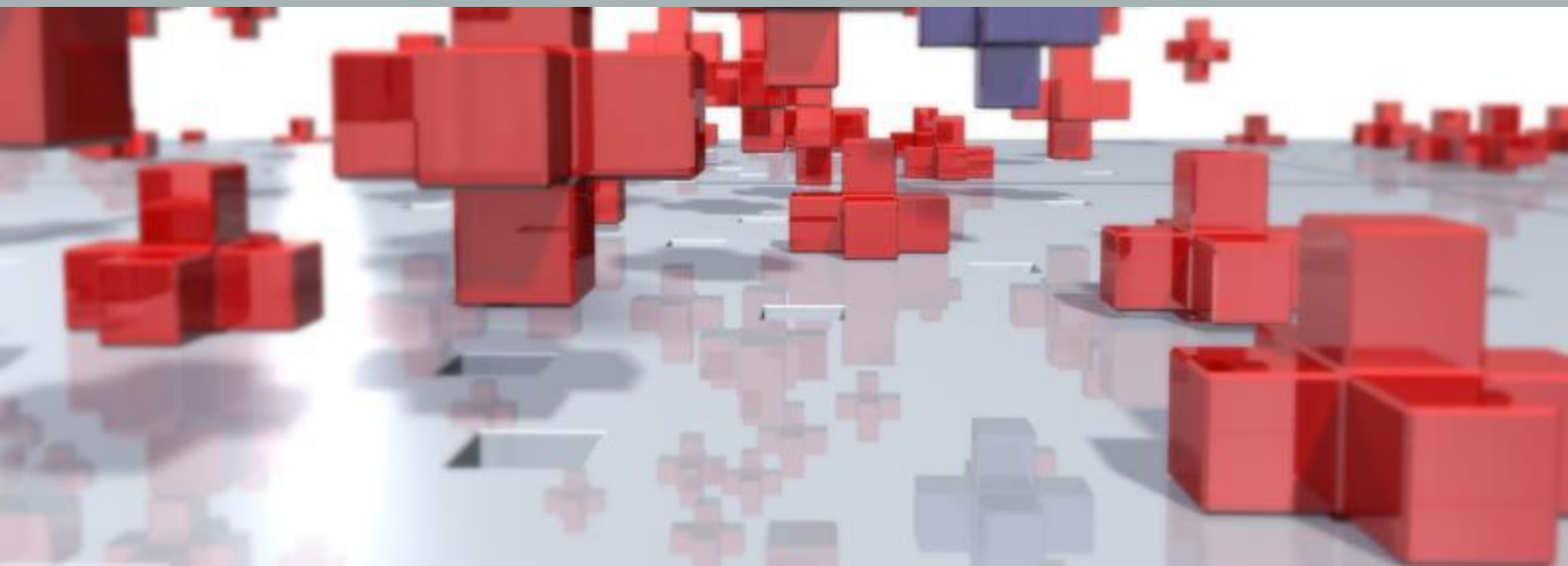


Bestemmingsplan Kruisstraat 52
te Rosmalen

Gemeente 's-Hertogenbosch

Vastgesteld



Bestemmingsplan Kruisstraat 52 te Rosmalen

Gemeente 's-Hertogenbosch

Vastgesteld

Rapportnummer:	P01415_7
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0796.0002364-1401
Datum:	14 september 2020
Projectteam BRO:	JR, TA, JvdA
Concept:	maart 2019, juni 2019, september 2019, november 2019 februari 2020
Ontwerp:	maart 2020
Vastgesteld:	september 2020
Bron foto kافت:	BRO
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Bختel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Leeswijzer	4
2. HUIDIGE SITUATIE	4
2.1 Beschrijving locatie en ligging	5
2.2 Ruimtelijke structuur	5
2.3 Functionele structuur	5
2.4 Vigerende bestemmingsplan	6
3. PLANBESCHRIJVING	7
3.1 Bebouwing	7
3.2 Gebruik	9
3.3 Verkeer en parkeren	9
4. BELEIDSKADER	12
4.1 Rijksbeleid	12
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	12
4.2 Provinciaal beleid	13
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	13
4.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant	14
4.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	16
4.3 Gemeentelijk beleid	17
4.3.1 Structuurvisie	17
4.3.2 Beleidskader hotels en particuliere logiesaccommodaties 2019	17
4.3.3 Beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties	19
5. MILIEU, DUURZAAMHEID EN WAARDEN	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Bedrijven en milieuzonering	21
5.3 Geluid	23
5.4 Externe veiligheid	23
5.5 Luchtkwaliteit	25
5.6 Bodem	27
5.7 Water	27

5.8 Milieueffectrapportage	29
5.9 Ecologie	29
5.10 Archeologie en cultuurhistorie	31
5.11 Geur	33
5.12 Duurzaamheid	35
 6. JURIDISCHE-BESTUURLIJKE ASPECTEN	 36
6.1 Algemeen	36
6.2 Toelichting op de verbeelding	36
6.3 Toelichting op de planregels	36
 7. UITVOERBAARHEID	 38
 8. INSPRAAK EN VOOROVERLEG	 39
 BIJLAGEN	
Bijlage 1: Quickscan flora en fauna	
Bijlage 2: Reactie Provincie	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Kruisstraat 50a-52 te Rosmalen is een veehouderij aanwezig. Sinds enkele jaren exploiteren initiatiefnemers op het perceel naast de veehouderij tevens een Bed & Breakfast. Initiatiefnemers zijn voornemens om de intensieve veehouderij grotendeels te saneren waarbij een deel van de veestapel behouden blijft (maximaal 30 stuks vleesvee). Het behouden van de 30 stuks vleesvee draagt bij aan het concept van 'agrarische beleving' welke initiatiefnemers beogen bij hun Bed & Breakfast. De bestaande Bed & Breakfast wordt daarnaast uitgebreid met 6 slaappleatsen (bovenop de bestaande 6 slaappleatsen). Een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing zal blijven staan (voor het houden van 30 stuks vleesvee), omdat juist de combinatie van agrarische activiteiten met een Bed & Breakfast meerwaarde biedt voor het belevingsconcept voor de gasten. Ook zal de verkoop van bedrijfseigen producten onderdeel uitmaken van de planontwikkeling en vindt er een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats. Vanwege het grotendeels saneren van de veehouderij zal ook de bedrijfswoning dienen te worden omgezet naar een burgerwoning. De gewenste activiteit, het ondernemen van een plattelandsonderneming en het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning, is conform de gebruiks- en bouwregels van het vigerende bestemming 'Buurtschap Kruisstraat' (onherroepelijk op 11 oktober 2016) niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de juridische-planologische procedure om het gewenste gebruik mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de percelen Kruisstraat 50a-52 te Rosmalen en ligt ten oosten van de kern van Rosmalen. Ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Kruisstraat. Het gebied kenmerkt zich door de verschillende aanwezige functies, zoals wonen, bedrijven en agrarisch bedrijven. Kadastraal staat het perceel bekend als de gemeente Rosmalen, sectie I, perceelnummers 1521, 1646 en 2461. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 25.000 m². De (globale) begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1: Globale begrenzing plangebied.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Beschrijving locatie en ligging

Het plangebied is gelegen aan de Kruisstraat te Rosmalen. Rosmalen is een plaats in de gemeente 's-Hertogenbosch en telt zo'n 30.000 inwoners. De Kruisstraat is samen met de Grintweg/Vliertwijksestraat de belangrijkste toegangswegen van het dorp Kruisstraat. De naam van het dorp is afkomstig van de eerdergenoemde wegen, die gezamenlijk een kruis vormen. Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern van Rosmalen en ten westen van de buurtschap Heeseind. In figuur 2.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.1: Ligging plangebied.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de Kruisstraat te Rosmalen. Het dorp Kruisstraat behoort tot het stadsdeel Rosmalen Noord. Naast woningen heeft het dorp ook een bedrijventerrein, het bedrijventerrein Kruisstraat.

2.3 Functionele structuur

Binnen het plangebied is op dit moment een veehouderij aanwezig en als nevenactiviteit een Bed & Breakfast. In de huidige situatie staat in het plangebied één bedrijfswoning en een aantal agrarische bedrijfsgebouwen. In het westelijke gedeelte van het plangebied is een voormalige agrarische schuur aanwezig, die op dit moment wordt gebruikt ten behoeve van de Bed & Breakfast.

Het gebied had voorheen overwegend een agrarische functie. De van oorsprong overwegende agrarische functie is voor een groot deel getransformeerd naar een woonfunctie. Diverse functies, waaronder de bakkerij, de kruidenier en de school zijn verdwenen. In de buurtschap zijn geen detailhandel en onderwijsvoorzieningen meer aanwezig. Aan de Kruisstraat zijn een restaurant/café en een snackbar gevestigd. Langs de Kruisstraat, de Vliertwijksestraat en de Grintweg zijn diverse bedrijven gevestigd,

waarvan een gering aantal nog steeds agrarisch. De verschillende bedrijven komen verspreid langs deze straten voor.

2.4 Vigerende bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat 2016 (vastgesteld op 11 oktober 2016) vigerend. Een uitsnede van dit bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is opgenomen in figuur 2.2.

Voor het plangebied is de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' opgenomen. Daarnaast is voor een groot deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 en de gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone – Wijzigingsgebied 5' opgenomen. Voor de agrarische activiteiten is op enkele plekken op het perceel de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij opgenomen. Vanwege het grotendeels beëindigen van de veehouderij willen initiatiefnemers de Bed & Breakfast verder gaan uitbreiden. De gewenste ontwikkeling is conform de regels van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk.



Figuur 2.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat 2016'

Voor de omliggende gronden die vanwege de landschappelijke inpassing bij de planontwikkeling betrokken zijn is het bestemmingsplan Buitengebied noord en Kloosterstraat (vastgesteld op 25 juni 2013) vigerend. Deze gronden kennen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Daarnaast is voor groot deel van deze gronden gelegen binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 en de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn de gronden bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen. Alsmede het behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden met de daarbij aan de hoofdfunctie ondergeschikte paden, wegen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief medegebruik.

3. PLANBESCHRIJVING

Op het perceel Kruisstraat 50a-52 te Rosmalen is in de huidige situatie een bedrijfswoning aanwezig met bedrijfsgebouwen van een intensieve veehouderij. Daarnaast is in een voormalige schuur tevens een Bed & Breakfast aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens:

- Het grotendeels saneren van de intensieve veehouderij en het gedeeltelijk slopen van de bedrijfsgebouwen, waarbij het houden van maximaal 30 stuks vleesvee wordt behouden;
- Verkoop van streekgebonden producten;
- De Bed & Breakfast uit te breiden;
- Een landschappelijke inpassing en een herinrichting van het terrein te realiseren;
- Omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning.

Navolgend is op deze onderdelen ingegaan.

3.1 Bebouwing

Sanering veehouderij

Een groot deel van de aanwezige veehouderij wordt gesaneerd (zie ook figuur 4.1). Het meest noordelijk deel van de ligboxenstal blijft gehandhaafd. Deze blijft zijn functie behouden als veestal voor het houden van 30 stuks vleesvee. De stal gelegen op het midden van het bedrijfsperceel zal worden gesloopt, met uitzondering van het noordelijke deel, waarbij circa 280 m² behouden zal blijven. Deze wordt behouden ten behoeve van het stallen van materiaal dat nodig is voor het bewerken van de agrarische percelen. De thans nog aanwezige maissilo, gesitueerd naast de ligboxenstal, wordt in de beoogde opzet verwijderd, waarna de ondergrond daarvan deel gaat uitmaken van de landschappelijke inrichting. De aanwezige bedrijfswoning zal vanwege de sanering worden omgezet naar een burgerwoning.

Uitbreiding Bed & Breakfast

Vanwege de sanering van de aanwezige veehouderij willen initiatiefnemers het Bed & Breakfast concept verder uitbreiden binnen de bestaande schuur. Het behouden van 30 stuks vleesvee draagt bij het agrarisch belevingsconcept wat initiatiefnemers. Door deze ontwikkeling zal de Bed & Breakfast een omvang hebben van 434 m². In de huidige situatie wordt een gedeelte van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing al gebruikt ten behoeve van een Bed & Breakfast. In de Bed & Breakfast is het mogelijk om te verblijven in sfeervolle slaapkamers. Hierbij wordt veel aandacht besteedt aan de combinatie tussen de agrarische beleving en ontspanning. Het behouden van een klein gedeelte van de veestapel (30 stuks vleesvee) is daarom belangrijk om het agrarisch belevingsconcept te behouden.

De uitbreiding van de Bed & Breakfast vindt plaats in het gebouw waar conform de vergunning van 30 mei 2017 drie kamers zijn gerealiseerd. De schuur biedt voldoende ruimte om de Bed & Breakfast uit te breiden met drie kamers. Uitbreiding van het voormalig agrarische bedrijfsgebouw is derhalve niet nodig. In figuur 3.1 is te zien hoe het perceel in de nieuwe beoogde situatie wordt ingericht.



Figuur 3.1: Nieuwe situatie (Woudstra Architecten, 20-11-2018).

3.2 Gebruik

In de toekomstige situatie zal het plangebied hoofdzakelijk een woonfunctie krijgen met een aantal activiteiten die bijdragen aan de beleving van de Bed & Breakfast. Er is sprake van combinatie van wonen (huidige bedrijfswoning met tuin en bijbehorende bouwwerken), agrotecreatie (de Bed & Breakfast met omliggende gronden), een agrarische (neven)functie (de vleesveehouderij en de daarbij behorende ondergeschikte verkoop van streekgebonden producten). De huidige primaire agrarische bestemming zal dus vervallen. Er is gekozen voor een woonbestemming als hoofd enkelbestemming. Een gedeelte van deze gronden zijn daarnaast tevens bestemd voor een plattelandsonderneming. Om de gewenste ontwikkeling en het beoogd gebruik mogelijk te maken zullen binnen het plangebied verschillende aanduidingen worden opgenomen om het gewenste gebruik per deelfunctie mogelijk te maken. Zo zal de Bed & Breakfast op de verbeelding worden aangeduid, alsmede de te behouden agrarische nevenactiviteiten (dierenverblijf en verkoop van streekgebonden producten).

3.3 Verkeer en parkeren

Parkeren

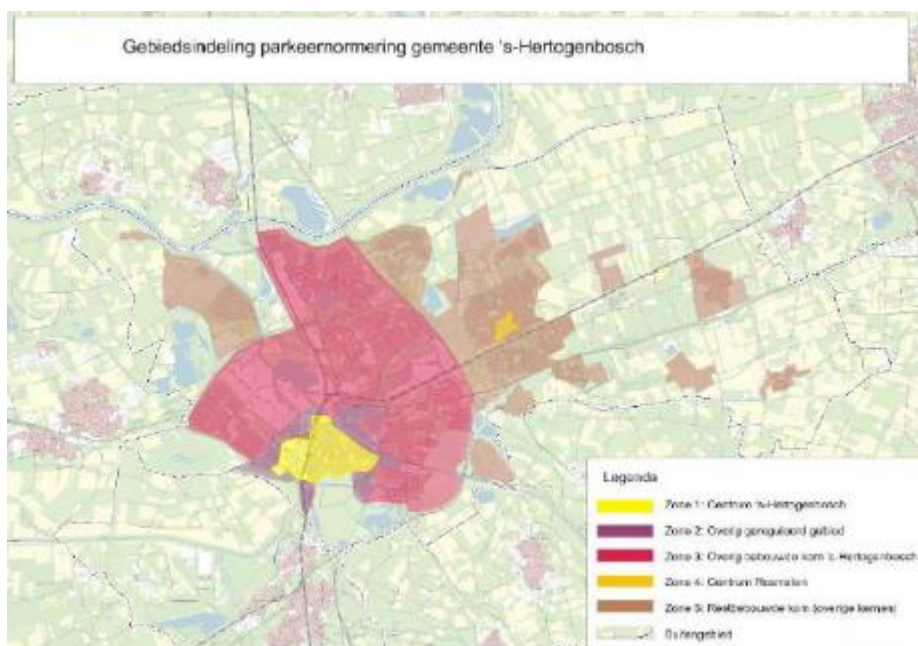
Voor ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening heeft de gemeente 's-Hertogenbosch een eigen parkeernormenbeleid vastgesteld. Dit beleid is vastgelegd in de Nota Parkeernormering 2016 Auto en Fiets, die is vastgesteld op 21 september 2016. De nota geeft normen en richtlijnen voor functies, gebaseerd op kentallen van het CROW, voor de zes verschillende zones binnen de gemeente. De nota geeft alleen voor de meest voorkomende functies, te weten wonen, werken en winkels, parkeernormen. Voor de ontwikkeling van andere functies gelden richtlijnen hoe met parkeren omgegaan moet worden.

In figuur 3.2 is de gebiedsindeling van de gemeente 's-Hertogenbosch ten aanzien van parkeren weergegeven. Hierop is te zien dat het plangebied is gelegen binnen de zone 'Zone 5: Restbebouwde kom (overige kernen)'.

Voor woningen groter dan 150 m² geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Dit is inclusief een bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaats per woning. Voor de agrarische activiteiten en de Bed & Breakfast worden binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Het parkeren voor de woning vindt plaats op de bestaande inrit dan wel achter de bestaande (bedrijfs)woning. Het parkeren voor de Bed & Breakfast en de ondersteunende verkoop van agrarische producten vindt plaats op het achtererf. Hiervoor wordt een gedeelte aan de oostzijde van het perceel geschikt gemaakt (zie landschappelijke inpassing). Op dit terrein worden 17 parkeerplaatsen aangelegd. Het aantal parkeerplaatsen wat benodigd is wordt berekend aan de hand van de Nota Parkeernormering 2016.

Functie	Norm	Totaal aantal
Woning	2 parkeerplaatsen per woning	2 parkeerplaatsen
Bed & Breakfast	7,2 parkeerplaatsen per 10 kamers (op basis van 3 sterren)	9 parkeerplaatsen
Detailhandel	3,7 per 100 m ²	2 parkeerplaatsen
Totaal aantal parkeerplaatsen		13 parkeerplaatsen

Het aspect parkeren vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.



Figuur 3.2: Ligging plangebied op kaart 'Gebiedsindeling parkeernormering gemeente 's-Hertogenbosch.

Verkeer

Op 20 september 2017 is de Actualisatie Koersnota 2017 vastgesteld. Daarmee zijn de volgende doelen vastgesteld voor de lange termijn:

- bereikbare stad: werken aan een economische vitale stad;
- leefbare stad: zorg dragen voor een prettige en veilige leefomgeving;
- duurzame stad: transitie naar duurzame & slimme mobiliteit;
- gastvrije stad: bieden van keuzes en comfort aan de bezoeker;
- actieve stad: ruimte bieden aan lokale mobiliteitsinitiatieven.

Ten behoeve van deze doelen zijn in het uitvoeringsprogramma voor de komende jaren diverse opgaven en maatregelen benoemd. De genoemde maatregelen hebben niet direct invloed op het planvoornemen of vice versa. Wel is verkeersveiligheid een programma-breed uitgangspunt en verdient aandacht bij alle ontwikkelingen. Er wordt een separaat beleid opgesteld om invulling te geven aan verkeersveiligheid. Het inzetten op een verkeersveilige infrastructuur en de ambitie om ongevallen te reduceren naar nul ongevallen blijft de randvoorwaarde.

Onderhavig plan heeft geen invloed op de hoofdinfrastructuur van zowel Rosmalen als 's-Hertogenbosch en derhalve ook geen effect op de voorgenomen maatregelen. Onderhavig initiatief zal naar verwachting minder verkeer generen dan in de huidige situatie. De uitbreiding van de Bed & Breakfast met 6 slaapplekken zal ervoor zorgen dat het bezoekers verkeer zal doen toenemen. Daartegenover zal de bestaande agrarische activiteiten voor een groot deel worden gesaneerd. Hierdoor zal (zwaar) verkeer doen afnemen.

Bij de berekening van de afname van het aantal motorvoertuigen per etmaal is uitgegaan van 'bedrijf arbeidsextensief en bezoekersextensief, met een afname van circa 880 m2 bvo. Dit betekent dat op een gemiddelde weekdag, de verkeersgeneratie met 38 mvt/etmaal zal afnemen. Daarnaast zal het toevoegen van 6 slaapplekken een toename aan verkeersgeneratie optreden. Op basis van deze berekening zal per etmaal een toename plaatsvinden van 8 mvt/etmaal. Per saldo zal naar verwachting

een afname optreden binnen de verkeersgeneratie van 30 mvt/etmaal. Het aspect 'verkeer' zal daarom niet voor belemmeringen zorgen.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Met de Structuurvisie brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid

- een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Doorwerking plangebied

Het laatstgenoemde nationaal belang houdt in dat bij stedelijke ontwikkelingen de ladder van duurzame verstedelijking (zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro) dient te worden gemotiveerd.

Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan geldt dat er geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn.

Het plan bestaat uit het grotendeels saneren van de veehouderij waardoor de bestaande Bed & Breakfast wordt uitgebreid. Het toevoegen van 6 extra slaappleatsen en het deels behouden van de agrarische beleving, met het houden van maximaal 30 stuks vleesvee en verkoop van streekgebonden producten wordt niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Hierin geeft de provincie Noord-Brabant de hoofdlijnen aan van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorblik 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.

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 behartigd 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.

Doorwerking plangebied

Op de structurenkaart is het plangebied grotendeels gelegen in de aanduiding 'accentgebied agrarische ontwikkeling' en ten zuiden van het plangebied voor een klein gedeelte binnen de aanduiding 'stedelijk concentratiegebied' (zie figuur 4.1).

Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut. Vanwege ontwikkelingen binnen de veehouderij is initiatiefnemer voornemens om de veehouder grotendeels te saneren en de Bed & Breakfast uit te breiden. Om het concept van agrarische beleving te behouden zal maximaal 30 stuks vleesvee worden gehouden met daarbij de mogelijkheden tot het verkopen van streekgebonden producten. Hiermee is sprake van herstructurering en inbreiding. Het voorliggend initiatief sluit aan op de doelstellingen uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.



Figuur 4.1: Ligging plangebied op structuurenkaart uit 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening' Noord-Brabant.

4.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant

De Verordening Ruimte Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant hebben op 11 mei 2012 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 vastgesteld (laatst geactualiseerd 2019). Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit waarborgen, wat inhoudt dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. Gebiedskenmerken zijn de spil van ruimtelijke ontwikkeling; het gaat daarbij om het verbinden van de opgave met de plek.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied' en 'Gemengd landelijk gebied' (zie figuur 4.2). Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in ontwikkelingen. Omdat het plangebied voor een groot deel is gelegen binnen 'Gemengd landelijk gebied' zal ook dit aspect nader worden bekeken.

De huidige bedrijfswoning is gelegen binnen de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied'. Op basis van de Verordening is de omzetting naar een burgerwoning toegestaan. Vanwege de nabije ligging van de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' is voor de volledigheid ook gekeken naar de regels die gelden binnen het gemengd landelijk gebied. In onderhavige geval gaat het om een omzetting van de agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning (met diverse activiteiten, zie daarvoor hoofdstuk 4 en de verantwoording in relatie tot de Verordening Ruimte hieronder). Er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats, overtollige bebouwing die geen functie meer heeft voor de uitoefening van de nevenactiviteiten wordt gesloopt en er is geen sprake van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning omdat de nieuwe bestemming uitgaat van één ruimtelijk-functioneel concept (Bed & Breakfast met het houden van 30 stuks vleesvee en verkoop van streekgebonden producten). Het initiatief voldoet aan de regels die de Verordening Ruimte stelt aan het 'gemengd landelijk gebied'.

Voor de uitbreiding van de Bed & Breakfast en verkoop van streekgebonden producten geldt het volgende. Het gaat hierbij niet om ontwikkelingen waarvoor bijzondere bepalingen in de artikelen 7.7, 7.8, 7.9 (wonen, landgoederen, ruimte voor ruimte) zijn opgenomen. Overige niet-agrarische ontwikkelingen zijn mogelijk indien er sprake is van een vestiging op een bestaand bouwperceel. Hierbij mag het bouwperceel niet groter zijn dan 5.000 m² en dient overtollige bebouwing te worden gesloopt. Daarnaast mag de verkoopvloeroppervlakte van detailhandelsvoorziening niet meer bedragen dan 200 m². De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het grotendeels saneren van de aanwezige veehouderij, met uitzondering het behoud van maximaal 30 stuks vleesvee, waarbij de agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming met een agrarische nevenactiviteit en de bestaande Bed & Breakfast, met een bestemmingsvlak met een omvang van circa 7.000m². De vestiging van het recreatiebedrijf betreft geen activiteit in een hogere milieucategorie 3.1 of hoger en leidt ook niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening of detailhandelsvoorziening. De overtollige (agrarische) bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt en de bouwvlakken worden verkleind tot de verschillende nevenactiviteiten. Onderhavige ontwikkeling naar een plattelandsonderneming past binnen de bestaande structuren en kenmerken op de grens van bestaand stedelijke gebied en gemengd landelijk gebied. Hierbij zal de maximale oppervlakte van de Bed & Breakfast worden begrensd tot 434 m² en zal de verkoopvloeroppervlakte van de streekgebonden producten niet meer bedragen dan 32 m². Op basis van bovenstaande redeneringen kan worden geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling, namelijk de uitbreiding van de bestaande Bed & Breakfast in lijn is met de Verordening Ruimte. Het initiatief voorziet in een gemengde plattelandseconomie waarbij de functies 'agrarische beleving' en 'Bed & Breakfast' worden gecombineerd. De uitbreiding zal plaatsvinden binnen een bestaand bouwperceel en zal daarnaast het perceel ten behoeve van de verschillende functies landschappelijk worden ingepast. De functie recreatie zal daarnaast de toegestane milieucategorie 3 niet overschrijden. Gelet op het feit dat de bestaande agrarische functie, in combinatie met andere functies, zoals de verkoop van streekgebonden producten en Bed & Breakfast aanwezig blijft, zal dit voor een impuls zorgen voor de lokale economie en een bijdrage leveren aan het belevingsconcept van het platteland wat initiatiefnemers drijft. Derhalve wordt er voldaan aan de uitgangspunten van de Verordening Ruimte.

Voorwaarde voor een dergelijke uitbreiding is wel dat deze in redelijke verhouding staat tot de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in artikel 3.1 en 3.2. Bij de activiteiten die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, is zeker sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De huidige bedrijfsbebouwing wordt voor een deel gesloopt en landschappelijk ingepast (zie ook paragraaf 3.1). Daarvoor in de plaats wordt de bestaande structuur waar nodig behouden en versterkt. De bebouwde oppervlakte neemt af. Hiermee voldoet het plan aan de uitgangspunten en regels uit de Verordening Ruimte.



Figuur 4.2: Ligging plangebied op Verordening Ruimte Noord-Brabant.

4.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de Omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving).

Doorwerking plangebied

Voor onderhavig project gelden geen aanvullende regels die voortvloeien uit de interim omgevingsverordening. Blijkens de toelichting van de interim omgevingsverordening is het uitgangspunt van de provincie dat woningen in beginsel thuishoren binnen stedelijk gebied. De huidige bedrijfswoning, die met onderhavige bestemmingsplan wordt omgezet naar burgerwoning, is reeds gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De provincie ziet mogelijkheden om bij bestaande woningen de vestiging van andere functies mogelijk te maken. Hierbij gelden wel de voorwaarden die zijn beschreven in paragraaf 4.2.2. Geconcludeerd kan worden dat de interim verordening geen belemmeringen vormt voor onderhavig initiatief.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie

In juni 2003 heeft de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch de Ruimtelijke StructuurVisie vastgesteld, met de ondertitel 'Stad tussen stromen'. De Ruimtelijke StructuurVisie geeft richting aan de ruimtelijke ambities van de stad. Op 28 januari 2014 heeft de gemeenteraad de actualisatie van de structuurvisie uit 2003 vastgesteld. In deze geactualiseerde structuurvisie integreert gemeente het provinciaal beleid. De geactualiseerde structuurvisie bevat een integrale visievorming voor lange termijn, 10 jaar met een doorkijk naar 15 à 20 jaar. De structuurvisie bestaat uit het Ruimtelijk Casco, een visie geformuleerd op het plangebied. Een ruimtelijke analyse van de stad en het gemeentelijk beleid vormen de input voor deze visie. Op 28 januari 2014 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijke Structuurvisie geactualiseerd. Deze actualisatie bevat geen wijzigingen voor onderhavig plangebied ten opzichte van de structuurvisie 2003.

Doorwerking plangebied

De structuurvisie Stad tussen Stromen is van toepassing op onderhavige ontwikkeling is, maar bevat verder geen relevante beleidsvisie voor onderhavige ontwikkeling. Het initiatief is niet in strijd met de structuurvisie Stad tussen Stromen.

4.3.2 Beleidskader hotels en particuliere logiesaccommodaties 2019

Op 22 september 2015 heeft de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch het 'beleidskader hotels en particuliere logiesaccommodaties' vastgesteld. Op 2 juli 2019 is door de gemeenteraad het beleidskader herzien. In het nieuwe beleid streeft de gemeente naar een ruim, gevarieerd aanbod van hotels en particuliere logiesaccommodaties. Hierbij wordt aangesloten op verwezenlijking van de ambities:

- a. op het gebied van vrijetijdseconomie, waar onder het stimuleren van meerdaags verblijf door toeristen (cultuur, historie, winkelen) en bezoekers van evenementen;
- b. voor het creëren van een goed vestigingsklimaat voor ondernemend 's-Hertogenbosch, waartoe overnachtingsmogelijkheden van zakenrelaties behoren, evenals meerdaags beurs- en congresbezoek;
- c. op het vlak van gebiedsontwikkeling en van hergebruik/transformatie van (monumentale) gebouwen.
- d. voor een levendig en leefbaar centrum met een brede mix van functies en ter voorkoming en vermindering van langdurige leegstand, met name in de binnenstad.

In aanvulling op de regeling uit 2015 heeft de gemeente een aanvullende regel gesteld met betrekking tot de toegankelijkheid van een Bed & Breakfast. Deze mag namelijk geen zelfstandige entree hebben, waardoor de hoofdfunctie wonen op de voorgrond blijft en niet (verder) wordt aangetast. De andere regels uit het beleidskader blijven onverkort van toepassing.

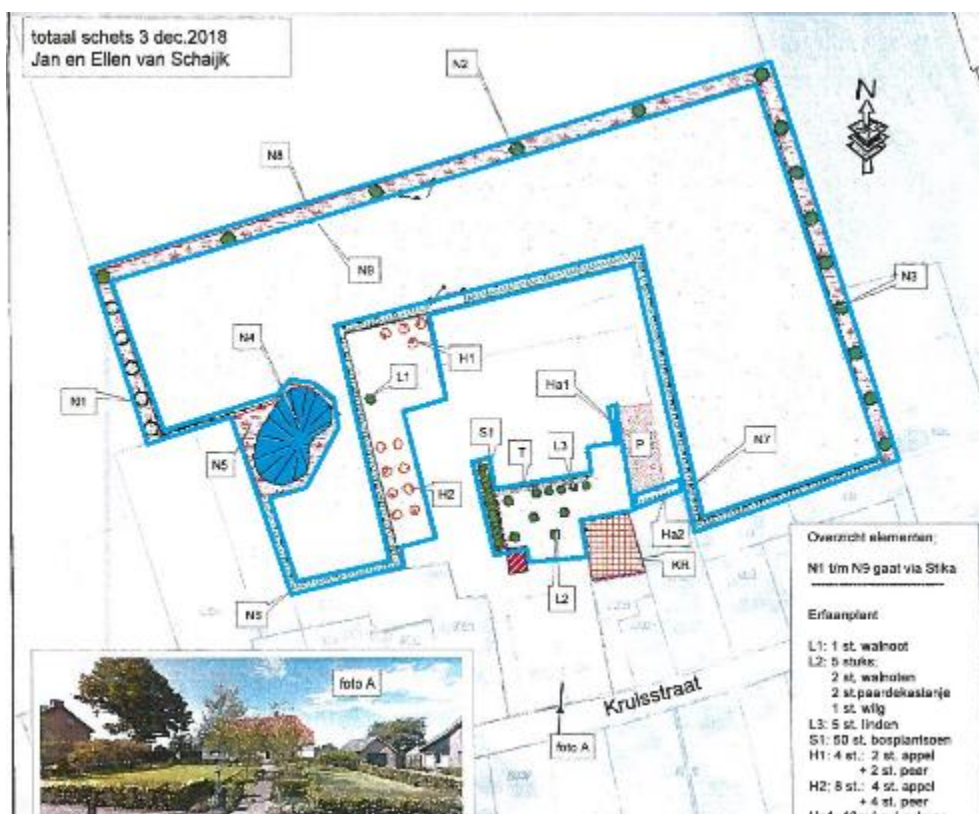
Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief voldoet niet aan het beleidskader hotels en particuliere logiesaccommodaties. In het beleid is opgenomen dat maximaal 35% van het bewoonde oppervlak mag worden ingericht voor een Bed & Breakfast en de kamers moeten onderdeel uitmaken van het hoofd(woon)gebouw of van een praktisch daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouw (niet een bergzolder of niet-benoemde ruimte). De oppervlakte van 35% wordt met onderhavig initiatief overschreden en de kamers maken

geen onderdeel uit van het hoofdgebouw. Daarnaast mag conform het beleid niet meer dan 6 slaapplaatsen worden ingericht ten behoeve van een Bed & Breakfast.

Medewerking en afwijking van het beleid is in dit geval te verantwoorden, omdat er een behoorlijke tegenprestatie wordt geleverd: een groot gedeelte van de veehouderij wordt gesaneerd en er vindt een kwalitatieve verbetering van het landschap plaats. Om te voorkomen dat de vrijkomende agrarische bebouwing zal verloederen is er gekozen voor een uniek concept waarbij het agrarische beleevingsconcept verder wordt benadrukt. Hierbij wordt ook aansluiting gevonden bij het beleidskader 'Vrijkomende agrarische bedrijfslocaties (zie paragraaf 4.3.3). Het behoud van een deel van de agrarische bedrijfsgebouwen draagt bij aan het agrarisch beleevingsconcept. Hiermee wordt aangesloten om naast agrarische (neven)activiteiten ook andere functies/activiteiten uit te oefenen. Een verdere uitwerking van dit beleidskader is te lezen in paragraaf 4.3.3.

Concreet komt dat erop neer dat in de toekomstige situatie nog slechts 30 stuks vleesvee worden gehouden, in de bestaande en te handhaven jongveestal. Het behouden van (een gedeelte) vleesvee past bij de agrarische beleving die initiatiefnemers aan gasten willen bieden. Daarnaast zal in de toekomstige bedrijfsopzet ook sprake zijn van verkoop van streekgebonden producten als onderdeel van de verbreding. In de nieuwe situatie wordt het zuidelijke deel van de ligboxenstal gesloopt en worden de vergunningsrechten deels ingeleverd, met dien verstande dat vergunningsrechten blijven bestaan voor het houden van 30 stuks vleesvee. Het te slopen gedeelte van de ligboxenstal is het meest nabij woningen van derden gesitueerd. Initiatiefnemers zijn daarnaast bereid om binnen en rondom het plangebied de kwaliteit van het landschap te verbeteren, met onder andere de aanleg van een boomgaard/ bloemenweide. Zie voor de volledige inpassing van het plangebied figuur 3.3. Het initiatief leidt derhalve tot een forse ontstening en tot een verbetering van het milieu en de landschappelijke kwaliteit.



Figuur 3.3: Schets landschappelijke inpassing

4.3.3 Beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties

De komende jaren is er een toename te verwachten van het aantal verzoeken voor hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties ten behoeve van een nieuwe functie. Het betreft hoofdzakelijk verzoeken voor omzetting naar wonen of bedrijvigheid, maar ook voor (dag)recreatie of een maatschappelijke functie. Met de toevoegen van het buitengebied van Nuland en Vinkel en de sterke afname (op termijn) van het aantal agrarische bedrijven als gevolg van bedrijfsbeëindiging, zullen deze verzoeken alleen maar toenemen. Het beleidskader is bedoeld voor hergebruik van vrijkomende/voormalige agrarische bedrijfslocaties. Dat zijn bouwvlakken die in de diverse bestemmingsplannen een agrarische bestemming hebben, maar ook de bouwvlakken met een bestemming 'Wonen', waar meer dan 200 m² voormalige agrarische opstallen aanwezig zijn. De beoordeling van initiatieven voor nieuwe functies op voormalige agrarische bedrijfslocaties vindt op verschillende aspecten plaats.

1. Functieomschrijving
2. Voorwaarden aan aard en omvang van de activiteit
3. Voorwaarden op locatieniveau
4. Voorwaarden vanuit de omgeving
5. Randvoorwaarden
6. Overige aspecten

Doorwerking plangebied

1. Functieomschrijving

Huidige ontwikkeling voorziet in het omzetten van een agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen'. De veehouderij wordt grotendeels gesaneerd en wordt beperkt tot het houden van maximaal 30 stuks vleesvee. Samen met de Bed & Breakfast en verkoop van streekgebonden producten vormt het geheel een plattelandsonderneming waarbij het agrarisch beleavingsconcept aan gasten wordt geboden en waar initiatiefnemers naar streven.

2. Voorwaarden aan aard en omvang van de activiteit

In de nieuwe situatie zullen de verschillende toe te voegen (bedrijfsmatige) activiteiten maximaal een milieucategorie 2 bedrijf betreffen. Een Bed & Breakfast is op basis van de Bedrijvenlijst van de VNG-brochure een milieucategorie 1. De verkoop van streekgebonden producten (detailhandel) betreft eveneens een milieucategorie 1 activiteit. De bestaande agrarisch tak wordt qua omvang fors gereduceerd tot het houden van 30 stuks vleesvee, met als doel het verhogen van de beleavingswaarde van het plattelandsbeleavingsconcept van de Bed & Breakfast. Daarnaast zal er sprake zijn van een kwaliteitsverbetering (zie ook hoofdstuk 3). De activiteiten zullen met een aparte aanduiding worden aangegeven, waarbij een andersoortig bedrijf niet mogelijk is, conform het beleidskader.

3. Voorwaarden op locatieniveau

Overtollige bebouwing zal worden gesloopt, en het bouwvlak zal worden verkleind naar de gebouwen waar nog activiteiten zullen plaatsvinden. De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd.

4. Voorwaarden vanuit de omgeving

Onderhavige ontwikkeling zal niet leiden tot een extra/onevenredige verkeersaantrekkende werking, maar juist tot een vermindering daarvan vanwege het grotendeels saneren van de veehouderij. Er zijn geen milieuhygenische bezwaren voor de omgeving en de agrarische bedrijven in de omgeving worden niet beperkt in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden.

5. Randvoorwaarden

Naast de ontwikkelingen die plaatsvinden zal het perceel van initiatiefnemers ook landschappelijk worden ingepast. Hierbij wordt er voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling (LIR). Middels een voorwaardelijke verplichting in onderhavige bestemmingsplan zullen de maatregelen worden geborgd. Bij het initiatief is ook gekeken naar de aanwezige waarden (zie hiervoor ook hoofdstuk 5).

6. Overige aspecten

Door ontwikkelingen in de veehouderij hebben initiatiefnemers besloten om de veehouderij grotendeels te saneren en door te gaan met de bestaande en succesvolle Bed & Breakfast. Een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing zal blijven staan (voor het houden van 30 stuks vleesvee), omdat juist de combinatie van agrarische activiteiten met een Bed & Breakfast meerwaarde biedt voor het beleefingsconcept voor de gasten. Om het concept verder uit te kunnen werken is het gewenst om de Bed & Breakfast uit te breiden met 6 slaapplekken. Ook zal de verkoop van bedrijfseigen producten onderdeel uitmaken van de planontwikkeling en vindt er een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats.

5. MILIEU, DUURZAAMHEID EN WAARDEN

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft weer hoe milieuaspecten een rol hebben gespeeld bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan. Tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening bestaat een duidelijke relatie. De milieukwaliteit vormt namelijk 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 bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden 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 of hinderlijke situaties moeten voorkomen worden.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt voor voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon en leefmilieu te garanderen naast de zorg dat er voor bedrijven voldoende ruimte voorhanden is om de bedrijfsactiviteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden (normen) uit te kunnen voeren.

Richtlijn

Bij het beoordelen van (binnen het plangebied of elders gelegen) de bedrijven welke invloed hebben op het plangebied, is gebruik gemaakt de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering”. De VNG-brochure is een richtlijn, vormt geen wettelijk kader maar heeft als gevolg van jurisprudentie de status van pseudo-wetgeving gekregen. Deze richtlijn biedt kaders om milieuzonering goed in ruimtelijke plannen af te wegen. In de VNG-uitgave staan minimale richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar die gebaseerd zijn op een “gemiddeld” modern bedrijf. Deze richtafstanden gelden vanaf de perceelgrens van het bedrijf waar de bedrijfsactiviteiten plaats kunnen vinden (of de opslagvoorziening of installatie) tot aan de gevel van woningen in een 'rustige woonwijk'. Indien het bedrijf afwijkt door grootte, technische voorzieningen, afschermingen et cetera is het mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de (indicatieve) afstanden. De grootste van de vier VNG-richtafstanden (voor geur, stof, geluid of gevaar) is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieu-categorie. De milieucategorie van een bedrijf kan variëren van 1 (een licht bedrijf, met een hinderafstand van 10 meter) tot 6 (een zeer zwaar bedrijf, met een hinderafstand van 1500 meter).

Beoordeling

Invloed initiatief op omgeving

Met onderhavige bestemmingsplan wordt de veehouderij grotendeels gesaneerd en wordt de bestaande Bed & Breakfast uitgebreid met 6 slaappleatsen. De agrarische bestemming wordt in planologische zin omgezet naar ‘Wonen’ met specifieke zones waarbinnen de functies agrarisch en verblijfsrecreatie zijn toegestaan binnen het concept plattelandsonderneming. Ten opzichte van de huidige planologische situatie vindt een aanzienlijke reductie plaats van het areaal dat voor agrarische bedrijfsvoering in aanmerking komt. De gedeelten waar deze agrarische nevenactiviteiten in de nieuwe

situatie zijn toegestaan zijn expliciet vastgelegd, in omvang (en daarmee ook qua effecten en uitstraling) begrenst en liggen verder af van gevoelige objecten dan in de huidige situatie mogelijk is. Er is daarmee sprake van een verbetering van de bestaande situatie.

Een Bed & Breakfast valt onder milieucategorie 1 (richtafstanden 10 meter in een rustig woongebied). De functiewijziging maakt derhalve geen zwaardere milieucategorie bedrijven mogelijk. De ontwikkeling zorgt daarom niet voor belemmeringen voor omliggende gevoelige functies, maar juist voor een verbetering. De afstand tussen de Bed & Breakfast en de meest nabij gelegen woning bedraagt in de nieuwe situatie circa 20 meter, waarmee aan deze afstand voldaan wordt.

Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid tot het houden van dieren (maximaal 30 stuks vleesvee). Gelet op de omvang van het dierenverblijf kan niet meer worden gesproken van een volwaardige veehouderij. Het houden van dieren wordt daarnaast begrensd vanwege de specifieke aanduiding waar een dierenverblijf is toegestaan. Deze stal is gelegen op een afstand van circa 70 meter van de meest dichtbij gelegen woning. Indien we ervan uitgaan dat voor een volwaardig veehouderij een richtafstand geldt van 50 meter (gemengd gebied), dient te worden geconcludeerd dat hier ruimschoots aan wordt voldaan. Verdere uitbreidingsmogelijkheden zijn daarnaast niet mogelijk. Geconcludeerd kan worden dat voor omliggende woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Invloed omgeving op initiatief

De Bed & Breakfast zelf betreft geen milieugevoelig object. Een onderbouwing voor een goed woon- en leefklimaat ten behoeve van de Bed & Breakfast is daarom niet nodig.

De bestaande bedrijfswoning zal in onderhavige ontwikkeling omgezet worden naar een burgerwoning. Er zal echter geen extra belemmering ontstaan in de bedrijfsvoeringen van de omliggende bedrijven door de (planologische) omzetting naar een burgerwoning. Zoals reeds in bovenstaand alinea is geconcludeerd zal de agrarische nevenactiviteit begrensd worden. Het dierenverblijf is daarnaast gelegen op een afstand van circa 70 meter. De omzetting van bedrijfswoning naar burgervorming vormt derhalve geen belemmering voor de agrarische nevenactiviteit (het houden van 30 stuks vleesvee). Tevens is de Bed & Breakfast gelegen op een afstand van circa 20 meter van het dierenverblijf, waardoor het redelijkerwijs aannemelijk is dat er geen hinder kan optreden voor de Bed & Breakfast.

Rondom het plangebied zijn met name woningen en bedrijven aanwezig. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt op een afstand van 29 meter ten opzichte van de voorgevel van de burgerwoning. Het betreft een bedrijf met een milieucategorie 1 of 2. Voor dergelijke bedrijven geldt een richtafstand van 30 meter. Hieraan wordt niet aan voldaan. Echter, is in het bestemmingsplan voor deze locatie opgenomen dat de voortuin niet mag worden gebruikt voor stalling en opslag van het bedrijf en dat daarmee de milieuhinderlijke activiteiten redelijkerwijs buiten de richtafstand uitgeoefend mogen worden. Daarbij vormt de huidige bedrijfswoning een bestaand milieugevoelig object waar in de bedrijfsvoering van het bedrijf aan de Kruisstraat 39 al rekening mee moet worden gehouden. De overige in het buurtschap aanwezige bedrijven liggen op een grotere afstand. De aanwezige bedrijven liggen op afstand van circa 30 meter) waarmee kan worden geconcludeerd dat voor de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zorgt derhalve niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

5.3 Geluid

Bij een ruimtelijk plan dient rekening te worden gehouden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder en Wet milieubeheer. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een “goed woon- en leefklimaat”. Het aspect geluid kent voor geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) afhankelijk van typen geluidsbronnen een wettelijk kader die van belang zijn bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor geluidsgevoelige bestemmingen (als woningen) grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Het stelsel is gericht op het voorkomen van nieuwe geluidgehinderden.

Wegverkeer

Langs alle wegen bevinden zich conform de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, met uitzondering van wegen op woonerven en 30 km/uur-wegen. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) aan wettelijke normen te voldoen. De breedte van een geluids-onderzoeks-zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). Voor de geluidsbelasting op de gevels van nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de wettelijke geluidszone van deze weg geldt een ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. Onder voorwaarden is een hogere waarde mogelijk tot 63 dB.

Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB wordt overschreden, zijn maatregelen noodzakelijk gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan de gevel.

Beoordeling

Onderhavig initiatief voorziet in het uitbreiden van een bestaande Bed & Breakfast. Op basis van de Wgh wordt een Bed & Breakfast niet gezien als geluidsgevoelig object. Akoestisch onderzoek is daarmee dan ook niet noodzakelijk.

Het plan voorziet daarnaast in de (planologische) functiewijziging van de bedrijfswoning naar een reguliere woning. Om deze reden is er ook geen sprake van de toevoeging van een nieuwe woning of geluidsgevoelige functie. De bestaande woning zal tevens niet worden vergroot dan wel worden verbouwd waardoor deze dicht bij de weg komt te liggen. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een bedrijfswoning naar een (burger)woning. Een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Gezien de bovenstaande redenen is het aannemelijk dat er redelijkerwijs sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het aspect ‘geluid’ op voorhand niet voor belemmeringen zorgt.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

Dit heeft betrekking op inrichtingen (bedrijven), transportroutes en buisleidingen.

Omdat de gevolgen bij een calamiteit groot kunnen zijn, is in wetgeving bepaald wanneer risico's – met het voldoen aan normen – aanvaardbaar zijn en wanneer ze verantwoord moeten worden. Deze zogenoemde verantwoordingsplicht betekent dat in ruimtelijke procedure de keuzes moeten worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan in te stemmen met de risico's en de betreffende situatie aanvaardbaar te vinden.

De aanvaardbare risico's zijn vast gelegd in diverse besluiten. De belangrijkste in de ruimtelijke ordening zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen, zijn er belangrijke verschillen.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico wordt gedefinieerd als "de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een risicovolle activiteit". In Nederland heeft de overheid bepaald dat in principe nergens in Nederland iemand een groter plaatsgebonden risico mag lopen dan 1 op de 1 miljoen per jaar (10-6/jaar). Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten (zoals woningen, ziekenhuizen, scholen) geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren, winkels en bedrijfsgebouwen) geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Activiteitenbesluit

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit (of vuurwerkbesluit).

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente 's-Hertogenbosch

De gemeente 's-Hertogenbosch beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid (Uitvoeringskader externe veiligheid gemeente 's-Hertogenbosch, deel A t/m C, 2010). Hierin zijn aanvullende kaders gegeven voor de integrale aanpak van externe veiligheid. Voor ontwikkelingen bevat deze beleidsvisie ook een kleurenkaart van het gemeentelijk gebied, waarin met een kleur (groen, oranje of rood) is aangegeven welke objecten (kwetsbaar, beperkt kwetsbaar of extra kwetsbaar) juist wel (groen), niet (rood) of onder voorwaarden (oranje) toelaatbaar zijn op een bepaalde locatie.

Beoordeling

In figuur 5.1 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Figuur 5.1: Uitsnede risicokaart, raadpleging 13 maart 2019.

Op de uitsnede van de risicokaart is te zien dat rondom het plangebied (circa 1 kilometer) geen aanwezige risicobronnen aanwezig zijn van het plangebied. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van A59. Gelet op de afstand tot de A59 en de geringe toename aan het aantal personen binnen het plangebied zal er geen toename plaatsvinden van het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het aspect 'externe veiligheid' zorgt niet voor belemmeringen.

5.5 Luchtkwaliteit

Het doel van de Wet luchtkwaliteit (opgenomen in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10; PM2,5 fijn stof), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt en daar waar het juiste kwaliteitsniveau al aanwezig is, zoveel mogelijk in

stand moet worden gehouden. De grenswaarden voor luchtkwaliteit kunnen beperkend zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen en plannen. Uitgangspunt is dat een ruimtelijk plan (een project) niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren.

Kleine projecten en ruimtelijke plannen, waarvan duidelijk is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Dit is geregeld in het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)". De grens NIBM voor de stoffen PM10 (fijnstof) en NO2 ligt vanaf 1 augustus 2009 op 1,2 µg/m³. Om de bijdrage aan de luchtkwaliteit bij een kleiner ruimtelijk plan of verkeersplan vast te kunnen stellen, is door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu een speciale rekentool ontwikkeld, genaamd de NIBM-tool. Met het invoeren van het extra aantal voertuigbewegingen en aandeel vrachtverkeer, bepaalt de NIBM-tool – uitgaande van worst-caseomstandigheden – de bijdrage aan luchtkwaliteit en daarmee of een plan wel of niet NIBM is.

Beoordeling

In paragraaf 3.3 is reeds besproken dat onderhavige ontwikkeling niet zal zorgen voor een toename aan verkeersgeneratie. Per saldo zal er sprake zijn van een afname van de verkeersgeneratie, doordat het agrarisch bedrijf grotendeels komt te vervallen.

Ter onderbouwing van bovenstaand standpunt is de afname van verkeersgeneratie in de NIBM-tool toegepast. Reeds in paragraaf 3.3 is geconcludeerd dat er afname van 30 mvt/etmaal zal zijn vanwege onderhavige ontwikkelingen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		-30
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m³	-0,03
	PM ₁₀ in µg/m³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling geen verslechtering van de luchtkwaliteit met zich meebrengt. Onderhavige ontwikkeling valt onder het Besluit Niet in betekende mate. Vanuit de wetgeving bestaat dan ook geen bezwaar tegen onderhavig plan.

5.6 Bodem

Bij plannen en ontwikkelingen, het daarvoor opstellen van bestemmingsplannen of het wijzigen daarvan is altijd de hoofdvraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Derhalve dient de bodemkwaliteit binnen het plangebied bekend te zijn. Hiermee kan worden beoordeeld of de aanwezige bodemkwaliteit wel of niet geschikt is voor de toekomstige bestemming.

Beoordeling

Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt dat de uitbreiding van de bestaande Bed & Breakfast mogelijk wordt gemaakt. De bestaande functie van het perceel, namelijk wonen, veehouderij en deels Bed & Breakfast zal door het bestemmingsplan niet worden gewijzigd. Er zullen verder geen grondingrepen worden verricht.

5.7 Water

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de 'Startovereenkomst Waterbeheer' door verschillende overheden, is de watertoets van toepassing op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch vastgelegd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

De watertoets moet ingevuld worden als een procedure. Het omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvormingsproces. Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Kansen worden benut en functies zoveel mogelijk gecombineerd.

De beleidsdoelen voor integraal waterbeheer zijn door de gemeente vastgesteld in het Waterplan (2017). Hierin staat dat we in 's-Hertogenbosch een mooi, robuust en klimaatbestendig watersysteem willen creëren ook is hierin het hemelwaterbeleid vastgelegd. Dit is gebiedsspecifiek gedaan, kijkend naar de watersystemen en de uitgangspunten per wijk. Het hemelwaterbeleid is verankerd in de gemeentelijke Verordening Hemelwater en Grondwater 2017.

“De doelen en ambities van het waterschap Aa en Maas zijn beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. In de Keur (2018) staan de regels (met name geboden en verboden) die een waterschap hanteert bij de bescherming van onder andere waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Deze regels voorkomen dat dijken en oevers beschadigen. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken, rivieren en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast is met de komst van de Waterwet het Waterschap bevoegd gezag geworden voor de regulering van grondwateronttrekkingen en infiltraties (zie art. 6.4 Waterwet).

De afspraken uit de watertoets worden in een waterparagraaf vastgelegd. In deze waterparagraaf is toegelicht hoe het waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichting in dit bestemmingsplan. Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

Uitgangspunten voor integraal waterbeheer

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:

- Gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- Voorkomen van vervuiling van water;
- Schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:
 - Hergebruik
 - infiltratie/bergen
 - afvoer;
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen, zodat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Dit betekent dat:
 - De afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
 - De grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
 - Grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
 - (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
 - Het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

Daarnaast zien we water als kans voor meervoudig ruimtegebruik en vergroting van de beleving van water. Deze uitgangspunten dragen bij aan een mooi, robuust en klimaatbestendig watersysteem.

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt toegelicht hoe het waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichting in dit plan.

Beoordeling

Hemelwater

Met dit initiatief zal een gedeelte van de bedrijfsbebouwing worden gesloopt, dit zal circa 880 m² bedragen. Er wordt dus gezorgd voor een afname van het verhard oppervlak. Ten westen van het plangebied is een bestaande amfibieënpoel met een grootte van circa 400 m². Deze amfibieënpoel zal tevens een waterbergende functie hebben voor hemelwater uit het plangebied. Op basis van bovenstaande gegevens kan worden geconstateerd dat er geen noodzaak is tot het vertraagd afvoeren van hemelwater of verdere voorzieningen voor waterberging.

Afvalwater

Met onderhavige ontwikkeling zal het afvalwater naar schatting niet veranderen ten opzichte van de huidige situatie. Gezien de zeer beperkte wijzigingen is te verwachten dat het huidige riool dit extra afvalwater kan verwerken. Op dit punt worden daarom ook geen belemmeringen verwacht.

Grondwater

Met dit initiatief worden geen werkzaamheden verricht die invloed hebben op de grondwatersituatie en/of maaiveldhoogte. Er wordt niet opgehoogd of ontgraven. Op dit punt worden daarom ook geen belemmeringen verwacht.

Oppervlaktewater

Ter plaatse van het plangebied en haar directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. Het initiatief heeft daarom ook geen negatieve gevolgen op het oppervlaktewater binnen de gemeente 's-Hertogenbosch.

5.8 Milieueffectrapportage

Bij besluit van 21 februari 2011 is het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Vanaf 16 mei 2017 is de Herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling (het uitbreiden van een Bed & Breakfast) dient getoetst te worden aan de Bijlage bij het Besluit m.e.r. De ontwikkeling valt niet onder de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Derhalve zijn er vanuit het aspect m.e.r. geen belemmeringen.

5.9 Ecologie

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optre-

den, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Beoordeling

BRO heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het volledig rapport is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd. In deze toelichting zal enkel de belangrijkste conclusies nader worden toegelicht.

Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde. Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen.

- Ten aanzien van broedvogels dient het bouwrijp maken van het terrein (indien dit gebeurt) buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten
- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente. Dit beleid is in juni 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 verwachtingenkaart (zie figuur 5.2). Het plangebied is aangeduid met een 'hoge verwachting'.

In de archeologische beleidsnota van de gemeente is aangegeven, dat bij het opstellen van elk bestemmingsplan zal worden bekeken in hoeverre de zones met een hoge en middelhoge verwachting nader kunnen worden uitgewerkt door het uitvoeren van aanvullend archeologisch onderzoek. Voor bestemmingsplangebied Buurtschap Kruisstraat geldt dat op basis van archeologisch onderzoek uit de afgelopen jaren en historische informatie voldoende informatie is verkregen over de archeologische verwachtingswaarden en dat de verwachtingswaarden voldoende onderbouwd zijn.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in grondwerkzaamheden waarbij roering van het bodemarchief plaatsvindt. De amfibieënpoel betreft een bestaande poel die reeds is aangelegd.



Figuur 5.2: Ligging plangebied op archeologische beleidskaart gemeente 's-Hertogenbosch.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied en haar omgeving, kunnen achterhaald worden middels de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van Noord-Brabant. Een uitsnede van deze kaart is in figuur 5.3 weergegeven.

In figuur 5.3 is te zien dat het plangebied is gelegen binnen de regio 'Maaskant' en het gebied 'Beerse Overlaat'. De regio Maaskant maakt onderdeel uit van het jonge rivierkleilandschap van de Maas met zandige oeverwallen en donken en lageregelegen open komgronden. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door een brede dekzandrug die de overgang met het Brabant van het zand markeert. De oude dorpen en steden in de regio liggen op de oeverwallen en donken en op de flanken van de dekzandrug in het zuiden. De laaggelegen komgebieden werden extensief gebruikt. In de middeleeuwen zijn de rivierkleigronden bedijkt. Een deel van het Maaswater stroomde binnendijs door de lage komgebieden naar het westen (de Beerse Maas). De nederzettingen en de oude cultuurgronden werden door dijken tegen overstromingen van de Beerse Maas beschermd. Door verbeteringen in het stroombed van de Maas kon de Beerse Overlaat in 1942 worden gesloten. De komgronden waren vanouds als grasland in gebruik.

Gezien de aard en omvang van het plan zijn geen negatieve effecten op cultuurhistorisch waardevolle bouwkunsten of gebouwen te verwachten. Onderhavige ontwikkeling voorziet niet een toename van bouwwerken. Eventueel te slopen bouwwerken en de landschappelijke inpassing zal de bestaande cultuurhistorische waarde elementen behouden en waar mogelijk versterken.



Figuur 5.3: Uitsnede CHW-kaart Noord-Brabant.

Beoordeling

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' zorgen niet voor belemmeringen.

5.11 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuevergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

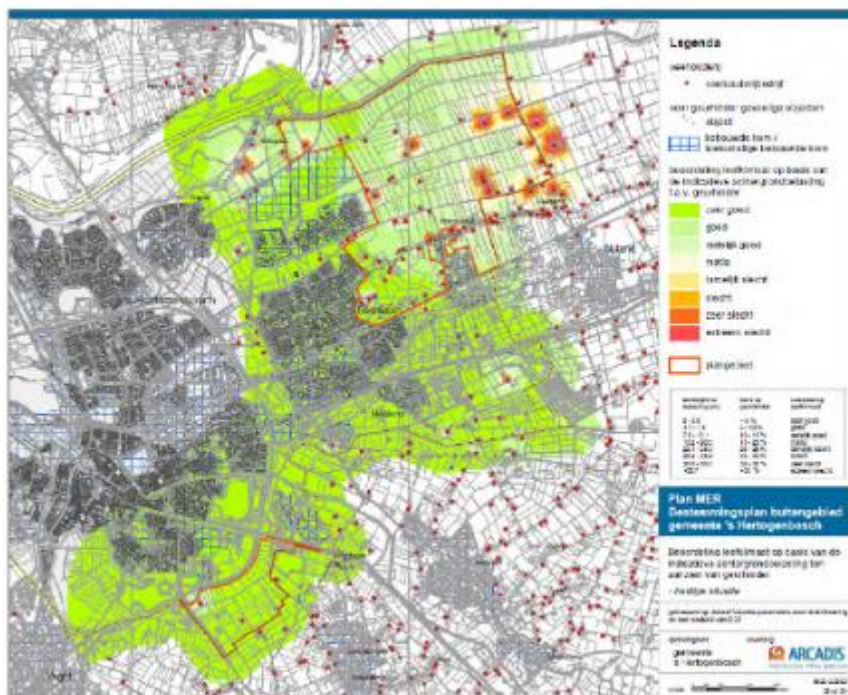
De gemeente 's-Hertogenbosch hanteert voor wat betreft de achtergrondgeurbelasting (odeurunits) de normen uit de provinciale regels, zoals die in de Verordening Ruimte zijn vastgelegd. Voor het plangebied geldt de norm van 20 Ou/m³.

Ten aanzien van de voorgrondgeurbelasting en vaste afstanden biedt de Wgv de mogelijkheid aan gemeenten om in afwijking van de wettelijk gestelde geurnorm afwijkende geurnormen vast te stellen om zodoende maatwerk te kunnen leveren voor de betreffende omgeving. Op 21 mei 2008 heeft de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch een geurverordening "Verordening geurhinder en veehouderij

gemeente 's-Hertogenbosch 2008" vastgesteld met afwijkende geurnormen. In artikel 2 van de geurverordening is de woonomgeving waarin het plangebied is gelegen aangeduid als Gebied 1. In artikel 3 onder b is voor dat gebied de geurnorm voor de voorgrondgeurbelasting op 4 Ou/m³ gesteld. In artikel 4 van de geurverordening is vastgesteld dat de zogenaamde wettelijke vaste afstand kan worden gehalveerd. Voor het plangebied geldt een vaste afstand van 25 meter.

Doorwerking plangebied

Voor de bestemmingplanprocedure voor het aangrenzende buitengebied is in 2011 de geurbelasting in beeld gebracht (achtergrond) van alle aanwezige Bossche agrarische bedrijvigheid. Dit in het kader van een uitgevoerde milieueffectrapportage (MER). Hieruit blijkt dat het huidige woon- en leefklimaat ten aanzien van geur binnen het plangebied matig tot redelijk goed te noemen is. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen bij agrarische bedrijven zullen de wettelijke bepalingen en nodige procedures worden gevolgd alsook worden aangesloten bij het gemeentelijke geurbeleid.



Figuur 5.4: Uitsnede kaart woon- en leefklimaat huidige situatie (uit: MER bestemmingsplan Buitengebied 2011)

De bestaande veehouderij zal grotendeels gesaneerd worden met behoud van het houden van 30 stuks vleesvee. De oppervlakte van het dierenverblijf en het aantal stuks vleesvee is gemaximeerd. Gelet op deze ontwikkeling zal er per saldo een verbetering plaatsvinden van de situatie ten aanzien van het aspect geur.

Het begrip 'geurgevoelig object' is een kernbegrip uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De definitie is opgenomen in artikel 1 Wgv:

"gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder 'gebouw', bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, (...) mag worden gebruikt voor menselijk wonen of verblijf."

Op circa 20 meter van het dierenverblijf bevindt zich de Bed & Breakfast. Het verblijf van gasten binnen de Bed & Breakfast is vaak kort van aard en niet permanent. Hierbij zullen bezoekers ook niet langdurig binnen de Bed & Breakfast verblijven. Er is daarmee dan ook geen sprake van langdurige blootstelling aan geurhinder. Het is daarom redelijkerwijs te stellen dat een Bed & Breakfast geen geurgevoelig object is.

Naast de Bed & Breakfast zijn ook woningen gesitueerd in de omgeving. De meest dichtbijgelegen woning betreft de woning van initiatiefnemer, die met onderhavig bestemmingsplan wordt omgezet naar een burgerwoning. Deze woning bevindt zich op een afstand van circa 70 meter. In de geurverordening van de gemeente 's-Hertogenbosch is vastgesteld dat:

Op grond van artikel 6 van de wet en in afwijking van artikel 4, eerste lid, van de wet, bedraagt de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, tot een geurgevoelig object:

- a. binnen de bebouwde kom ten minste 50 meter;*
- b. buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter.*

Daarnaast wordt ook voldaan aan artikel 5 Wgv, die als voorwaarde stelt dat de buitenzijde van het dierenverblijf minimaal op 25 meter afstand moet liggen van een geurgevoelig object.

Geconcludeerd kan worden dat de Bed & Breakfast geen geurgevoelig object betreft en dat de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning past binnen de wettelijke kaders omtrent het aspect geur.

5.12 Duurzaamheid

Binnen de gemeente 's-Hertogenbosch is klimaat- en energiebeheer een belangrijk speerpunt. Op respectievelijk 31 januari 2017 en 3 april 2017 heeft de gemeenteraad het energietransitie-programma 's-Hertogenbosch 2016-2020 en de Woonagenda 2017-2018 vastgesteld. Hier zijn ambities gesteld ten aanzien van duurzaamheid. De ambitie is om als stad in 2050 klimaatneutraal te zijn. In 2035 dient de bebouwde omgeving klimaatneutraal te zijn. De gemeentelijke energie-ambitie en -doelstellingen zijn vastgelegd in het Energie-transitieprogramma 's-Hertogenbosch 2016-2020, vastgesteld door de gemeenteraad op 31 januari 2017. Aan iedereen – op ieder vlak – wordt daarin een bijdrage gevraagd: aan burgers, woningcorporaties, ontwikkelaars en bedrijven.

Bij onderhavige ontwikkelingen worden zonnepanelen geplaatst die grotendeels de energiebehoefte van de Bed & Breakfast kunnen opvangen. Daarnaast wordt ook een warmtepomp geplaatst waardoor een stookinstallatie niet meer noodzakelijk is.

6. JURIDISCHE-BESTUURLIJKE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding tezamen bieden het juridische (bindende) kader. Voor de regels en de verbeelding is naast aansluiting bij de SVBP2012 ook aansluiting gezocht bij de gemeentelijke standaard. Dit betekent onder meer dat de opbouw van de regels (zoveel mogelijk) standaard is.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden in het plangebied aangegeven. In dit geval is binnen het plangebied de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden' opgenomen. Daarnaast zijn binnen de verbeelding verschillende functieaanduidingen opgenomen waarin het mogelijk wordt gemaakt om een bepaalde activiteit uit te voeren. De juridische betekenis van deze aanduidingen zijn in de regels van het bestemmingsplan terug te vinden. Daarnaast zijn er enkele bouwvlakken opgenomen.

6.3 Toelichting op de planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels: hierin worden de begrippen toegelicht en de wijze van meten omschreven. Deze aspecten zijn belangrijk voor het toepassen en interpreteren van de regels in de overige hoofdstukken.
- Bestemmingsregels: hierin zijn de regels verbonden aan de bestemming en aanduiding opgenomen. Deze regels geven per bestemming een doeleindenomschrijving, bouwregels, mogelijke afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden aan. Ook geven de regels onder bestemmingen bevoegdheden aan tot het stellen van nadere eisen en/of de plicht voor een werk, geen bouwwerk zijnde, een omgevingsvergunning aan te vragen.
- Algemene regels: in dit hoofdstuk staan de anti-dubbeltelregel en de algemene aanduidingsbouw-, gebruiks- en afwijkingsregels;
- Overgangs en slotregels: in dit hoofdstuk zijn de gebruikelijke regels voor elk bestemmingsplan te vinden, namelijk de overgangsregels voor bouwwerken en gebruik en de citeertitel.

Bestemmingen

Agrarisch met waarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden' is het onbebouwde agrarisch gebied. Hierbij is aansluiting bij het bestemmingsplan 'Buitengebied noord en Kloosterstraat'. Doel is het behouden van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Om de waarden van het landschap te waarborgen is binnen de regels opgenomen dat het gebied dient te worden ingepast conform het landschapsplan (bijlage 1 van de regels). De groene investering binnen deze gronden zijn reeds gerealiseerd. Middels een voorwaardelijke verplichting wordt het behoud van deze voorzieningen gewaarborgd. Zij vormen derhalve geen onderdeel uit van de kwaliteitsverbetering van onderhavige ontwikkeling.

Binnen de bestemming zijn geen bouwvlakken gelegen en mag niet worden gebouwd. Er dient een vergunning te worden aangevraagd voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, geen gebouwen zijnde. Het betreft dan bijvoorbeeld het beplanten van gronden met houtgewas. Voor het uitvoeren van normaal onderhoud/gebruik hoeft geen vergunning te worden aangevraagd.

Wonen

Deze bestemming omvat het overgrote deel van het plangebied. Binnen deze bestemming is de hoofdfunctie, wonen in combinatie met een plattelandsonderneming bestaand uit, al dan niet een combinatie van een Bed & Breakfast, het houden van maximaal 30 stuks vee en de verkoop van streekgebonden producten. De verschillende nevenactiviteiten van de plattelandsonderneming zijn op de verbeelding aangegeven waarvoor per activiteit ook aparte maatvoeringen gelden.

Voor de woning wordt de bestaande regeling zover mogelijk intact gelaten.

Voor de Bed & Breakfast is een aanduiding opgenomen waarbij maximaal 12 slaapplekken zijn toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de Bed & Breakfast mag niet meer bedragen dan 434 m².

Voor de agrarische nevenactiviteiten is tevens een aanduiding opgenomen voor het houden van 30 stuks vee. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de agrarische nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 700 m². Voor de omschakeling van de diersoort is het mogelijk om af te wijken mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gehandhaafd. Daarnaast zijn aan het wonen gerelateerde ondergeschikte functies als parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en dergelijke ook toegestaan.

Waarde – Archeologie 2 en 3

Het bestemmingsplan heeft een regeling opgenomen ter bescherming van de te verwachten archeologische waarden in drie verschillende dubbelbestemmingen. De regeling is gedifferentieerd per archeologische verwachtingszone. Waar de verwachtingswaarde hoger is, worden strengere eisen gesteld aan het uitvoeren van werkzaamheden onder maaiveld. Er zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen waarbij een verschillende oppervlakte en/of diepte geldt.

Dubbelbestemming	Minimale oppervlakte	Minimale diepte
Waarde – Archeologie 2	50 m ²	0,5 meter
Waarde – Archeologie 3	100 m ²	0,5 meter

Algemene regels

In de algemene regels komen de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels aan de orde. Deze bepalingen gelden voor het gehele plangebied. In dit hoofdstuk is onder meer een regeling ten aanzien van het parkeren opgenomen.

Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn tot slot de voor elk bestemmingsplan op te nemen overgangs- en slotregels opgenomen.

7. UITVOERBAARHEID

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Dit bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een Bed & Breakfast kleiner dan 1500 m². Er is derhalve geen sprake van een aangewezen bouwplan zoals bedoeld in het Bro. Het kostenverhaal gebeurt op basis van de legesverordening. De economische uitvoerbaarheid is daarmee in voldoende mate aangetoond.

8. INSPRAAK EN VOOROVERLEG

Inspraak

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een omgevingsdialoog gevoerd met de buurtbewoners. Dit betreft de adressen Kruisstraat 33 t/m 59. Initiatiefnemers hebben de plannen aan bovengenoemde buurtbewoners toegelicht. Buurtbewoners hebben (schriftelijk) geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. Omwille van de wetgeving rondom privacy zijn deze schriftelijke verklaringen niet als bijlage opgenomen. In algemene zin zijn de reacties positief. Enkele buurtbewoners geven aan dat het een positieve ontwikkeling betreft voor de buurt. Eventuele onaanvaardbare hinder wordt door de buurt niet verwacht. De bewoner van Kruisstraat 44 heeft gevraagd of het mogelijk is de kamers aan “zijn” kant niet te voorzien van deuren of om daar een schutting te plaatsen. Initiatiefnemers hebben aangegeven dat zij juist streven naar openheid. Bij de uitvoering van het plan wordt getracht zoveel mogelijk rekening te houden met de belangen van (alle) betrokkenen. Het doorlopen van de inspraakprocedure is derhalve niet nodig.

Wettelijk vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onderhavig bestemmingsplan voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners (provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas). De reacties uit het vooroverleg zijn verwerkt in onderhavige paragraaf.

Reactie provincie

De provincie heeft de gewenste situatie bekeken en hebben geconstateerd dat zij ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling als zodanig geen opmerkingen hebben. Wel heeft de provincie opmerkingen ten aanzien van het houden van vleesvee. In de planregels is opgenomen dat hier maximaal 30 stuks vleesvee zijn toegestaan. Het feitelijke gebouw waarin dieren worden gehouden is kleiner dan het op de verbeelding aangeduide vlak “specifieke vorm van agrarisch - dierenverblijf”. De provincie verzoekt in de planregels voor het dierenverblijf het aantal m2 op te nemen. Dit advies is overgenomen in het bestemmingsplan.

Verder merkt de provincie op dat de agrarische activiteiten vallen onder de begripsbepaling van veehouderij in de Interim omgevingsverordening Brabant. De provincie is dan ook van mening dat de gelegde woonbestemming de ontwikkelingen niet geheel dekt. Bij een eventuele toekomstige uitbreiding van de agrarische nevenactiviteiten zal voor de provincie het beleid inzake agrarische activiteiten leidend zijn. Aangezien het plan een specifieke regeling bevat voor een nader ingekaderde plattelandsonderneming, zonder het oogmerk tot uitbreiding van de agrarische tak is gekozen voor deze maatwerk woonbestemming die recht doet aan het bieden van een passend en toekomstbestendig planologisch regime voor een herbestemming van agrarische bedrijfslocatie.

Reactie waterschap

Het waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het concept bestemmingsplan 'Kruisstraat 52 te Rosmalen'. Binnen het plangebied zijn er geen waterhuishoudkundige belangen van toepassing en er is geen sprake van toename van verhard oppervlak.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 april 2020 tot en met 18 mei 2020 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende de terinzagelegging geen zienswijzen ingediend. Wel heeft het waterschap een verzoek gedaan tot een tekstuele aanpassing van de waterparagraaf. Deze wijziging is als ambtshalve wijziging verwerkt in het bestemmingsplan.

