen. De gekleurde stalen kronen vormen opvallende elementen.

Kasteel Velderwoude

Kasteel Velderwoude was het eerste kasteel in Haverleij en ligt midden in het landgoedbos. Kasteel Velderwoude is opgeleverd in 2001 en ontworpen door de Belgische architect Jo Crépain.

Velderwoude is opgezet in de vorm van een carré. De ruimtelijke basis wordt gevormd door strakke wanden van woningen in drie bouwlagen. Op de hoeken bevinden zich vier ronde hoektorens (donjons) van vier bouwlagen hoog. Een vijfde markante vierkante woontoren in zeven bouwlagen bevindt zich naast de noordelijke entree.

Kasteel Velderwoude is omringd door een met gras bedekte gracht. Vanuit het landschap loopt een langzaam verkeer route als een lange as door tot in het hart van het kasteel. Hier bevindt zich een binnenhof dat wordt benut voor spelen en parkeren (deels bovengronds, deels verdiept aangelegd). Aan de zuidzijde bevindt zich de hoofdentree. Het kasteel wordt benaderd over de 'ophaalbrug'. De entree gaat door een poort (onder woningen door) en heeft daardoor het karakter van een poortgebouw.

Het kasteel herbergt 52 woningen en 34 appartementen. De woningen zijn uitgevoerd in een grijze kleurstelling. Er komen geen daken met schuine kappen voor in Velderwoude.

Kasteel Leliënhuyze

Kasteel Leliënhuyze bevindt zich in het westelijk deel van Haverleij. Het wordt gekenmerkt door een ligging in het water. Rondom de kasteelmuren loopt een waterlabrynt, met direct daaromheen bos en weide.

Kasteel Leliënhuyze is opgeleverd in 2006 en opgebouwd uit 67 woningen, en is ontworpen door de Nederlandse architect Sjoerd Soeters. Het kasteel wordt gekenmerkt door een carrévormige opzet. De woningen zijn gegroepeerd in twee ringen; een binnen- en een buitenring. Centraal in het kasteel ligt een binnenhof, dat functioneert als een gezamenlijk plein.

In de buitenring bevinden zich twee-onder-één-kapwoningen, poortwoningen en appartementen. De basis wordt gevormd door woningen in drie bouwlagen, met een oriëntatie en buitenruimtes gericht op de groene omgeving. Hoogte accenten worden gemaakt op de hoeken in vier tot zes bouwlagen. Hier bevinden zich de appartementen. Er zijn verscheidene woningtypen, met afwisselend tuinen en terrassen.

De binnenring is opgebouwd uit geschakelde pleinwoningen rondom een intiem en sfeervol binnenplein. Het hoogteverschil tussen de binnen- en buitenring is benut door de gebouwde parkeervoorzieningen welke zich onder de binnenring bevindt. De woningen aan de buitenring en de parkeervoorziening bevinden zich één niveau lager dan de binnenring. De woningen aan het gezamenlijke plein zijn gebouwd in drie bouwlagen.

Leliënhuyze wordt bereikt via een oprijlaan; de centrale entree aan de noordzijde. De entree wordt gevormd door een 'poortgebouw' met onderdoorgang in drie en vier bouwlagen.

De uitstraling van kasteel Leliënhuyze is klassiek. Karakteristieke elementen zijn de roodbruine kleurstelling, het levendige gevelbeeld dat wordt bereikt door verspringende rooilijnen en hoogteverschillen en de 'kasteeltorens' op de hoeken. De torens zijn de enige elementen met een hellend dak.

Kasteel Beeckendael

Kasteel Beeckendael is in 2010 gebouwd. Het grote kasteel is gelegen in het groen en is ontworpen door architect Kees Kaan. Het ontwerp is gebaseerd op een H-vormige plattegrond. Het voordeel van deze vorm is dat een maximaal aantal woningen grenst aan de groene buitenruimte. In Beeckendael zijn 62 eengezinswoningen in drie woonlagen gebouwd. Alle woningen hebben een ruim terras aan de landschapszijde van het kasteel. Bovendien hebben alle woningen aan de landschapszijde veel glas, zodat de groene omgeving als het ware naar binnen komt. In het hogere gebouw (vijf woonlagen) tegenover de kasteelpoort zijn 16 appartementen en 2 penthouses gerealiseerd.

Het kasteel wordt benaderd over een grote entree aan de noordzijde. Vervolgens gaat de open ruimte over in een groot binnenplein. Daarnaast zijn er vier groen ingerichte binnenhoven aangelegd. Parkeren is opgelost onder de pleinen, hoven en woningen.

De architectuur van kasteel Beeckendael is geïnspireerd op de oude Incatempels. De dakvorm is plat. Bijzonder element is de bijzonder gedetailleerde dakrand. Het bijzondere zandkleurige metselwerk en het speciaal ontworpen ornament van beton zijn sterk beeldbepalend.

Bosrandkavels

Nabij Engelen liggen 12 bosrandkavels. Karakteristiek voor de kavels is dat ze worden omzoomd door een stevige bosrand die in dikte varieert. Het gaat om kavels met een oppervlakte variërend van 800 tot 1.200 m², waarbinnen maximaal 600 m² is bestemd voor een woning met tuin. De rest van het kavel moet worden ingeplant met bos, waardoor de woningen op termijn 'in het bos op gaan'. De totale oppervlakte die bebouwd mag worden bedraagt 200 m². De inhoud van de woningen beslaat maximaal 1.200 m³.

Om de eenheid in het landschap te handhaven en de exclusieve uitstraling te waarborgen, dienen de landhuizen en hun tuinen te voldoen aan bepaalde eisen. Zo is de helft van het eigen perceel bedoeld voor het huis en de tuin en de andere helft voor bosaanleg. Met de bedoeling dat de woningen op den duur opgaan in het bos. Omheiningen worden verborgen in het groen.

Centraal staat traditionele bouw, met bijvoorbeeld rieten of pannendaken en niet te hoge muren, passend bij een natuurlijke uitstraling.

2.2.3 Groenstructuur

Groenstructuur dorp Engelen

De groenstructuur van het dorp Engelen draagt bij tot de dorpse en gemoedelijke sfeer in Engelen. De groenstructuur ondersteunt de verschillende stedenbouwkundige uitbreidingen van de kern Engelen.

Door het gebruik van inheems beplantingsmateriaal, zoals de vele hagen en laanbeplanting, de eenvoudige wegprofielen met grasbermen en de grotere groenplekken op kruispunten van wegen, ontstaat een kleinschalige organisch gevormde groenstructuur.

De groenstructuur bestaat uit de volgende elementen:

- a. entrees van het dorp;
- b. hoofdwegen in het dorp;
- c. groene plekken in het dorp en de groene gordel;
- d. groene interne routes;
- e. randen van het dorp;
- f. bijzondere elementen, karakteristiek voor de dorpse sfeer.



Afbeelding 2.3: Groenstructuur Dorp Engelen

Entrees van het dorp

Het dorp presenteert zich naar de omgeving door de wijze van binnenkomen. De entrees van het dorp zijn zorgvuldig ontworpen en beheerd. Voor autoverkeer heeft Engelen de volgende entree routes:

1. de Vutter, de Kraanvogellaan, de Leunweg (de verbindingroute met Landgoed Haverleij). Deze wegen bestaan uit laanbeplanting met een haagstructuur van veldesdoorn;
2. de Graaf van Solmsweg.

Aan de noordzijde van het dorp wordt deze dijkweg langs het Henriëttekanaal begeleid met een populierenrij. In de historische kern vormt deze weg met de Dorpstraat een verbijding, een pleinachtige ruimte, waar na 1899 de veerpont vertrok. De inrichting van de pleinruimte ter hoogte van de splitsing van de Terp heeft een groene inrichting en oogt aangenaam. Langs de Graaf van Solmsweg ter hoogte van deze groene ruimtes staan volgens de lijst monumentale bomen van het Bomenbeleidsplan drie beeldbepalende bomen, een *Acer pseudoplatanus* (op particulier terrein) en twee *Tilia europaea* op openbaar gebied.

Hoofdwegen in het dorp | In het dorp worden deze laanstructuren van de entrees doorgezet, de Schoolstraat (het verlengde van de Vutter en de afslag van Graaf van Solmsweg), de Kraanvogellaan, de Leunweg|Zandkampke.

Groene plekken in het dorp en de groene gordel

De groene plekken komen verspreid voor in de bestaande kern. De onderlinge relatie tussen de groene plekken is door middel van een groene route, een woonstraat met een breder profiel met grasbermen, gerealiseerd. De meest belangrijke groenplek is het landschappelijke vormgegeven park de Vlacie, opgebouwd uit een organisch gevormde vijver, een hertenkamp en een speelplek. Vooral de afwisseling tussen open en gesloten gedeelten en het hoogte verschil in het park maken deze plek aantrekkelijk. In dit reliëf is de oorspronkelijke terp van Engelen te herkennen. Tussen de uitbreiding Hoogveld en Hoenderland en de historische kern is een groene gordel gemaakt, bestaande uit enkele speelplekken aan het Postekampke en Goudplevier, gekoppeld aan de waterstructuur ter ontwatering van dit gebied. Door de samenkomst van Kraanvogellaan en Leunweg ontstaat een karakteristieke driehoekige brink (Zandkampke). De open groene ruimte aan de Zonneweide en de Paardsweide is ontstaan door een profielverbreding. In de uitbreiding van Hoenderland zijn centraal twee groene pleinen opgenomen bij de Roerdomp|Regenwulplaan en de Aalscholverlaan|Karekiet. Ook zijn langs de randen van de kern enkele groene open plekken aangebracht als opening naar het landschap, bijvoorbeeld bij de Kraanvogellaan en de Fuutlaan en halverwege de Rietgors. Deze plek fungeert als entree tot de fietsroute langs de golfbaan van Landgoed Haverleij. In de uitbreiding Hoogveld 2 is een groenplein, het 29 oktoberplein aanwezig. Ook zijn langs de randen van de kern enkele groene open plekken aangebracht als opening naar het landschap, bijvoorbeeld bij de Kraanvogellaan en de Fuutlaan en halverwege de Rietgors. Deze plek fungeert als entree tot de fietsroute langs de golfbaan van Landgoed Haverleij.

Groene interne routes

De groene plekken zijn met elkaar verbonden door interne groene routes. Het profiel van deze woonstraten, Wouterus van Doelenstraat, Regenwulplaan en Aalscholverlaan verbinden door middel van een breder grastalud met laanbeplanting de meest recente groene plekken met de groene gordel.

Randen van het dorp

Engelen presenteert zich zowel met voorkanten naar het landschap, de zuidzijde (Fuutlaan, het Hoenderland en de Engelterschans) en de zijde van de historische kern (Graaf van Solmsweg) en de zijde van Hoogveld 2 (Dien van Hemertstraat en Fientje Brouwersstraat) als met achtertuinten. Onder aan de dijk aan de noordzijde van het dorp heeft men de noordtuinen met zware bomen afgeschermd om inblik van de dijk te voorkomen. De achtertuinten aan de Rietgors zijn door middel van een aantal rieteilanden afgeschermd van inblik van het fietspad. Voor de zuidelijke rand van achtertuinten liggen de boskavels van het landgoed Haverleij, afgewisseld met openbare weides.

Bijzondere elementen, karakteristiek voor de dorpse sfeer

De dorpse sfeer wordt ondersteund door een specifiek ruimtelijke karakteristiek, de aanwezigheid van achtertuinten, die soms zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Bij de Vlacie gaan de achtertuinten over in het park. Langs de Achterstraat zijn vele tuinmuren aanwezig. De muren zijn afwisselend van kwaliteit, van fraai gemetselde oude muren tot vlechtschermen. In de historische kern zijn meerdere tuinmuren aanwezig. Een beeldbepalende rij lindebomen staat in de Dorpstraat voor het rijtje arbeiderswoningen van de Bulk.

Groenstructuur Haverleij

De groenstructuur van het landgoed Haverleij heeft een geheel andere allure dan de groenstructuur van het dorp Engelen. De groenstructuur van het landgoed Haverleij bestaat uit de volgende elementen:

- a. lanen;
- b. drie zones: de tuin, het landgoedbos en het rietland;
- c. lange beplantingslijnen, de verspreide berkenrijen langs De Haverlij, de notenallee aan de Bellaard, de rij knobomen aan de Hoenderdijk;
- d. de overgangszone tussen Haverleij en de polder van Bokhoven door middel van hogergelegen populierenakkers;
- e. de entrees van Haverleij, door middel van esdoornhagen;
- f. zichtlijnen op de bakens in de omgeving, de kerktoren van Vlijmen, Hedel en Bokhoven, de silo's van De Rietvelden, de markeringsboom van de Maas;
- g. bijzonder element lindenbelvédère.

Lanen

Het landgoed wordt verankerd door middel van drie lange Lanen. De lindelaan van de Leunweg en de Langekamp sluit bajonetvorming op de platanen laan vanaf Holterveste tot aan Beeckendael. De eikenlaan vanaf Velderwoude tot aan de Maasdijk verankert dit kasteel aan de markeringsboom langs de Maas, die langs de gehele rivier op regelmatige afstanden voorkomen.

Binnen het landgoed is een aantal kortere oprijlanen als onderdeel van de setting van de kastelen, de notenlaan naar het kasteel Leliënhuyze, de eikenlaan vanaf de golfbaan naar Velderwoude, korte eikenlaan naar Daliënwaerd en knotwilgenlaan naar Wuyvenhaerd.

Drie zones: het rietland, het landgoedbos en de tuin

Het landgoed is opgebouwd uit drie verschillende sferen, gebaseerd op bodemtype en afwatering: het rietland, het landgoedbos en de tuin.

De zone rietland sluit aan op de oevers van en het Engelermeer, door middel van drasse en natte natuur. De toegankelijkheid van deze gebieden is beperkt. Door middel van drie populierenakkers verankert het landgoed zich ook in dit gebied. Deze hogergelegen delen zijn beter toegankelijk, zij geleiden de bezoekers naar het meer en markeren de extensief natuurgerichte recreatievormen.

De zone landgoedbos geleedt het landgoed. Het bos sluit aan op de bestaande boomstructuur van de Hoenderdijk. De vormgeving van dit deel van het landgoed is geïnspireerd op de Engelse landschapstijl, met dichte bossen, boomweides als tussendecor en glooiende weides. Het grootste deel van het landgoedbos bestaat uit een rijker bostype van essen-iepenbos met zeer gevarieerde opbouw. Het landgoedbos is zowel toegepast op de golfbaan als in het openbare deel van het landgoed.

Hetzelfde geldt voor de zone tuin. De zone tuin is geïnspireerd op de beplantingselementen van het rivierengebied, bloemrijke graslanden, grienden, fruitbomen, notenbomen, acacia's, hagen en singels. De vormgeving is "in scherven": 'gebaseerd op de verschillende geënceneerde zichten.

Lange beplantingslijnen

De toegangsroutes tot het landgoed worden deels ondersteund met beplanting. Echter in dit landgoed staat de beplanting op zichzelf. Langs De Haverleij staan aan een zijde verspreid staande berken, deze lijn zet zich langs de boskavels door tot het sportpark Engelen. De bocht in de Bellaard wordt benadrukt door notenallee bij Wuyvenhaerd in het plantverband van de notenallee van landgoed Mariënwaerd.

De overgangszone tussen Haverleij en de polder van Bokhoven

Het landgoed Haverleij kondigt zich in de open polder aan door twee hogergelegen populierenakkers.

De entrees van Haverleij

Door middel van esdoornhagen worden de entrees tot Haverleij aangegeven, zoals ook bij het dorp Engelen.

Zichtlijnen op de bakens in de omgeving

De vormgeving van het landgoed is geïnspireerd op het ensceneren van zichten op, de kerktoren van Vlijmen, Hedel en Bokhoven, de silo's van de Rietvelden en de markeringsboom van de Maas.

Bijzonder element

In het landgoed is een voormalige vuilstort omgevormd tot een uitkijkpunt, een lindenbelvédère met zicht op de open polder van Bokhoven.

Groenstructuur in de kastelen van Landgoed Haverleij

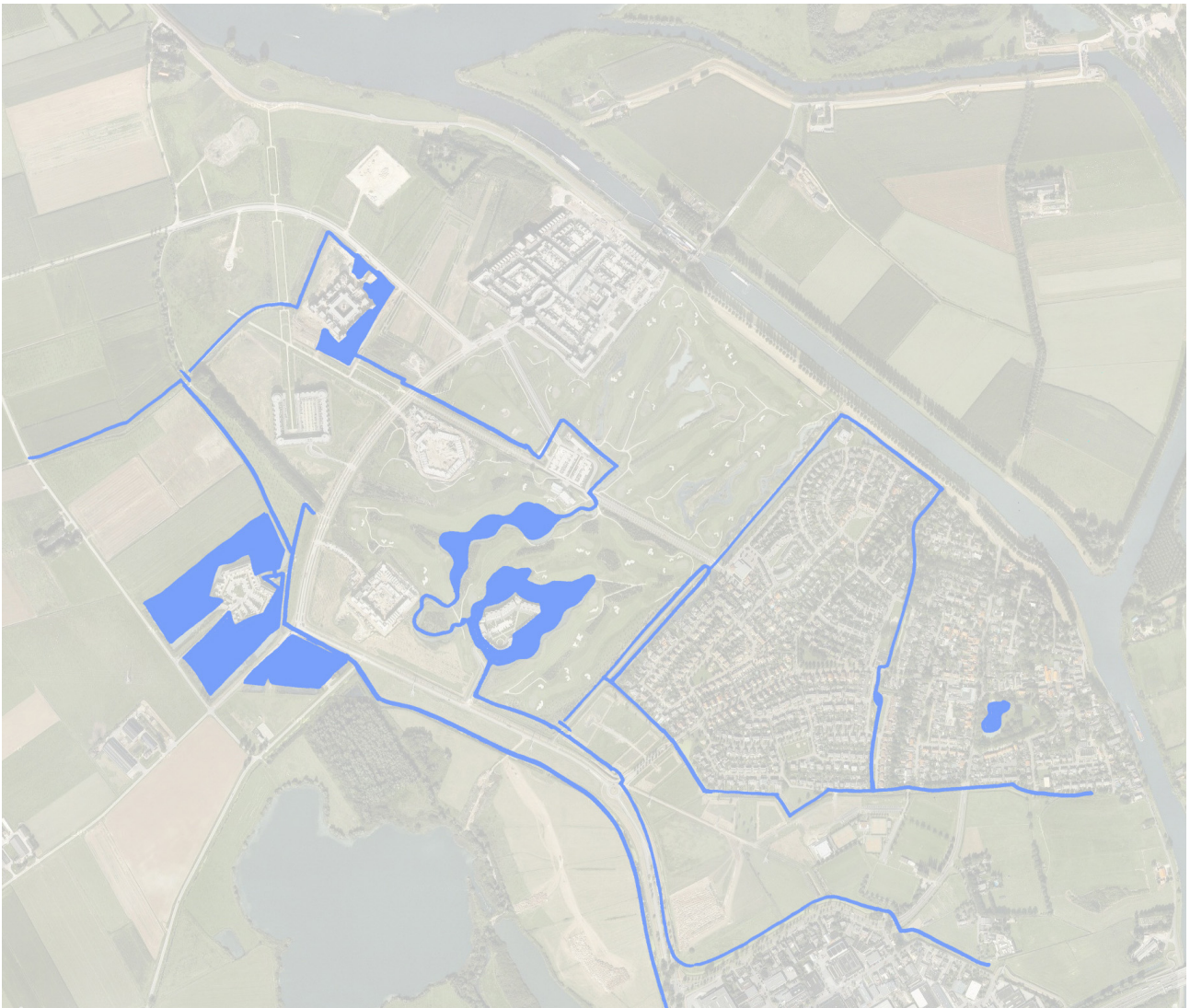
De groenstructuur van binnenterreinen van de kastelen sluit aan op de architectuur van het kasteel. De beplanting wordt vooral op een tuinachtige en stedelijke wijze toegepast. In Leliënhuyze staan enkele solitaire bomen in grotere boomkransen en fruitbomen in gazons. In Velderwoude bestaat de groenstructuur uit een platanenplein en enkele fruitbomen in een gazon, onderdeel van een lange laan naar de Maas. De cirkelvormige opzet van Holterveste geeft een ring van hagen en bomen in een pot rondom een cirkel van gras. Zwaenenstede heeft een echte binnentuin, bestaande uit een ronde lavendeltuin, een parkeerplaats in ligusterhagen en een krentenlaantje in gazon. Daliënwaerd heeft een groen binnenterrein met rozen en bloeiende heesters. Het hoogteverschil in Wuyvenhaerd wordt opgevangen door een brede haag van beuk. De boombeplanting op dit binnenterrein bestaat uit een cluster Italiaanse populieren en schermen van berken.

Beeckendael en Heesterburgh krijgen beide een stadse binnentuin met solitaire bomen en gazons. De groenstructuur van Slot Haverleij bestaat uit een platanenlaan langs de Parcivalring, gekandelaberde platanen op het plein van Oberon. In de overige straten zijn her en der enkele solitaire bomen aangeplant.

2.2.4 Waterstructuur

Watersysteem Dorp Engelen

Het dorp Engelen heeft een eigen watersysteem op het peil van 1.80+NAP. Het watersysteem bestaat uit een kwelsloot aan de teen van het talud van de dijk die aansluit op het water tussen Engelen en Haverleij en de waterloop Postekampke en Goudplevier.



Afbeelding 2.4: Watersysteem Dorp Engelen en Haverleij

Watersysteem Landgoed Haverleij

In het hoogwaardige stedelijke watersysteem voor het landgoed Haverleij is gekozen voor het zoveel mogelijk vasthouden van (hemel)water, dus voor een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. De waterbalans is in het systeem zo veel mogelijk geoptimaliseerd door het toepassen van een flexibel peilbeheer (1.80+NAP tot 2.20+NAP) en de aanwezigheid van infiltratie- of bergingsmogelijkheden.

Het watersysteem bestaat uit vier elementen:

- a. doorgaande waterlopen van oost-west zijn permanent watervoerend;
- b. twee grote waterpartijen;
- c. infiltratievoorzieningen;
- d. afvoerlaagtes rond de kastelen (van greppels tot groene grachten).

De doorgaande waterloop van oost-west, die de twee vijvers verbindt, is permanent watervoerend. De lijnvormige laagtes en de groene grachten zijn niet permanent watervoerend. Gedurende en na een regenbui vangen deze het water op. Vanuit deze laagtes infiltreert het regenwater in de bodem. De infiltratievoorzieningen zijn zeer verschillend van ruimtelijke vorm, variërend van een waterlabyrint bij Leliënhuize tot natuurlijk ogende laagtes in het bos, bijvoorbeeld bij Velderwoude en Beeckendael.

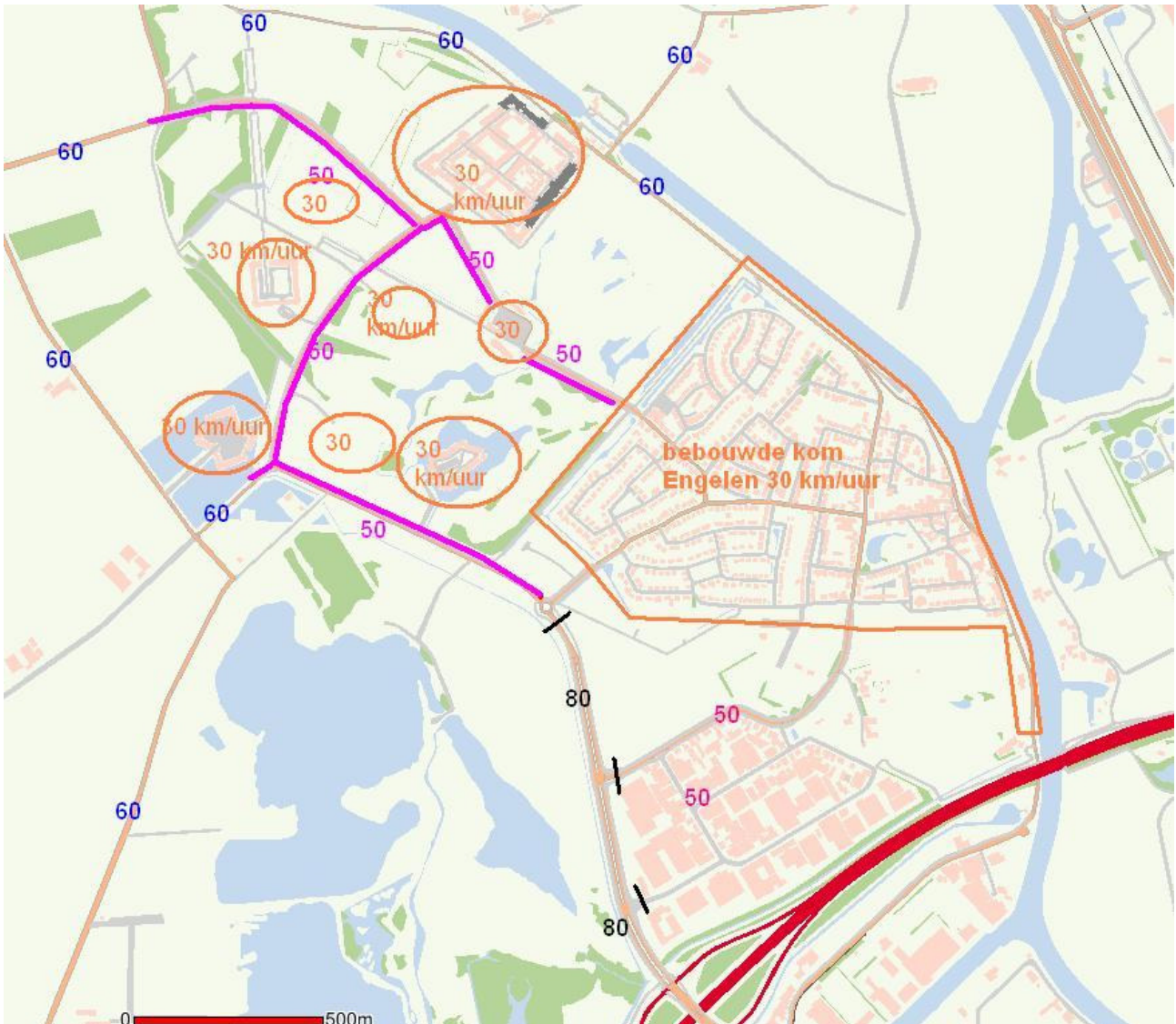


Afbeelding 2.5: Groen- en waterstructuur dorp Engelen en Haverleij

2.2.5 Verkeersstructuur

Het plangebied is een divers gebied, een gebied waar bebouwde kom en buitengebied elkaar afwisselen. Daarom zijn er vele verschillende wegcategorieën aanwezig met elk hun eigen maximale snelheid. De bebouwde kom van Engelen is een 30 km/uur gebied. Ook alle kastelen in Haverleij zijn 30 km/uur woongebieden. Door de afwisselingen van bebouwde kommen en buitengebieden, wisselen de snelheden van diverse wegvakken tussen 80 km/uur (gebiedsontsluitingswegen buiten de bebouwde kom), 60 km/uur (erftoegangswegen buiten de bebouwde kom), naar 50 km/uur (gebiedsontsluitingswegen binnen bebouwde kom) en 30 km/uur (erftoegangswegen binnen bebouwde kom).

Alle gebieden waar de bestemming wonen aanwezig is, zijn aangewezen als 30 km/uur of 60 km/uur weg.



Afbeelding 2.6: Maximale snelheden verkeer

Voor de parkeersituatie gelden geen bijzondere regelingen. Er is geen sprake van vergunninghoudersparkeren of van een blauwe zone.

In het dorp Engelen zijn nagenoeg geen parkeerproblemen aanwezig. Er is dan ook geen reden om verbeteringen aan te brengen.

In het gebied Haverleij zijn alle kastelen voorzien van parkeervoorzieningen 'op eigen terrein'. Deze zijn op openbaar gebied of ondergronds c.q. intern aangelegd. Hierbij is de (toentertijd verhoogde) gemeentelijke parkeernorm gehanteerd. Uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen is niet aan de orde, aangezien wordt voldaan aan de kwantitatieve eisen van deze gemeentelijke parkeernormen. Bovendien is er fysiek geen ruimte voor eventuele uitbreiding binnen het stedenbouwkundig concept van de kastelen, waarbij alle voorzieningen binnen de muren van de kastelen dienen te worden gerealiseerd.

2.3 Functionele structuur

Kom Engelen en Haverleij zijn woonwijken. Daarnaast zijn er ook niet-woonfuncties aanwezig.

Wonen

In de buurten Kom Engelen, Haverleij en Engelermeer¹ staan ruim 1.900 woningen (1.928), waarvan een kleine 1.600 woningen (1.588) een eengezinswoning betreft. Ruim 300 zijn dus meergezinswoningen, een aandeel van slechts 16%; voor de gehele stad bedraagt dit percentage 37%.

Als geheel genomen kent het gebied een behoorlijk jong woningaanbod. Dit komt uiteraard grotendeels door de woningbouw in Haverleij. In de afgelopen 10 jaar zijn daar een kleine 900 woningen gerealiseerd (866), dat is 45% van het totale woningaanbod in het bestemmingsplangebied. Ook de woningen in de buurt Kom Engelen zijn relatief jong: het grootste aandeel woningen is in de negentiger jaren van de vorige eeuw gebouwd (596 van de 1.056 = 56%). Een andere piek in de woningbouw in deze buurt was in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw, met in totaal 261 woningen (= 25%). De woningbouw in het plangebied heeft derhalve in 'pieken' plaatsgevonden. Van oudsher is er bebouwing in Engelen van ver voor WO II, in de periode t/m 1944 stonden er in totaal 70 woningen, vervolgens is dit in de genoemde perioden en met de ontwikkeling van de verschillende woningbouwgebieden gegroeid tot 1.928 woningen nu.

Een relatief groot deel van de woningen is groot (met 4 of meer vertrekken, dat zijn 3 of meer slaapkamers), namelijk 81%, tegenover 69% gemiddeld voor de stad. De gemiddelde waarde van de woningen in het bestemmingsplan is fors hoger dan die van het gemiddelde voor de gehele stad, namelijk €391.505 tegenover €270.239.²

Verreweg het grootste aandeel woningen bestaat uit koopwoningen, een kleine 89% (voor de stad als geheel bedraagt dit percentage 55%). Woningcorporaties hebben heel weinig bezit in dit gedeelte van de stad: ruim 6% (tegenover 38,5% voor de gehele stad).

Het plangebied heeft ruim 5.000 inwoners (5.114). De samenstelling is relatief jong, jonger dan gemiddeld genomen voor de stad 's-Hertogenbosch. Zo is het aandeel jongeren (0 tot 20-jarigen) 30% (tegenover ruim 22% voor de gehele stad), en het aandeel ouderen (65 jaar en ouder) ruim 8% (tegenover een kleine 14% voor de gehele stad). Uiteraard is dit te verklaren door de wat jongere bebouwing in vergelijking met het gemiddelde voor de stad; over het algemeen trekt nieuwbouw meer jongere huishoudens dan oudere huishoudens. Hieruit vloeit voort dat het aandeel gezinnen met kinderen relatief groot is, namelijk 45%, tegenover 29% voor de gehele stad.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied bevinden zich diverse maatschappelijke voorzieningen, al dan niet gegroepeerd.

Er zijn twee scholen aanwezig. De school De Matrix in Kom Engelen (Kraanvogellaan 4) en de school Antonius Abt in Slot Haverleij (Oberon 17). Laatstgenoemde school heeft een dependance nabij de toekomstige locatie van kasteel Oeverhuyze, die in 2012 verplaatst wordt naar het sport- en jeugdcluster Engelen op sportterrein De Vutter (buiten het plangebied). Daarnaast is er ook kinderopvang: BSO Eijgenwijze in Kom Engelen en kinderopvang Dribbel welke zowel een vestiging heeft in Slot Haverleij (Halewijn 16) en in kom Engelen (die in 2012 verplaatst naar Sport- en jeugdcluster Engelen).

Daarnaast is er een zorgcentrum Lage Leun gesitueerd aan de Kraanvogellaan.

Cultuur en ontspanning

Bij zalencentrum / cultuurhuis De Engelenburcht worden activiteiten in het kader van welzijn en cultuur georganiseerd. Hier kan men terecht voor o.a. theater, muziek, het vieren van feesten en partijen, en het houden van bijeenkomsten e.d.

Bedrijven

In het plangebied komen weinig bedrijven voor. Bedrijven kunnen in de omgeving gevestigd worden op bedrijventerrein de Vutter, dan wel De Rietvelden. Wel is een siersmederij gevestigd aan de Graaf van Solmsweg.

Detailhandel

In het plangebied is slechts één supermarkt (Plus supermarkt) aanwezig aan de Dien van Hemertstraat 1. Daarnaast is in de Dorpstraat nog een winkel aanwezig.

Horeca

Binnen het plangebied zijn weinig horecavestigingen aanwezig. Er is een snackbar aanwezig langs de Graaf van Solmsweg: cafetaria D'n Dijk (Graaf van Solmsweg 49). Verder maakt een café onderdeel uit van de Engelenburcht.

Kantoren

Aan de Togenaarstraat 6 is een kantoor gevestigd.

Dienstverlening

In Slot Haverleij zit aan het Oberon een aantal dienstverlenende bedrijven zoals een kapper en een schoonheidssalon.

Sport en recreatie

Haverleij bestaat voor een groot deel uit golfterrein. De golfbaan van golfclub BurgGolf Haverleij is gelegen tussen Kom Engelen en Slot Haverleij. De golfbaan heeft 18 holes en is een ontwerp van de Engelse golfbaanarchitect Donald Steel. De 'gele' lus heeft allerlei oude dijkjes, de 'rode lus' heeft veel waterpartijen. Naast de 18 holes baan, beschikt BurgGolf Haverleij Den Bosch ook over 9 holes par-3 baan.

Het sportterrein De Vutter, waar een gymzaal, tennisvereniging en voetbalvereniging (als onderdeel van het sport- en jeugdcluster Engelen) zijn gelegen, ligt net buiten het plangebied.

2.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Engelen - Haverleij' geldt een groot aantal bestemmingsplannen. De belangrijkste bestemmingsplannen zijn 'Kom Engelen', 'Uitbreiding Engelen/Hoenderland 1e en 2e fase', 'Hoogveld 1972', 'Hoogveld 2', 'Haverleij' en 'Buitengebied'. Vrijwel alle overige geldende bestemmingsplannen betreffen wijzigingen of partiële herzieningen van deze bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan	Vaststelling Raad	Goedkeuring Gedeputeerde Staten	Kroon
Uitbreidingsplan in hoofdzaak van de gemeente Engelen	15-01-1960	17-08-1960, nr. 48059	
Uitbreidingsplan in onderdelen voor de Kom Engelen en de Kom Bokhoven der gemeente Engelen	15-01-1960	17-08-1960, nr. 48059	
Kom Engelen	20-11-1997	13-02-1998	
Subcentrum woonwagens Leunweg/Engelen	18-12-1986	09-04-1987, nr. 154476	
Hoogveld 1972	12-04-1973	22-05-1974, nr. 219013	
1e herziening Hoogveld 1972	31-08-1978	28-03-1979, nr. 241679	
1e wijziging ex artikel 11 Wet Ruimtelijke Ordening Bestemmingsplan Hoogveld 1972	02-03-1977	08-06-1977, nr. 234427	
Hoogveld 2	24-11-1994	23-05-1995, nr. 134541/141890	11-11-1996
Haverleij	25-02-1999	28-09-1999, nr. 607113	18-07-2001
1e herziening bestemmingsplan Haverleij	20-04-2004	16-11-2004, nr. 993815	
Buitengebied	25-03-1983	22-08-1984	21-10-1987
Buitengebied	29-06-2001	n.v.t.	

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 17 mei 2005 stemde de Tweede Kamer in met de Nota Ruimte waarin het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu de uitgangspunten vastlegde voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. De Nota Ruimte schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

Op het gebied van verstedelijking gaat de Nota Ruimte uit van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken, waaronder BrabantStad (Breda, Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven). Het is niet de bedoeling dat de bundelingsgebieden helemaal verstedelijken. Weliswaar ligt de nadruk op verstedelijking, maar er moet ook ruimte worden gepland voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw. In de bundelingsgebieden moeten stad en land in samenhang worden ontwikkeld.

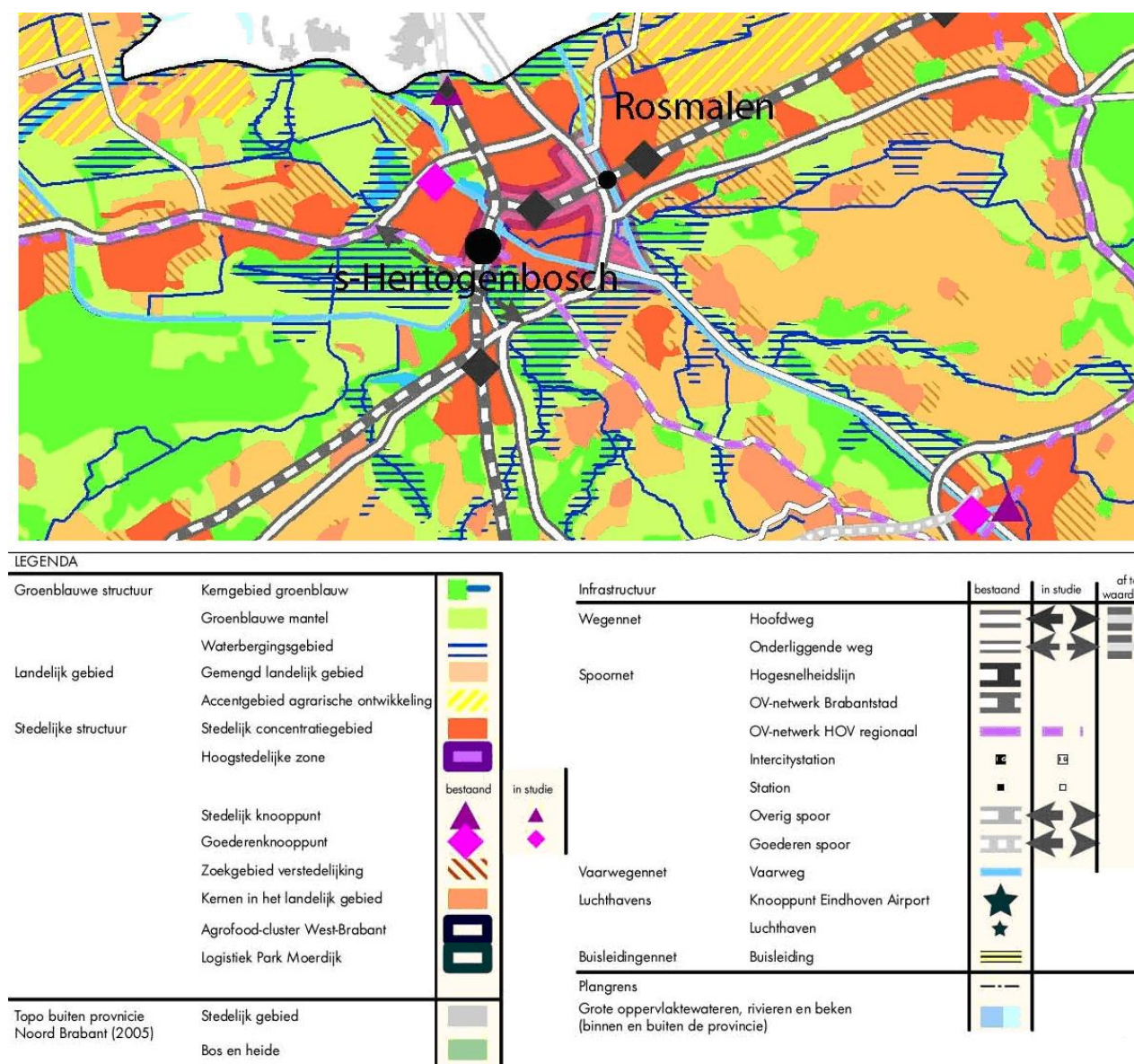
Het is belangrijk dat provincies en gemeenten voldoende ruimte voor op loop- en fietsafstand liggende en daarmee goed vanuit de stad bereikbare parken, groengebieden, volkstuinten, sportvoorzieningen en recreatiemogelijkheden reserveren in en om de stad. Tevens is het van belang dat voorzieningen voor kunst, cultuur en onderwijs en de zorg- en welzijnsvoorzieningen goed bereikbaar en toegankelijk zijn, door ze zoveel mogelijk in dienstenknooppunten onder te brengen (centrumvorming).

In het bestemmingsplan 'Kom Engelen - Haverleij' is het beleid uit de Nota Ruimte niet direct vertaald. De bestaande functies en kwaliteiten zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. In het bestemmingsplan zijn zoveel als mogelijk flexibele bestemmingen geregeld, zodat bestaande situaties hierbinnen vallen. Tevens worden hierdoor niet al te grootschalige transformatie en herinrichting van gebieden en wegen mogelijk gemaakt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 trad de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening in werking. Hierin geeft provincie Noord-Brabant de hoofdlijnen aan van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening haar biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch, mobiliteits-, sociaal, cultureel, milieu- en natuurbeleid. Met deze structuurvisie geeft de provincie ook (mede) gestalte aan nationale ruimtelijke belangen en doelen.



Afbeelding 3.1 Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Op basis van trends en ontwikkelingen heeft de provincie haar ruimtelijke belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen, zoals de concentratie van verstedelijking. De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken; ontwikkelen, zowel gebiedsgericht als thematisch zoals de Ecologische Hoofdstructuur en de herstructurering van bedrijventerreinen; beschermen van provinciale belangen zoals zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit, door middel van de Verordening ruimte; stimuleren, door middel van subsidies en door het beschikbaar stellen van kennis en informatie. In deel B staan de ambities, het beleid en de uitvoering voor de vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Op de Structurenkaart is nagenoeg het gehele plangebied aangeduid als 'stedelijke concentratiegebied' (Kom Engelen en Slot Haverleij) en 'zoekgebied verstedelijking' (Haverleij, m.u.v. het Slot). Binnen de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De enige nieuwbouw die mogelijk blijft, bestaat uit de twee nog te bouwen kastelen in Haverleij en vier zogenaamde bosrandkavels. Deze nieuwbouwmogelijkheden vloeien voort uit de al bestaande mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Deze mogelijkheden passen bovendien binnen het principe van bundeling van verstedelijking.

3.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011

De Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Deze verordening is in twee fasen tot stand gekomen: de Verordening ruimte fase 1 betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid, de Verordening ruimte fase 2 het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de Verordening ruimte fase 1.

Stedelijke ontwikkeling

Ook op de kaart 'Stedelijke ontwikkeling' van de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 is het bestaande stedelijk gebied (Kom Engelen en Slot en kastelen Haverleij) als 'stedelijk concentratiegebied' aangewezen. Het gebied rondom kastelen Haverleij betreft 'gebied integratie stad en land'. Ten aanzien van stedelijke ontwikkeling bepaalt de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen zijn in bestaand stedelijk gebied.

Natuur en landschap

Op de kaart 'Natuur en landschap' is te zien dat het gebied Haverleij ook meerdere functies heeft op het gebied van natuur, landschap en water. Zo maakt het gebied in Haverleij rondom de kastelen onderdeel uit van de groenblauwe mantel. De Dieze en het Henriëttekanaal is aangeduid als ecologische hoofdstructuur, zoekgebied voor ecologische verbindingzone en zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen. De aanduiding voor ecologische hoofdstructuur steekt vanaf de dijk ook nog door het gebied, tussen de toekomstige locatie Heesterburgh en Leliënhuize, Beeckendael en Velderwoude richting Daliënwaard. Een voor een groot deel vergelijkbaar pad geldt voor de aanduidingen zoekgebied voor ecologische verbindingzone en zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen.



Natuur en landschap

- Ecologische hoofdstructuur
- Zoekgebied voor ecologische verbindingzone
- Attentiegebied ehs
- Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
- Groenblauwe mantel
- Beheergebied ehs

Afbeelding 3.2 Uitsnede Kaart Natuur en landschap Verordening ruimte

Ecologische hoofdstructuur | Voor deze gebieden gelden als ecologische waarden en kenmerken de natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het Natuurbeheerplan. Het bestemmingsplan sterkt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van deze ecologische waarden en kenmerken. Het bestemmingsplan stelt regels daartoe, en houdt rekening met overige aanwezige waarden en kenmerken (waaronder cultuurhistorische).

De ecologische hoofdstructuur zoals opgenomen op de afbeelding 3.2 ligt deels buiten het plangebied. De Dieze ter hoogte van uitbreidingswijken kom Engelen en het Henriëttekanaal ligt buiten het plangebied. Een stuk Dieze ter hoogte van de oude dorpskern ligt wel binnen het plangebied. Dat gedeelte van de bestemming Water, heeft ook de aanduiding 'vaarweg', en is tevens bestemd voor behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van ecologische waarden en kenmerken. Voor het overige deel van de EHS op Landgoed Haverleij is de EHS ook verwerkt in de ter plaatse geldende bestemmingen, te weten Natuur en Sport. Deze gronden zijn o.a. bestemd voor de ontwikkeling en het behoud van landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden en de waterhuishouding.

In het Natuurbeheerplan is de Dieze en het Henriëttekanaal aangewezen als Zoete plas. Verder is op Landgoed Haverleij het beheertype Beek en bron aanwezig, dat tevens in de Verordening ruimte als zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen (en zoekgebied voor ecologische verbindingzone) is aangewezen (zie hieronder). Ten slotte is de EHS die richting kasteel Daliënwaard loopt, aangeduid als beheertype Droog bos met productie.

Zoekgebied voor ecologische verbindingzone | Het bestemmingsplan strekt tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone. Het zoekgebied heeft een breedte van 50 meter. Het bestemmingsplan stelt beperkingen aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen (met name bebouwing). Het bestemmingsplan stelt regels ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.

Ook het zoekgebied voor ecologische verbindingzone ligt voor een groot deel buiten het plangebied. Het deel dat wel binnen het plangebied ligt, ligt voor het overgrote deel binnen de bestemming Natuur. Het zoekgebied voor ecologische verbindingzone is op de verbeelding als ecologische verbindingzone aangeduid. Deze gronden zijn tevens bestemd voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone. Bovendien is hieraan een (omgevings)vergunningstelsel gekoppeld voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m².

De invulling van de ecologische verbindingzone in en rondom het plangebied vindt plaats door de volgende projecten: EVZ Dieze voor de Dieze en het Henriëttekanaal en EVZ Luisbroekse Wetering voor het daaronder gelegen zoekgebied.

Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen | Het bestemmingsplan strekt tot de verwezenlijking, het behoud, beheer en herstel van watersystemen. Het zoekgebied heeft een breedte van 25 meter aan weerszijden van de waterloop. Het bestemmingsplan stelt regels voor zover dat nodig is om te voorkomen dat dit gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud, beheer en herstel van watersystemen. Zoals beperkingen aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen (m.n. bebouwing), regels ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk, en regels ten aanzien van het ophogen van gronden.

Het gebied voor zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen is op de verbeelding aangeduid als ecologische verbindingzone, aangezien het gebied samenvalt met het zoekgebied voor ecologische verbindingzone. Deze gronden zijn tevens bestemd voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen. Hieraan zijn regels verbonden voor bovengenoemde werkzaamheden.

Groenblauwe mantel | Het bestemmingsplan strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden, en stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Het bestemmingsplan dient te bepalen dat nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven en overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan.

Het gebied van de groenblauwe mantel is voor het grootste deel bestemd als Natuur dan wel Sport (met uitzondering van wegen). Deze gronden zijn tevens bestemd voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden. Het bestemmingsplan laat in het algemeen geen nieuwe agrarische bedrijven toe.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke StructuurVisie 's-Hertogenbosch

In juni 2003 heeft de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch de Ruimtelijke StructuurVisie vastgesteld, met de ondertitel 'Stad tussen stromen'. Ze bestrijkt de periode tot 2010 en geeft een doorkijk naar 2020. De Ruimtelijke StructuurVisie geeft richting aan de ruimtelijke ambities van de stad. Het is een integratiekader voor sectoraal beleid en is een toetsingskader en leidraad voor ruimtelijke plannen van de gemeente, zoals structuurvisies en bestemmingsplannen. Gemeente 's-Hertogenbosch werkt aan een nieuwe structuurvisie waarin zij het provinciaal beleid (zie paragraaf 3.2) integreert.

De belangrijkste aandachtspunten/onderdelen uit de StructuurVisie zijn:

- een kwaliteitsslag voor de bestaande ruimte door middel van een actief voorraadbeheer in wijken en buurten, herstructurering en herinrichting en meer menging van functies;
- de kwaliteit van het leefmilieu kan worden verbeterd door de realisering van een duurzaam landschappelijk raamwerk waarin het water een prominente rol speelt. Hierdoor wordt de afwisseling tussen stad en land contrastrijker en de ligging van de stad in een delta herkenbaarder. De stad gaat door met een duurzame stedenbouwkundige ontwikkeling van nieuwe gebieden en van bestaande buurten en wijken;
- ruimte wordt geboden aan een grotere variatie van woon- en werkmilieus, gebaseerd op diverse leefstijlen en inkomens, segmentering van bedrijven, menging van functies en een goede spreiding van voorzieningen.

Het dorp Engelen maakt in de Ruimtelijke StructuurVisie deel uit van de Engelvleugel. De vleugel ligt, gescheiden door spoorlijn en natuurgebieden tamelijk geïsoleerd van de rest van de stad en bestaat grotendeels uit sterk gesegmenteerde monofunctionele woon- en werkgebieden. In West zijn nog waardevolle historische sporen aanwezig van de oorspronkelijke situatie, waarbij dit gebied voortdurend onder water liep. Engelen heeft zijn aantrekkelijke historische kernen behouden. Deze is gelegen op stroomruggen en dijken.

Het dorp Engelen ligt in het verlengde van de noordwestelijke uitloop van deze vleugel, achter het bedrijventerrein de Vutter. Het dorp vormt ruimtelijk duidelijk herkenbare eenheid met scherpe begrenzingen. Het dorp kenmerkt zich door zijn historische kern, zijn compacte ligging in open poldergebied en een eigen suburbaan woonmilieu. Kenmerkend is het zeer beperkt aanbod van winkelvoorzieningen.

Daarnaast wordt het plan Haverleij beschreven als een combinatie van recreatieve stadsrandzone, natuurontwikkeling en een bijzondere vorm van suburbaan wonen in de vorm van woonclusters met harde buitengrenzen, vertaald in "kastelen". Hierbij wordt ook gerefereerd aan de hier gebruikelijke bewoning op donken.

In het bestemmingsplan 'Kom Engelen - Haverleij' is het beleid uit de Ruimtelijke StructuurVisie niet direct vertaald. De bestaande functies en kwaliteiten van het plangebied zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. In het bestemmingsplan zijn flexibele bestemmingen met ruime regels opgenomen, zodat bestaande situaties hierbinnen vallen. Tevens worden hierdoor niet al te grootschalige transformatie en herinrichting van gebieden en wegen mogelijk gemaakt.

3.3.2 Landschapsvisie

De gemeente 's-Hertogenbosch wil graag bijdragen aan de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig landschap. De opstelling van de Landschapsvisie is één van de initiatieven die zij daartoe heeft ondernomen. De planhorizon is gesteld op 2015. Qua abstractieniveau beweegt de Landschapsvisie zich tussen het bestemmingsplan Buitengebied voor het noordelijke deel van de gemeente en de Ruimtelijke Structuurvisie. Gemeente 's-Hertogenbosch werkt aan een nieuwe Ruimtelijke Structuurvisie waarin de Landschapsvisie als het ware wordt geïntegreerd.

De Landschapsvisie is op 22 april 1999 vastgesteld door de gemeenteraad. In de Landschapsvisie wordt een herkenbaar raamwerk aangegeven, bestaande uit een samenhangend patroon van natuur- en bosgebieden dooraderd met groene en blauwe netwerken, die verbanden leggen met de omgeving. In het landschappelijk raamwerk ligt het primaat bij de natuur en landschap.

Het raamwerk bestaat uit twee legenda-eenheden:

1. Bossche Buitens | Eén van de vijf Bossche Buitens 'Landgoed Haverleij en Engelermeer met de Riviertuin' vormt een landschappelijke kerngebied van oeverwallen en komgronden. Dit Bossche buiten vormt een heldere ruimtelijke eenheid, herkenbaar voor de bewoners van de stad, waar landschap, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten en natuurgerichte recreatie dichtbij huis samenkomen.

Het gebied heeft een gevarieerde geomorfologische en bodemkundige opbouw. Een markant element is het Engelermeer. Rondom het Engelermeer liggen waardevolle oeverlanden en een oude eendekooi. Voor de toekomst gaat het in het zuidelijke deel van Landgoed Haverleij (het rietland) vooral om behoud en beheer van de aanwezige wateren en oevers als plas, rietland en ruigte. Hier zullen rietvogels als de blauwborst en diverse vogels van open water te vinden zijn. In het deel van het Landgoed Haverleij zijn op de komgronden populierenbossen als bakens aangelegd en op de oeverwal een essen-iepenbos, gecombineerd met woningbouw. Het nieuwe parklandschap heeft, naast de bestaande waarde van het gebied voor water- en rietvogels, vooral betekenis voor bosvogels en plantensoorten van essen-iepenbossen. Via de Maasdijk en de oevers van het Henriëttekanaal en de Maasuitwaarden heeft Landgoed Haverleij relatie met de Bossche Buiten 'Maas en Dieze'.

2. Lange lijnen | Het stelsel van Lange Lijnen is opgebouwd uit verbindingen via water en verbindingen over land. Als geheel vormen zij een netwerk dat het buitengebied van 's-Hertogenbosch overspant, ontsluit en verankert en het stedelijk gebied dooradert. De zuidelijke banddijk van de Maas met meidoornstruwelen en wielen vormt een lange lijn langs het landgoed Haverleij. De dijk en directe omgeving hebben vooral betekenis voor vogels van het rivierdal en voor enkele algemene amfibieën. Op de taluds komen stroomdalgraslanden voor.

Het Landgoed Haverleij (met uitzondering van de woningbouw in de vorm van de kastelen en het golfterrein) heeft voor het grootste deel de bestemming Natuur.

3.3.3 Bomen

Bomen van 's-Hertogenbosch

In de visie 'Bomen van 's-Hertogenbosch', vastgesteld april 2000, zijn de volgende hoofddoelstellingen geformuleerd:

- het onderkennen van het belang van bomen in de stad, langs lijnen en op plekken;
- het ontwikkelen van een robuuste bomenstructuur;
- het versterken van de karakteristieken en kwaliteiten van 's-Hertogenbosch;
- het herkenbaar maken en ondersteunen van belangrijke lijnen in de stad;
- een nieuwe impuls geven aan beheer en onderhoud van bomen.

Voor Engelen en Haverleij zijn de volgende groenelementen in deze visie opgenomen:

- de historische lijn van de Maasdijk, vanaf de sluis richting Bokhoven

Huidige beeld | Toekomstbeeld: het kronkelige verloop van de Maasdijk, in samenhang met de bosjes en meidoornhagen in de uiterwaarden, leveren een zeer karakteristiek en herkenbaar beeld op. Vanwege de waterkerende functie heeft de Maasdijk zelf geen boombeplanting. De tuin van Landgoed Haverleij sluit goed aan op het omringende landschapsbeeld van de dijk.

- de waterlijn van de Dieze en het Henriëttekanaal

Toekomstbeeld: De vaarroute vanaf de Maas via het Henriëttekanaal naar de binnenstad zou begeleid kunnen worden met losse grote bomen (populier of wilg) op een wat grotere onderlinge afstand (zoals de bomen langs de Maas). Deze inrichting kan zich uitstrekken tot aan de Maas. Dit sluit aan op de karakteristiek van het gebied Haverleij. Vanwege de waterkerende functie van de dijk is het niet toegestaan om bomen op de kruin te planten.

- de hoofdontsluitingsweg van dit gebied: De Haverlij

Huidig beeld | Toekomstbeeld: De weg heeft een inrichting met ruig gras en boomgroepen. Hiermee ontstaat samenhang tussen de weg en zijn omgeving, waardoor de weg onderdeel van het landschap vormt. Ter hoogte van de splitsing Engelen en Haverleij is een rotonde in ruig gras aangelegd, aansluitend op bij het open landschap in de omgeving.

- het karakteristieke groen van het buurtschap Engelen

Huidig beeld | Toekomstbeeld: Engelen karakteriseert zich enerzijds door het zeer fraaie dorpsgezicht aan het Henriëttekanaal. Voor de buurtschappen en oude kernen is het vooral belangrijk dat ze hun eigen identiteit zoveel mogelijk behouden. Dit vraagt om maatwerk.

Bomenbeleidsplan

Het Bomenbeleidsplan 's-Hertogenbosch, is door de raad vastgesteld op 26 januari 2010 en van kracht per 1 september 2010. In het Bomenbeleidsplan worden de belangrijkste bomen van de stad ingedeeld in drie categorieën: monumentale bomen, structuurbomen en sfeerbomen.

In het plangebied van dit bestemmingsplan komen drie monumentale bomen voor:

- een Acer pseudoplatanus (nr. 98) op particulier terrein aan de Graaf van Solmsweg 65, stamomvang 70, vanwege de beeldbepalende karakteristiek;
- 2 gemeentelijke bomen Tilia europaea (nr. 145, nr. 146) aan de Graaf van Solmsweg, stamomvang 236.

Deze bomen zijn zo belangrijk dat hiervoor een strikt kapverbod wordt gehanteerd.

In het bestemmingsplan 'Kom Engelen - Haverleij' is het beleid uit het Bomenbeleidsplan 's-Hertogenbosch niet direct vertaald. In het bestemmingsplan zijn flexibele bestemmingen met ruime regels opgenomen, zodat de bomen binnen de bestemming zijn toegestaan.




















3.3.4 Welstandsnota

In het bestemmingsplan voor 'Kom Engelen - Haverleij' worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De architectonische verschijningsvorm wordt gewaarborgd door middel van een Welstandsnota. Op 17 mei 2011 stelde de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch de 'Actualisering Welstandsnota 2011' vast.

De woningen in de Kom Engelen bestaan met name uit geïndustrialiseerde bebouwing, individuele woonbebouwing en thematische (woon)bebouwing, inbreidingsgebied. Daarnaast is het beschermd dorpsgezicht aangeduid als historisch dorpsgebied. In de Welstandsnota zijn per bebouwingstype architectonische en bouwtechnische welstandscriteria opgenomen. Voor Haverleij, met uitzondering van de bosrandkavels, geldt een apart beeldkwaliteitplan. De bosrandkavels zijn welstandsvrij. Bij de Actualisering Welstandsnota 2011 heeft gemeente 's-Hertogenbosch er voor gekozen om een aantal gebieden als welstandsvrij aan te duiden. Dit geldt onder andere voor de bosrandkavels. Het is de bedoeling dat de bosrandkavels als een pilot gaan fungeren voor het realiseren van een project zonder dat daarvoor welstandscriteria of beeldkwaliteitplannen worden vastgesteld.

Met de genoemde beleidsstukken, het bestemmingsplan en de Welstandsnota, wordt zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (omgevingsvergunningplichtige) bouwplannen worden zowel aan het bestemmingsplan als aan de Welstandsnota getoetst.



H1		historische stedelijke bebouwing	G1		parken, groengebieden of sportcomplex
H2		historisch bebouwingslint	G3		agrarisch buitengebied met boerenerven
H3		historisch dorpsgebied	G4		natuurgebied
H4		gemengde bebouwing	T1		gestapelde (woon)bebouwing
H5		dijkbebouwing	T2		winkelcentrum
W1		(gesloten) historische (woon)bebouwing	T3		instituut
W3		tuindorpen en tuinwijken	T4		op zich zelf staande bebouwing
W4		ambachtelijke traditionele (woon)bebouwing	T5		woonwagenlocatie
W5		geïndustrialiseerde (woon)bebouwing			beeldkwaliteitsplannen
W6		woonerf			welstandsvrij
W7		thematische (woon)bebouwing, inbreidingsgebied			
W8		thematische (woon)bebouwing, uitbreidingsgebied			
W9		individuele woonbebouwing			
B1		industrialiebebouwing			
B2		bedrijfsbebouwing			
B3		kantoorbebouwing			

Afbeelding 3.3 Uitsnede kaart bebouwingstypen Actualisering Welstandsnota

3.3.5 Waterplan

Het doel van het Waterplan "Waterstad 's-Hertogenbosch" (14 juli 2009) is het bereiken van een veilig en een duurzaam watersysteem in en om 's-Hertogenbosch, waarbij zo goed mogelijk aan de wensen van alle belanghebbenden tegemoet wordt gekomen. Het Waterplan betreft een koepelplan voor alle waterzaken. Het gaat daarbij om de gewenste inrichting en het beheer van oppervlaktewater en grondwater, als ook om de afvoer van hemelwater en afvalwater.

Het Waterplan omvat het gemeenschappelijk beleid van gemeente en de waterschappen. Dit gemeenschappelijke beleid moet leiden tot een klimaatbestendig, robuust en mooi watersysteem in de Groene Delta. De bijdrage aan energiebesparing vanuit het watersysteem zijn verkend met het oog op de doelstelling om in 2050 als stad klimaatneutraal te zijn. Ambities zijn hierbij verwoord naar beleid op hoofdlijnen. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGrp) is het beleid ten aanzien van afvalwater, regenwater en grondwater verder uitgewerkt.

Het waterplan bevat een uitvoeringsprogramma met concrete projecten. Dit uitvoeringsprogramma is aan de hand van de volgende tien speerpunten samengesteld:

- per deelgebied een visie op het watersysteem (waterstructuurplan);
- gebruik beleidsruimte nieuwe wetgeving en geef helderheid in taken partijen (NBW);
- klimaatsadaptieve stadsontwikkeling;
- water maakt 's-Hertogenbosch mooi;
- visie op de ondergrond;
- actieve participatie in regionale ontwikkelingen;
- benutten van kansen in het watersysteem voor de energieneutrale stad;
- uitvoeren van maatregelen uit het Stroomgebiedbeheerplan;
- uitvoeren overige maatregelen uit de waterprogramma's van het gebiedsproces;
- werken aan water in West (de schop in de grond).

Voor het cluster West en Engelen zijn de oplossingsrichtingen uit de watersysteemanalyse al concreter in beeld gebracht en vertaald naar mogelijke maatregelen. Deze zijn vastgelegd in een inrichtings- en beheersvisie. Ten aanzien van de waterkwaliteit is een aantal knelpunten gesignaleerd. De visie resulteerde in een zestal maatregelen die de gesignaleerde knelpunten oplossen. Deze zogenaamde 'no regret' maatregelen worden in de komende planperiode uitgevoerd. Met de vergroting van de bergingscapaciteit is reeds een aanvang gemaakt. De overige (kwaliteits)maatregelen bestaan o.a. uit het maken van een nieuwe inlaat voor West en het afkoppelen van stedelijke verhardingen in West.

In hoofdstuk 6 'Waterparagraaf' worden de belangrijkste beleidsuitgangspunten voor het plangebied Kom Engelen - Haverleij genoemd. Ook wordt hier ingegaan op de wijze waarop met water wordt omgegaan op eventuele (her)ontwikkelingslocaties.

3.3.6 Woonbeleid

Het woonbeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch is vastgelegd in de nota Wonen 2007.

Een van de doelstellingen van het woonbeleid in 's-Hertogenbosch is om de woningdifferentiatie te vergroten. Deze keuze is gemaakt om enerzijds de soms eenzijdigheid van het woningaanbod in buurten te doorbreken en anderzijds om de inwoners van de stad voldoende keuzemogelijkheden te bieden in de vorm van een gedifferentieerd en gevarieerd woningaanbod met een eigen identiteit en karakter. Zowel in bestaande als in nieuwe buurten moeten mensen kunnen kiezen uit verschillende prijs- en kwaliteitsniveaus en verschillende woningtypen. Nieuwbouw, maar ook verbouw en herbouw kunnen worden ingezet om dit doel te bereiken. Nieuwbouw moet dan bestaan uit een mix van prijscategorieën en woningtypologieën.

Bij nieuwbouw in bestaande buurten geldt vaak dat er nog maar beperkte ruimtelijke mogelijkheden aanwezig zijn om woningen te bouwen. Dit betekent dan dat zorgvuldig met deze vrijkomende locaties moet worden omgegaan. Hiervoor geldt dan het uitgangspunt: 'strategische nieuwbouw'. Nieuwbouw moet niet leiden tot meer van hetzelfde, maar juist tot een verbreding van het bestaande woningaanbod. De woningbouw moet een 'meerwaarde' bieden ten opzichte van het aanwezige woningaanbod.

De opgave voor de woningproductie is dan: "voldoende en gevarieerd bouwen". Dit betekent onder meer dat de diversiteit in de nieuwbouw vergroot moet worden, zowel ten aanzien van prijsklassen, als ten aanzien van woningtypen. In de nota Wonen 2007 is na uitvoerige analyse van vraag en aanbod op de woningmarkt een differentiatie voor het woningbouwprogramma voor de komende periode vastgelegd. Deze differentiatie geldt als stedelijk gemiddelde en is als volgt:

- sociale sector (huur en koop): 30% t/m 2010, bij realisatie na 2010 25%;
- middeldure sector: 30%;
- dure sector: 40% t/m 2010, na 2010 45%.

Het gaat hier uitdrukkelijk om stedelijke gemiddelden. Per woningbouwplan kan een afwijkende differentiatie wenselijk zijn, afhankelijk van de locatie, de buurt en de beoogde doelgroep.

Een tweede belangrijke doelstelling van de nota Wonen 2007 is tevens om het woningaanbod voor 'bijzondere doelgroepen' te vergroten. Dit betekent het creëren van woningen of wooneenheden voor mensen die om diverse redenen (tijdelijk of permanent) specifieke zorg en/of begeleiding nodig hebben en die daarbij een specifieke woonvraag (kunnen) hebben. Onder bijzondere doelgroepen worden verstaan:

- ouderen en gehandicapten (lichamelijk, verstandelijk en visueel gehandicapt);
- daklozen: individuele personen die geen dak boven hun hoofd hebben en op straat leven of voor kortere of langere tijd in de opvang verblijven;
- potentiële daklozen: individuele personen die een grote kans lopen om hun bestaande huisvesting te verliezen;
- overige bijzondere doelgroepen: individuele personen of gezinnen die moeilijk te huisvesten zijn vanwege een tbs-verleden of een verleden als zedendelinquent of vanwege blijvend crimineel, overlastgevend of onaangepast gedrag.

Centraal uitgangspunt is dat bij ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwbouw, herstructurering of transformatie) de samenstelling van de woningvoorraad in de wijk hét vertrekpunt is. Zoveel mogelijk 'aanvullende woningprogramma's' dus om wijken, waar nodig, meer evenwichtig te maken. Vergroten van de variatie betekent soms ook dat specifiek voor ouderen, of juist voor starters gebouwd zou moeten worden. Het woningprogramma moet een versterking betekenen voor de huidige woningvoorraad van de wijk. Dat geldt overigens niet alleen voor nieuwbouw, maar ook voor omvormingen van bestaande woningen.

Accent woonbeleid Engelen

Het accent van het woonbeleid voor Engelen ligt op:

- meer senioren(plus)woningen;
- woningen voor starters, c.q. jonge huishoudens;
- vergroten aandeel kernvoorraad;
- meer woningen voor bijzondere doelgroepen.

De mogelijkheden voor nieuwbouw in Kom Engelen zijn nog maar beperkt aanwezig, wat betekent dat zorgvuldig met vrijkomende locaties moet worden omgegaan.

Het woonbeleid voor Engelen is meer specifiek gericht op het realiseren van huisvesting in de meer betaalbare segmenten, in elk geval voor jongeren; om hen meer mogelijkheden te bieden in hun buurt te blijven wonen, als zij zelfstandig gaan wonen. Daarnaast is specifiek woningaanbod nodig voor ouderen. In de afgelopen tijd is een seniorenpluscomplex gerealiseerd in de sociale huur en middeldure koop. Op deze manier is het woningaanbod in Engelen verbreed, zodat voor elk huishouden meer woonmogelijkheden ontstaan. Daar waar ontwikkelingsmogelijkheden zijn, met name in de kom van Engelen wordt op deze specifieke categorieën ingezet. Deze mogelijkheden zijn hier niet veelomvattend meer.

De bestaande woningen zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. In het bestemmingsplan zijn globale bestemmingen met ruime regels opgenomen, zodat bestaande situaties hierbinnen vallen. Tevens wordt hierdoor niet al te ingrijpende herstructurering van gebieden mogelijk gemaakt.

Daarnaast zijn de mogelijkheden voor de nog te ontwikkelen kastelen en bosrandkavels overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Aangezien de bouw van deze kastelen en deze vrijstaande woningen reeds mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan wordt dit niet meer als een echte ontwikkeling in het kader van dit bestemmingsplan gezien.

3.3.7 Nota detailhandel

Op 11 oktober 2011 stelde de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch de Nota Detailhandel 's-Hertogenbosch 2011 vast. In deze nota geeft de gemeente 's-Hertogenbosch haar visie weer op detailhandel. De uitgangspunten van het eerder (in 2006) vastgestelde detailhandelsbeleid zijn ongewijzigd gebleven. Doel van het detailhandelsbeleid is om randvoorwaarden te creëren voor behoud en versterking van de Bossche winkelstructuur. Uitgangspunten van het detailhandelsbeleid zijn:

- handhaven van de fijnmazige Bossche winkelstructuur voor dagelijkse artikelen: stadsdeel- en wijkwinkelcentra, buurtwinkelgebieden.
- geen ruimte bieden aan megasupermarkten buiten de stadsdeel- en wijkwinkelcentra.
- hanteren van het drieslagmodel: 1. centra voor boodschappen doen; 2. centra voor recreatief winkelen; 3. centra voor doelgerichte aankopen. Ten aanzien van grootschalige non-food-winkelformules (voor vooral niet volumineuze artikelen) ligt het primaat conform de Ontwikkelingsvisie Stadscentrum bij de binnenstad. Zijn daar redelijkerwijs onvoldoende mogelijkheden, dan kan vestiging in of aansluitend aan een themawinkelgebied worden overwogen. Daarbij moet worden aangetoond dat dit geen afbreuk doet aan de detailhandelfunctie van de binnenstad.
- clusteren van winkels in winkelconcentraties: geen solitaire vestigingen, geen toename van verspreide bewinkeling.

In het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Engelen - Haverleij' is een supermarkt gelegen. Volgens de Nota detailhandel 2006-2010 betreft het een moderne supermarkt die op maat is (geanticipeerd op ontwikkeling Haverleij). In de Nota Detailhandel 's-Hertogenbosch 2011 staat deze supermarkt als buurtsteunpunt benoemd. Daarbij wordt geconstateerd dat het stadsdeelcentrum Helftheuvelpassage zeer goed functioneert. Dit stadsdeelcentrum met meerdere supermarkten wordt ook bezocht door inwoners van Kom Engelen en Haverleij.

De bestaande supermarkt aan de Dien van Hemertstraat is als zodanig bestemd.

3.3.8 Beleidsplan Horeca

In het Beleidsplan Horeca is aangegeven dat de mogelijkheden voor uitbreiding van het horeca-aanbod in de wijken buiten de binnenstad beperkt zijn. De bestaande horecabedrijven moeten in staat worden geacht aan de potentiële vraag te kunnen voldoen. Alleen in de nieuwe ontwikkelingsgebieden zijn beperkte vestigingsmogelijkheden voor horecabedrijven. Als voorbeeld wordt Engelen genoemd voor in potentie cafetaria, enkele restaurants, café.

De bestaande mogelijkheden tot vestiging van horeca uit de vigerende bestemmingsplannen zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

3.3.9 Kantorenvisie

In de kantorenvisie 'Ruimte voor kantoren 2004 - 2015' wordt een visie gegeven op de Bossche kantorenmarkt in de periode 2004 - 2015.

De belangrijkste beleidspunten uit de kantorenvisie zijn:

1. Realisatie van een nieuwbouwprogramma in de periode 2004-2015 van 255.000 m² (130.000 m² in de periode 2004-2010 en 125.000 m² in de periode 2010-2015).
2. Het selectief vestigingsbeleid zal worden voortgezet. Dit houdt in, dat voor grootschalige kantoren slechts één locatie tegelijkertijd wordt ontwikkeld. Het Paleiskwartier en omgeving hebben prioriteit, daarna volgen Station Oost en Avenue2.
3. De ontwikkeling van kleinschalige kantoren (1.000 m²) krijgt meer ruimte. De mogelijkheden hiervoor liggen op de stedelijke verbindingssassen en de vrijkomende VAB-terreinen. Ook de herontwikkeling van het GZG-terrein, de Kom Rosmalen en de nieuwbouwmogelijkheden in de Groote Wielen en Willemspoort bieden voor kleinschalige kantoren perspectief.
4. De gemeente stimuleert actief het vertrek van grote kantoren uit de binnenstad.
5. De gemeente is pro-actief wat betreft het uit de markt nemen van verouderde incurante kantoren. Daarmee zet zij de middelen van RO- en grondbeleid actief in. Op deze wijze krijgt de nieuwbouw in de kantorenparken een impuls en blijft de kwaliteit van de kantorenvorraad op peil.
6. De gemeente laat de strenge parkeernormering voor kantoorlocaties uit het abc-locatiebeleid vervallen. Daarvoor in de plaats stelt zij bij de bouw van grote kantoren de eis van gebouwde parkeervoorzieningen.
7. Bedrijventerrein is schaars. Daarom verzet de gemeente zich tegen een verkantoring van bedrijventerreinen. De gemeente wil dit doel bereiken door een duidelijke formulering van het beleid, overleg met de marktpartijen en handhaving.

Er zijn vijf segmenten (de binnenstad, stationslocaties, snelweglocaties, kantoren in woonwijken en kantoren op bedrijventerreinen) te onderscheiden. Binnen het plangebied Kom Engelen - Haverleij komen nauwelijks kantoren voor. Het betreft voornamelijk woongebied. De gemeente wil meer ruimte geven voor de bouw van kantoren in woonwijken. Het gaat hierbij om kleine kantoren die passen binnen de woonomgeving (<500 m²).

In het bestemmingsplan zijn gemengde bestemmingen opgenomen voor het hart van de Kom alsmede voor het hart van Slot Haverleij, waarbij is geregeld dat (ook) kantoren als nevensgeschikte functie aan de woonfunctie zijn toegestaan.

3.3.10 Koersnota Infrastructuur

In het verlengde van de nota 's-Hertogenbosch Bereikbaar uit maart 2000 sprak de gemeenteraad zich op 21 mei 2008 uit over ambities en wensen ter bevordering van de bereikbaarheid van stad, wijken en regio. Op 13 mei 2009 stelde de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch het uitwerkingsplan 'Koersnota Infrastructuur' vast met daarin een analyse van en oplossingsrichtingen voor bestaande en toekomstige knelpunten. De ambitie van de Koersnota Hoofdinfrastructuur is om het autogebruik terug te dringen ten gunste van het openbaar vervoer en de fiets. Het doel is om het aandeel van de auto in de verplaatsingen terug te brengen van 70% naar 60%, ten gunste van het openbaar vervoer en van de fiets die van 7% naar 10% respectievelijk van 23% naar 30% toenemen in 2015. De insteek van de Koersnota Hoofdinfrastructuur is als volgt:

- ontvlechten van hoofdinfrastructuur voor auto en openbaar vervoer/ fiets;
- bundelen van verkeer op doorstroommassen met daartussen verkeersluwe verblijfsgebieden;
- het optimaal benutten van de ruit van 's-Hertogenbosch;
- verkeer zonder herkomst of bestemming in de binnenstad ontmoedigen op de binnenstadsring;
- het versterken van het verblijfsklimaat in de kom Rosmalen.

De Koersnota Infrastructuur is inmiddels uitgewerkt in:

- uitwerkingsplan 'Lekker Fietsen' (2009);
- uitwerkingsplan 'Verkeersmanagement' (2010). Hierin wordt aangegeven hoe de doorstroming voor het autoverkeer naar de belangrijkste werk- en bezoekslocaties in 's-Hertogenbosch op de korte termijn kan worden verbeterd.
- uitwerkingsplan openbaar vervoer. Hierin zijn meerdere assen als doorstroommassen voor het openbaar vervoer waarop het openbaar vervoer beter gefaciliteerd moet worden.

Naast bovenstaande uitwerkingsplannen wordt gewerkt aan een uitwerkingsplannen op het gebied van parkeren en transferia. Daarnaast worden twee gebiedsgerichte studies uitgewerkt: oost-west ('s-Hertogenbosch-Rosmalen) en de binnenstad.

Op grond van de Koersnota Hoofdinfrastructuur zijn in de verschillende uitwerkingsplannen de hoofdstructuren voor auto, openbaar vervoer en fiets aangewezen. Naast de doorstroommassen voor het gemotoriseerd verkeer is in de gemeentelijke wegcategorisering een aantal andere wegen aangewezen die ook een gebiedsontsluitende functie hebben. Alle overige wegen zijn de verblijfsgebieden; de gemeente probeert die verblijfsgebieden verkeersluw te houden.

De bestaande verkeersvoorzieningen hebben in het bestemmingsplan Kom Engelen - Haverleij een verkeersbestemming gekregen. De verkeersbestemming heeft ruime regels, waardoor niet al te grootschalige herinrichting van wegen in de toekomst mogelijk wordt gemaakt.

3.3.11 Nota Parkeernormen

Voor ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening heeft de gemeente 's-Hertogenbosch een eigen parkeernormenbeleid vastgesteld. Dit beleid is vastgelegd in de nota Parkeernormen, dat is vastgesteld d.d. 9 december 2003. De nota geeft aan hoeveel parkeerplaatsen per functie en per stadsdeel gerealiseerd dienen te worden bij nieuwbouw.

In het bestemmingsplan Kom Engelen - Haverleij is het beleid uit de Nota Parkeernormen niet direct vertaald. Wel zijn in het bestemmingsplan regels gesteld dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt bovenstaand beleid met betrekking tot parkeernormen gehanteerd.

3.3.12 Nota Hoogbouw

De Nota Hoogbouw (mei 2003) vormt een onderlegger voor hoogbouwinitiatieven. De nota is één van de bouwstenen bij de planologische planvorming. In de nota is de bestaande hoogbouw in 's-Hertogenbosch geïnventariseerd. In het plangebied zijn geen gebouwen aanwezig die onder de categorie "hoogbouw" vallen.

In de nota zijn zones (knopen, landmarks, lange lijnen, grote vlakken en punten) aangewezen waar mogelijk ruimte is voor hoogbouw. Ruimtelijk onderzoek zal vervolgens moeten uitwijzen of hoogbouw ter plekke inpasbaar is. Binnen het plangebied Kom Engelen - Haverleij zijn geen zones voor hoogbouw aangewezen.

De Nota Hoogbouw heeft geen invloed op het bestemmingsplan Kom Engelen - Haverleij.

3.3.13 Prostitutiebeleid

In hoofdstuk 3 van de A.P.V. is het gemeentelijk prostitutiebeleid verwoord, voor zover dat in het kader van de algemene plaatselijke verordening van toepassing is.

Op de diverse maatschappelijke voorzieningen en nog enkele andere verspreide niet-woonfuncties na, hebben we uitsluitend te maken met een woongebied, waarin de vestiging van een seksinrichting niet gewenst is.

In de regels van het bestemmingsplan is de vestiging van een seksinrichting uitgesloten. In combinatie met artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het niet toegestaan de gronden in het bestemmingsplan te gebruiken voor een seksinrichting.

3.3.14 Antenne-installaties

Het beleid van de gemeente 's-Hertogenbosch is neergelegd in de Beleidsnotitie GSM antennemasten en vertaald in een zoneringskaart voor GSM/antenne-installaties. Er zijn drie gebieden te onderscheiden, namelijk gebieden waar dergelijke installaties zonder uitzondering niet zijn toegestaan, gebieden waar zij niet zijn toegestaan, tenzij, en gebieden en zones waar antenne-installaties zijn toegestaan.

Gebieden waar zonder uitzondering geen GSM/antenne-installaties zijn toegestaan, betreffen landschappelijk waardevolle gebieden en natuurzones. In verband met de kwetsbaarheid van de historische delen van de gemeente wordt voorgesteld die delen die zijn aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht geen GSM/antenne-installaties toe te staan, tenzij de welstands- en monumentencommissie positief adviseert, in die zin dat wordt voldaan aan hoge eisen van welstand. De richtlijnen van de Rijksdienst voor Monumentenzorg vormen mede een leidraad bij de plaatsing van installaties op of aan monumenten.

Gebieden waar GSM/antenne-installaties zijn toegestaan (op basis van een positief advies welstands-/monumentencommissie (redelijke eisen van welstand)), betreft:

- op portalen van hoofdautowegen en de zone aan weerszijden van en 100 meter uit de as van de weg;
- op portalen van de Nederlandse Spoorwegen;
- op hoogspanningsmasten;
- binnen de zone aan weerszijden van en 50 meter uit de as van wijkontsluitingswegen zoals aangeduid op de zoneringskaart;
- bedrijven- en/of kantorenterreinen.

Er zal terughoudend worden omgegaan met plaatsing van antenne-installaties binnen woongebieden.

Site-sharing is inmiddels van hoger hand waar mogelijk verplicht gesteld aan de aanbieders van mobiele telefonie, zodat het aantal antenne-installaties kan worden beperkt.

In de regels van het bestemmingsplan is een algemene ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van GSM/antenne-installaties tot een maximale hoogte van 40 meter, waarbij het gemeentelijk beleid zoals hierboven staat beschreven richtinggevend is voor de toelaatbaarheid van GSM/antenne-installaties op de locatie waarvoor het verzoek is ingediend.

3.3.15 Nota spelen

De Nota Spelen (vastgesteld op 24 januari 2004) biedt het beleidskader voor buiten spelen in de gemeente 's-Hertogenbosch op de daarvoor formeel bestemde plekken in de openbare ruimte. Per wijk is/wordt hiervoor een wijkspeelplan opgesteld, dat inzicht geeft in de verschillende speelplekken die in een wijk voor de verschillende leeftijdsgroepen gerealiseerd moeten worden. Daarbij wordt o.a. rekening gehouden met bevolkingsamenstelling naar leeftijd en met de reeds aanwezige speelplekken in de wijk.

Voor het plangebied Kom Engelen - Haverleij is het wijkspeelplan Engelen van toepassing. In het wijkspeelplan hebben buurtgerichte uitwerkingen voor Kom Engelen alsmede voor Haverleij plaatsgevonden.

Voor wat betreft de speelplekken wordt onderscheid gemaakt in verschillende leeftijdscategorieën, aangezien elke categorie haar eigen behoeften en beperkingen heeft. Er wordt rekening gehouden met jonge kinderen van 0-6 jaar (spelen tot 100 meter van de eigen woning), met schoolkinderen van 6-12 jaar (spelen tot 400 meter van de eigen woning), en jongeren van 12-18 jaar (spelen tot circa 1000 meter van de eigen woning). Bij de uitgevoerde inventarisatie is een speelplek ingedeeld in één van de bovengenoemde leeftijdscategorieën, indien zich daar een speeltoestel bevindt, dat geschikt is voor de overeenkomende leeftijdscategorie. Iedere speelplek is vervolgens voorzien van een cirkel, behorende bij de leeftijdscategorie, zodat een duidelijk beeld ontstaat van de spreiding van de speelplekken in de wijk.

In het bestemmingsplan "Kom Engelen - Haverleij" is het beleid uit de Nota Spelen en het bijbehorende wijkspeelplan Engelen direct vertaald. De plaatsen waar bestaande speelplekken zich bevinden of nieuwe speelplekken zijn gepland zijn zodanig bestemd, dat de bestaande speelplekken (indien gewenst) gehandhaafd kunnen worden en nieuwe speelplekken daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd.

3.3.16 Nota Grondbeleid

In de Nota Grondbeleid 2005 (februari 2005) stelt de Raad primair de kaders vast voor het door het college te voeren grondbeleid. Grondbeleid wordt door de gemeente 's-Hertogenbosch gezien als het beleid dat, ten behoeve van de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van ruimtelijke ordening, streeft naar het creëren van ruimte voor wonen, werken, winkelen en recreëren in zowel uitleggebieden als bestaand stedelijk gebied, door het oppakken of ondersteunen van concrete ontwikkelinitiatieven.

In de Nota Grondbeleid zijn vastgelegd: de kaders voor actief en passief grondbeleid, het prijsbeleid, de financiële grondslagen, het risicomangement en de mate waarin voorzieningen worden opgenomen in de grondexploitatie.

Het door de Raad vast te stellen bestemmingsplan voor een gebied bepaalt specifiek wat de kaders zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied zelf. Bij de besluitvorming over een bestemmingsplan maakt de Raad een afweging tussen alle gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van het gebied en het beoogde financiële resultaat. De keuze van de vorm van grondbeleid (actief, passief, PPS of bouwclaimmodel) wordt in het hoofdstuk 'Economische uitvoerbaarheid' vastgelegd. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Beheersplan

Bestemmingsplan Kom Engelen - Haverleij legt de situatie vast die feitelijk of juridisch-planologisch bestaat en maakt in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Dit betekent niet dat er helemaal geen mogelijkheden zijn tot functieverandering. De huidige bestemmingsplannen laten al enige vrijheid toe. De bestaande functieveranderingsmogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen zijn zoveel als mogelijk overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Kom Engelen

Voor de kom Engelen geldt dat het hoofddoel is en blijft: het behouden, zo nodig versterken, van de woonfunctie. Daarvoor is het ook van belang dat het voorzieningenniveau versterkt kan worden om de maatschappelijke leefbaarheid van de kern te behouden.

Het algehele streven is om de niet-woonfuncties te clusteren in bepaalde gebieden. Dat is met name gedaan voor de maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, gezondheidscentrum. Daarnaast worden niet-woonfuncties met name toegestaan in de oude dorpskern.

Zo worden in de oude dorpskern ruimere mogelijkheden geboden voor het vestigen van niet-woonfuncties. Zo heeft de oude dorpskern een functie voor het gehele dorp. Bovendien leent de betreffende bebouwing zich, naast de woonfunctie, voor niet-woonfuncties. Voor het gehele gebied geldt de woonfunctie als hoofdfunctie waarbinnen andere functies maximaal nevensgeschikt (maximaal 50% van het gebruik) zijn toegestaan.

Voor winkelvoorzieningen en horecavoorzieningen wordt gestreefd naar een relatief centrale ligging in de kern. De winkelvoorzieningen zijn mogelijk gemaakt in de omgeving Dorpstraat en omgeving Kerkhof. Hier zijn bijvoorbeeld maximaal 3 winkels toegestaan, onder de voorwaarde dat het bestaande ruimtelijke patroon en de aanwezige cultuurhistorische aspecten niet worden aangetast. Het moet bovendien gaan om kleinschalige activiteiten (maximaal 150 m² verkoopvloeroppervlak) aangezien de verkeers- en parkeerdruk op de Dorpstraat niet zodanig mag toenemen dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in het gedrang komt. Voor horecavoorzieningen geldt het gebied: gedeelte van de Dorpstraat/De Kerkhof en langs de Diezer, in de omgeving waar de Dorpstraat op de Graaf van Solmsweg aansluit. Ten slotte kunnen in de gehele oude dorpskern kleine ambachtelijke bedrijven, kantoren en kleinschalige maatschappelijke voorzieningen als nevensgeschikte functie worden gevestigd.

Bij de uitbreidingswijken buiten de oude dorpskern ligt het accent nadrukkelijk op wonen. Hier zijn enkele niet-woonfuncties slechts in mindere mate toegestaan, te weten maximaal als ondergeschikte functie (35% van het gebruik).

Haverleij

Haverleij bestaat voor het overgrote deel uit natuur, bos, wandelpark en golfbaan. Binnen dit recreatief uitlooph gebied zijn het Slot en de kastelen gesitueerd. De hoofdfunctie van de kastelen is de woonfunctie.

Een bijzondere positie is nog weggelegd voor het Slot Haverleij. Ook het Slot kent de woonfunctie als hoofdfunctie. Hier zijn echter niet alleen woningen toegestaan. In het Slot zijn namelijk ook een school en kinderopvang gevestigd. Daarnaast zijn in het Slot mogelijkheden om aan de zijde van het plein Oberon en aan de kanaalzijde kleinschalige studio's, ateliers, praktijk en kantoorruimten voor de uitoefening van ambachtelijke, kunstzinnige, administratieve, (para)medische, educatieve of recreatieve doeleinden. Het maximale aantal bedraagt 20. Daarnaast is er één café-restaurant of vergelijkbaar horecabedrijf toegestaan onder bepaalde voorwaarden. Een dergelijk horecabedrijf is op het moment ter plaatse niet gevestigd. Dit bestemmingsplan blijft echter de mogelijkheid bieden om een dergelijk bedrijf op te richten.

4.2 Ontwikkelingen

Binnen het concept van Landgoed Haverleij staan nog twee te bouwen kastelen op het programma. Het betreft kasteel Heesterburgh en kasteel Oeverhuyze. Deze twee kastelen zijn weliswaar nog niet feitelijk gebouwd, maar zijn in het vigerende bestemmingsplan wel al (juridisch-planologisch) mogelijk gemaakt. Deze mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Kasteel Heesterburgh

Kasteel Heesterburgh moet nog worden gebouwd. Dit kasteel zal een plek krijgen in directe nabijheid van de Maas. Het voorlopige plan voorziet in een driehoekig kasteel in een witte kleurstelling. Architect Tom Senders van bureau De Twee Snoeken ontwierp het plan voor kasteel Heesterburgh. Dit plan bestaat uit 43 woningen, 24 appartementen en 3 penthouses. Kenmerkend voor het kasteel is de directe band met buiten. Binnen het kasteel wordt een grote variatie aan woningen aangeboden.

Bij besluit van 19 september 2008 is een bouwvergunning eerste fase inclusief een vrijstelling artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend voor het dit bouwplan. De Rechtbank 's-Hertogenbosch heeft het besluit op bezwaar op deze bouwvergunning echter vernietigd. Dit betekent dat opnieuw op het bezwaar moet worden beslist. De bouwvergunning is daarmee nog niet onherroepelijk. In dit bestemmingsplan is daarom vooralsnog gekozen om de juridisch-planologische mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan 'Haverleij' over te nemen. Indien voor vaststelling van het bestemmingsplan de bouwvergunning toch onherroepelijk is geworden, zal deze worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Kasteel Oeverhuyze

Ook kasteel Oeverhuyze moet nog worden gebouwd. De locatie van dit kasteel zorgt ervoor dat het te bouwen kasteel een prachtig uitzicht op de Maas zal hebben. De planvorming voor dit laatste te realiseren kasteel is nog niet gestart. Het ontwerp en de architect zijn nog niet bekend. In het kasteel worden naar verwachting appartementen ontwikkeld in het zeer luxe segment.

Bosrandkavels

In het zuiden van Haverleij, grenzend aan het dorp Engelen, liggen 12 vrije kavels. Deze bosrandkavels vormen de groene entree tot Landgoed Haverleij. Van de 12 bosrandkavels zijn inmiddels acht kavels verkocht. De rest van de kavels is nog vrij. Deze laatste kavels mogen in de toekomst nog worden bebouwd.

Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten en waarden

5.1 Milieu, veiligheid en duurzaamheid

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieu en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beleidsvelden naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Het is daarnaast van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden. Dit bestemmingsplan voor de Kom van Engelen en Haverleij is een beheersplan, dat wil zeggen dat in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien.

5.2 Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) heeft elke weg een geluidszone, tenzij de weg gelegen is binnen een woonerf of tenzij voor die weg een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Een geluidszone is het gebied aan weerszijden van een weg waarbinnen, bij vaststelling van bestemmingsplannen, planherzieningen, aanleg of reconstructies van wegen, moet worden nagegaan of de geluidssituatie bij woningen of andere geluidsgevoelige functies in overeenstemming is met de geluidsvoorschriften uit de Wgh. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg, al dan niet binnen de bebouwde kom.

Voor het plangebied zijn vanuit de Wet geluidhinder de nabijgelegen Rijksweg A59 en de hoofdaders van de wijk, te weten De Haverleij, Kraanvogellaan, Schoolstraat en Leunweg relevant.

De A59 is een buitenstedelijke (autosnel) weg bestaande uit 4 rijstroken. De breedte van de geluidzone bedraagt 400 meter. Stedelijke wegen vanaf 2 rijbanen zoals de De Haverleij, Kraanvogellaan, Schoolstraat en Leunweg hebben een geluidzone van 200 meter.

Aangezien er in het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het niet nodig akoestisch onderzoek te verrichten.

5.3 Bodem

Aangezien in het plangebied geen ontwikkelingen en functiewijzigingen plaatsvinden, hoeft geen onderzoek naar bodemverontreiniging verricht te worden.

In het plangebied bevinden zich een kleine stortplaats (Henneweide) en een oude vuilstort (tussen De Vlacie en de vijver). Voor beide locaties zijn regels uit de Provinciale milieuverordening van kracht met het doel te waarborgen dat in geval van het verrichten van activiteiten op een voormalige of gesloten stortplaats de aanwezigheid van die stortplaats geen nadelige gevolgen voor het milieu heeft.

In het plangebied bevinden zich drie bodemkwaliteitszones. Voor de bodembeheerzones "Wonen 1970-1995" en "Wonen na 1995 / Buitengebied Kleien Zand" zoals vermeld in de bijgevoegde overzichtskaart is het mogelijk om vrijstelling te krijgen van bodemonderzoek. Bij het indienen van een aanvraag om bouwvergunning dient de aanvrager de resultaten van een historisch onderzoek in te dienen. Op basis hiervan beoordeelt de gemeente of vrijstelling van het bodemonderzoek verleend kan worden.

In het plangebied bevinden zich geen urgente of spoedeisende verontreinigingslocaties en geen locaties die hiervan verdacht worden. In het plangebied zijn geen beschikkingen ingevolge de Wet bodembescherming afgegeven.

5.4 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. Bij het nemen van ruimtelijke besluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, moet beoordeeld worden of wordt voldaan aan de eisen die vanuit de luchtkwaliteit gelden. Hierbij wordt getoetst aan de voor bepaalde stoffen vastgestelde grenswaarden (de luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving) en wordt beoordeeld of met het ruimtelijk besluit ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die de luchtkwaliteit zullen verslechteren.

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdregels voor luchtkwaliteit in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). Net als die uit het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gaan deze regels over het naleven van de gestelde normen, maar zijn er belangrijke nieuwe elementen toegevoegd. Die waren nodig om te zorgen dat de grenswaarden in Nederland worden gehaald en tegelijk projecten voldoende doorgang kunnen vinden.

Bij deze bepalingen in de Wet milieubeheer horen ook uitvoeringsregels, vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur en ministeriële regelingen. Die regels zijn eveneens op 15 november 2007 in werking getreden:

- AMvB Niet in betekenende mate bijdragen
- Regeling Niet in betekenende mate bijdragen
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

De wet voorziet in de mogelijkheid dat kleinere projecten zogenaamde niet in betekenende mate projecten - geen afzonderlijke maatregelen meer behoeven te treffen om aan de grenswaarden te voldoen.

Luchtonderzoek is dan niet nodig. Dit geldt ook voor plannen zoals deze, waarbij geen effecten op de luchtkwaliteit zijn te verwachten. Naast de Wet luchtkwaliteit zal ook vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken) kan daarbij worden afgewogen.

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, luchtonderzoek is om die reden dan ook niet nodig.

5.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan. Voor het plangebied en de omgeving is beoordeeld of er relevante bronnen van risico aanwezig zijn. In het plangebied vinden geen risicovolle activiteiten plaats. Bovendien lopen er geen PR of GR contouren van risicobedrijven over het plangebied.

Transport buisleidingen

Ten westen van het plangebied ligt op 300 meter een defensieleiding. De PR 10^{-6} contour is 11 meter. De GR contour is 25 meter. Beide contouren vallen buiten het plangebied.

Vervoer

Vervoer over de weg

Het plangebied ligt op circa 420 meter van rijksweg A59. Er worden geen sterk toxische gassen (GT4) of toxische gassen (GT3) vervoerd. Wel worden er licht toxische vloeistoffen (LT1) en toxische vloeistoffen (LT2) vervoerd. Invloedsgebied hiervan is 760 meter respectievelijk 950 meter. Dit invloedsgebied valt deels over het plangebied. Aangezien het plangebied buiten de 200 meter ligt, is dit geen belemmering. Het bijbehorende groepsrisico is laag.

Vervoer over spoor

Het plangebied ligt op circa 850 meter van het spoor. Er worden geen zeer sterk toxische gassen (GT5 B3) vervoerd. Er worden wel toxische vloeistoffen vervoerd (LT3 D4) vervoerd. Het invloedsgebied valt deels over plangebied. Daar het plangebied buiten de 200 meter ligt is dit geen belemmering. Het bijbehorende groepsrisico is laag.

Vervoer over water

Het plangebied wordt begrensd tot de huidige Dieze/Zuid-Willemsvaart. Hierbij is alleen relevant het vervoer van brandbare vloeistoffen. Het invloedsgebied hiervan bedraagt 25 meter. De huidige Dieze/Zuid Willemsvaart ter hoogte van de gemeente 's-Hertogenbosch kent geen 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour en het groepsrisico is beperkt tot ver onder de oriëntatiewaarde.

In het definitief ontwerp Basisnet Water zijn de Zuid Willemsvaart en de Maas ter hoogte van 's-Hertogenbosch aangemerkt als zogenaamde groene vaarwegen wat inhoudt dat hierover weinig tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor groene vaarwegen gelden geen beperkingen vanuit het plaatsgebonden risico. Ook is er geen plasbrandaandachtsgebied aangemerkt. Ten aanzien van het groepsrisico is geen verantwoording benodigd vanwege nauwelijks merkbare effecten op het groepsrisico.

De afstand van de Maas tot het bestemmingsplangebied is circa 450 meter. Hierover vindt vervoer van brandbare vloeistoffen (LF1 en 2) en brandbare gassen (GF3) plaats. Het invloedsgebied is respectievelijk 25 meter en 175 meter. Dit invloedsgebied valt buiten het plangebied.

Samenvattend vervoer

In de nabijheid van plangebied is een aantal transportmodaliteiten voor gevaarlijke stoffen gelegen. Het gaat om de A59, de spoorlijn, de Dieze/Zuid Willemsvaart en de Maas. Deze routes liggen op een ruime afstand van het plangebied. Gelet op deze afstanden gelden er voor wat betreft het PR geen belemmeringen vanuit het transport over het spoor. Voor de Dieze/Zuid-Willemsvaart geldt dat er geen sprake is van een PR-contour buiten de vaarweg. Over de hoofdwegen vindt slechts incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Er is dan ook geen sprake van een PR-contour langs (vaar/spoor)wegen die een belemmering oplevert voor de functies van het plangebied.

5.6 Duurzaamheid en energie

Duurzaam bouwen

Als het gaat om bouw van woningen is in de regio 's-Hertogenbosch het 'Convenant Duurzaam Bouwen 's-Hertogenbosch' van kracht dat is afgesloten tussen ontwikkelaars, architecten, corporaties en gemeenten. Het accent ligt hierbij op energiebesparing, integraal waterbeheer, het toepassen van niet-uitlogende materialen en het toepassen van duurzaam geproduceerd hout (met FSC-keurmerk).

Energie

Energie is één van de speerpunten van het gemeentelijke milieubeleid. Voor nieuwbouw van woningen en utiliteitsbouw wordt ingezet op minimaal 25% energiebesparing ten opzichte van de wettelijke normen uit het Bouwbesluit op het moment van de bouwaanvraag. Voor projecten waar duurzame warmte, bijvoorbeeld via warmte-koude opslag, aardwarmte of bio-energie, haalbaar is, is de doelstelling voor een gehele woonwijk Energieprestatie Locatie (EPL) van 8 of hoger.

Openbare ruimte

Voor het openbare gebied is het Nationale Pakket GWW van toepassing. Daarbij worden ten minste alle vaste, en kostenneutrale variabele maatregelen en variabele maatregelen toegepast alsmede de maatregelen waarvan de kosten binnen een redelijke termijn worden terugverdient. Op termijn zal de gemeentelijke "Standaard materialen en constructies" hiervoor in de plaats komen.

Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen dient te worden voldaan aan bovengenoemd gemeentelijk beleid.

5.7 Kabels, leidingen en straalpaden

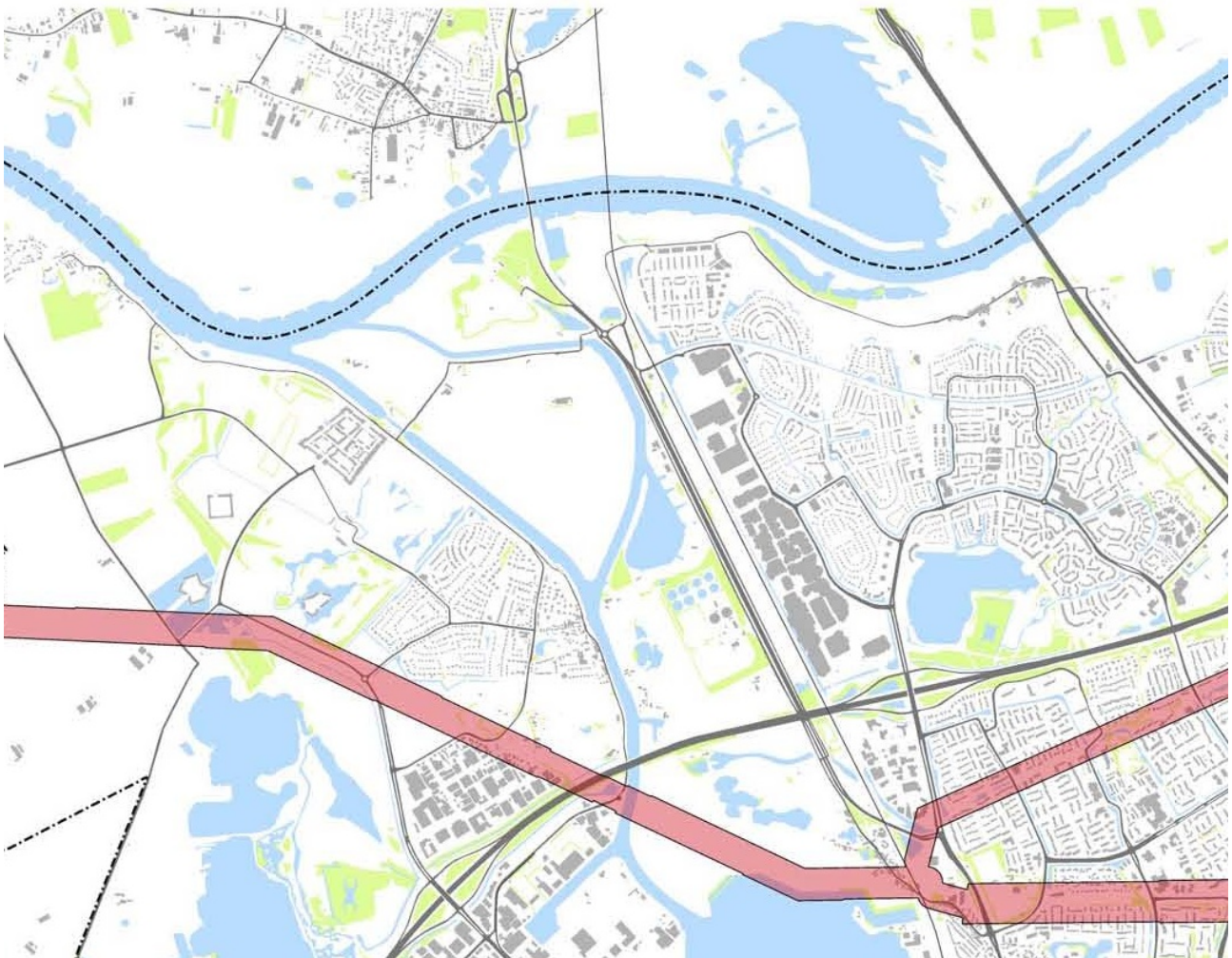
Binnen het plangebied zijn diverse kabels en leidingen aanwezig, waarbij bij het uitvoeren van grondwerkzaamheden rekening moet worden gehouden. Deze kabels en leidingen, die niet tot de hoofdtransportleidingen behoren, hebben geen ruimtelijke effecten of beperkingen.

Hoogspanningslijn

In het zuiden van het plangebied loopt een hoogspanningslijn. De hierbij behorende zogenaamde indicatieve zone is 2x80 meter.



elektro magnetische veld $> 0,4 \mu\text{Tesla}$



Afbeelding 5.1: Indicatieve zone hoogspanningslijn

Als er nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, crèches of kinderdagverblijven) zijn gepland binnen deze zone aan weerszijden van de lijn, dient de specifieke zone berekend moeten worden om na gaan tot waar precies de $0,4 \mu\text{T}$ -grens ligt en waarbinnen deze functies niet gesitueerd kunnen worden. Deze specifieke zone kan, afhankelijk van de situatie, groter of kleiner zijn dan 2×80 meter. Uit berekeningen op basis van het capaciteitsplan van deze hoogspanningslijn blijkt dat de zone ter hoogte van het plangebied 80 tot 85 meter is. Binnen de zone zijn geen nieuwe (planologische) ontwikkelingen voorzien.

Voor de bestaande situaties geldt het referentieniveau van $100 \mu\text{T}$. De hoogst gemeten waarde voor deze lijn (KEMA, 18 juni 2004) bedraagt $0,8 \mu\text{T}$, zodat deze grens nergens in Engelen en Haverleij wordt overschreden.

Leidingentracé

Binnen het plangebied ligt een leidingentracé. Binnen dit tracé ligt een aantal rioleringsleidingen, waaronder een hoofdrioolpersleiding van de gemeente 's-Hertogenbosch en twee persleidingen van het Waterschap Aa en Maas. Deze persleidingen hebben geen milieu-impact. Wel dient een beschermingszone rondom de leidingen vrij te blijven van bebouwing en bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Straalpaden

Binnen het gebied zijn geen straalpaden van de KPN aanwezig.

5.8 Laagvliegroute Defensie

Het plangebied is gelegen binnen een laagvliegroute van Defensie. Dit betekent dat de gemeente hier 'zeer terughoudend' moet zijn met het in bestemmingsplannen mogelijk maken van hoogbouw of hoge objecten als masten, windmolens en andere hoge objecten (uit: Tweede Structuurschema Militaire Oefenterreinen, deel 4 van het Ministerie van Defensie).

Het (landelijke) totaal aan routes wordt jaarlijks circa 10.000 vliegreizen gebruikt, verdeeld over circa 3.000 vluchten. Er zal dus 'af en toe' een oefening in laagvliegen in de omgeving plaatsvinden, maar gezien de verdeling van deze vluchten over het land zal de overlast hiervan op het plangebied beperkt zijn.

5.9 Bedrijvigheid

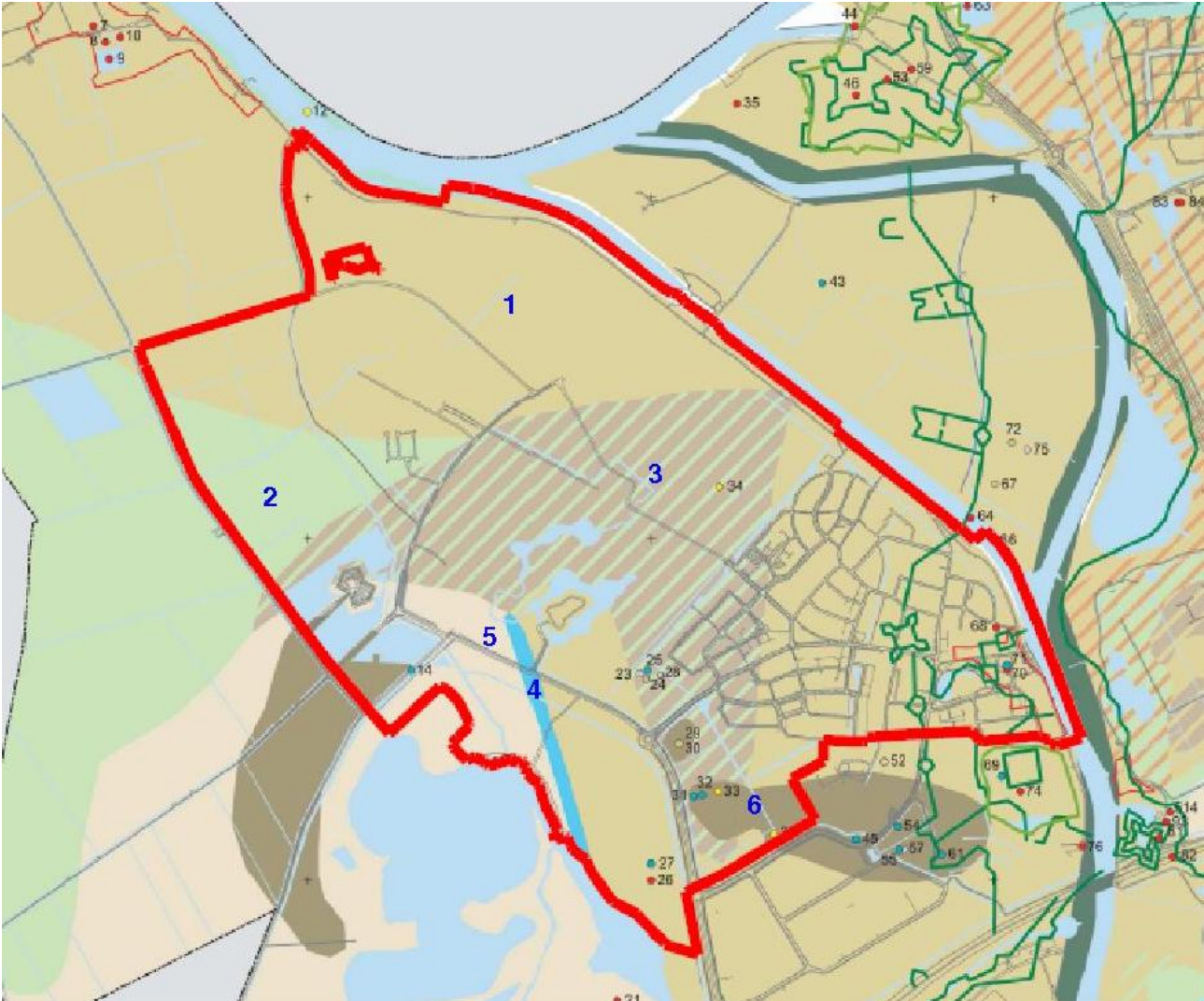
De bedrijvigheid in het plangebied betreft met name activiteiten in de lagere milieucategorieën. Door regulering van de situaties op grond van milieuwetgeving geldt voor dit conserverende plan dat er afstemming is tussen de bedrijvigheid en de omliggende gevoelige functies (wonen). Ook geldt dat nieuwe ontwikkelingen op hun (onderlinge) hinderaspecten zullen worden afgewogen.

Net buiten het plangebied is een varkensbedrijf gelegen aan de Graaf van Solmsweg 97. Dit bedrijf zal in deze vorm per 01-01-2013 stoppen. Daarna zal op het adres waarschijnlijk alleen nog jong vee worden gehouden, wat passend is op de betreffende locatie. Aangezien in het plangebied geen ontwikkelingen zijn voorzien, zijn geen belemmeringen te verwachten vanwege het bedrijf en andersom vanwege dit bestemmingsplan voor het bedrijf.

5.10 Archeologie

Landschappelijke informatie

Het plangebied ligt landschappelijk gezien in een zone waar het rivierenlandschap en het dekzandlandschap samenkomen. In het noordelijke en oostelijke deel van het plangebied vinden we vanaf het maaiveld tot tientallen meters diep, de zanden, kleien en grinden van de (voorgangers van de) Maas en de Dieze. De oeverwallen, restgeulen en komgronden van het rivierengebied lopen geleidelijk over in de ruggen, welvingen en vlaktes van het dekzandlandschap dat in het zuidelijke deel van het plangebied wordt aangetroffen. Het dekzandlandschap is ontstaan tijdens de laatste fase van de laatste ijstijd toen er nauwelijks begroeiing was om het zand vast te houden. Het losse zand kon door de wind worden meegevoerd en er ontstond een reliëfrijk dekzandlandschap. Door de invloed van de rivieren zoals de Maas en de Dieze zijn delen van het dekzandlandschap opgeruimd of afgedekt met rivierafzettingen. Het resultaat is een afwisselend maar plaatselijk complexe opeenvolging van landschappen en bijbehorende sedimenten (afbeelding 5.2).



Afbeelding 5.2: Landschapskaart gemeente 's-Hertogenbosch: 1. Oeverwal van Maas en Dieze, 2. komgebied, 3. Kom op dekzandwielving, 4. Fossiele geul, 5. Dekzandvlakte, 6. Dekzandrug

Het plangebied maakt onderdeel uit van de zogenaamde Bokhovense en Baardwijkse Overlaat, Bij een overstroming van de Maas werd het water via Baardwijk naar de Maas teruggevoerd.

Bewoningsgeschiedenis

Tijdens diepe ontgravingen en ontzandingen in de omgeving van 's-Hertogenbosch en Rosmalen zijn herhaaldelijk werktuigen aangetroffen die er op wijzen dat in dit gebied al ruim 35.000 jaar geleden mensen en dieren leefden. Met name uit de zandput van De Groote Wielen (Rosmalen) zijn veel van dergelijke oude resten aangetroffen. De kampjes van de jagers-verzamelaars liggen verstopt onder vele meters zand en klei en komen daarom alleen bij diepe bodemingrepen aan het licht. Vanwege de diepe ligging (10 tot 13 meter onder het maaiveld) en de geringe omvang van de kampementen zijn de resten van deze oudste bewoningsfasen vrijwel niet op te sporen met archeologisch onderzoek. Hoewel we dus weten dat er belangrijke informatie over de bewoning in deze periode in de ondergrond aanwezig is, moeten we het tot nog toe vooral doen met losse (toevals)vondsten. Ook in het plangebied kunnen dergelijke (toevals)vondsten verwacht worden.

Vanaf circa 10.000 jaar geleden krijgen we geleidelijk meer zicht op de bewoning in deze streken. De bewoning speelt zich voornamelijk af op de hoger gelegen gebieden in het landschap. Dit zijn enerzijds de dekzandruggen en flanken in het zuidelijke en westelijke deel van het bestemmingsplangebied en anderzijds de oeverwallen en overslaggronden van de Dieze en de Maas (en hun voorgangers) in het noorden en oosten.

Aan weerszijden van de Kraanvogellaan direct ten oosten van de weg De Haverlij zijn op de dekzandrug en de dekzandwellingen verschillende archeologische vondsten gedaan. De oudste en meest interessante vondsten vormen de nederzettingssporen uit het Laat-Neolithicum. Nederzettingssporen uit deze periode zijn zeer zeldzaam en het gebied waarin de vondsten liggen, is dan ook als een gemeentelijk archeologisch monument aangewezen. Op circa 1 km noordelijk van het monument, ter hoogte van het golfterrein, zijn ook sporen aangetroffen uit de Bronstijd. Op basis van de grondsporen konden vier gebouwen worden gereconstrueerd waarvan de grootste een lengte van ruim 30 meter had. Vondsten uit latere perioden worden hoofdzakelijk aangetroffen in en rond de historische kern van Engelen. De oudste vermelding van Engelen stamt uit 815 wanneer de Frankische edelman Alfger bezittingen in Engelen, Empel, Orthen en Rosmalen aan de abdij van Lorsch schenkt. De oudste kern van Engelen ligt rond de kerk en op de oeverwallen van de Dieze. Tijdens opgravingen rond de Nederlands Hervormde Kerk zijn nederzettingssporen aangetroffen uit de IJzertijd, de Romeinse tijd en de Vroege Middeleeuwen. Al in de 13^e eeuw werden dijken aangelegd om de overstromingen van de rivieren het hoofd te bieden en ook langs deze dijk ontstond na verloop van tijd bewoning. De begrenzing van de historische kern van Engelen is ruwweg gebaseerd op de bewoningscontour uit het begin van de 19^e eeuw.

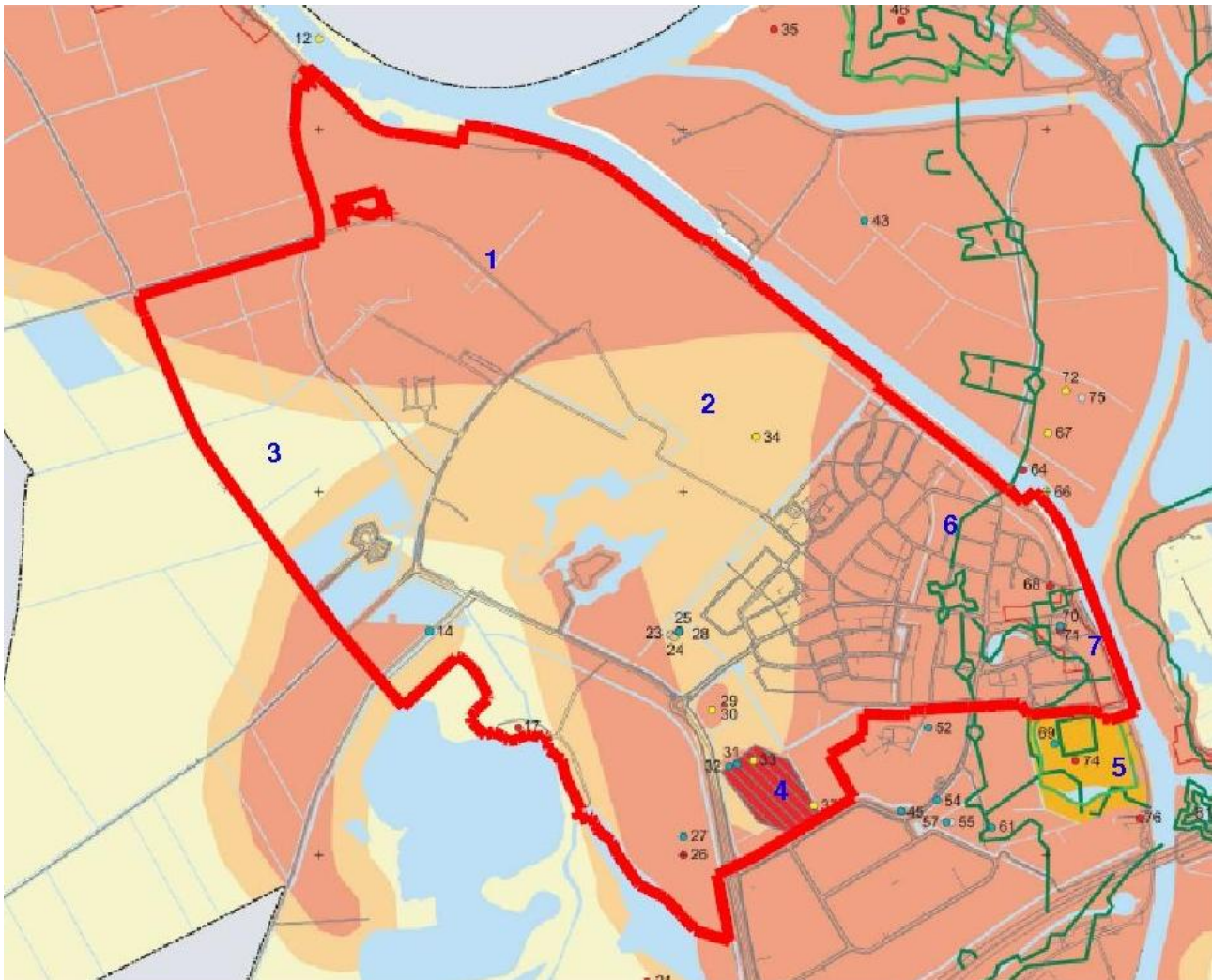
In en in de directe nabijheid van het plangebied kunnen sporen worden aangetroffen van verdedigingswerken. Van het beleg van 1629 zijn in het plangebied verschillende linies en schansen te verwachten. De greppels en aarden wallen zijn vermoedelijk slechts kort in gebruik geweest.

Direct ten zuiden van het plangebied heeft een grote schans uit de 16^e eeuw gelegen die daar door de Spanjaarden was opgericht. Tijdens het beleg van 's-Hertogenbosch door Frederik Hendrik in 1629 was de schans al niet meer zichtbaar. Het terrein is aangemerkt als een terrein van hoge archeologische waarde.

Op de kadastrale minuutkaart uit 1832 is buiten de historische kern van Engelen nauwelijks tot geen bebouwing aangegeven. In hoeverre dit beeld ook een weerspiegeling is van de middeleeuwse situatie is niet goed duidelijk. Door ligging nabij de overlaat zal het gebied regelmatig zijn overstroomd waardoor permanente bewoning lange tijd niet mogelijk was.

Archeologische verwachting

In 2008 is een archeologische verwachtingskaart opgesteld voor het deel van de gemeente buiten de middeleeuwse stadskern van 's-Hertogenbosch (afbeelding 5.3). Deze kaart bevat niet alleen de reeds *bekende* archeologische vindplaatsen maar geeft ook een overzicht van de gebieden waar archeologische vindplaatsen *verwacht* kunnen worden, de zogenaamde verwachtingsgebieden. Gebieden waar de kans op het aantreffen van archeologie hoog is, worden aangeduid als gebieden met *een hoge archeologische verwachting*. Verder wordt nog een onderscheid gemaakt in gebieden met een *middelhoge* en gebieden met een *lage* archeologische verwachting. Of er ook daadwerkelijk archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, moet archeologisch onderzoek uitwijzen maar de verwachtingsgebieden geven al wel aan in welke mate men met mogelijke archeologische resten rekening moet houden. In het plangebied zijn de dekzandruggen en oeverwallen van Maas en Dieze aangemerkt als zones met een hoge archeologische verwachting. De zones waar verdedigingswerken uit de 17^e eeuw te verwachten zijn, hebben ook een hoge verwachting. De zone met dekzandwellingen (soms afgedekt door komklei) heeft een middelhoge verwachting gekregen. De dekzandvlakte en de komgebieden hebben een lage verwachting. Een lage verwachting wil niet zeggen dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn maar wel dat de kwantiteit aan vindplaatsen naar verwachting laag is.



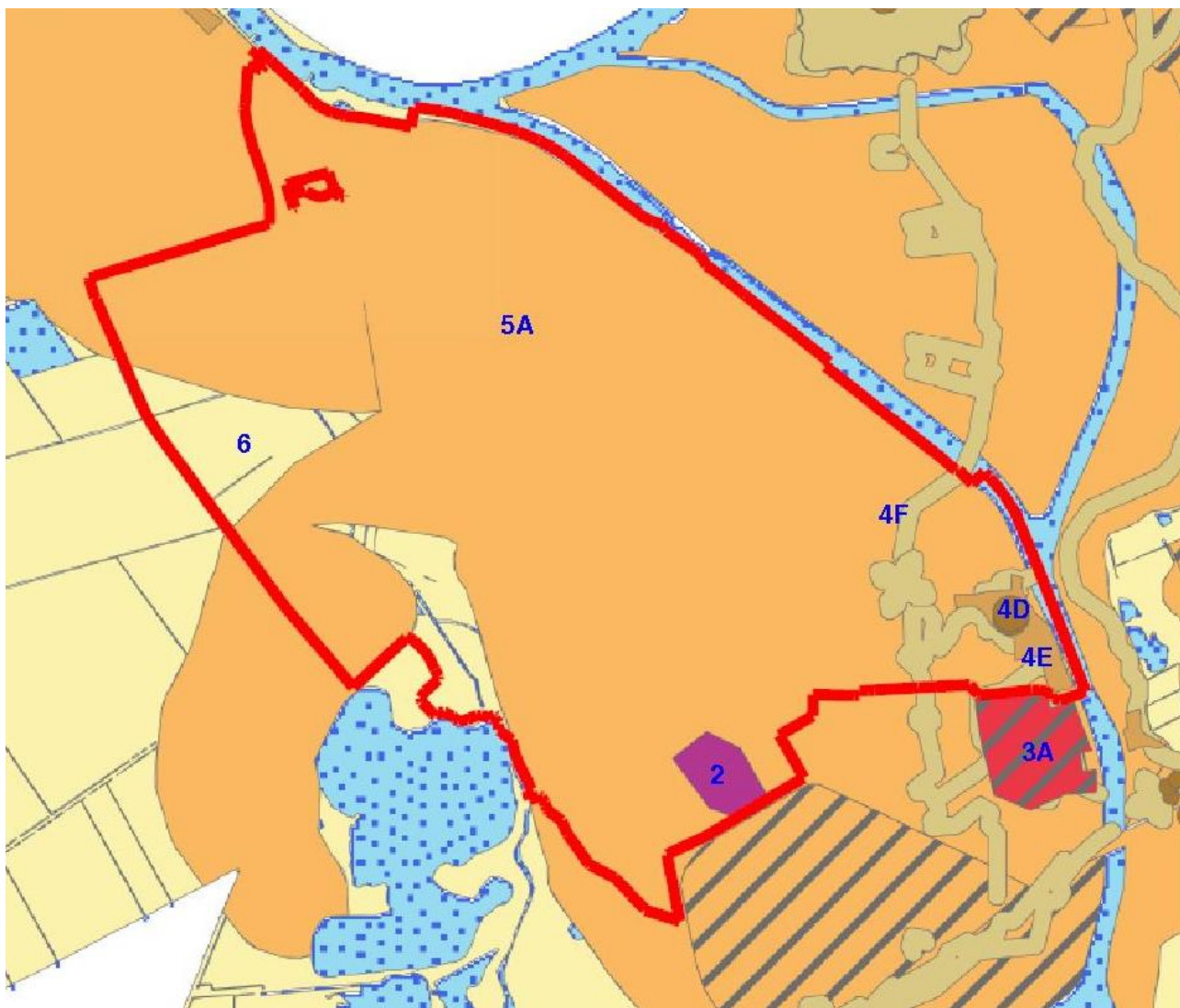
Afbeelding 5.3: Archeologische verwachtingskaart gemeente 's-Hertogenbosch: 1. Zone met een hoge verwachting, 2. Zone met een middelhoge verwachting, 3. Zone met een lage verwachting, 4. Gemeentelijk archeologisch monument, 5. Terrein van hoge archeologische waarde (schans), 6. Verdedigingswerken beleg 1629, 7. Historische kern van Engelen.







Algemeen archeologiebeleid gemeente 's-Hertogenbosch

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente. Dit beleid is mei 2010 vastgesteld. Ten behoeve van het beleid zijn voor archeologische waarden en archeologische verwachtingsgebieden binnen de gemeentegrenzen specifieke eisen of voorwaarden opgesteld en verwerkt tot een archeologische beleidskaart (afbeelding 5.4). De zones met een hoge en middelhoge archeologische verwachting zijn op de beleidskaart vertaald in zones waar verspreide nederzettingen en grafvelden uit de prehistorie, Romeinse tijd en Middeleeuwen aanwezig zijn (al dan niet afgedekt door een recent ophogingspakket). Voor deze zones moet bij de uitwerking van bestemmingsplannen worden bekeken in hoeverre de archeologische verwachting nader kan worden uitgewerkt. De zones met een lage verwachting zijn ook op de beleidskaart opgenomen. Voor deze gebieden geldt dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is met uitzondering van situaties die onder de Milieuwet of de Tracéwet vallen. Archeologische monumenten, historische kernen, belangwekkende archeologische elementen en zones waar resten van verdedigingswerken verwacht kunnen worden, zijn ook op de beleidskaart weergegeven.

Archeologiebeleid bestemmingsplan Kom Engelen - Haverleij

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Kom Engelen - Haverleij' is bekeken in hoeverre de zones met een hoge en middelhoge verwachting binnen het plangebied nader kunnen worden uitgewerkt. Deze uitwerking is vooral van belang als er (grootschalige) ontwikkelingen zijn gepland waarin archeologische waarden tijdig moeten worden meegenomen. Het bestemmingsplangebied is hoofdzakelijk een beheersplan.



Legenda archeologische beleidskaart				Beleid Kom Engelen De Haverleij
	Categorie	Soort terrein	Algemeen Beleid	
	2	Wettelijk beschermd archeologisch gemeentelijk monument	Monumentenvergunning nodig voor alle ingrepen die dieper reiken dan 50cm onder het huidige maaiveld	Monumentenvergunning nodig voor alle ingrepen die dieper reiken dan 50cm onder het huidige maaiveld
	4D	Terreinen binnen of buiten de stads- of dorpskernen met een hoge verwachting voor het aantreffen van resten van kloosters, kastelen of molens	Voor bodemingrepen dieper dan 50cm onder het huidige maaiveld is een aanleg- bouw- of sloopvergunning vereist. De vergunningsvrije oppervlakte wordt per geval in het bestemmingsplan bepaald. Onderzoeken < 25m ² worden door de gemeente uitgevoerd en betaald.	Voor bodemingrepen groter dan 25m ² en dieper dan 50cm onder het huidige maaiveld is een omgevingsvergunning vereist. Onderzoeken < 25m ² worden door de gemeente uitgevoerd en betaald.
	4E	Terreinen binnen de oude kernen van de dorpen met een hoge verwachting op het aantreffen van resten van vroegere dorpsbewoning	Voor alle bodemingrepen groter dan 50m ² en dieper dan 50cm onder het huidige maaiveld is een aanleg- bouw of sloopvergunning vereist. Onderzoeken ondieper dan 1 m. onder het maaiveld in het kader van de realisering van een bijgebouw worden door de gemeente uitgevoerd en betaald.	Voor alle bodemingrepen groter dan 50m ² en dieper dan 50cm onder het huidige maaiveld is een omgevingsvergunning vereist. Onderzoeken ondieper dan 1 m. onder het maaiveld in het kader van de realisering van een bijgebouw worden door de gemeente uitgevoerd en betaald.
	4F	Plaatsen buiten de stads- of dorpskern met een hoge verwachting op het aantreffen van resten van vestingwerken uit de 16 ^{de} - 19 ^{de} eeuw.	Voor alle bodemingrepen groter dan 50m ² en dieper dan 50cm onder het huidige maaiveld is een aanleg- bouw- of sloopvergunning vereist.	Voor alle bodemingrepen groter dan 50m ² en dieper dan 50cm onder het huidige maaiveld is een omgevingsvergunning vereist.
	5A	Terreinen met verspreide nederzettingen en grafvelden uit de prehistorie, Romeinse Tijd en Middeleeuwen.	Bij het vervaardigen van het bestemmingsplan zal deze verwachting nader worden onderbouwd en gepreciseerd. De oppervlakte en dieptegrens zal per bestemmingsplan op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek worden bepaald. Wanneer in het vigerende bestemmingsplan archeologische verwachtingen mogelijk strijden met bestaande bouwrechten, zal de gemeente op eigen kosten het waarderend onderzoek door middel van proefsleuven betalen.	Voor alle bodemingrepen groter dan 100m ² en dieper dan 50cm onder het huidige maaiveld is een omgevingsvergunning vereist. Wanneer in het vigerende bestemmingsplan archeologische verwachtingen mogelijk strijden met bestaande bouwrechten, zal de gemeente op eigen kosten het waarderend onderzoek door middel van proefsleuven betalen.
	6	Terreinen met een lage verwachting	In deze gebieden is wat archeologie betreft geen vergunning vereist. Wel zal bij m.e.r. plichtige projecten en projecten die onder de tracéwet vallen nader onderzoek worden verlangd. Deze situaties vallen onder het regime van de Wet Milieubeheer en de Tracéwet. In deze gebieden is wat archeologie betreft geen vergunning vereist. Wel zal bij m.e.r. plichtige projecten en projecten die onder de tracéwet vallen nader onderzoek worden verlangd. Deze situaties vallen onder het regime van de Wet Milieubeheer en de Tracéwet.	In deze gebieden is wat archeologie betreft geen vergunning vereist. Wel zal bij m.e.r. plichtige projecten en projecten die onder de tracéwet vallen nader onderzoek worden verlangd. Deze situaties vallen onder het regime van de Wet Milieubeheer en de Tracéwet.

Afbeelding 5.4: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente 's-Hertogenbosch (rode lijn: plangrens bestemmingsplan)

Vrijwel het gehele plangebied heeft een hoge tot middelhoge verwachting. Archeologische vindplaatsen uit vrijwel alle perioden zijn op verschillende dieptes te verwachten. Dit betekent dat bij vrijwel alle bodemingrepen archeologische resten verstoord kunnen worden.

Geologisch gezien is het plangebied complex en dit heeft ook zijn weerslag op het reconstrueren van de bewoningsmogelijkheden in het verleden. Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bewoning plaats vond op verschillende niveaus van het toenmalige dekzandlandschap. De bewoning en bewerking van het land vond vooral plaats op de drogere delen van het landschap. Door (periodieke) fluctuaties in de waterhuishouding varieerde de beschikbaarheid van dergelijke gebieden echter door de tijd heen. Op basis van verkennend geo-archeologisch booronderzoek is het vrijwel onmogelijk om deze nuances goed in beeld te krijgen. Gezien de naar verwachting beperkte en kleinschalige ontwikkelingen binnen het plangebied zal per ontwikkeling worden bekeken of, en in welke vorm (geo-) archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Het plangebied bestaat uit meerdere categorieën verwachtingen.

Categorie 2 betreft een reeds wettelijk beschermde archeologische monument. Deze behoeft geen regeling in dit bestemmingsplan. De waarden van dit wettelijk beschermde archeologische monument worden volledig en uitputtend door de Monumentenwet en Monumentenverordening beschermd. Categorie 3A valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan en is daarom niet geregeld. Voor categorie 6 (terreinen met een lage verwachting) is voor wat betreft archeologie geen vergunning vereist.

Categorieën 4E en 4F zijn voor dit plangebied samengevoegd, omdat voor deze categorieën dezelfde regimes gelden. Voor categorie 4D geldt een eigen regime. Ten slotte geldt voor categorie 5A, dat het grootste deel van het plangebied betreft, een ander regime. In het plan blijven daarmee drie groepen over, waarvoor afzonderlijke regels dienen te worden opgesteld. Dit is mogelijk door aan de gronden met de categorie 4D de hierna nader toegelichte dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1, aan de gronden met de categorieën 4E en 4F de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2 en ten slotte aan de gronden met de categorie 5A de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3 toe te kennen.

In zijn algemeenheid geldt dat indien tijdens werkzaamheden geïsoleerde, zogenaamde 'losse' archeologische vondsten, worden gedaan men wettelijk verplicht is dergelijke vondsten te melden aan de minister (i.c. de gemeente 's-Hertogenbosch als bevoegde overheid).

5.11 Cultuurhistorie

Vanuit cultureel en historisch oogpunt gezien is niet alles van evenveel "waarde". Sommige straten en panden hebben een langere historie, hebben een bijzondere schoonheid en/of zijn uniek en kenmerkend voor een bepaalde periode. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen is het van belang om hier zorgvuldig mee om te gaan. Als hulpmiddel is een zogenaamde ordenkaart³ opgesteld van de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten van het gebied. De kracht van de kaart ligt in de samenhang tussen architectuur enerzijds en stedenbouw anderzijds. De ordenkaart heeft een signalerende functie. Op het moment dat het voornemen bestaat om ingrepen in de bebouwde omgeving van de wijk te doen plaatsvinden, is er inzicht in de aanwezigheid van panden met een bijzondere of monumentale architectuur.

Bouwhistorische waarden

Voor de architectonische kwaliteiten van aanwezige gebouwen zijn de volgende categorieën op de ordenkaart opgenomen:

- eerste en tweede orde: beschermde (rijks- en gemeentelijke) monumenten, panden met monumentale architectuur en panden met een nadrukkelijke architectonische verbijzondering;
- derde en vierde orde: panden met architectonische meerwaarde en panden met een architectuur die kenmerkend is voor de betreffende periode;
- indifferente architectuur.

De stedenbouwkundige kwaliteiten in de wijken zijn geordend in zones:

- zone A: Beschermd stads- en dorpsgezichten (rijks en gemeentelijk);
- zone B: Zones die in cultuurhistorische zin een stedenbouwkundige meerwaarde hebben.

Uit de ordenkaart blijkt dat het overgrote deel van Kom Engelen, te weten de uitbreidingen vanaf eind jaren 60 van de vorige eeuw en geheel Haverleij bestaat uit bebouwing van indifferente architectuur (dan wel bebouwing die nog te jong is om te ordenen).

In de oorspronkelijke kom Engelen is bebouwing van de eerste en tweede orde te vinden. Het betreft panden in het zuidelijke deel van de Graaf van Solmsweg, aan de Dorpstraat, de Kerkhof, en De Terp. Onder deze panden bevinden zich ook de rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten.

De kern van Engelen is op de gemeentelijke monumentenkaart aangewezen als een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. In het beschermde dorpsgezicht liggen 3 Rijksmonumenten. De rijksmonumenten zijn De Kerkhof (ongenummerd) NH-Kerk, De Kerkhof 4 en De Kerkhof 5.

Binnen het beschermde dorpsgezicht is sprake van 17 gemeentelijke monumenten. Vijf gemeentelijke monumenten liggen geheel of gedeeltelijk buiten het beschermde dorpsgezicht maar wel binnen de bebouwde kom van Engelen. De gemeentelijke monumenten zijn De Terp 1 en 2, De Vlacie 21, Dorpsstraat 6, 8, 10, 12, 17, 18, 19, 20, 21, 22 en Graaf van Solmsweg 18, 65, 69, 69B/C/D, 71, 73, 75, 77, 79.

Daarnaast is in de oorspronkelijke kom Engelen en de eerste uitbreiding Schoolstraat / Hoogveldweg (1946-1948) en uitbreiding tot halverwege jaren 60 van de vorige eeuw bebouwing van derde en vierde orde aanwezig. Dit zijn panden aan de Graaf van Solmsweg, Dorpstraat, Achterstraat, De Vlacie, Schoolstraat, Zonneweide, Togenaarstraat en Hoogveldweg.

Een deel van het plangebied betreft zone A: beschermd dorpsgezicht. Bijna alle wegen in Kom Engelen en Haverleij betreft zone B zones die in cultuurhistorische zin kenmerkend bijzonder of een meerwaarde hebben.



's Hertogenbosch, Kom Engelen, De Haverleij

Ordenkaart

Ordening bebouwing

- eerste en tweede orde: beschermde monumenten en panden met monumentale architectuur en panden met een nadrukkelijke architectonische verbijzondering
- derde en vierde orde: panden met een architectonische meerwaarde en panden met een architectuur die kenmerkend is voor de betreffende periode
- indifferente architectuur

Stedenbouwkundige kwaliteiten

- zone A (gemeentelijk en rijks) beschermde stads- en dorpsgezichten
- zone B zones die in cultuurhistorische zin kenmerkend bijzonder of een meerwaarde hebben

overige features

- nokrichting
- topografische ondergrond

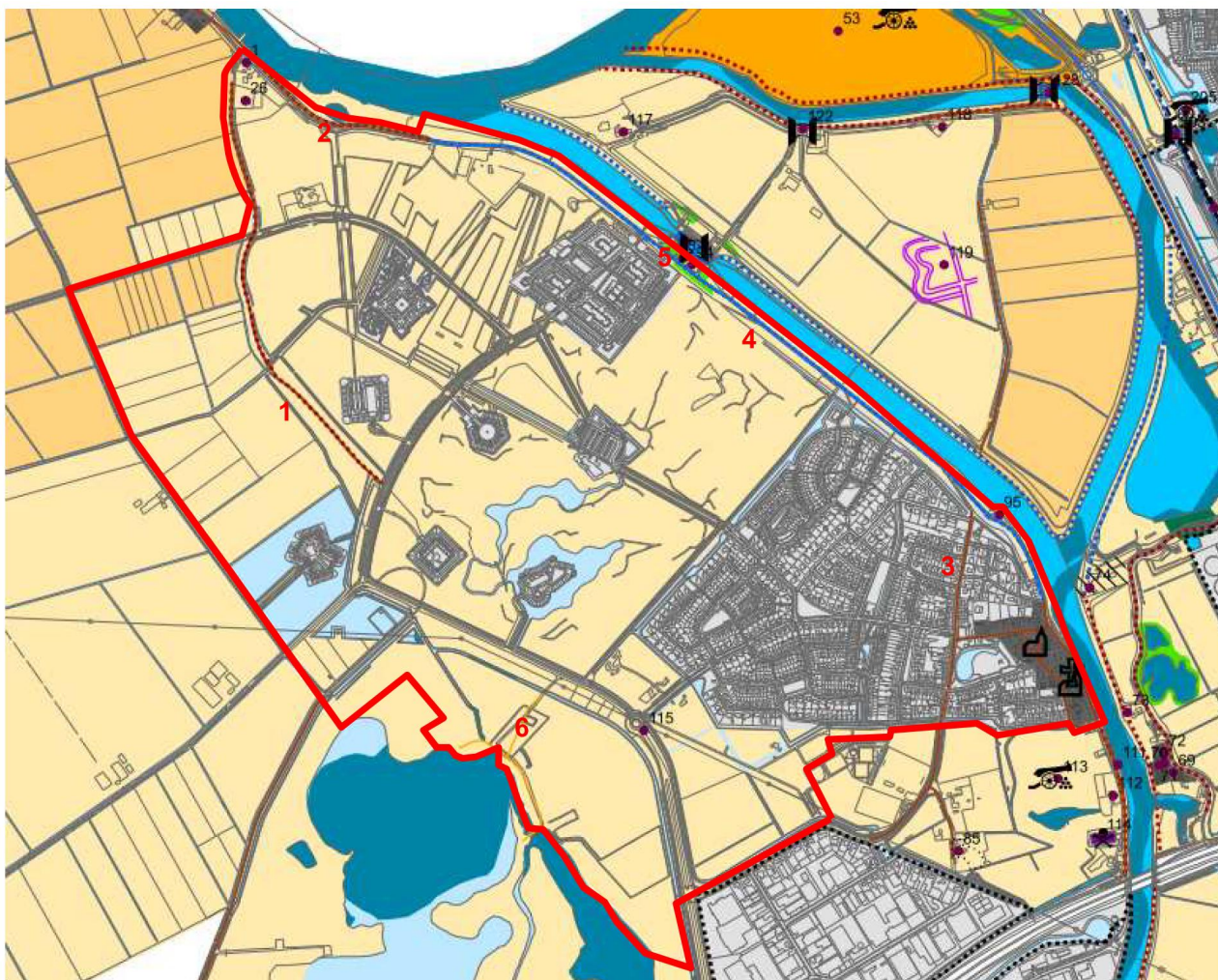
Afbeelding 5.5: Uitsnede ordenkaart Kom Engelen

Overige cultuurhistorische elementen

Behalve de archeologische en bouwhistorische kenmerken van het bestemmingsplangebied moeten ook de overige cultuurhistorische aspecten zoals historisch geografische elementen in het bestemmingsplan worden betrokken. De gemeente 's-Hertogenbosch heeft hiertoe voor de hele gemeente een inventarisatie van zichtbare cultuurhistorische elementen/relicten laten uitvoeren. Op basis van de inventarisatie is een aantal belangrijke cultuurhistorische gebieden en structuren onderscheiden. Deze vormen samen de cultuurhistorische hoofdstructuur van de gemeente en zullen bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moeten worden meegenomen en meegewogen. De gemeente is ook voornemens om de cultuurhistorische inventarisatie uit te werken in een cultuurhistorisch beleid. Vooruitlopend hierop is voor bestemmingsplan Kom Engelen - Haverleij bekeken welke cultuurhistorische elementen van belang zijn. Hieronder volgt een korte

toelichting per onderdeel van de cultuurhistorische hoofdstructuur.

Binnen het plangebied Kom Engelen - Haverleij zijn drie onderdelen van de cultuurhistorische hoofdstructuur aanwezig: Engelen, Bokhovense Maasdijk en Engelse Polder - Engelermeer.



Afbeelding 5.6: Cultuurhistorische inventarisatiekaart van de gemeente 's-Hertogenbosch: 1. Weg en dijk, voor 1832 (Hennenweide), 2. Dijk en weg, voor 1832 (Bokhovense Maasdijk), 3. Weg, voor 1832 (Schoolstraat), 4. Dijk en weg, na 1832 (Graaf van Solmsweg), 5. Opstaand groen 1945-1959, 6. Zandweg, na 1832 (Engeler visserpad)

Engelen

Binnen het plangebied bevindt zich de historische kern van Engelen en een aantal wegen die al dateren uit de periode vóór 1832 (zie afbeelding 5.6, nr. 3). Direct buiten de cultuurhistorische hoofdstructuur van Engelen bevindt zich nog een aantal wegen van vóór 1832. Het betreft ondermeer de Schoolstraat die buiten de bebouwde kom van Engelen overgaat in De Vutter en De Woerd. De Graaf van Solmsweg, die direct ten noordoosten van de historische kern begint en langs het Henriettekanaal naar het noorden loopt, bestaat feitelijk uit een weg en een dijk die dateren van na 1832 (afbeelding 5.6, nr. 4). Ter hoogte van de sluis is nog opstaand groen aanwezig uit de periode 1945-1959.

Relatie met aangrenzende gebieden: In de 15^e eeuw kende Engelen een grote welvaart door de aanwezigheid van meerdere steenovens die dankbaar gebruik maakten van de overvloedige hoeveelheid klei en zand die in het gebied achter de dijken beschikbaar was. Een welvaart die er voor zorgde dat het dorp aanzienlijk in omvang groeide. De bebouwing van Engelen heeft zich in die periode mogelijk uitgestrekt tot aan de Maas. Historisch gezien is er dus een duidelijke relatie met het gebied van de Engelse Polder – Engelermeer.

Bokhovense Maasdijk

Het noordelijke deel van het plangebied ligt binnen de Bokhovense Maasdijk (zie afbeelding 5.6, nr. 2). Het oorspronkelijke trace van de Bokhovense Maasdijk is op een aantal plaatsen doorbroken en vormt dus geen aaneengesloten geheel meer. De Maasdijk dateert vermoedelijk al uit de 14^e eeuw. Aan de westkant van het plangebied loopt de dijk De Hennenweide. Deze dijk dateert al van vóór 1832 en sluit in het noorden aan op de Bokhovense Maasdijk.

De Bokhovense Maasdijk heeft een duidelijke relatie met het gebied van de Engelse Polder – Engelermeer. Enerzijds beschermde de Maasdijk het achterliggende poldergebied tegen overstromingen vanuit de Maas. Anderzijds fungeerde het poldergebied als een soort noodbedding wanneer bij hoogwater het rivierwater van de Beerse Maas over de linker Diezedijk heen stroomde.

Engelse Polder – Engelermeer

In het gebied ligt de Hennenweide (afbeelding 5.6, nr. 1). Deze dijk en weg dateert al van vóór 1832 en fungeerde vermoedelijk als bescherming tegen het overstromingswater dat vanuit de Dieze en indirect de Beerse Maas de polder in stroomde. Afgezien van de natuurlijke overstromingen fungeerde het gebied ook als inundatiegebied ten behoeve van militaire doeleinden. Direct ten noorden van het Engelermeer bevindt zich een aantal zandpaden (Engeler visserpad; afbeelding 5.6, nr. 6). Deze dateren van na 1832. Door de relatief recente woningbouwprojecten is de verkaveling in het gebied vrijwel overal modern en rationeel. Het gebied was van nature een open en relatief laaggelegen gebied vrijwel zonder bebouwing buiten de reeds bestaande kernen. De uitbreiding van Engelen en de golfbaan hebben dit beeld voor het oostelijke deel van het gebied flink aangetast.

5.12 Natuur

Natuur Kom Engelen

Het dorp Engelen is een intensief bebouwd gebied waarbinnen de natuur beperkt is tot enkele groene plekken, waterlopen, lanen, hagen en taluds.

Groene plekken

Dit zijn parkjes, trapveldjes of speeltuintjes. De natuurwaarde is over het algemeen vrij laag, er komen geen bijzondere soorten voor. Om de biodiversiteit in Engelen te verhogen is kunnen groene plekken een meer natuurlijke inrichting krijgen. Indien vijvers aanwezig zijn kan door extensief maaibeheer een natuurvriendelijke oever gecreëerd worden. Hiervoor dient eventueel aanwezige beschoeiing bij voorkeur verwijderd te worden.

Een bijzondere groene plek ligt tussen de kom van Engelen en bedrijventerrein de Vutter, en valt deels binnen het bestemmingsplangebied. Het gaat om een open groen gebied met weilanden, bosjes en struweel. Deze zone vormt een groene schakel tussen de Dieze, Dieskant en Ertveldpolder en het Engelermeer. Het groene karakter van deze zone dient behouden te blijven om de functie als schakel tussen deze gebieden te behouden.

Waterlopen

Engelen wordt doorsneden door enkele waterlopen. Over het algemeen hebben deze intensief gemaaide oevers, en een beschoeiing langs de waterkant. Door het toepassen van extensief maaibeheer en het verwijderen van de beschoeiing kunnen deze waterlopen een leefgebied worden voor vissen en libellen. Daarnaast fungeren dergelijke waterlopen als verbinding voor tal van andere soorten. In Engelen is vooral de waterloop die in vanuit het zuiden naar het noorden door de kom loopt (Goudplevier, Kokmeeuw, Tanneskampke, Weislag, Hoefslag) van belang. Langs deze waterloop ligt een groene zone die een verbinding vormt voor diverse soorten.

Lanen en hagen

Bomen en hagen langs wegen vormen verbindingen en foerageergebieden voor vogels, vleermuizen en insecten. Het is daarom van belang zo laanbeplantingen en hagen te behouden en aan te leggen. Een laan kan fungeren als verbinding indien deze aansluit op andere groene elementen.

Taluds

Langs de Dieze en Maas liggen dijken met taluds die begroeid zijn met bloemrijke kruiden. Over het algemeen zijn dergelijke taluds schraal en droog en vormen daardoor een interessant leefgebied voor planten en insecten. Voor veel soorten zijn dergelijke taluds ook verbindingzones.

Natuur Haverleij

Landgoed Haverleij ligt op een overgang tussen verschillende landschappen. Het landgoed vormt een ecologische schakel tussen het uiterwaardengebied, de Diezemonding. Haverleij maakt zelf ook onderdeel uit van de Groene Delta, het netwerk van groene gebieden rond de stad. Daarnaast is het landgoed ook een leefgebied voor veel plant- en diersoorten. Haverleij is opgebouwd uit een drietal ruimtelijke eenheden (zie ook toelichting landschap);

1. Rietland
2. Landgoedbos
3. Tuin

Binnen deze ruimtelijke eenheden zijn verschillende biotopen aanwezig. Een biotoop is een gebied met een uniform landschapstype. Op Landgoed Haverleij zijn de volgende biotopen terug te vinden:

- Riet- en Grote zeggenmoeras
- Braam- en wilgenstruweel
- Soortenarm grasland
- Bos
- Ruigte
- Water

Haverleij is een jong gebied dat volop in ontwikkeling is. In feite is er nu nog sprake van een pionierfase. Het ontwerp, dat voor het gebied gemaakt is door Paul van Beek en Mariëlle Kok, is het eindbeeld. Dat betekent dat veel van de soorten planten en dieren die nu in het gebied voorkomen uiteindelijk wellicht weer zullen verdwijnen. Er zal een verschuiving van soorten en leefgemeenschappen plaatsvinden.

Riet- en Grote zeggenmoeras

Op vochtige en natte plaatsen heeft zich moerasvegetatie ontwikkeld. In de omgeving van het Engelermeer komt dit biotoop veelvuldig voor, maar ook langs waterlopen en poelen in de rest van het gebied is moerasvegetatie aanwezig. Dit biotoop is waardevol voor riet- en moerasvogels, libellen, amfibieën en tal van insecten. Uit een inventarisatie in 2008 is duidelijk geworden dat dit biotoop reeds goed ontwikkeld is en dat veel van de doelsoorten in het gebied aanwezig zijn. Karakteristieke soorten zijn Blauwborst, Bosrietzanger, Poelkikker, Vroege glazenmaker, Moerassprinkhaan en Gewone kattenstaart. Aandachtspunt voor het beheer is het tegengaan van verruiging van de moerasvegetatie om te voorkomen dat wilgenbroekbos ontstaat. Hier en der in het gebied mogen wilgenstruwelen voorkomen, deze vormen een waardevolle aanwinst voor het gebied.

Braam- en wilgenstruweel

Zowel in het Rietland, het Landgoedbos en in Tuin komen braam- en wilgenstruwelen voor. Braamstruwelen komen met name voor op drogere plaatsen zoals bosranden of extensief beheerde bermen. Wilgenstruwelen groeien met name op vochtige plaatsen en ontstaan als moerasvegetaties enkele jaren niet gemaaid worden. Beide struweeltypen vormen vaak overgangen tussen open gebied en bos. Deze zone is van belang voor tal van vogelsoorten, maar ook voor vlinders en andere insecten. Ook struwelen die in open gebied liggen, vormen belangrijke elementen voor vogels, kleine zoogdieren, amfibieën en insecten. Typische soorten voor dit biotoop zijn Roodborsttapuit, Gehakelde aurelia, Wezel en Gewone pad. Als geen beheer wordt toegepast, veranderen struwelen in bos, vandaar dat regelmatig terugzetten van de vegetatie nodig is.

Soortenarm grasland

De bodem op Landgoed Haverleij is voedselrijk, het zijn oude landbouwgronden en afzettingen van de rivieren. Als gevolg daarvan groeit de vegetatie snel en uitbundig. Dergelijke graslanden zijn minder rijk aan soorten dan graslanden op schralere zandbodems. Dit betekent echter niet dat voedselrijke graslanden niet waardevol zijn voor tal van diersoorten. Soorten als Zuidelijk spitskopje, Icarusblauwtje, Haas, Patrijs en Veldleeuwerik zijn typerend voor dergelijke graslanden. Door maaien en afvoeren kunnen soortenarme graslanden verschaald worden waardoor de soortenrijkdom verder toeneemt. Soortenarm grasland dient beheerd te worden middels extensief maai-beheer of begrazing.

Bos

Het bos op landgoed Haverleij is eigenlijk nog geen bos. Daarvoor is een langere ontwikkelingstijd nodig. De bossen die zijn aangeplant, zijn volop in ontwikkeling en verkeren nu in het stadium van struweel. Dit is niet het eindbeeld, maar slechts een tussenfase. De soorten die nu in de jonge aangeplante bossen voorkomen zullen geleidelijk verdwijnen en een plek vinden in het struweel dat elders op het landgoed aanwezig is of in de bosranden. Het eindbeeld van het aangeplante bos is een gevarieerd loofbos met variatie in soorten, leeftijd, structuur, veel dood hout, open plekken, omgevallen bomen en een goed ontwikkelde bosrand met zoom en mantelvegetatie. Met name de bosrand dient beheerd te worden omdat deze anders verandert in bos. Door het terugzetten van de vegetatie blijft een geleidelijke overgang van open gebied tot bos behouden. Deze bosranden zijn van groot ecologisch belang voor vogels, amfibieën, vlinders en tal van andere insecten. Typische bossoorten zijn Wielewaal, Bruin blauwtje, Egel, Alpenwatersalamander en Paardenbijter. In het bos zelf is voorlopig weinig beheer nodig. Door uitval van aangeplante bomen en zaailingen van andere soorten zal een gevarieerd bosbeeld ontstaan. Als na enkele tientallen jaren het bos zich heeft ontwikkeld, kan beheer nodig zijn om meer structuur en variatie aan te brengen.

Ruigte

Tussen grasland en struweel is een fase te onderscheiden die ruigte genoemd wordt. Dit zijn zones waarin houtachtige kruiden, samen met jong struweel en grassen de overhand hebben. Ruigtes zijn vaak moeilijk begaanbaar en juist daarom zijn ze waardevol voor dieren. Kleine zoogdieren, zangvogels en insecten vinden er een goede schuil- of nestgelegenheid. Amfibieën brengen een groot deel van het jaar door in ruigtes en bosranden. Soorten als Groene specht, Spotvogel, Dwergmuis en Distelvlinder hebben baat bij ruigtes. Ook dienen ruigtes langs lijnvormige elementen vaak als verbindingzone voor deze soorten. Ruigtes kunnen zeer extensief beheerd worden. Te intensief beheer leidt tot grasland, te weinig beheer tot struweel.

Water

Landgoed Haverleij is een zeer waterrijk gebied. In alle delen van het landgoed is water aanwezig. De waterlopen zijn leefgebieden van diverse vissoorten zoals Kleine modderkruiper, Bittervoorn en BERPJE. Daarnaast verbinden ze de verschillende gebiedsdelen met elkaar en andere gebieden in de omgeving. Behalve soorten die in het water leven zijn er ook tal van dieren die zich verplaatsen via de oevervegetatie. De plassen en poelen vormen leefgebieden voor water- en moerasvogels zoals Wintertaling, Waterhoen en Grote zilverreiger. Met name de poelen zijn van belang voor amfibieën zoals Poelkikker en Kamsalamander. Deze soorten komen voor in poelen met flauwe zonbeschenen oevers en zonder vis. Water dient beheerd te worden zodat het niet dichtgroeit en uiteindelijk verlandt. Over het algemeen kan water echter minder intensief beheerd worden dan nu vaak het geval is.

Ecologische verbindingen

Behalve biotopen zijn ook de ecologische verbindingen op landgoed Haverleij van belang. Het gaat om een (combinatie van) landschapselementen die een verbinding vormen tussen verschillende biotopen. Het gaat bijvoorbeeld om laanbomen, heggen en hagen, slootkanten, houtwallen, extensieve bermen en dijktaaluds. Als dergelijke structuren doorbroken worden, kan de functie als verbinding tussen gebieden aangetast worden. Als bijvoorbeeld een weg wordt aangelegd door een verbinding kan dit leiden tot verkeersslachtoffers. Landschapselementen die een verbinding vormen tussen biotopen dienen daarom zo veel mogelijk behouden te blijven.

In de Verordening Ruimte zijn twee ecologische verbindingzones in en langs het plangebied aangeduid. Beide ecologische verbindingzones zijn Groene Delta projecten.

- EVZ Dieze. De Dieze is belangrijk als leefgebied voor soorten die aan water gebonden zijn en als migratieroute tussen leefgebieden. Het inrichtingsplan EVZ Dieze fase 1 betreft circa 3 km van de EVZ Dieze. Het doel van dit (deel)project is om een start te maken met een functionerende ecologische verbindingzone langs De Dieze van Ertveldplas tot aan de Maas voor beekdalgebonden soorten flora en fauna. Het gedeelte van de Dieze dat in stedelijk en industrieel gebied is niet meegenomen in fase 1. Op termijn dient ook dit gedeelte ingericht te worden om aansluiting te kunnen maken met de Stadsdommel. De EVZ maakt op onderdelen deel uit van andere natuurontwikkelingsplannen in de Ertveldpolder, Dieskant en Henriëttewaard. De overige km's worden onder andere binnen deze natuurontwikkelingsplannen (Henriëttewaard) opgepakt.
- EVZ Luisbroekse Wetering. Deze EVZ zal uit een aantal stapstenen bestaan met daartussen een verbindingscorridor. Waterschap Aa en Maas, Gemeente Heusden, Provincie Noord-Brabant en gemeente 's-Hertogenbosch werken gezamenlijk aan de ontwikkeling van de betreffende EVZ.

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

6.1 Situatie

Het plangebied van Kom Engelen - Haverleij is oorspronkelijk een poldergebied met een maaiveldhoogte van circa 2,70 - 3,30 m+NAP. De maaiveldhoogte van de oude kern van Engelen varieert van 3,80 m+NAP tot 5,00 m+NAP en ook de gebieden met woningbouw zijn sterk opgehoogd. Het gebied is gelegen in het beheergebied van waterschap Aa en Maas en grenst aan het beheergebied van waterschap De Dommel.

Het plangebied bevat meerdere afwateringsgebieden. Vanuit de Dieze (2,20 m+NAP) wordt water via gemaal Engelen met een capaciteit van 35 m³/min ingelaten in het systeem van De Vutter. Hiermee wordt het watersysteem van zowel De Vutter als Engelen op peil gehouden. Via De Vutter wordt het water via een duiker naar Engelen aangevoerd. De afwatering van De Vutter en Engelen is complex. De Vutter watert via een beweegbare stuw af naar het deelsysteem Wuyvenhaerd. Daarnaast watert het systeem van de Vutter via een vaste stuw af op het systeem van Haverleij. Engelen watert via een stuw en sifon af op het systeem van Wuyvenhaerd. Wuyvenhaerd watert via drie stuwen af op het omliggende watersysteem (1,50 m+NAP). Ook Haverleij watert via een stuw (uitgangspeil 1,80 - 2,10 m+NAP) af op het omliggende watersysteem.

6.2 Beleidskader

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. In het Waterbeheerplan 2010-2015 'werken met water voor nu en later' beschrijft het Waterschap de hoofdlijnen voor het te voeren beleid voor de periode 2010-2015, en geeft tevens een doorkijk tot 2027. Het Waterbeheerplan hanteert vier maatschappelijke doelstellingen voor water: 1) veilig en bewoonbaar beheergebied, 2) voldoende water, 3) schoon water en 4) natuurlijk en recreatief water.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Deze uitgangspunten zijn afkomstig uit 'Uitwerking uitgangspunten watertoets: met water in de weer' en zijn van toepassing op zowel kleinere als grotere in- en uitbreidingslocaties binnen het plangebied. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven:

1. Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

2. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

3. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering -afvoer"

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer" (afgeleid van de trits "vasthouden - bergen - afvoeren") doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.

Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

5. Water als kans

"Water" wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ("er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m2 zijn duur"). Dat is erg jammer, want "water" kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd.

6. Meervoudig ruimtegebruik

"Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m2 zijn duur". Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het "verlies" van m2 als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden.

7. Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

8. Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- a. ruimteclaims voor waterberging;
- b. ruimteclaims voor de aanleg van natte Ecologische Verbinding Zones en beekherstel;
- c. aanwezigheid en ligging watersysteem;
- d. aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- e. aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

In het Waterbeheerplan van het Waterschap is een aantal kernthema's opgenomen. Eén van deze kernthema's betreft het omgaan met water in bebouwd gebied. Voor bebouwd gebied wordt gestreefd naar het met de gemeente samen opstellen van waterplannen. De gemeente 's-Hertogenbosch heeft samen met waterbedrijf Brabant Water, Waterschap De Dommel en de voormalige waterschappen De Aa en De Maaskant een Waterplan opgesteld. In het Waterplan worden oppervlaktewater, grondwater en riolering in hun samenhang bekeken. Eén van de dingen die hierbij wordt nagestreefd, is om ervoor te zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling verhard oppervlak).

6.3 Vertaling in bestemmingsplan

Het oppervlaktewater maakt deel uit van het totale systeem dat zorgt voor de wateraanvoer, waterafvoer en waterberging. Water is daarmee een expliciete ruimtelijke functie. Het oppervlaktewater dient daarom ruimtelijk bestemd te worden als 'Water' op de verbeelding van het bestemmingsplan (voorheen plankaart).

De bestemming 'Water' is in dit bestemmingsplan opgenomen voor gronden die primair bestemd zijn voor waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging, waterlopen met bijbehorende taluds, bermen, groenvoorzieningen, kunstwerken en kademuren. De meer ondergeschikte, waterhuishoudkundige aspecten zoals kleinere watergangen vallen binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'.

Bij toekomstige ontwikkelingen is het van belang om bovenstaande uitgangspunten op het gebied van water mee te nemen in de planvorming. Hierbij komt dat in de genoemde afwateringsgebieden kansen in ruimtelijke plannen kunnen worden benut om specifieke knelpunten in het watersysteem op te lossen. Hierbij valt te denken aan het vergroten van de doorstroming met schoon, voedselarm (hemel)water om stilstaand, stinkend water te voorkomen. Tevens is het van belang dat de onderhoudsmogelijkheden van de watergangen niet belemmerd worden, zodat bijvoorbeeld baggerwerkzaamheden gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Als laatste geldt dat de belevingswaarde van de openbare ruimte verhoogd kan worden wanneer ruimtelijke plannen hiertoe een mogelijkheid bieden. Hierbij kan water en aan te leggen waterberging een prominente rol spelen.

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

7.1 Planmethode

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Het bestemmingsplan 'Kom Engelen - Haverleij' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken binnen het plangebied.

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. De planopzet van dit bestemmingsplan is gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Daarnaast biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid in te spelen op gewenste kleinschalige ontwikkelingen.

Onder paragraaf 7.2 wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen voorliggend bestemmingsplan.

7.2 Opzet van de regels

In deze paragraaf wordt ingegaan op de opzet van de planregels. De afzonderlijke bestemmingen worden hier besproken, waarbij wordt aangegeven hoe bestaand gemeentelijk beleid in het plan is verwerkt en op welke wijze nieuwe ontwikkelingen in het plan zijn opgenomen.

Paragraaf 1 Inleidende regels

De artikelen in deze paragraaf hebben betrekking op de toepassing van de bestemmingsplanregels. In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de wijze van meten aan. Deze bepalingen gelden voor alle bestemmingen. De bepalingen, welke verplicht gesteld zijn en opgenomen in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008), zijn overgenomen in de regels.

Paragraaf 2 Bestemmingsregels

Bedrijf - Nutsvoorziening

Binnen deze bestemming zijn diverse nutsvoorzieningen in het plangebied ondergebracht. Het betreft de zogenaamde 'grotere' bouwwerken. Gebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak. de maximale bouwhoogte bedraagt 3,5 meter, tenzij op de verbeelding een hogere bouwhoogte specifiek is opgenomen.

Kleinere bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut zijn (ook) binnen de bestemming 'Verkeer' toegestaan.

Gemengd - 1 en Gemengd - 2

De bestemmingen 'Gemengd - 1' en 'Gemengd - 2' zijn opgenomen voor de oude dorpskern. Bij deze bestemmingen geldt de woonfunctie als hoofdfunctie. Daarbij zijn echter ook andere functies nevens geschikt toegestaan, d.w.z. maximaal 50% van het gebruik. Bij beide bestemmingen gaat het om kleine ambachtelijke bedrijven, kantoren en kleinschalige maatschappelijke voorzieningen. Bij Gemengd 1 is daarnaast ook detailhandel en horeca onder voorwaarden toegestaan.

Binnen deze bestemmingen zijn bouwvlakken op de verbeelding opgenomen, waarbinnen bebouwing mag worden opgericht. Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Het gebied is echter deels beschermd dorpsgezicht. Hiervoor gelden aanvullende spelregels.

Gemengd - 3

De bestemming 'Gemengd' 3 geldt voor de woningen in Slot Haverleij waar ook andere niet-woonfuncties zijn toegestaan. Het betreft de woningen aan het grote plein Oberon en aan de kanaalzijde. De bouwmogelijkheden van de kastelen zijn in het algemeen strikt vastgelegd. Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Daarbij is een maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding opgenomen.

Gemengd - 4

Het gemeenschapshuis De Engelenburcht heeft de bestemming 'Gemengd - 4'. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan. Zo zijn bepaalde vormen van cultuur en ontspanning toegestaan, waaronder een theater, creativiteitscentrum en vergelijkbare activiteiten. Daarnaast zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Bovendien is het pand bedoeld voor congres- en vergaderaccommodatie. Ten slotte is een café toegestaan (horeca van categorie 3).

Op de verbeelding is een bouwvlak en een maximum bebouwingspercentage opgenomen. Daarbij is ook een maximale goothoogte en een maximale bouwhoogte op de verbeelding opgenomen.

Groen

Deze gronden zijn primair bestemd voor groenvoorzieningen. Ook de aanleg van fiets- en voetpaden, speel- en sportvoorzieningen zijn binnen deze bestemming toegelaten. De wijkspeelplaats is apart aangeduid.

De bouwmogelijkheden zijn beperkt. Gebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak, dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast zijn ook buiten het bouwvlak kleine gebouwtjes toegestaan.

Maatschappelijk

De gronden binnen deze bestemming zijn primair bedoeld ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. De bestemming is zodanig ruim geformuleerd dat bestaande en eventuele toekomstige maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan, en uitwisselbaar zijn. Per locatie is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen met daarin soms een maximum bebouwingspercentage (anders volledig te bebouwen) en een maximale goot- en/of bouwhoogte.

Sport

Het golfterrein heeft de bestemming 'Sport' met de aanduiding 'golfbaan'. Bovendien heeft het clubhuis een aparte aanduiding gekregen. Daar is een restaurant annex café en een winkel toegestaan. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen bebouwing mag worden opgericht. De bouwvlakken mogen volledige worden bebouwd. Bovendien is een maximale bouwhoogte binnen de bouwvlakken op de verbeelding opgenomen.

Verkeer

Deze gronden zijn primair bestemd voor voorzieningen van verkeer en verblijf. Wegen, fiets- en voetpaden en bouwwerken ten behoeve van de functie mogen binnen deze bestemming worden gerealiseerd.

Water

Binnen het plangebied ligt een aantal primaire leggerwaterlopen die van belang zijn voor het stedelijke watersysteem van de gemeente. Deze leggerwaterlopen zijn bestemd als 'Water'. Daarnaast is een deel van De Dieze opgenomen in het bestemmingsplan. Deze heeft tevens de aanduiding 'vaarweg'. Aan deze aanduiding is tevens de dubbelfunctie als ecologische hoofdstructuur en zoekgebied voor ecologische verbindingzone en zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen gekoppeld.

Wonen

De bestemming 'Wonen' omvat het grootste gedeelte van het plangebied. Binnen deze bestemming is wonen de hoofdfunctie. Er is voor gekozen de bestaande woonfuncties als zodanig vast te leggen. Dat houdt in dat in beginsel geen andere functies dan de woonfunctie binnen deze bestemming zijn toegestaan. Binnen de woonbestemming is wel de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits deze ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. Dit betekent onder meer dat maximaal 35% van de oppervlakte van de begane grond van de opstallen, tot ten hoogste 50 m², mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroepsactiviteit.

Het bouwen van hoofdgebouwen is uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken. Voor de maat van de bouwvlakken (m.n. diepte) is zoveel als mogelijk aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen. Op de verbeelding is daarnaast het type woning vermeld (vrijstaand, half-vrijstaand (twee-aaneen), aaneengebouwd of gestapeld). Ten slotte is ook de maximale goothoogte en/of maximale bouwhoogte van de hoofdgebouwen op de verbeelding aangeduid.

Binnen de woonbestemming is de binnen de gemeente gebruikelijke erfbebouwingsregeling opgenomen ten behoeve van aan- en bijgebouwen. Ten behoeve van de flexibiliteit zijn op de basisregeling verschillende ontheffingen mogelijk.

Wonen - 2

De woningen in Haverleij hebben de bestemming 'Wonen - 2'. Er is gekozen voor een aparte woonbestemming voor deze woningen, omdat met name de bouwregeling van deze woningen verschilt van de 'standaard' bouwregeling voor woningen. Bij de bestemming 'Wonen' is de gemeentelijke erfbebouwingsregeling van toepassing. Dit houdt in dat ook buiten het bouwvlak bijgebouwen zijn toegestaan. Voor de kastelen en het Slot van Haverleij geldt een striktere bouwregeling. Alle bestaande gebouwen zijn opgenomen in een bouwvlak. Het is niet de bedoeling dat bijgebouwen worden bijgebouwd.

Wonen - Buiten

Voor de woningen aan de Hennen Weide 2 en 4 en de Graaf van Solmsweg 1 geldt de bestemming 'Wonen - Buiten'. Op het perceel van de woning aan de Graaf van Solmsweg geldt daarbij de aanduiding 'agrarisch'. De bestaande bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn uitgangspunt van de regeling. Op de verbeelding is alleen de bestemming weergegeven. De bouwmogelijkheden zijn verwoord in de bouwregels in de bestemming.

Wonen - Randzone

De bosrandkavels aan de rand van het dorp Engelen op de overgang naar Haverleij hebben de bestemming 'Wonen - Randzone'. De bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen. Op de verbeelding is alleen de bestemming weergegeven. De bouwmogelijkheden zijn verwoord in de bouwregels in de bestemming.

Wonen - Woonwagenstandplaats

De gronden van de woonwagens aan de Kraanvogellaan hebben de bestemming 'Wonen - Woonwagenstandplaats'. Op deze gronden zijn maximaal drie standplaatsen en drie woonwagens c.q. woningen toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn verwoord in de bouwregels in de bestemming.

Leiding (dubbelbestemming)

Het bestaande leidingentracé, bestaande uit persleidingen van gemeente en Waterschap heeft inclusief een beschermingszone van 7 meter aan weerszijden de dubbelbestemming 'Leiding'. Daarnaast loopt nog een rioolpersleiding door het gebied. Op deze gronden mag in beginsel niet worden gebouwd voor een andere bestemming dan de dubbelbestemming zelf. Hiervan kan onder voorwaarden worden afgeweken middels ontheffing, mits vooraf advies van de leidingbeheerder. Bovendien mogen bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden (zoals graven) niet worden uitgevoerd, tenzij een omgevingsvergunning daartoe is verleend.

Leiding - Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

Op een deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' overeenkomstig de bestaande situatie gelegd. De bepalingen van deze dubbelbestemming verbieden activiteiten waarvan het gevaar aanwezig is dat ze het goed functioneren van de leiding ondermijnen (bijvoorbeeld hoog bouwen). Wanneer aannemelijk is dat dit gevaar niet bestaat, zijn de betreffende activiteiten wel mogelijk.

Waarde - Archeologie - 1, Waarde - Archeologie - 2 en Waarde - Archeologie - 3 (dubbelbestemmingen)

Ten behoeve van de bescherming en veiligstelling van archeologische of te verwachten archeologische waarden is - zoals nader toegelicht in paragraaf 5.10 van deze toelichting - aan bepaalde gronden in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie toegekend. In de dubbelbestemmingen is opgenomen een verbod tot bouwen beneden maaiveld en een vereiste van een omgevingsvergunning voor uitvoering van werkzaamheden, geen bouwwerkzaamheden zijnde. Na een verplichte rapportage, waarin de archeologische waarden zijn vastgelegd kan afgeweken worden van het bouwverbod, respectievelijk een omgevingsvergunning voor uitvoering van werkzaamheden, geen bouwwerkzaamheden zijnde of slopen worden verleend. Hieraan kunnen voorwaarden worden verbonden ten behoeve van behoud van archeologische waarden in de bodem of , indien dit redelijkerwijs niet mogelijk is, verplichtingen worden opgelegd als het doen van opgravingen of een verplichting de uitvoering van werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een erkend archeoloog. Het overleggen van een rapportage ter vastlegging van de archeologische waarden is niet nodig, indien - naar het oordeel van burgemeester en wethouders - de archeologische waarde in andere beschikbare informatie afdoende is vastgelegd.

Paragraaf 3 Algemene regels

In de algemene bepalingen komen de anti-dubbeltelbepaling, de algemene aanduidingsregels en de algemene ontheffingsbevoegdheid alsmede de algemene procedureregels aan de orde. Deze bepalingen gelden voor het gehele bestemmingsplan.

Paragraaf 4 Overgangs- en slotbepalingen

In deze paragraaf zijn tot slot de algemene, overgangs- en slotregels opgenomen, welke voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. In het kader van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te worden aangetoond. Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Er worden ten opzichte van het vorige bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt met voor de gemeente financiële gevolgen. Nog niet gerealiseerde bouwmogelijkheden, zoals in Haverleij, zijn overgenomen en afgedekt met samenwerkingsovereenkomsten. Er worden evenmin bouwplannen in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt, zodat kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wro niet aan de orde is. Vanuit de gemeente 's-Hertogenbosch kan derhalve worden gesteld dat het voorliggende plan in financieel-economisch opzicht haalbaar c.q. uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan wordt, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot inspraak geboden.

Ook zal in deze fase het overleg ex artikel 3.1.1 Bro met diensten van het Rijk en de Provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaatsvinden.

De resultaten van zowel het de inspraak als het vooroverleg zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

