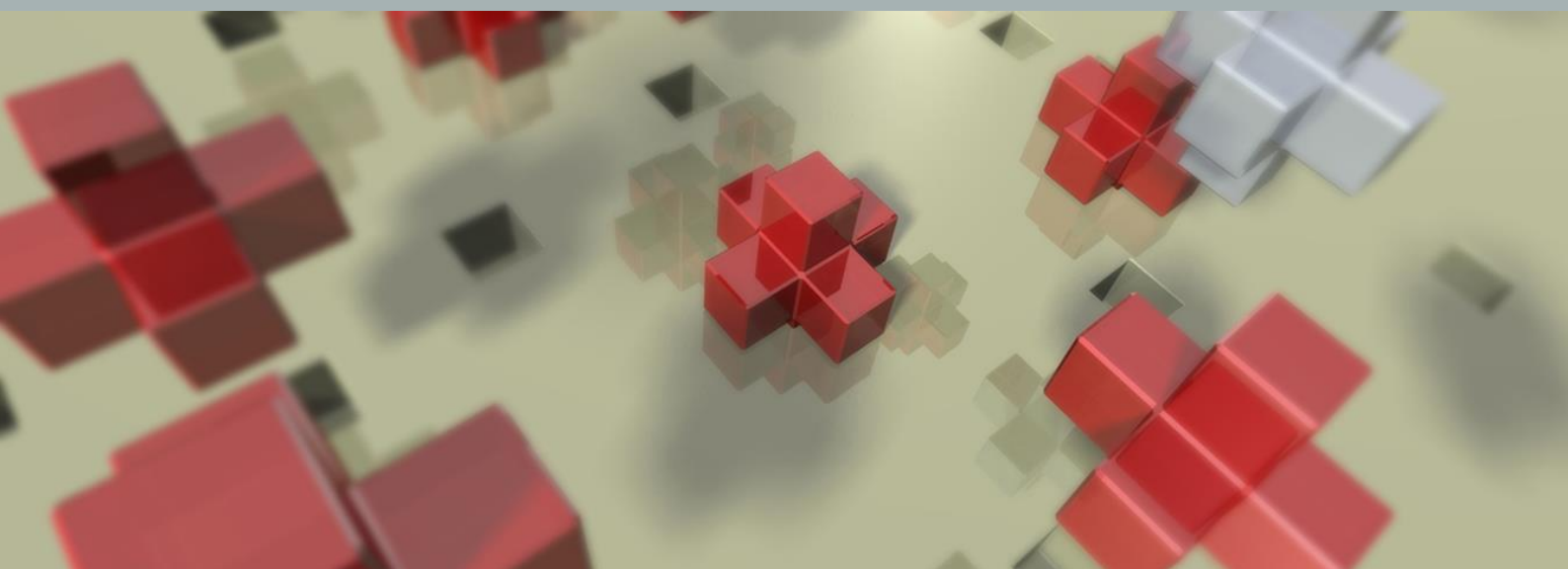


Bestemmingsplan Rosmalensedijk 7 en 10 te 's-Hertogenbosch

Gemeente 's-Hertogenbosch

Vastgesteld



Bestemmingsplan Rosmalensedijk 7 en 10 te 's-Hertogenbosch

Gemeente 's-Hertogenbosch
Vastgesteld

Rapportnummer:	P00343_6
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0796.0002408-1401
Datum:	December 2020
Projectteam BRO:	NvH, JvdA
Concept:	april 2018
Voorontwerp:	juni 2018
Ontwerp:	mei 2020
Vaststelling:	8 december 2020
Onherroepelijk:	
Trefwoorden:	Hoveniersbedrijf, handelsonderneming, tuininrichting, bestratingsmaterialen, uitbreiding
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	--

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Inhoud van de toelichting	7
2. BELEID	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	13
2.3 Gemeentelijk beleid	21
3. BESTAANDE SITUATIE	24
3.1 Plangebied	24
3.2 Geschiedenis	25
3.3 Beelden	26
4. PLANBESCHRIJVING	29
4.1 Voorgenomen ontwikkeling	29
4.2 Bedrijfsplan, economische onderbouwing	31
4.3 Landschappelijke inpassing	34
4.4 Verkeer en parkeren	36
4.5 Duurzaamheid	39
5. MILIEU	40
5.1 Inleiding	40
5.2 M.e.r.	40
5.3 Geluid	40
5.4 Luchtkwaliteit	41
5.5 Bodem- en grondwateronderzoek	42
5.6 Water	43
5.7 Flora en fauna	49
5.8 Archeologische en cultuurhistorische waarden	51
5.9 Hinder bedrijvigheid	52
5.10 Externe veiligheid	53
5.11 Geurhinder	54

6. JURIDISCHE PLANOPZET	56
--------------------------------	-----------

7. UITVOERBAARHEID EN KOSTENVERHAAL	59
--	-----------

8. PROCEDURE	60
---------------------	-----------

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Landschapsplan
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 3: Bodemonderzoek
- Bijlage 4: Quicksan ecologie
- Bijlage 5: Omgevingsdialoog
- Bijlage 6: Nota van Zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Aan de Rosmalensedijk 10 te 's-Hertogenbosch is hoveniers- en bestratingsmaterialenbedrijf 'Swanenberg handelsonderneming B.V.' gevestigd. Het bedrijf opereert tevens onder de naam 'Stone Base BV'. De hoofdactiviteiten van het bedrijf omvatten het leveren en inrichten van complete tuinen en het leveren van allerlei soorten bestratingsmaterialen.

Het bedrijf is op de huidige locatie aan de Rosmalensedijk 10 gevestigd, nadat het is verplaatst vanuit de Vlietdijk ten behoeve van de ontwikkeling van woongebied de Groote Wielen. Deze verplaatsing vond plaats in 1998.

Op de huidige locatie heeft het bedrijf nu een aantal jaren gefunctioneerd. Op basis van ervaringen met de bedrijfsvoering tot dusverre en de verwachtingen binnen de branche voorziet het bedrijfsplan voor de komende periode in een uitbreiding. Het planvoornemen omvat:

- een logistieke optimalisatie van het opslagterrein, ten behoeve van meer doelmatig laden en lossen en de ontsluiting;
- het up-to-date maken van de showroom, met een vergroting van de oppervlakte van circa 877 m² naar circa 1.621 m²;
- een vergroting van de werkplaats/opslagruimte van 950 m² naar circa 1900 m²;
- een vergroting van de toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen met inachtneming van het voorgaande tot maximaal 3.780 m²;
- een aanpassing van het bestemmingsvlak om logistieke redenen, waarbij de oppervlakte toeneemt van 28.568 m² naar 31.100 m²;
- realisatie van groenelementen en bloemrijk grasland op de omliggende gronden;
- legalisatie van enkele bouwwerken op het perceel (hekwerk, overkapping en aanbouwen);
- vergroting inhoud bedrijfswoning incl. bijbehorende bouwwerken van 600 naar maximaal 750 m³ conform de standaard maatvoering voor bedrijfswoningen in het buitengebied.

Daarnaast maakt het bedrijf gebruik van een loods behorende bij het agrarische bedrijf aan de Rosmalensedijk 7, noordwestelijk van het eigen bedrijfsperceel. In deze loods vindt opslag van bestratingsmaterialen plaats als nevenactiviteit bij het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf. De omvang van de opslag is wisselend, maar gedurende het gehele jaar ondergeschikt. Dit gebruik is momenteel nog niet planologisch verankerd. Met voorliggend bestemmingsplan wordt dit nevengebruik eveneens geregeld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente 's-Hertogenbosch, ten oosten van de kern Empel en ten noorden van de wijk Groote Wielen, aan de Rosmalensedijk 10. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Hustenweg, aan de westzijde door de Rosmalensedijk en aan de noord- en oostzijde door de gronden met een agrarisch gebruik. Aan de oostzijde is ook een wetering gelegen. Het plangebied heeft een omvang van circa 30.000 m².

Globale ligging plangebied in groter verband

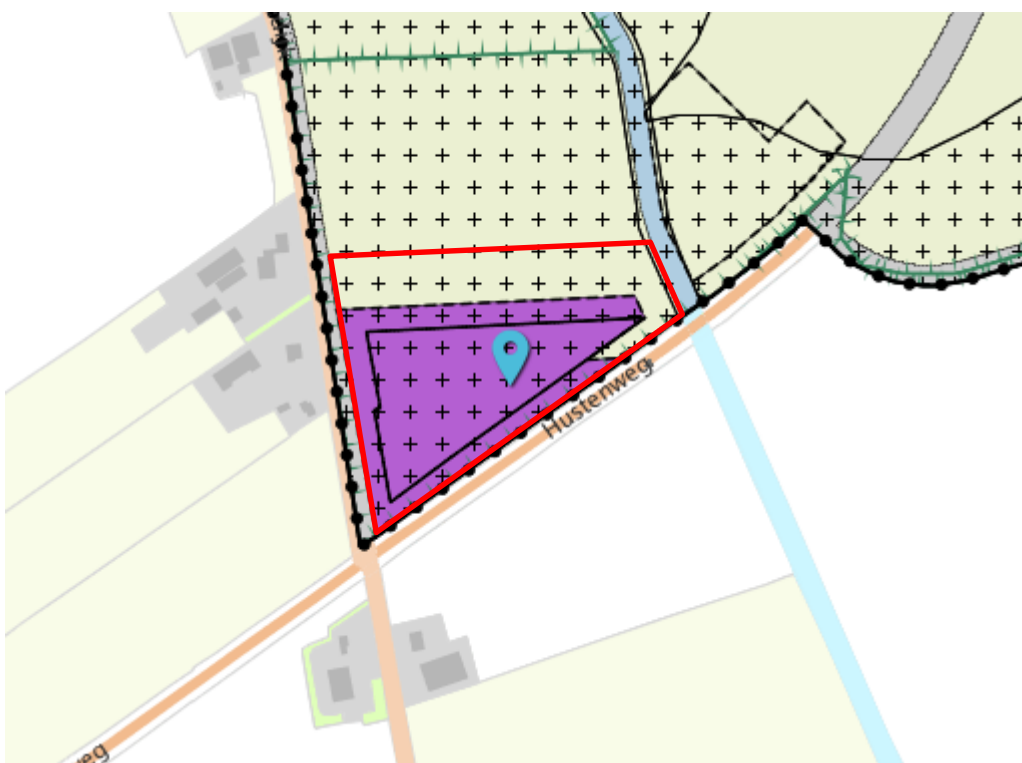


Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader, noordelijk de locatie Rosmalensedijk 7 en zuidelijk de locatie Rosmalensedijk 10)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan “Buitengebied Noord en Kloosterstraat” van de gemeente 's-Hertogenbosch is het vigerende bestemmingsplan voor de planlocatie Rosmalensedijk 10. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2013.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Bedrijf’ met de functie-aanduiding ‘hovenier’. Aan het bedrijf is bouwvlak toegekend met een ‘maximum bebouwd oppervlak van 1.050 m²’. Daarnaast zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 3’. De gronden aan de noord- en oostkant van het plangebied zijn bestemd als ‘Agrarisch’.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Noord en Kloosterstraat" ter plaatse van Rosmalensedijk 10.

In de regels bij het bestemmingsplan is bepaald dat:

- ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' uitsluitend een hoveniersbedrijf mag worden gevestigd;
- maximaal één bedrijfswoning per bouwperceel is toegestaan;
- toegestaan zijn aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, erven, tuinen, terreinen en dergelijke;
- per bestemmingsvlak is maximaal één bedrijf toegestaan.

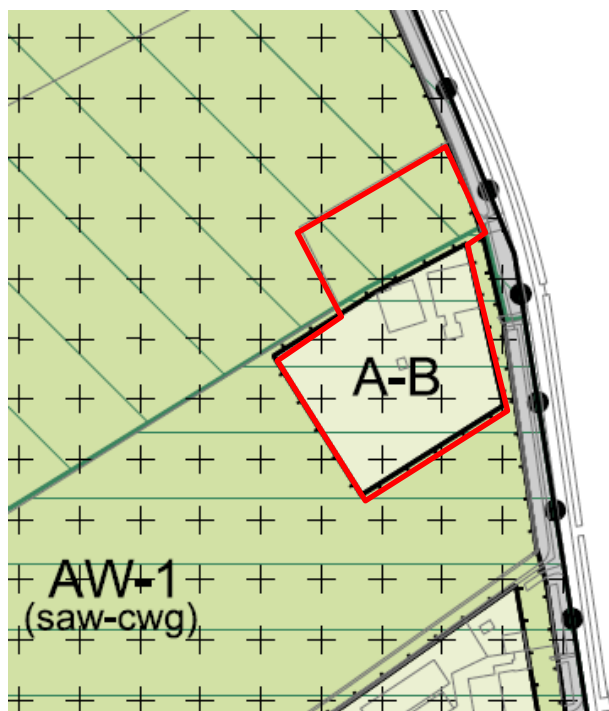
Omdat in de regeling is opgenomen dat het bebouwd oppervlak niet groter mag zijn dan 1.050 m², is de gewenste bebouwingsuitbreiding niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. In de gewenste situatie is er sprake van maximaal 3.780 m² aan bedrijfsgebouwen. Daarnaast is het gewenst om het bedrijfsperceel om logistieke redenen te herstructureren en in beperkte mate uit te breiden ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch'. Ook in dit opzicht past het voornemen niet in het huidige bestemmingsplan.

Voorts zijn op het perceel een hekwerk aan de Rosmalensedijk en Hustenweg, een uitbreiding van de sportruimte boven het buitenzwembad en een overkapping met drie wanden aanwezig. Deze bouwwerken zijn eveneens in strijd met het huidige bestemmingsplan en zijn niet vergunningsvrij.

Tot slot is de inhoud van de bestaande bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen groter dan de thans toegestane 600 m³ en is een deel van de bijgebouwen zonder omgevingsvergunning gerealiseerd.

De specifieke of algemene afwijkingsregels in het bestemmingsplan bieden geen titel om medewerking te verlenen aan de vergroting van de bouw mogelijkheden en het opheffen van de overige geconstateerde strijdigheden.

Ter plaatse van de locatie Rosmalensedijk 7 is het bestemmingsplan 'Buitengebied' (onherroepelijk sinds 20 juli 2011) vigerend. Op deze planlocatie geldt de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' en deels 'Agrarisch met waarden – 1' (zie navolgende uitsnede). Binnen deze bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' is opslag ten behoeve van derden, zoals het bedrijf Swanenberg, als nevenactiviteit niet toegestaan. Om deze reden dient ook op deze locatie het bestemmingsplan te worden herzien. Het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse bevoegdheden om gewenste gebruik toe te staan. Het plangedeelte met de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1' is opgenomen in verband met de landschappelijke inpassing op deze locatie. In planologisch opzicht wijzigt hier niets.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' ter plaatse van locatie Rosmalensedijk 7.

De beoogde ontwikkeling en legalisatie van de geringe planologische strijdigheden worden mogelijk worden gemaakt door middel van een deze partiële herziening van het bestemmingsplan. Deze (partiele) herziening van het bestemmingsplan kan later worden opgenomen bij een algehele herziening van het bestemmingsplan buitengebied. Deze herziening voorziet in een nieuw, actueel planologisch-juridisch kader voor de beide planlocaties.

1.4 Inhoud van de toelichting

In deze toelichting wordt het voornemen beschreven en verantwoord. De onderbouwing bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen. De opbouw bestaat uit, na dit inleidende hoofdstuk, uit de volgende hoofdstukken:

- hoofdstuk 2 gaat in op de beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid;
- hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving;
- in hoofdstuk 4 wordt het bedrijfsplan toegelicht, alsmede de programmatische randvoorwaarden en stedenbouwkundige uitgangspunten;

- hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het plan getoetst aan de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water;
- in hoofdstuk 6 is de juridische planopzet beschreven;
- hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan;
- hoofdstuk 8 geeft inzicht in de procedure.

2. BELEID

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Uit de 13 nationale belangen zijn voor de regio Brabant de volgende opgaven van nationaal belang naar voren gekomen:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS (thans: Natuurnetwerk Nederland) inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

De uitbreiding van een bestaand bedrijf in de voorgenomen omvang, het toestaan van opslag voor derden als nevenactiviteit alsmede het opheffen van enkele relatief kleinschalige strijdigheden met de bouwregels, heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wettelijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen bui-

ten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Voor het plangebied geldt dat er geen onderwerpen zijn die vanuit het Barro directe doorwerking hebben op het plangebied. Verder worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig plan die in strijd zijn met één van de overige nationale belangen. Onderhavig plan is dan in overeenstemming met het Barro.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.¹ De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt en de nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

Doorwerking plangebied

Algemeen

Volgens de begripsbepaling van het Bro is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De ontwikkeling die het plan mogelijk maakt, is een beperkte uitbreiding van een bestaand bedrijf, dat al is gevestigd op een locatie in het buitengebied. Belangrijke motiveerlijnen voor de Ladder hebben bij dergelijke ontwikkelingen betrekking op het onderbouwen dat verhuizing naar een nieuwe locatie in redelijkheid geen optie is voor de onderneming, noch ruimtelijk, noch financieel. Gezien de aard en omvang van de uitbreiding (circa 2.532 m² uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' en circa 1.700 m² uitbreiding van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, ten opzichte van de reeds gerealiseerde bedrijfsbebouwing), voorziet dit bestemmingsplan in een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld met de Ladder. Het gebruiken van bestaande bebouwing aan de Rosmalensedijk 7 ten behoeve van opslag voor het bedrijf, als nevenactiviteit bij het ter plaatse gevestigde

¹ Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

agrarisch bedrijf, is gezien de aard van het gebruik op zichzelf geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Deze wijziging wordt in de totaaloverweging wel meegewogen.

Behoefte

Er is een duidelijke en onderbouwde behoefte bij het bedrijf om de uitbreiding van het bedrijfsperceel en het bebouwd oppervlak te realiseren. De uitbreiding en herstructurering van het bedrijfsperceel is ingegeven door de wens om het opslagterrein doelmatiger en efficiënter te kunnen inrichten, de ontsluiting van het vrachtverkeer en het bezoekersverkeer te scheiden en het laden en lossen te kunnen optimaliseren. De vergroting van de showroom (van circa 877 m² naar 1.621 m²) en van de werkplaats/opslagruimte (van circa 950 m² naar 1.900 m²) is ingegeven door een aantal factoren:

- verschuiving in de markt naar een grotere diversiteit aan tuin- en projectinrichtingen;
- verbreding op verschillende deelmarkten (o.a. bestratingen, groen, meubilair, ontwerpmogelijkheden);
- consument vraagt vaker maatwerk;
- grotere behoefte aan bekijken van producten en materialen in de showroom;
- meer inzet technische hulpmiddelen.

Deze factoren leiden ertoe dat de marktvraag als geheel dus enorm is uitgebreid en het assortiment aanzienlijk is verbreed. Daardoor is er aanzienlijk méér ruimte voor zowel het opstellen van producten (showroomfunctie) als opslag en bewerking van materialen benodigd. In paragraaf 4.2 zijn de ontwikkelingen in de markt en de concrete behoefte van het bedrijf nader beschreven.

Daarnaast bestaat in bepaalde periodes gedurende het jaar behoefte aan enige extra opslagruimte voor bestratingsmaterialen. Het betreft met name partijen bestratingsmaterialen die voor langere tijd (enkele weken tot enkele maanden) opgeslagen moeten worden na inkoop, voordat deze weer gebruikt worden. Het gaat dus om laag-frequente aan- en afvoer van materialen. Hoewel deze behoefte in beginsel ook bij de uitbreiding op de locatie Rosmalensedijk 10 zou kunnen worden betrokken, wordt dit vanuit een oogpunt van zuinig ruimtegebruik niet wenselijk geacht en is een beter alternatief beschikbaar. Op de op korte afstand gelegen agrarische bedrijfslocatie Rosmalensedijk 7 is in de bestaande loodsruimte beschikbaar om tijdelijk bestratingsmaterialen op te slaan. Met een dergelijk nevengebruik wordt optimaal gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing en wordt verdere uitbreiding van ruimtebeslag voorkomen. De opslag betreft maximaal 25% van de oppervlakte van deze loods (maximaal 750 m²). Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ontbreken alternatieven

Het bedrijf Swanenberg is van oudsher in de nabijheid van Rosmalen gevestigd en is verplaatst ten behoeve van de ontwikkeling van De Groote Wielen. De huidige bedrijfslocatie is in 1998 in nauw overleg met onder meer de provincie Noord-Brabant bepaald. Het bedrijf is sterk lokaal georiënteerd. Een zeer belangrijk deel van de clientèle bestaat uit bewoners van deze wijk en uit het nabijgelegen Rosmalen en Empel. Voor circa 70-80% van de nieuwbouwhuizen in de Groote Wielen levert Swanenberg sierbestrating met aanverwante artikelen zand, grind, etc. De bereikbaarheid van het bedrijf op korte afstand van deze woongebieden is een belangrijke kracht van het bedrijf en maakt een goede dienstverlening mogelijk. Ook werkt het bedrijf lokaal en regionaal samen met andere bedrijven, met specifieke groenhoveniers, leveranciers van producten en diensten. Het is voor het bedrijf dan ook van cruciaal belang om haar lokale binding te behouden en dat betekent dat een verplaatsing naar een andere omgeving in bestaand stedelijk gebied om die reden niet gewenst is en economisch onverantwoord zou zijn. Daarnaast is het ook uit mobiliteits- en duurzaamheidsoogpunt sterk voordelig

wanneer het bedrijf op de huidige locatie behouden blijft. De huidige ligging is qua mobiliteit namelijk optimaal en zorgt voor een relatief gering aantal vervoerskilometers. Bij een eventuele verplaatsing naar een andere omgeving, zou dit drastisch toenemen.

Om de voorgaande redenen, zou een eventuele verplaatsing van het bedrijf uitsluitend in de directe omgeving reëel zijn. Daarvoor zijn de volgende zaken van belang. Het bedrijf heeft een betrekkelijk groot ruimtebeslag, namelijk ruim 30.000 m². Kavels van deze grootte zijn schaars en een bedrijf van een zodanige omvang hoort in beginsel op een regionaal en grootschalig bedrijventerrein thuis. Maar zoals aangegeven, is het vanwege de specifieke en lokale dienstverlening van het bedrijf niet opportuun om naar een regionaal bedrijventerrein te verplaatsen, terwijl grootschalige bedrijventerreinen in de directe omgeving niet aanwezig zijn. Een andere relevante factor is de noodzaak van de aanwezigheid van de bedrijfswoning bij het bedrijf. Om diverse redenen, namelijk het kunnen bieden van service, controle, veiligheid, is het wenselijk, dat de eigenaar van het bedrijf ter plaatse kan blijven wonen. De huidige bedrijfslocatie voorziet daar optimaal in en heeft hiervoor ook de benodigde ruimte. Op grootschalige bedrijventerreinen zijn bedrijfswoningen niet gewenst en biedt de gemeente deze mogelijkheid daarom niet, ook niet in de toekomst.

Vanwege het voorgaande kan worden geconcludeerd, dat in de omgeving van het bedrijf geen reële alternatieve locaties aanwezig zijn. Verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein is daarom niet aan de orde. Daar komt het volgende nog bij. De gewenste uitbreiding van het bedrijfsterrein is relatief beperkt, namelijk circa 8,9% van de huidige omvang van het bedrijfsperceel. Een totale verplaatsing van het bedrijf naar zou een forse investering vergen, die de kosten voor de thans gewenste uitbreiding vele malen zou overschrijden. Een aanzienlijk gedeelte van het perceel en de bijbehorende voorzieningen is namelijk al bestemd en ingericht voor de bedrijfsactiviteiten en bedrijfsvoering van Swanenberg. Dit betekent ook dat de bestaande voorzieningen voor een groot deel gehandhaafd kunnen worden. Omdat de uitbreiding gezien de aard en omvang ook niet gericht is op een schaalvergroting van het bedrijf, maar op het beter kunnen inspelen op de vraag en wensen vanuit de markt en op een optimalisatie van de bedrijfsvoering (verkeersstromen, laden/lossen, opslag), zou een verplaatsing financieel dan ook onverantwoord zijn. De huidige ontwikkeling biedt daarbij de mogelijkheid om de landschappelijke inpassing van het bedrijf en de landschappelijke en ecologische kwaliteiten rondom het perceel te versterken.

Ten slotte wordt opgemerkt, dat een gedeeltelijke verplaatsing van het bedrijf (splitsing bedrijfsactiviteiten) evenmin aan de orde kan zijn. De verschillende bedrijfsactiviteiten en –processen zijn sterk met elkaar verweven en zijn dynamisch. Het is redelijkerwijs niet mogelijk om onderdelen van het bedrijf af te splitsen, met uitzondering van opslag van materialen voor langere periodes. Daarvoor kan echter juist de nabij gelegen locatie Rosmalensedijk 7 worden aangewend, waar op een bestaand bouwperceel binnen de bestaande bebouwing ruimte is voor een dergelijk nevengebruik. Splitsing van andere onderdelen zou een fors verlies van efficiency en een toename van verkeersbewegingen tussen meerdere locaties met zich meebrengen. Dat druist in tegen de bedoeling van het plan en is ook niet in overeenstemming met de doelstellingen van de Ladder.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk. Het betreft een uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf. De uitbreidingsbehoefte bestaat vanwege de verbreding van verschillende onderdelen van het assortiment en een groei van de markt-vraag en wensen vanuit de markt. Daardoor is er aanzienlijk méér ruimte voor zowel het opstellen van

producten (showroomfunctie) als opslag en bewerking van materialen benodigd. Gehele of gedeeltelijke verplaatsing van het bedrijf naar een locatie binnen bestaand stedelijk gebied is redelijkerwijs niet mogelijk c.q. gewenst, gelet op met name de sterk lokale binding/functie van het bedrijf, de noodzaak voor een bedrijfswoning en de schaalgrootte van het bedrijf. De uitbreiding van het ruimtebeslag wordt zo minimaal mogelijk gehouden. Uitbreiding op de huidige locatie is in ruimtelijk en milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar en past in het streven naar duurzame bedrijfslocaties en een zorgvuldig gebruik van de beschikbare ruimte. Bovendien biedt de ontwikkeling kansen om verbeteringen op landschappelijk en ecologisch gebied te bewerkstelligen. Een en ander wordt in deze toelichting nader onderbouwd.

Het bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied

Met betrekking tot het voorliggende initiatief is met name het behouden en versterken van de omgevingskwaliteit van wezenlijk belang. Tegenover de gewenste uitbreiding van het bedrijfsperceel dient een meerwaarde voor de omgevingskwaliteit te staan. Er is daarom voorzien in een inrichtingsplan. Doel van het plan is, dat dit aanzienlijk méér bijdraagt aan de natuurlijke en landschappelijke kwaliteit dan in de huidige situatie het geval is. Bij het onderdeel 'Verordening ruimte' wordt op dit thema bij het kopje 'Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering' nader ingegaan. Met inachtneming van de voorgestelde maatregelen, is het initiatief in lijn met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Een ander aspect waarop het initiatief inspeelt, is meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. In paragraaf 2.1 is reeds beschreven dat voor de fluctuerende behoefte aan opslag van materialen voor relatief lange perioden gebruik wordt gemaakt van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing op de locatie Rosmalensedijk 7. Binnen deze bebouwing is ruimte beschikbaar om naast de agrarische bedrijfsvoering (akkerbouw) te voorzien in opslag van dergelijke materialen als nevengebruik. Hiermee wordt extra ruimtebeslag voorkomen en is er sprake van zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik. Op deze locatie wordt bovendien met behulp van zonnepanelen voorzien in eigen energie-opwekking, wat past binnen de doelstelling op het gebied van energietransitie. Het doel is het bedrijf in de toekomst energieneutraal te maken. Bij de uitbreiding op locatie Rosmalensedijk 10 worden op de nieuwbouw zonnepanelen gelegd ten behoeve van stroomopwekking en warmwatervoorziening.

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij

de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Het plangebied ligt in het gemengd landelijk gebied. Het Gemengd landelijk gebied is het gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Aan gemeenten wordt daarom gevraagd deze primair agrarische gebieden te beschermen. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen.

Daarnaast heeft het gebied de aanduiding aardkundig waardevol gebied. De waterloop ten oosten van het bedrijf is een ecologische verbindingzone.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt, betreft de uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied. Het bedrijfsperceel wordt van vorm gewijzigd en uitgebreid van 28.568 m² naar 31.100 m² (toename 2.532 m²). De oppervlakte van de bedrijfsbebouwing wordt vergroot van maximaal 1.050 m² naar maximaal 3.780 m². De uitbreiding van de bebouwing

vindt plaats op de gronden die in het vigerende bestemmingsplan al de bestemming 'Bedrijf' hebben. Met de voorgestane ontwikkeling is sprake van intensivering van de bebouwing op bestaande bedrijfsgronden en door herstructurering van het perceel is de uitbreiding van het ruimtebeslag geminimaliseerd. Daarmee wordt voldaan aan het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik. Onderhavig plan is dus in overeenstemming met het Structuurvisie ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling geeft geen strijdigheid met de aardkundige waarden. De ecologische verbindingszone ligt op een afstand van circa 100 meter van het bedrijf. Met de inrichting van bloemrijk grasland op de gronden tussen de ecologische verbindingszone en het bedrijfsperceel wordt de ecologische zone verbreed.

Interim Omgevingsverordening

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van 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. Provinciale Staten hebben op 25 november 2019 deze verordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. 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). De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte 2014.

In de omgevingsverordening staan onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het plangebied ligt in het Landelijk gebied (gemengd landelijk gebied met beperkingen voor veehouderij ter plaatse van Rosmalensedijk 7) en in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Navolgend wordt ingegaan op de relevante regels uit de Interim Omgevingsverordening in relatie tot het plan.

Zorgplicht voor goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering

In artikel 3.5 van de verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Artikel 3.6 stelt regels aan zorgvuldig ruimtegebruik. De regels geven aan dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording dient te bevatten van:

- de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - a. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - b. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- er dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking.
- gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Indien het gaat om een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied mogelijk maakt, dient die ruimtelijke ontwikkeling gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving (artikel 3.9)

- de toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording van de wijze waarop de verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd en dat de bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied;
- daarbij geldt dat de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording kan bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, worden nagekomen.

Bestaande niet-agrarische functies in landelijk gebied

Artikel 3.71 van de verordening geeft aan dat een bestemmingsplan bestaande niet-agrarische functies een redelijke uitbreiding kan bieden, mits dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

- een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
- welke effecten de mogelijke uitbreiding heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdraagt aan de sloop van overtollig en leegstand vastgoed in het Landelijk gebied.

Doorwerking plangebied

Zorgvuldig ruimtegebruik

De ontwikkeling die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt, betreft de uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf buiten bestaand stedelijk gebied. De uitbreiding van de bebouwing vindt grotendeels plaats op de gronden die in het vigerende bestemmingsplan al de bestemming 'Bedrijf' hebben. Het plan gaat gepaard met een geringe aanpassing van het bouwvlak en de begrenzing van de bestemming.

Om logistieke redenen is er een geringe toename van de oppervlakte van de bedrijfsbestemming van 28.568 m² naar 31.100 m², zijnde een uitbreiding van 8,9%. Het extra ruimtebeslag wordt geminimaliseerd door een gedeeltelijke vormverandering van het bestemmingsvlak. De bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd opgericht.

Het planologisch toegestane bebouwd oppervlak van de bedrijfsgebouwen wordt vergroot van maximaal 1.050 m² volgens het vigerende bestemmingsplan naar maximaal 3.780 m². De totale oppervlakte van de bebouwing beslaat daarmee ruim 12% van het bestemmingsvlak. Er is daarmee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit temeer, omdat voor een deel van de ruimtebehoefte, namelijk voor opslag van materialen voor langere duur, geen nieuwe bebouwing of verharding wordt gerealiseerd, maar gebruik wordt gemaakt van nabijgelegen bebouwing ter plaatse van Rosmalensedijk 7. De ruimtelijke impact wordt hiermee zoveel mogelijk gereduceerd. Zie nadere toelichting in par. 4.2 (slot). De intensivering van de bebouwing op de locatie Rosmalensedijk 10 leidt niet tot extra aantasting van de omgevingswaarden.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de voorgenomen uitbreiding van het bedrijf tevens te voorzien in een bijdrage aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering op basis van de Verordening. De gemeente 's-Hertogenbosch heeft ter uitwerking van deze verplichting in 2013 een afsprakenkader opgesteld (zie ook paragraaf 2.3).

Locatie Rosmalensedijk 10

Het plangebied aan de Rosmalensedijk 10 is in de bestaande situatie reeds landschappelijk ingepast. De rand van het perceel is aan de noordzijde en de zuidzijde helemaal rondom ingericht als groenstrook. De groenstrook heeft aan de noordzijde een breedte van circa 2 meter. Aan de zuidzijde is de strook circa 3 meter breed en is die gesitueerd op een aarden wal. De beplanting bestaat uit groenblijvende soorten waardoor ook in de winter het bedrijf en de opslag afgeschermd zijn. De hoogte van de beplanting is circa 4 meter. Met de huidige beplanting maakt het perceel echter een matige natuurlijke en landschappelijke indruk. Door de combinatie met de aarden wal is er weliswaar sprake van een vrijwel volledige visuele afscherming van de bebouwing en de bedrijfsactiviteiten, maar de bijdrage aan de beoogde natuurlijke en landschappelijke kwaliteit is minimaal.

In bijlage 1 is een verantwoording en uitwerking opgenomen van de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze is opgesteld door MTD. Doel van het plan is, dat dit aanzienlijk méér bijdraagt aan de natuurlijke en landschappelijke kwaliteit dan in de huidige situatie het geval is.

Belangrijke dragers in het plan zijn dat aan de noordzijde een nieuw breed groenstruweel wordt gerealiseerd en dat de zone tussen de bedrijfsbestemming en de wetering ecologisch wordt ingericht. Door deze keuze voor de beplanting wordt de structuur van de beplanting aan de Hustenweg en de Rosmalensedijk niet verstoord. Vanwege de aanwezige beplanting en de nieuwe beplanting zal de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing niet of vrijwel niet zichtbaar zijn. De bebouwing wordt opgericht binnen de omzoming van beplanting.

De realisatie van deze maatregelen voor landschappelijke inpassing is voorwaardelijk verplichtend opgenomen in de planregels. De maatregelen worden in hoofdstuk 4 nader toegelicht. Met de voorgestelde maatregelen wordt voldaan aan artikel 3 van de Verordening ruimte.



Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering locatie Rosmalensedijk 10

Locatie Rosmalensedijk 7

Op de locatie Rosmalensedijk 7 is sprake van een toevoeging van een nevenfunctie (opslag ten behoeve van derden) binnen de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen. Ook op deze locatie wordt voorzien in verbetering van de bestaande landschappelijke inpassing. Deze bestaat thans met name uit bomen langs de Rosmalensedijk, die een belangrijke drager voor de groene structuur ter plaatse vormen. Aanvullend zal worden voorzien in struweel met een breedte van ca. 3-5 meter en 8 meter en het planten van een kleine boomgroep rondom het erf bij de bedrijfswoning en de loods. De gebouwen worden hiermee afgeschermd en deels uit het zicht ontnomen, terwijl de aanblik met name vanuit westelijke richting wordt verbeterd. In het struweel wordt gebiedseigen beplanting toegepast, passend bij de bestaande bomenstructuur. Soorten als eik, meidoorn, hazelaar, vlier, sleedoorn zijn hierbij denkbaar.



Situering landschappelijke inpassing locatie Rosmalensedijk 7

Naast het voorgaande wordt voor wat betreft de verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie verwezen naar hoofdstuk 4 Planbeschrijving en hoofdstuk 5 Milieugegevens en –onderzoek. In deze hoofdstukken wordt op al de genoemde aspecten onderbouwd dat de voorgestane ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving daarvan.

Uitbreiding bestaand niet-agrarisch bedrijf in landelijk gebied

In artikel 3.71 zijn voorwaarden opgenomen, waaraan moet worden voldaan bij een uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf in het gemengd landelijk gebied. Er is sprake van een niet-agrarisch bedrijf, waardoor enkel de bestaande omvang relevant is en niet de aantallen bezoekers/overnachtingen. De gewenste uitbreiding van het bedrijfsperceel betreft circa 2.532 m². Het bestaande bedrijfsperceel

heeft een omvang van 28.568 m². Het betreft daarmee een relatief kleinschalige omvang in verhouding tot het huidige bedrijfsperceel (circa 8,9%). De omvang van de bedrijfsbebouwing wordt verdubbeld, maar in de toekomstige situatie blijft er sprake van een lage bebouwingsdichtheid. Er is qua omvang en ruimtelijk impact dan ook sprake van een uitbreiding, die in redelijke verhouding tot de bestaande bedrijfsomvang staat.

Onderstaand vindt een toets van het initiatief aan de gestelde concrete voorwaarden plaats, waarin gemotiveerd wordt dat er sprake is van een redelijke uitbreiding.

1. De uitbreiding dient te passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbij de activiteiten en functies in de omgeving dienen te passen

De gewenste uitbreiding geeft een bedrijfseconomische impuls (perspectief) voor een bestaand niet-agrarisch bedrijf en is noodzakelijk om het bedrijf 'up to date' te houden en op (middel)lange termijn bedrijfseconomisch perspectief te blijven bieden. Het plangebied ligt op de grens tussen een overwegend agrarisch gebied (noordelijk en oostelijk van het plangebied) en een beoogde uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied (zuidelijk van het plangebied). Ook omdat er sprake is van een bestaande functie, die in beperkte omvang wordt uitgebreid, doet de ontwikkeling geen afbreuk aan de ontwikkeling van dit deel van het landelijk gebied. De zone waartoe planlocatie Rosmalensedijk 10 behoort ligt niet in het gebied met beperkingen voor veehouderijen. Het plan leidt niet tot belemmeringen voor veehouderijen in de omgeving.

Het bedrijf past ook op langere termijn binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Het bedrijf is sinds 1998 ter plaatse gevestigd. Het bedrijf heeft een gestage groei doorgemaakt en met name is de markt waarin het opereert inmiddels in diverse opzichten veranderd. Daarom is er een duidelijke en concrete behoefte aan uitbreiding van het bedrijfsperceel en de bebouwing. Door een gedeeltelijke herschikking van het terrein, kan ook de verkeerscirculatie (routing laden/loss, scheiden van verkeersstromen) worden geoptimaliseerd. Met de gewenste uitbreiding heeft het bedrijf voldoende ruimte voor de langere termijn. De indeling en omvang van het toekomstige perceel bieden bovendien de ruimte en mogelijkheden om flexibeler in te kunnen springen op eventuele toekomstige ontwikkelingen of wensen. Daarmee is aangetoond dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling ook op middellange en lange termijn passend is en geen voorbode voor een grootschalige ontwikkeling betreft.

2. Gemotiveerd is welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders.

Deze aspecten komen elders in deze toelichting uitgebreid aan bod. Geconcludeerd wordt dat er geen onevenredig negatieve effecten op de omgeving, waaronder de mobiliteit, optreden en omliggende functies niet worden beperkt in hun gebruiksmogelijkheden. Ook leidt het planvoornemen niet tot leegstand elders, maar wordt de bestaande bebouwing (met name op Rosmalensedijk 7) juist optimaal benut.

3. De uitbreiding dient bij te dragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waarbij is verzekerd dat overtollige en bebouwing wordt gesloopt.

Van overtollige bebouwing is geen sprake. Zoals eerder is aangegeven in paragraaf 3.1, bestaat er een concrete behoefte om de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing uit te breiden. De uitbreiding van de bebouwing vindt plaats aansluitend op de huidige bebouwing. Eerder in deze paragraaf is reeds toegelicht op welke wijze wordt bijgedragen aan het behouden en versterken van de landschappelijke omgevingskwaliteit.

2.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke structuurvisie 2014

In de structuurvisie is het gebied onderdeel van De Groene Delta. In dit gebied is in hoofdzaak ruimte gereserveerd voor agrarische activiteiten, recreatie en toerisme. Het doel van De Groene Delta is te komen tot een samenhangend geheel van waardevolle water- en groengebieden in en rond de stad. Tegelijkertijd ontstaat daarmee een aantrekkelijk recreatiegebied voor de inwoners uit 's-Hertogenbosch en omgeving. De Groene Delta rust daarbij op vijf pijlers: natuur, water, landschap & cultuurhistorie, recreatie & landbouw. De realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuur Netwerk Nederland/Brabant) is één van de hoofddoelen van De Groene Delta. Tevens worden er diverse wandelroutes, ecologische verbindingzones en kleine landschapselementen aangelegd. Een aantal initiatieven kan mogelijk worden gemaakt op basis van de thans vigerende bestemmingsplannen, voor het overige zal een aparte planologische procedure worden gevolgd indien noodzakelijk.



In het beleid zijn voor het gebied mogelijkheden benoemd voor groene transformatie en aan het gebied is een reservering toegekend voor waterberging.

Doorwerking plangebied

Omdat het plan (hoofdzakelijk) is gesitueerd binnen een bestaande bedrijfsbestemming en op een bestaande verharding, wordt het beleid van de structuurvisie voor het gebied niet in de weg gestaan. De groene inpassing van het bedrijfsp perceel zorgt ervoor, dat het bedrijf landschappelijk zoveel mogelijk onderdeel vormt van het buitengebied. Daarnaast wordt aan de oostkant van het perceel een moerasoever gerealiseerd, die aansluit op de functie van de wetering als ecologische verbindingzone. Daarmee past de ontwikkeling in de doelstellingen van de structuurvisie.

Bestemmingsplan 'Buitengebied noord en Kloosterstraat'

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord en Kloosterstraat' maakt de locatie onderdeel uit van de Rosmalense Polder. Het komgebied is een grootschalig agrarisch productiegebied. In het gebied zijn, gezien de overige deelgebieden, relatief veel agrarische bedrijven aanwezig. In het gebied zijn in het verleden veel agrarische bedrijven ingeplaatst (verplaatst t.b.v. stedelijke uitbreiding). Het gebied grenst aan woongebied de Groote Wielen. Beide gebieden staan, zeker bij toekomstige uitbreidingen, op gespannen voet met elkaar. In de Rosmalense polder is de oorspronkelijke slagenverkaveling, hoewel minder fijnmazig, nog altijd herkenbaar. Opvallend is de duidelijk in het gebied te herkennen hoofdrichting: oostwestgerichte ontginningsassen met loodrecht daarop de verkaveling en verbindingswegen.

In het vigerende bestemmingsplan is ervoor gekozen om het bestaande gebruik en de bestaande rechten zoveel mogelijk vast te leggen.

De Rosmalense Polder is het gebied waar de agrarische bedrijfsvoering het primaat heeft. Van belang is tevens dat het gebied in de provinciale Verordening ruimte is aangewezen als cultuurhistorische gebied vanwege de historische functie als overlaat gebied. In de cultuurhistorische paragraaf is dit aspect nader beschreven. Met name zijn hier van belang de openheid van het voormalige overlaat gebied en de oost-west gerichte hoofdwaterstromen in de noord-zuid gerichte verkaveling. Vandaar dat terughoudend dient te worden omgegaan met het toelaten van nieuwe bebouwing. Bestaande bouwrechten worden daarbij gerespecteerd. Waar nodig worden de waardevolle elementen middels een aanlegvergunningstelsel beschermd.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen gelden hoe dan ook de provinciale vereisten van de landschapsinvesteringsregeling en de vereisten van de landschappelijke inpassing binnen het bouwblok.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling in het plangebied betreft de aanpassing van bestaand niet-agrarisch bedrijf. Met het onderhavige plan is sprake van een herschikking en een relatief kleinschalige uitbreiding van het bestemmingsvlak om logistieke redenen en van uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden, hoofdzakelijk binnen een vigerende bedrijfsbestemming. Hiervoor is maatwerk nodig. Er worden geen wijzigingen aangebracht in het watersysteem, de openheid wordt niet onevenredig aangetast en met de landschappelijke inpassing wordt een bijdrage geleverd aan de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten in relatie tot de omgeving. Het bedrijfsperceel wordt na de uitbreiding namelijk zorgvuldig landschappelijk ingepast en er wordt een ecologische zone ingericht nabij de watergang ten oosten van het bedrijfsperceel. Op deze wijze wordt maatwerk geboden. De ruimtelijke impact van de nieuwe bebouwing en de uitbreiding van het bedrijfsperceel wordt geminimaliseerd. Op de locatie Rosmalensedijk 7 wordt een nevenfunctie bij het agrarisch bedrijf toegevoegd. Dit doet geen afbreuk aan het primaat van de agrarische bedrijvigheid in het gebied; deze functies blijven namelijk naast elkaar bestaan, waarbij de agrarische bedrijvigheid de hoofdfunctie blijft. De planuitgangspunten zijn niet in strijd met de doelstellingen voor de Rosmalense polder, die in het bestemmingsplan zijn benoemd.

Kwaliteitsverbetering landschap

Gemeenten moeten naast de toepassing van artikel 3.1 (zorgplicht) van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant, ook toepassing geven aan artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering landschap) van de Verordening ruimte. Voor de gemeente 's-Hertogenbosch geldt het afsprakenkader van 10 januari 2013.

Op basis van de gangbare aanpak betreft het hier een ruimtelijke ontwikkeling waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn. Omdat een vergroting van de geldende bouwmassa/-oppervlakte en vergroting van het geldende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is, is sprake van een categorie 3 activiteit. Voor categorie 3 geldt dat naast de algehele "zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit" sprake is van een goede landschappelijke inpassing en de toepassing van de 'forfaitaire benadering'. Een goede landschappelijke inpassing houdt in dat het initiatief in samenhang met de al bestaande situatie en rekening houdend met de kwaliteiten van de omgeving, landschappelijk verantwoord wordt ingepast. Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. De landschappelijke inpassing vindt plaats op of direct aansluitend aan het bouwblok/bestemmingsvlak. Aanvullend geldt dat in verband met de 'forfaitaire benadering' 20% van de berekende waardestijging wordt geïnvesteerd voor kwaliteitsberekening.

Doorwerking plangebied

Het plan houdt in dat de landschappelijke inpassing wordt versterkt (landschappelijke en natuurlijke waarden). Zie nader hoofdstuk 4, alsmede de bijlagen bij deze toelichting. Het plan voldoet aan het gemeentelijke afsprakenkader.

3. BESTAANDE SITUATIE

3.1 Plangebied

Locatie Rosmalensedijk 10

Het perceel aan de Rosmalensedijk 10 ligt ten noordoosten van de kern Empel en ten noorden van uitbreidingswijk de Groote Wielen. Het perceel maakt onderdeel uit van het buitengebied. Op het perceel is het Hoveniersbedrijf Swanenberg Handelsonderneming B.V. gevestigd. De hoofdactiviteiten van het bedrijf omvatten het leveren en inrichten van complete tuinen en het leveren van allerlei soorten bestratingsmaterialen.

Het plangebied van onderhavig plan betreft gronden met de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch'. Direct aansluitend liggen gronden met bestemming 'Agrarisch', 'Water' en 'Verkeer'.

De huidige bedrijfsbebouwing bestaat uit twee bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van 1.707 m². Daarnaast bevindt zich nog één bedrijfswoning met bijbehorende tuin op het perceel (zuidwestkant). In 1998 is bouwvergunning verleend (SOB9717130) voor deze bebouwing die er thans aanwezig is op het perceel. Daarnaast is een later gerealiseerde uitbouw van de showroom aanwezig met een oppervlak van 120 m², alsmede een recreatieve ruimte bij het bedrijf (159 m²).



Rood: bestaande bedrijfsgebouwen

Groen: modeltuinen

Lichtgroen: landschappelijke afscherming

De toegang tot het perceel vindt plaats door middel van een brede inrit. De parkeervoorzieningen voor personeel en voor bezoekers bevinden zich aan de voorzijde van de bebouwing. Aan de voorzijde voor de showroom zijn modeltuinen gesitueerd. De bedrijfswoning bevindt zich aan de zuidwestzijde.

Het noordelijke bedrijfsgebouw wordt gebruikt voor showroom en kantoor. In de showroom staan verschillende tuin- en terrasopstellingen. In het gebouw zijn tevens het kantoor en de ontwerpruimte ondergebracht.

Het buitenterrein aan de achterzijde wordt geheel gebruikt voor de opslag van bestratingsmateriaal en hulpstoffen zoals funderingszand en grit. Het perceel is grotendeels verhard.

De huidige werkplaats bestaat uit 4 compartimenten. Twee daarvan worden gebruikt als onderhoudswerkplaats voor klein & groot materieel (loader/tractor etc.). En twee compartimenten worden gebruikt voor opslag van hulpmaterialen die niet vochtig of stoffig mogen worden. Te denken valt aan folies, voegmaterialen, verlichting, textiel.

De werkzaamheden van het bedrijf bestaan uit:

- kleinschalige groen/projecten;
- het aanleggen van projectgroen/bestrating, stedelijk en landelijk;
- grootschalig groen;
- dak- en geveltuinen;
- leveren, bewerken en verpakken van bestratingsmaterialen en steen.

Het specialisme van Swanenberg is vooral gericht op de aanleg van complete projecten en tuinen (groen, bestrating, verlichting, meubilair).

Locatie Rosmalensedijk 7

Op de locatie Rosmalensedijk 7 is een akkerbouwbedrijf gevestigd. Ter plaatse is een bedrijfswoning aanwezig met twee bijgebouwen. Daarnaast is een bedrijfsloods met een oppervlakte van ca. 3.000 m² aanwezig. Deze wordt gebruikt als werktuigenberging voor het akkerbouwbedrijf en voor opslag van akkerbouw- en tuinbouwproducten. Het perceel beschikt over twee inritten, één ten behoeve van de bedrijfswoning en één ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten. Ter plaatse van de hierbij aansluitende verharding vindt momenteel opslag van zand plaats. Deze opslag van zand zal verdwijnen.

3.2 Geschiedenis

In 1996/1997 heeft tussen de gemeente en Swanenberg overleg plaatsgevonden over de noodzakelijke verplaatsing van haar bedrijven (een loonbedrijf/landbouwbedrijf van de heer L. Swanenberg en het bedrijf van de heer E. Swanenberg in sierbestrating). Beide bedrijven waren gevestigd aan de Vlietdijk in Rosmalen. Ongeveer ter plaatse van de kruising van de Vlietdijk met het Hooghemaal. De gemeente heeft destijds het overleg geïnitieerd. In 1997 is in overleg tussen partijen een formeel verzoek ingediend voor de verplaatsing van beide bedrijven naar de Rosmalensedijk 10. Rosmalensedijk 10 was destijds een bestaande boerderij/veehouderij met veerechten (en een woning). In overleg met de provincie is destijds gekozen voor de planologische regeling die thans vigeert. Daarbij is in 1998 in het overleg tussen partijen besloten om de toen aanwezige boerderij aan de Rosmalensedijk 10 te slopen en om ter plekke nieuwbouw te plegen (zie vergunning) ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten van E. Swanenberg (hovenierswerk en sierbestrating).

Aanleiding voor de verplaatsing was de noodzaak om de gronden te kunnen vrijmaken voor de Grote Wielen. De gemeente had daarmee een zwaarwegend belang. Ten tijde van het overleg was het voormalig agrarisch bedrijf aan de Rosmalensedijk 10 te koop. De ruimtelijke afwegingen met betrekking tot de locatie liepen gelijk op met gesprekken over de verwerving door de gemeente.

Voor het agrarisch bedrijf gold dat een woning/bouwblok moest worden gevonden op redelijke afstand van de agrarische gronden welke in het bezit bleven van Swanenberg. Daarvoor is een locatie gevonden elders aan de Rosmalensedijk.

De locatie aan de Rosmalensedijk 10 is geschikt geacht voor de vestiging van het bedrijf in bestratingsmaterialen (en hoveniersbedrijf). Daarbij is door de gemeente een bewuste keuze gemaakt voor de locatie van het bedrijf. In het bijzonder werd ook de nabijheid van de Groote Wielen als een pluspunt beoordeeld. Argumenten voor de gemeente om medewerking te verlenen waren onder andere:

- vanwege de nabijheid van de Grote Wielen zou er veel lokale vraag ontstaan naar tuininrichting en bestratingsmaterialen en dan zou de mobiliteit beperkt kunnen blijven (zowel voor klanten als voor materiaallevering);
- door de vestiging van het bedrijf aan de Rosmalensedijk 10 was voor de gemeente ook een belangrijk milieurisico vervallen. Een rechtstreeks gevolg van de vestiging van Swanenberg was dat op die locatie zich dan geen veehouderij meer zou kunnen vestigen. Dat had voor de gemeente als voordeel dat er geen geur- en hindercirkel uitgekocht hoefde te worden.

3.3 Beelden

Hierna een aantal beelden van de bestaande situatie in het plangebied.



Noordzijde planlocatie Rosmalensedijk 10



Modeltuin





Werkplaats en overdekte opslag



Opslag bestratingsmaterialen buitenterrein



Showroom



Zicht perceel Rosmalensedijk 10 vanaf zuidoost



Zicht perceel Rosmalensedijk 10 vanaf zuidwest



Luchtfoto huidige situatie Rosmalensedijk 7

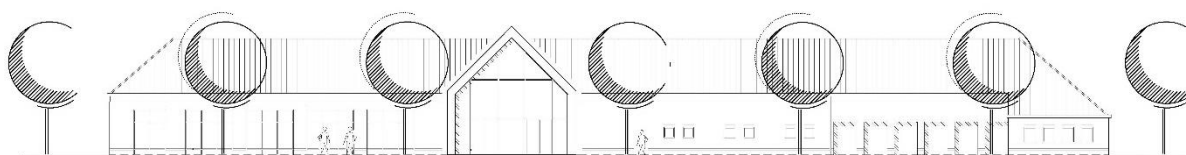
4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Voorgenomen ontwikkeling

Het plan voorziet in een herstructurering en relatief geringe uitbreiding van het bestaande bedrijfsperceel, met een vergroting van de bouwmogelijkheden. Beleidsmatig zijn daarvoor mogelijkheden, zoals in hoofdstuk 2 is gebleken. De voorgestane ontwikkeling omvat concreet:

- een logistieke optimalisatie van het opslagterrein, ten behoeve van meer doelmatig laden en lossen en de ontsluiting. Dit betekent een uitbreiding aan de noordzijde en een verkleining aan de zuid- en oostzijde;
- en het up-to-date maken van de showroom, met een vergroting van de oppervlakte van circa 877 m² naar circa 1.621 m²;
- een vergroting van de werkplaats/opslagruimte van 950 m² naar circa 1.900 m²;
- een aanpassing van het bestemmingsvlak om logistieke redenen, waarbij de oppervlakte toeneemt van 28.568 m² naar 31.100 m²;
- het kunnen gebruiken van de bestaande loods op het agrarische bedrijfsperceel Rosmalensedijk 7 voor opslag van bestratingsmaterialen als ondergeschikte nevenactiviteit (maximaal 750 m²).

De uitbreiding van de bebouwing zal plaatsvinden aan de achterzijde van de bestaande bebouwing. Voor wat betreft de goot- en bouwhoogte wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing. Op de navolgende pagina is een weergave te zien van de toekomstige inrichting van het perceel en op de onderstaande afbeelding is een impressie van de nieuwe bebouwing, gezien vanaf de Rosmalensedijk, opgenomen. Dit ontwerp wordt bij de omgevingsvergunningaanvraag nog nader uitgewerkt.



Impressie straatbeeld/gevelbeeld Rosmalensedijk 10 in toekomstige situatie

Het plan betreft tevens de legalisatie van enkele bouwwerken op het perceel en het planologisch correct vastleggen van deze aanwezige bebouwing:

- Een overkapping bij de recreatieve ruimte (51 m²).
- Een uitbouw van de showroom (120 m²).
- Hekwerk aan de Hustenweg (bouwhoogte maximaal 1,5 meter).

De legalisatie betreft enkel relatief kleinschalige bebouwing ten opzichte van de aanwezige bebouwing. De beperkte afwijking van de bouwregels heeft geen onevenredige effecten op het gebied van landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten.

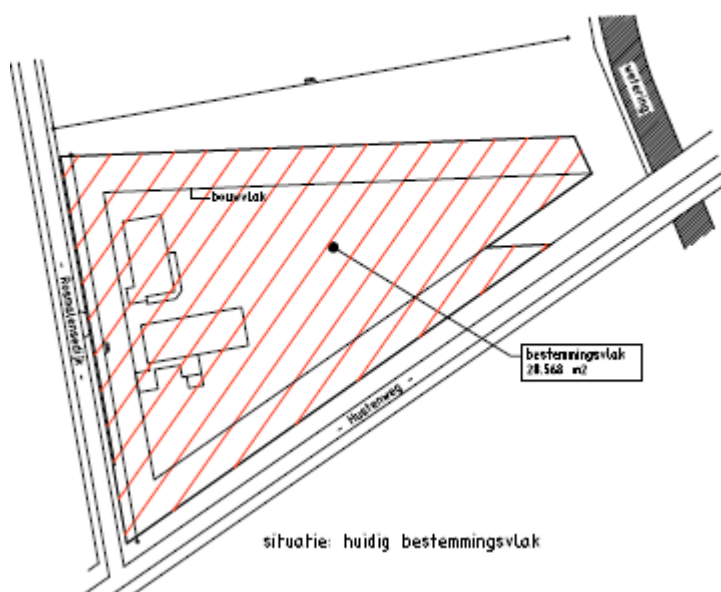
In de toekomstige situatie zal in totaal ca. 3.680 m² bebouwing aanwezig zijn op basis van een vergunning: showroom (757 m²), werkplaats/opslagruimte (950 m²), recreatieruimte (108,8 m²), uitbouw showroom (120 m²), overkapping bij de recreatieruimte (50,8 m²), uitbreiding showroom (722 m²), nieuwe entree bij showroom (22 m²) en uitbreiding werkplaats/opslag (950 m²).

Een uitbouw (3 m²) en overkapping (30 m²) bij de bedrijfswoning zijn vergunningsvrij gerealiseerd en behoren bij de bedrijfswoning.

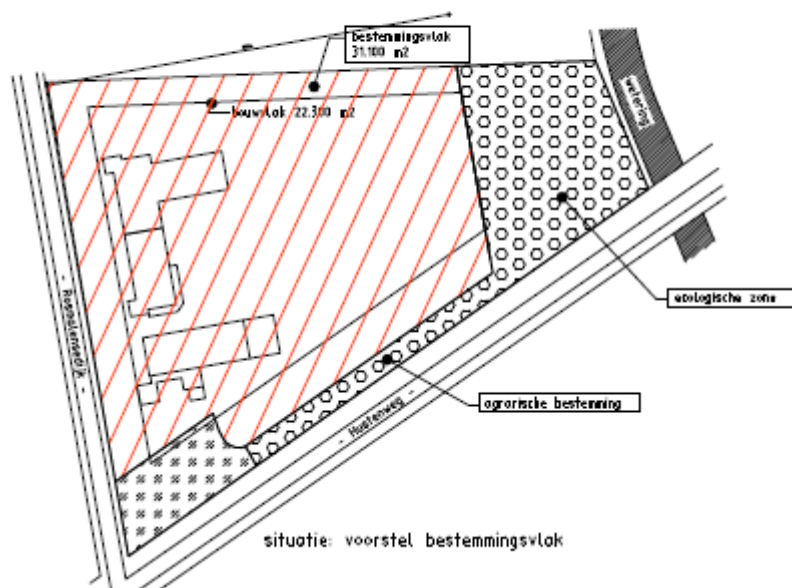
In de planregels wordt voor bedrijfsbebouwing een maximum van 3.780 m² opgenomen. Hierbij is rekening gehouden met 100 m² extra, voor enige flexibiliteit en voor enige ruimtebehoefte voor toekomstige bebouwing voor duurzame water- en energievoorziening.

Daarnaast wordt de maximale inhoudsmaat van de bedrijfswoning (incl. bijbehorende bouwwerken) overschreden. Deze wordt vergroot van maximaal 600 naar maximaal 750 m³, hetgeen een gangbare inhoud voor bedrijfswoningen in het buitengebied is.

HUIDIG BESTEMMINGSVLAK



VOORSTEL BESTEMMINGSVLAK



Huidig en beoogd bestemmingsvlak 'Bedrijf' en bouwvlak

Voorstel is om aan de noordzijde van de bestaande showroom de uitbreiding te realiseren van de showroom. De werkplaats wordt uitgebreid in twee gedeeltes dwars op de showroom.

De overige aspecten van het gebruik en de inrichting blijven gelijk. Het achterterrein blijft geheel in gebruik voor de opslag van bestratingsmateriaal en hulpstoffen zoals funderingszand, split en grit. De parkeervoorzieningen voor personeel en voor bezoekers blijven gehandhaafd aan de voorzijde van de bebouwing op eigen terrein en worden uitgebreid.

De toegang tot het perceel wijzigt niet voor bezoekers. Wel komt er een aparte inrit voor vrachtverkeer aan de noordkant. Dit in verband met enerzijds het scheiden van de verkeersstromen tussen vrachtwagens en overige bezoekers (verkeersveiligheid) en anderzijds om de transportroutes voor het laden en lossen te optimaliseren. Het laden en lossen zal plaatsvinden op het aansluitende terrein aan de noordkant van het perceel.

4.2 Bedrijfsplan, economische onderbouwing

Marktbeeld

De sector waarbinnen Swanenberg actief is, ligt op het snijvlak van twee branches: de tuincentra en de hoveniersbedrijven. Er is daarom nadere informatie ingewonnen bij de Tuinbranche Nederland (o.a. tuincentra) en de VHG (vereniging van hoveniersbedrijven Branchevereniging voor ondernemers in het groen). Gebleken is dat voor de bedrijfssoort van Swanenberg geen kengetallen beschikbaar zijn over showrooms en showtuinen. Wel kan een typering worden gegeven van de marktontwikkeling.

Het aanleggen van complete tuinen, dat wil zeggen naast beplanting ook de bestrating, verlichting e.d., is een lastige markt voor de tuincentra, omdat deze in het algemeen moeilijk kunnen concurreren

met gespecialiseerde bedrijven. Bij de tuincentra worden ook problemen ondervonden met de beschikbaarheid van voldoende ruimte en het aanhouden van een brede en gevarieerde voorraad aan materialen. Swanenberg is een gespecialiseerd bedrijf dat voor complete tuinaanleg zorgt, veelal dienstverlening welke de tuincentra niet kunnen bieden.

Net als de tuincentra hebben ook de hoveniersbedrijven een aantal lastige jaren achter de rug. Recent is de markt voor hoveniersbedrijven gestaag aan het herstellen. Hierbij is overigens een duidelijk onderscheid te maken tussen de particuliere en openbare markt. Het is met name de particuliere markt die enigszins aantrekt, maar nog niet uitblinkt. Als gevolg van de moeilijke periode die de hoveniers- en groenvoorzieningsbranche heeft (gehad) staat de liquiditeitspositie nog bij veel bedrijven onder druk (net als bij de tuincentra).

De laatste tien jaar is het aantal ondernemers dat een sierbestravingsbedrijf/hoveniersbedrijf combineerde met een tuincentrum aanzienlijk afgenomen. Met name vanwege de rentabiliteit. Veelal beschikten deze bedrijven over te weinig verkoopvloeroppervlak om te kunnen concurreren met grote tuincentra. Het assortiment was daarnaast of daardoor vaak niet breed en/of diep genoeg om voldoende aantrekkingskracht te hebben. De bedrijven die wél showrooms en modeltuinen in het pakket hebben, doen dat op een steeds meer gespecialiseerd niveau en op een groter schaalniveau.

De markt heeft een verschuiving laten zien naar een grotere diversiteit aan tuin- en projectinrichtingen. Op veel deelmarkten is verbreding opgetreden, onder andere:

- bestratingen (gebakken, beton, keramische tegels, natuursteen, meer formaten, afwerkingen, funderingen);
- groen (kuipen, bakken, groeivormen);
- meubilair (hout-teak naar meer kunststoffen, glas, natuurlijke materialen, zonwering);
- techniek (meer aandacht voor veiligheid en duurzaamheid);
- variatie een leveringsvormen (doe het zelfpakketten, compleet verzorgde aanleg, met of zonder onderhoud);
- meer mogelijkheden met ontwerp (ontvangstruimte klanten, interactie met de klant met behulp van ontwerp software, architectenruimte voor ontwerp, presentatieruimte).

Noodzaak van de uitbreiding

Swanenberg is een van deze bedrijven en gelet op de ontwikkelingen bij de tuincentra en de hoveniersbedrijven is het logisch dat Swanenberg, gelet op haar specialisatie, de verkregen positie naar de toekomst wil uitbouwen. De werkzaamheden van Swanenberg hebben zich de afgelopen periode ontwikkeld in lijn met de marktontwikkelingen.

Omdat Swanenberg in 1998 het bedrijf heeft opgezet in de huidige vorm is het logisch dat vanwege ontwikkelingen in de markt en bij de producten, gezocht wordt naar een bij deze tijd passende markt-aansluiting, met enige uitbreiding.

De aanpassingen/uitbreidingen zijn noodzakelijk om te kunnen voorzien in de behoefte van de sierbestravingsmarkt. Toen het bedrijf in 1998 werd gevestigd bestond het assortiment voornamelijk uit grindtegels, luxere betontegels en gebakken bestrating. Anno 2018 is de marktvraag enorm uitgebreid (zie hierboven). Het assortiment is veel breder geworden, en per soort materiaal zijn er ook meerdere leveranciers (in binnen- en buitenland) die elke hun eigen productkenmerken bieden. Voorts geldt dat de klanten de materialen willen kunnen zien en voelen in de showroom. Uitsluitend verkoop via folders en website volstaat daarom niet. Daaruit is de behoefte ontstaan aan vergroting van de een showroom

en de werkplaats/opslag. Deze is noodzakelijk om de grotere diversiteit aan producten en opstelling een plek te kunnen geven. De consument wil de producten uitgestald kunnen beoordelen. Om eenzelfde groep klanten te kunnen bedienen is thans dus een veel grotere voorraad en oppervlakte nodig dan 15 jaar geleden. Zoals eerder aangegeven zijn daarvan geen kengetallen beschikbaar, omdat het een bedrijfsspecifieke ontwikkeling betreft.

De productdiversificatie en de vergroting van de inzet van technische hulpmiddelen vraagt tevens om een grotere werkplaats/opslagruimte. De opslagruimte voor verpakte hulpmiddelen en onderdelen is in de huidige vorm te klein. Daarom voorziet dit plan in een vergroting van de opslagruimte. Aanleiding voor de uitbreiding is ook het voorzien in personeelsfaciliteiten, waaronder een kantine/keuken.

Swanenberg werkt lokaal en regionaal samen met andere bedrijven, met specifieke groen-hoveniers, leveranciers van producten en diensten. De nabijheid van de Groote Wielen komt nadrukkelijk tot uitdrukking in de dienstverlening. Voor circa 70-80% van de nieuwbouwhuizen in de Groote Wielen levert Swanenberg sierbestrating met aanverwante artikelen zand, grind etc.

De uitbreiding zal gepaard gaan met verduurzaming. Het doel is het bedrijf in de toekomst energie-neutraal te maken. Bij de uitbreiding worden op de nieuwbouw zonnepanelen gelegd ten behoeve van stroomopwekking en warmwatervoorziening.

Logistieke verbetering

Voorname aanleiding voor de plannen is ook het verbeteren van de logistieke situatie. In de huidige situatie is er slechts één inrit, die door zowel vrachtverkeer als bezoekers wordt gebruikt. Voor de verbetering van de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid is met de nieuwe plannen een scheiding aangebracht tussen vrachtverkeer en het overige verkeer. Voor het vrachtverkeer is aan de noordzijde een nieuwe inrit opgenomen.

Voor het optimaliseren van de depotindeling en laden en lossen is aan de noordzijde van het achter terrein een logistieke zone opgenomen van waaruit de opslag en de depots bereikt kunnen worden en waar voertuigen kunnen keren. Om deze logistieke verbeteringen te kunnen doorvoeren is de bedrijfsbestemming vergroot met circa 2.532 m² (circa 8,9%).

Opslag Rosmalensedijk 7

Naast de beschreven locatie Rosmalensedijk 10 maakt het bedrijf gebruik van een loods behorende bij het agrarische bedrijf aan de Rosmalensedijk 7, noordwestelijk van het eigen bedrijfsperceel. In deze loods vindt opslag plaats van bestratingsmaterialen plaats als nevenactiviteit bij het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf. De omvang van de opslag fluctueert, maar blijft gedurende het gehele jaar ondergeschikt. De oppervlakte betreft maximaal 750 m², zijnde maximaal 25% van de oppervlakte van de loods. Deze opslagruimte wordt voor de nevenactiviteit met name gebruikt om tijdelijk (bestrtings)materialen op te slaan die door het bedrijf zijn ingekocht, maar pas later worden gebruikt of uitgestald. Het aantal vrachtbewegingen voor de aan- en afvoer van het opgeslagen materiaal is gemiddeld circa 1 per dag, maar fluctueert logischerwijs gedurende het jaar.

Samenhang locaties Rosmalensedijk 7 en 10

In de bovenstaande onderbouwing zijn beide locaties vanuit hun samenhang beoordeeld. Er is voor gekozen om de uitbreiding van de bedrijfsbestemming en de bebouwing aan de Rosmalensedijk 10 te beperken tot de noodzakelijke omvang. Belangrijk argument daarbij is de nabije ligging van woonwijk De Groote Wielen en het voorkomen van onnodig extra ruimtebeslag, mede in relatie tot het provinciaal beleid. Om die uitbreiding te kunnen beperken is rekening gehouden met het ondergeschikte gebruik

van de locatie Rosmalensedijk 7 voor opslag ten dienste van het bedrijf. Op Rosmalensedijk 7 is een reeds bestaand gebouw aanwezig, binnen een agrarisch bouwvlak, waarbinnen afhankelijk van het moment in het seizoen nog enige ruimte beschikbaar is. Er is voor gekozen om met dit bestemmingsplan het benutten van die beschikbare ruimte voor opslag mogelijk te maken, vanuit een oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik en optimaal benutten van bestaande bebouwing. Wel is de oppervlakte van deze opslag beperkt tot een maximum van 750 m², om de blijvende ondergeschiktheid ervan te borgen. Als dit gebruik niet zou worden gehonoreerd, zou dat leiden tot een grotere uitbreidingsbehoefte voor Rosmalensedijk 10. Bijkomend aspect is dat vanuit de milieuwetgeving (toepassing activiteitenbesluit) beide locaties reeds als een inrichting worden beschouwd. Door de uitbreidingsbehoefte over beide locaties te verdelen is uitvoering gegeven aan het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik en het voorkomen van onnodige landschappelijke verstoring.

4.3 Landschappelijke inpassing

Rosmalensedijk 10

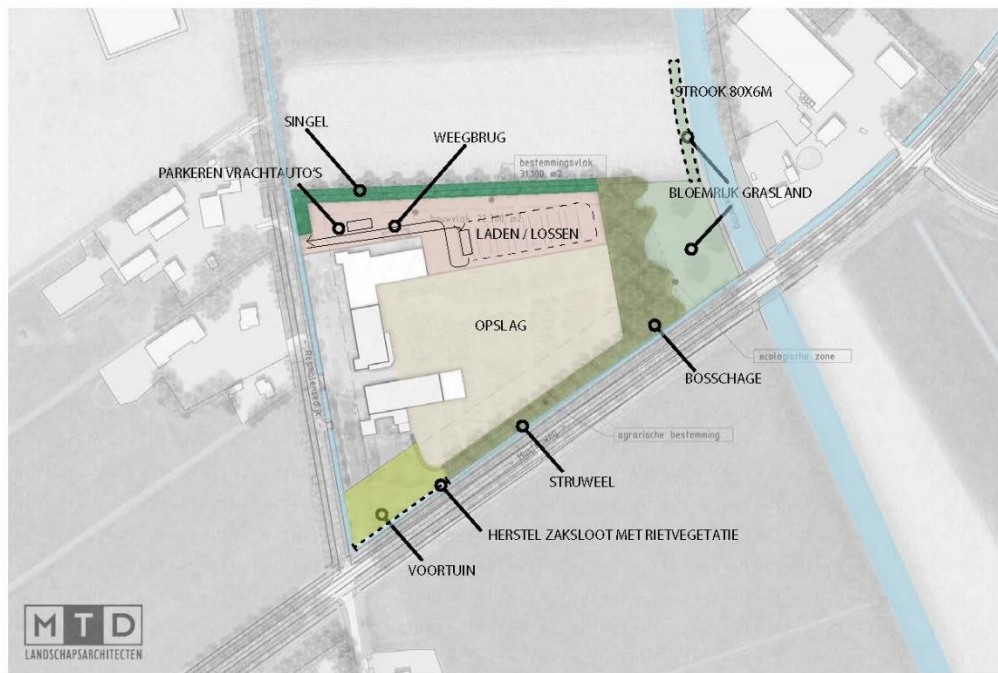
Het perceel is in de bestaande situatie reeds landschappelijk ingepast. De rand van het perceel is aan de noordzijde en de zuidzijde helemaal rondom ingericht als groenstrook. De groenstrook heeft aan de noordzijde een breedte van circa 2 meter. Aan de zuidzijde is de strook circa 3 meter breed en is die gesitueerd op een aarden wal. De beplanting aan de zuidzijde bestaat uit groenblijvende soorten waardoor ook in de winter het bedrijf en de opslag afgeschermd zijn. De hoogte van de beplanting is circa 4 meter.

Door de combinatie met de aarden wal is er sprake van een vrijwel volledige visuele afscherming van de bebouwing en de bedrijfsactiviteiten. Bij de bedrijfswoning is een combinatie van een tuinbeplanting en afschermdende beplanting gekozen.

In bijlage 1 is een verantwoording en uitwerking opgenomen van de landschappelijke inpassing. Deze is opgesteld door MTD.

Belangrijke dragers zijn dat aan de noordzijde een nieuw breed groenstruweel van 8 meter wordt gerealiseerd en dat de zone tussen de bedrijfsbestemming en de wetering ecologisch wordt ingericht met beplanting en bloemrijkgrasland. Door deze keuze voor de beplanting wordt de structuur van de beplanting aan de Hustenweg en de Rosmalensedijk niet verstoord. Vanwege de aanwezige beplanting en de nieuwe beplanting zal de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing niet of vrijwel niet zichtbaar zijn. De bebouwing wordt opgericht binnen de omzoming van beplanting.

Daarnaast is aan de zuidzijde sprake van enige extra beplanting en slootherstel.



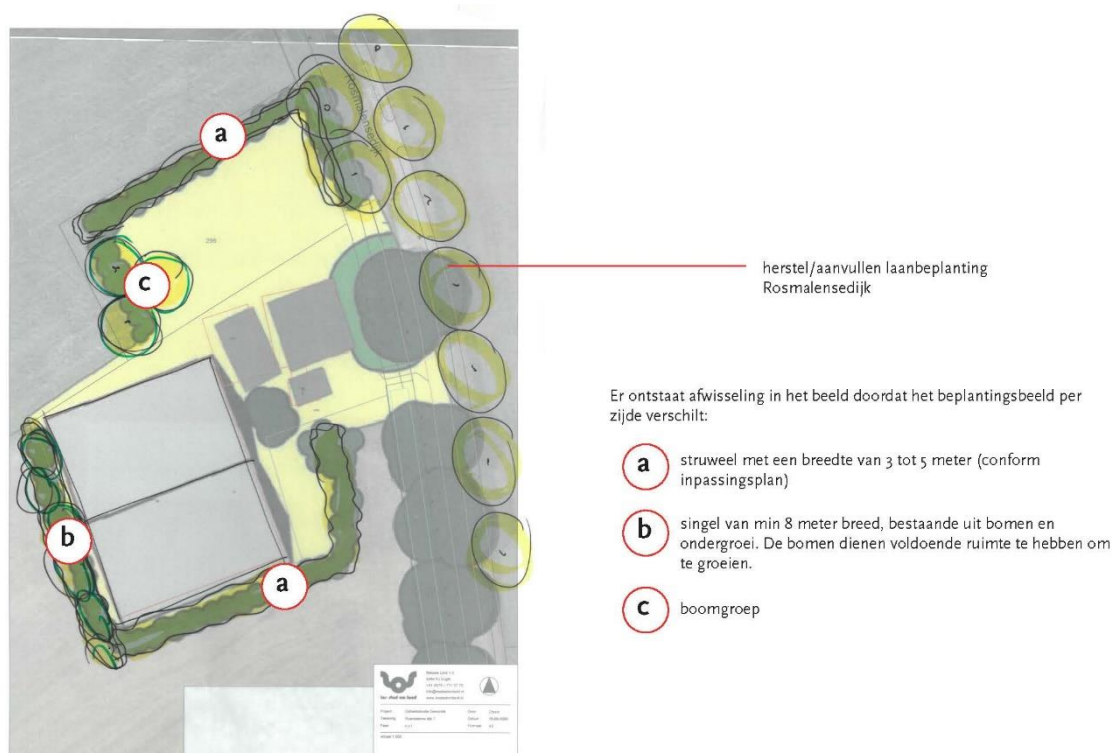
0 100m



Toekomstige inrichting plangebied Rosmalensedijk 10

Rosmalensedijk 7

Ook op deze locatie wordt voorzien in verbetering van de bestaande landschappelijke inpassing. Deze bestaat thans met name uit bomen langs de Rosmalensedijk, die een belangrijke drager voor de groene structuur ter plaatse vormen. Aanvullend zal worden voorzien in een kleine boomgroep en een struweel met een breedte van ca. 3-5 meter en 8 meter rondom het erf bij de bedrijfswoning en de loods. De gebouwen worden hiermee afgeschermd en deels uit het zicht ontnomen, terwijl de aanblik met name vanuit westelijke richting wordt verbeterd. In het struweel wordt gebiedseigen beplanting toegepast, passend bij de bestaande bomenstructuur. Soorten als eik, meidoorn, hazelaar, vlier, sleedoorn zijn hierbij denkbaar. De opslag van zand zal op deze locatie verdwijnen, hetgeen eveneens tot landschappelijke verbetering leidt.



Toekomstige inrichting perceel Rosmalensedijk 7

4.4 Verkeer en parkeren

In de vigerende planologische regeling zijn geen parkeernormen/aantallen opgenomen. Sinds het bedrijf operationeel is, zijn er 26 parkeerplaatsen ingericht op het voorterrein. Uit ervaring is gebleken dat dat aantal ruim voldoende is.

In de CROW-normering is geen specifieke norm opgenomen voor de showroom van hoveniersbedrijven en/of bestratingsbedrijven. Indien wordt uitgegaan van een combinatie van een bouwmarkt/tuincentrum kan worden aangehouden dat ongeveer 2,5 parkeerplaatsen benodigd zijn per 100 m² BVO showroom. De norm is van toepassing op de verkoopruimten. Het buitenterrein is overwegend groothandelsvoorraad, waar klanten in principe niet hoeven te komen. Voor de huidige situatie kan worden

uitgegaan van 722 m² x 2,5, is circa 18 parkeerplaatsen. Bij een verdubbeling van de showroom zal de parkeerbehoefte (afgerond) 35 parkeerplaatsen bedragen bij toepassing van deze normering.

De plannen voorzien erin dat aan de voorzijde het aantal parkeerplaatsen kan worden uitgebreid tot 35. In de afbeelding op de navolgende pagina is dit weergegeven. Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. In de planregels wordt dit gewaarborgd.

Omdat een relatief groot aantal bezoekers afkomstig is uit de Groote Wielen op zeer korte afstand van het plangebied, komt een significant gedeelte van de bezoekers per fiets. Daardoor is een nuancering van de parkeerbehoefte aannemelijk.

Voorts is nog van belang dat de aanwezigheidspercentages voor de showroomactiviteiten 100% kunnen bedragen op zaterdag en op vrijdagavond. De rest van de week liggen de aanwezigheidspercentages aanmerkelijk lager op 30-40%. Op die tijdstippen zijn er minder bedrijfsactiviteiten op het achterterrein en kan het personeel zo nodig daar parkeren. In het geval van een bijzondere gelegenheid met extra parkeerdruk zouden ook bezoekers daar kunnen parkeren, omdat er dan geen/weinig andere werkzaamheden zijn (benutting van deze uitwisselingsmogelijkheden is goed gebruik).

Geconcludeerd wordt dan ook dat er ruimschoots voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd. De scheiding van het vrachtverkeer en het overig verkeer is voor de verkeersafwikkeling en -veiligheid positief.

In verband met de toevoeging van de nevenactiviteit in de vorm van opslag kan op de locatie Rosmalensedijk 7 worden voorzien in een parkeer- of stallingsbehoefte voor voertuigen die daadwerkelijk worden ingezet te behoeve van de nevenactiviteit. Het betreft voertuigen waarmee bedoelde materialen worden aangevoerd of afgevoerd. Daarnaast is er de mogelijkheid van stalling van voertuigen vanwege het agrarische gebruik.

Het is niet toegestaan om andere voertuigen op deze locatie te stallen, waaronder begrepen de voertuigen die alleen voor Rosmalensedijk 10 worden gebruikt.

De bestaande verharding wordt gebruikt en er zijn geen nieuwe voorzieningen benodigd. Het aantal vrachtbewegingen voor de aan- en afvoer van materiaal ten behoeve van de nevenactiviteit is gemiddeld ca. 1 per dag gedurende het jaar. Een en ander naast voertuigen voor agrarisch gebruik conform de vigerende bestemming.

Doorwerking plangebied

Wat verkeer en parkeren betreft zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling. De extra parkeerplaatsen die op Rosmalensedijk 10 benodigd zijn, zullen worden gerealiseerd op het voorerf van het bedrijf. Op de navolgende afbeelding is zichtbaar waar deze parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd en waar de bestaande parkeerplaatsen gesitueerd zijn.



Parkeervakken bestaand & nieuw
Swanenberg Rosmalen
Gemeente 's-Hertogenbosch



Postbus 4 5280 AA Bodegraven
Boschweg 107 Bodegraven

www.bro.nl
info@bro.nl

datum:
06-04-2018
schaal: 1:1000
getekend:
Roud Tak
formaat:
A3

Parkeerplaatsen bestaand en nieuw te realiseren

4.5 Duurzaamheid

De herinrichting en uitbreiding van het bedrijf zal gepaard gaan met verduurzaming. Het doel is het bedrijf in de toekomst energie neutraal te maken. Met het realiseren van de nieuwe bebouwing wordt daarom tegelijk een aantal duurzaamheidsmaatregelen doorgevoerd.

Het bedrijf streeft naar een beperkt energieverbruik. Energievoorziening is slechts nodig voor ruimteverwarming en voor verlichting en bovendien vrijwel geheel binnen kantooruren. Om in de toekomstige situatie tot verdere energiebesparing te komen, zal de nieuwbouw worden uitgevoerd met extra isolerende beglazing en spouw- en dakisolatie. Zo wordt een optimale isolatie en klimaatbeheersing nagestreefd. Met in ieder geval deze maatregelen wordt voorgesorteerd op de vanaf 1 januari 2020 geldende eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).

Wat betreft energievoorziening wordt voorgesorteerd op een mogelijke gasloze situatie in de toekomst. Het bedrijf beschikt over een kleine gasgestookte installatie (hoog rendement), zonder overcapaciteit. Daarnaast worden er zonnepanelen ten behoeve van stroomopwekking en warmwatervoorziening op het dak gerealiseerd. Ook het waterverbruik wordt beperkt door hergebruik van hemelwater, dat op de bebouwing en verharding terechtkomt. Er wordt een waterbassin voorzien, waarin het hemelwater wordt opgevangen (zie nader paragraaf 5.6). Dit water wordt hergebruikt ten behoeve van enerzijds sanitair water en anderzijds voor besproeiing.

Op mobiliteitsgebied zijn de lokale oriëntatie van het bedrijf en de ligging in de directe nabijheid van verreweg het grootste deel van haar klantenkring van belang. Het aantal transportkilometers wordt hierdoor aanzienlijk beperkt. Ook wordt er inmiddels gebruik gemaakt van elektrische heftrucks op het perceel en van up to date vrachtwagens bij het transport van materialen en materieel.

Ten slotte wordt in de bedrijfsprocessen en wat materiaal gebruik betreft verder ingezet op circulair gebruik van materialen. Daarin heeft het bedrijf in de afgelopen jaren al grote stappen gezet. De uitbreiding en herstructurering van het perceel maakt het mogelijk om in dit proces verdere optimalisering te bereiken. Voor de nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van zoveel mogelijk circulaire bouwmaterialen. Ook voor de handelsmaterialen van het bedrijf is er aandacht voor zoveel mogelijk circulair te gebruiken materialen.

5. MILIEU

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw plan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit plan relevante milieuaspecten behandeld.

5.2 M.e.r.

Met dit bestemmingsplan wordt een geringe uitbreiding van een bestaand hoveniers- en bestratingen-bedrijf mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking in plangebied

Het plan voorziet in een relatief kleinschalige uitbreiding van het bestaande bedrijf aan de Rosmalensedijk 10. Daarnaast wordt op de agrarische bedrijfslocatie Rosmalensedijk 7 een nevenactiviteit (opslag ten behoeve van derden) toegestaan binnen de bestaande bebouwing. De voorgenomen activiteiten komen niet voor als activiteit in Bijlage D van het Besluit m.e.r.. Het betreft geen bedrijventerein zoals bedoeld in onderdeel D.11.3 van de Bijlage. Gezien de omvang van de uitbreiding (circa 2.532 m²) en de aard van de bedrijfsactiviteiten, is er ook geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van de Bijlage. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteit. Er is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk. Er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

5.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Een bedrijf is geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Daardoor is een akoestisch onderzoek in het kader van (spoor)wegverkeerslawaaï voor die functie niet noodzakelijk.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de geluiduitstraling van het bedrijf op de omgeving.

Doorwerking in plangebied

Om de effecten op de omgeving inzichtelijk te maken, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de nieuwe situatie waarbij rekening is gehouden met:

- de beoogde wijziging (het bedrijfskavel wordt wat groter en meer naar het noorden uitgebreid) van het bedrijf en perceelvorm;
- de ligging van een nieuwe in/uitrit dicht bij een tegenoverliggende woning (Empelseweg 9/9a);
- uitbreiding van de bebouwing;
- de nieuwe vorm van het bedrijfsoppervlak;
- de logistieke veranderingen binnen het bedrijf;
- de positie van de activiteiten binnen het perceel;
- de aard en frequentie van de geluidsbronnen bij komen;
- de mogelijk effecten op de nabijgelegen woningen;
- de mogelijk effecten op toekomstige woningbouw ter plaatse van de nieuwbouwwijk 'De Lanen'. Hiertoe zijn in het geluidsonderzoek een paar extra controlepunten gelegd, namelijk ten zuiden van het bedrijf (overzijde Hustenweg);
- in het geluidsonderzoek is uitgegaan van de situatie waarin het bedrijf een doorgaans maximale geluidsuitstraling heeft, ook gelet op de toekomst.

Het akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage en toont aan dat het bedrijf met de nieuwe wijzigde opzet en bedrijfsvoering kan voldoen aan de gangbare geluidsnormen op de omliggende woningen en dat met de nieuwe situatie hinder in dit gebied bij de woningen niet te verwachten valt. Daarbij is ook rekening gehouden met het aspect indirecte hinder (verkeer van personen en goederen van en naar het bedrijf). Het nevengebruik ten behoeve van opslag ter plaatse van Rosmalensedijk 7 levert slechts een incidentele verkeersgeneratie op en betreft geen relevante geluidsbron.

Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering in het kader van dit bestemmingsplan.

5.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking in plangebied

De in dit plan opgenomen ontwikkeling (de uitbreiding van de bedrijfsbestemming met circa 2.532 m²) valt niet onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Er dient daarom op een andere wijze aangetoond te worden dat de luchtkwaliteit niet in betekenende mate aangetast wordt met de voorgestane ontwikkeling.

De drempelwaarde voor NIBM ligt ongeveer bij een toevoeging van circa 1.000 motorvoertuigen/etmaal. Als die drempelwaarde wordt overschreden, is een luchtkwaliteitsonderzoek vereist.

In het voorliggende plan is sprake van een geringe uitbreiding van de bedrijfsbebouwing voor de showroom en opslag, alsmede van een geringe vergroting van het bedrijfsperceel. Indien wordt uitgegaan van de CROW gegevens voor een tuincentrum voor een matig stedelijk gebied komt de verkeersgeneratie op circa 15 ritten per 100 m² BVO.

Uitgaande van de uitbreiding van de showroom met 722 m², een entree van 22 m² en uitbreiding van de opslagruimte met 950 m², is duidelijk dat de extra verkeersgeneratie ruimschoots onder de drempelwaarde voor NIBM blijft. Op grond daarvan kan worden geconcludeerd dat het plan niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Dat betekent dat een nader luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat luchtkwaliteit betreft geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

5.5 Bodem- en grondwateronderzoek

In het kader van het bestemmingsplan vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er dient in beeld te worden gebracht of de beoogde functie of het beoogde gebruik kan worden toegelaten met het oog op de bodemkwaliteit.

In dit geval betreft de voorgestane ontwikkeling:

- Een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden die hoofdzakelijk vallen binnen de huidige bestemming 'Bedrijf' (circa 1.694 m² uitbreiding van werkplaats/opslag en showroom, realisatie entree).
- Aan de noordzijde van het plangebied een uitbreiding van de bestemming 'Bedrijf' over de bestemming 'Agrarisch' (totale toename circa 2.532 m²).
- Legalisatie en planologisch verankeren van enkele gerealiseerde kleinschalige bouwwerken en een grotere inhoud van de bedrijfswoning.

Met betrekking tot het bouwen geldt: indien een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo, dan is artikel 8 lid 3 van de Woningwet van toepassing en kan er een bodemonderzoek worden geëist indien onder ander geldt dat het een bouwwerk betreft waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (meer dan 2 uur per (werk)dag) mensen verblijven.

In de gegeven situatie moet getoetst worden of bodemkwaliteitsklasse van het agrarisch perceel zich niet verzet tegen de nieuwe bestemming 'Bedrijf'. Op grond van het eerder agrarisch gebruik is het aannemelijk dat de bodemkwaliteitsklasse voldoet.

Doorwerking in plangebied

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de planologische wijziging en in het kader van de benodigde omgevingsvergunning. Zie bijlage 3. Uit het onderzoek volgt dat er sprake is van lichte

verontreinigingen in de boven- en ondergrond. Het grondwater bevat van nature verhoogde gehalten aan zware metalen. Ook is een licht verhoogd gehalte naftalaan aangetoond, waarvoor geen eenduidige bron aan te wijzen is. Deze lichte verontreinigingen en licht verhoogde gehalten vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik en geven geen aanleiding tot nader onderzoek. In de volledig puinhoudende laag ter plaatse van het aggregaat is een sterke olie-waterreactie aangetoond; in de bodemlaag direct daaronder zijn echter geen verhoogde gehalten aangetroffen. Geadviseerd wordt om de volledig puinhoudende laag nader te laten onderzoeken op het voorkomen van minerale olie, indien deze laag bij de bouwwerkzaamheden vrijkomt.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn blijkens de onderzoeksresultaten geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling en het toekomstige gebruik aanwezig. Indien de puinhoudende laag bij het aggregaat (boringen 12 en 30) bij de bouwwerkzaamheden vrijkomt, wordt geadviseerd om deze nader te laten onderzoeken op het voorkomen van minerale olie. Het aspect 'bodem' levert geen beperkingen op in het kader van deze bestemmingsplanprocedure.

5.6 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Beleidskader waterbeheerder

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2016-2021 van Waterschap Aa en Maas, het nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. In deze beleidsbrief worden analoge aan de bekende drietrapsstrategieën de volgende pijlers genoemd:

- aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;
- regenwater vasthouden en bergen;
- regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren en
- integrale afweging op lokaal niveau.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. In de Keur (2015) zijn regels opgenomen over het omgaan met de afvoer van hemelwater en het aanleggen van verhardingen.

Beleidskader gemeente 's-Hertogenbosch

Op 31 januari 2017 is het Waterplan "Waterstad 2016 - Beleidsplan voor een klimaatbestendig, robuust en mooi watersysteem" vastgesteld door de gemeenteraad. Het doel van het waterplan is een klimaatbestendig, robuust en mooi watersysteem te bewerkstelligen in de gemeente 's-Hertogenbosch. 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. De acties die door gemeente en waterschappen worden uitgevoerd, zijn opgenomen in het uitvoeringsprogramma dat loopt van 2016 tot 2020. Er wordt ingezet op het treffen van specifieke maatregelen om het watersysteem robuuster en aantrekkelijker te maken, en op het nog meer versterken van de integratie met andere beleidsvelden.

Op 31 januari 2017 heeft de gemeenteraad tevens de "Verordening hemelwater en grondwater 's-Hertogenbosch 2017" vastgesteld. In deze verordening is het gemeentelijk hemelwaterbeleid uit het Waterplan 2016 verankerd. De verordening is van toepassing op het bouwen en renoveren van bouwwerken en de aanleg van verhardingen, voor zover het verhard oppervlak wijzigt of toeneemt. Hemelwater, dat op de bebouwing of verharding terecht komt, mag niet worden aangesloten op de riolering en dient in beginsel op eigen terrein verwerkt te worden. De voorkeursvolgorde voor verwerking van hemelwater is:

1. hergebruik;
2. infiltreren in de bodem;
3. bergen;
4. afvoeren.

Plangebied en wijzigingen

Huidige situatie: het plangebied bestaat uit verhardingen, bebouwing en groenvoorzieningen. De oppervlakteverdeling daarvan is als volgt:

Huidige situatie	Verharde onderdelen	m2
Bebouwing	Showroom + uitbouw	842
	Werkplaats/opslagruimte + recreatieruimte	1.109
	Bedrijfswoning + bijgebouwen + erf	605
	Verharding opslagterreinen e.d.	14.189
Totaal verhard		16.745
Totaal perceel		28.568
Totaal onverhard		11.823

In de huidige situatie wordt het hemelwater van daken en terreinen afgekoppeld en afgevoerd naar het oppervlaktewater. In het bijzonder naar de waterloop aan de noordzijde van de Hustenweg. Deze sloot staat grote perioden van het jaar droog en uit ervaring is bekend dat er geen problemen zijn met de waterafvoer.

Nieuwe situatie: in de nieuwe situatie worden voor de waterafvoer de volgende relevante veranderingen doorgevoerd:

- het toevoegen van 950 + 722 + 22 m² bebouwing;
- het toevoegen van nieuwe verharding aan de noordzijde;
- het gering aanpassen van bestaande verharding aan de oostzijde.

Nieuwe situatie	Toe te voegen onderdelen	m2
Bebouwing	Showroom + Werkplaats + opslagruimte: op bestaande verharding	0
	Bedrijfswoning + bijgebouwen + erf: ongewijzigd	0
	Correctie oostzijde: opp. neutraal	0
	Toe te voegen verharding opslagterrein en logistiek	6.330
Totaal verhard		23.075

Waterschap Aa en Maas: toetsingskader ruimtelijke ordening

Het plangebied valt onder het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Per 1 maart 2015 is Keur van het waterschap van kracht. Momenteel is een partiële herziening van de Keur in procedure. Streven is dat de nieuwe watersituatie zoveel mogelijk gelijk blijft aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de grondwaterstand niet verlagen. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet worden overschreden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden. In poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

In zijn algemeenheid geldt:

- vuil water en hemelwater scheiden;
- schoon hemelwater: hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer. Het verzamelde regenwater kan dienen voor de spoeling van de toiletten, voor de tuin e.d. Een laatste mogelijkheid is het vertraagd afvoeren van een neerslagpiek naar een leggerwatergang.

De keur geeft aan dat voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m² tot en met 10.000 m² de vereiste compensatie berekend kan worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De kaart *Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015* geeft vervolgens aan of voor een specifieke locatie met minder compensatie volstaan kan worden. Deze kaart is gebaseerd op een combinatie van locatiespecifieke bodemkundige en hydrologische omstandigheden. De kaart kent drie verschillende gevoeligheidsgebieden:

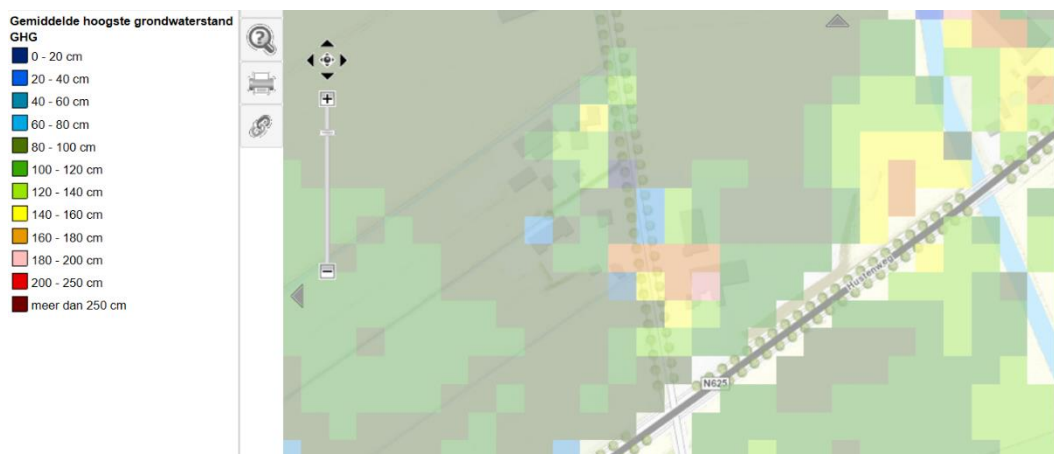
- Gevoeligheidsfactor 1 (vermenigvuldigt de berekende compensatie met één) geeft aan dat alleen met de volledige compensatie volstaan kan worden.
- Gevoeligheidsfactor ½ (vermenigvuldigt de berekende compensatie met een half) geeft aan dat met de helft van de berekende capaciteit volstaan kan worden.
- Ten slotte geeft gevoeligheidsfactor ¼ (vermenigvuldigt de berekende compensatie met een kwart) aan dat met een kwart van de berekende capaciteit kan worden volstaan.

De rekenregel luidt dus als volgt:

Toename verhard oppervlak (in m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m) = Benodigde compensatie (in m³).

$$6.330 * 1 * 0,06 = 380 \text{ m}^3 \text{ (afgerond)}$$

De gevoeligheidsfactor is blijkens de vooroverlegreactie van het waterschap in dit geval 1. De provinciale waterkaart met GHG geeft aan dat het hoogste peil ter plekke ligt tussen 80 cm -mv en 1.60 m -mv.



Op basis van de vereiste compensatie, kan een voorziening ontworpen en nader uitgewerkt worden. De mate van detaillering is mede afhankelijk van de omvang van de toename van verhard oppervlak en locatie specifieke omstandigheden. Het ontwerp van de voorziening moet voldoen aan de voorschriften van de Algemene Regels. Dit document beschrijft tevens relevante aandachtspunten die bij verdere uitwerking van de vereiste voorziening betrokken kunnen worden en die gelden als een advies aan de initiatiefnemer of ontwikkelaar. Als algemeen advies geldt dat het raadzaam is om adviseurs van het waterschap te betrekken bij de uitwerking van het plan. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het waterschap, is daarom contact opgenomen met het waterschap, waarbij de beoogde wijze van wateropvang en -berging is besproken.

Een vergunning is niet vereist voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m² tot en met 10.000 m².

Uitvoering beleidskader Waterschap en gemeente

Beschermingsgebieden en oppervlaktewater

Het plangebied is niet gelegen in beschermingsgebieden. Wel ligt het plangebied in het peilbesluitgebied Hertogswetering (polder). Langs het plangebied ligt een watergang die in het beheer is van het waterschap (A-watergang).

Riolering

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water geldt als uitgangspunt om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel. Schoon hemelwater dient te worden gescheiden van het vuilwater. Het schoon hemelwater zal gescheiden worden afgevoerd zoals hiervoor beschreven.

Hemelwater

De Hemelwaterverordening van de gemeente 's-Hertogenbosch regelt hemelwaterberging alleen voor nieuw verhard oppervlak groter dan 2.000 m². Aangezien het nieuw verhard oppervlak groter is dan 2.000 m² zijn zowel de Keur en het waterplan van de gemeente 's-Hertogenbosch met het daarin opgenomen hemelwaterbeleid leidend voor de wateropgaaf. Uitgaande van het toekomstig extra verhard oppervlak van 6.330 m² is op grond van de regels van de Keur de compensatie geregeld. Dit betreft

uitsluitend de locatie Rosmalensedijk 10; op locatie Rosmalensedijk 7 is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Het waterbeleid van de gemeente volgt in het kader van deze berekening de keur. De minimale te realiseren hemelwatervoorziening moet 60 mm (per m² verhard oppervlak) kunnen verwerken buiten de binnenstad. Met toepassing van de uitgangspunten volgens de Keur van het waterschap, dient de compensatie minimaal 380 m³ te bedragen, zoals voorgaand bekend is.

In de huidige situatie wordt het hemelwater van daken en terreinen afgekoppeld en afgevoerd naar het oppervlaktewater. In het bijzonder naar de waterloop aan de noordzijde van de Hustenweg. Deze sloot staat grote perioden van het jaar droog en uit ervaring is bekend dat er geen problemen zijn met de waterafvoer.

Binnen het plan wordt de compensatieopgave van totaal 380 m³ op een aantal manieren ingevuld:

- een deel van de verharding wordt waterdoorlatend uitgevoerd om versnelde afvoer van hemelwater te voorkomen. Het exacte oppervlak aan waterdoorlatende verharding is nog niet bekend en hangt af van de toekomstige terreinindeling. Naar verwachting wordt ca. de helft van de toe te voegen verharding als zodanig uitgevoerd (ca. 3.150 m²). Van belang is dat de waterbergende functie ook na een aantal jaren goed blijft functioneren. Gecertificeerde aanleg en onderhoud waarborgen dat de voorziening te allen tijden beschikbaar blijft.
- er wordt een bassin aangelegd van 40 m³ voor hergebruik van het hemelwater van de daken. Het aldus opgevangen water wordt gebruikt voor het besproeien van de modeltuinen en voor toiletgebruik. De exacte positionering van het bassin is nog niet bepaald. Voor dit bouwwerk wordt een vergunning aangevraagd nadat de nieuwe bebouwing is gerealiseerd.
- aan de noordzijde van de verharding worden (deels) onder de verharding infiltratiekragen/grindkoffers aangelegd gelijk aan een capaciteit van 55 m³. Daarmee kan het overschot – nadat er een zware bui is geweest – vertraagd worden afgevoerd naar de groenstroken en kan het restant geïnfiltreerd worden in de bodem. Ook voor de infiltratiekragen/grindkoffers is van belang dat deze goed worden onderhouden en dat dichtslibben wordt voorkomen, zodat de voorziening blijvend functioneert.
- aan de noord-, oost- en zuidzijde zijn tevens robuuste struwelen aanwezig. Tussen de struwelen en het bedrijfsperceel wordt een greppel voorzien over de lengte van het perceel (totaal ca. 400 meter lengte), waarmee in combinatie met bovengenoemde andere maatregelen een afdoende waterbergende voorziening wordt gerealiseerd. Bij een bergingscapaciteit van 0,3-0,4 m³ per strekkende meter wordt voldoende waterberging gerealiseerd (benodigd ca. 142,5 m³). Gelet op de grondwaterstand ter plaatse (1,4 meter – maaiveld) kan een dergelijke greppel als zodanig functioneren. Voordeel van deze voorziening is dat deze tevens bijdraagt aan de watervoorziening van de groenstrook, waardoor minder waterverbruik nodig is.

Al met al kan worden geconcludeerd, dat de vereiste bergingsvoorzieningen van 380 m³ kunnen worden gerealiseerd en met toepassing van waterdoorlatende verharding een reductie van de vereiste compensatie kan worden bereikt. Daarbij wordt opgemerkt dat de omvang van de waterbergende greppels en waterdoorlatende verharding een inschatting is. De plannen zijn daarmee voor de locatie hydrologisch neutraal. Met de beoogde voorzieningen wordt de voorkeursvolgorde voor verwerking van hemelwater uit de gemeentelijke verordening gerespecteerd. De ligging van het waterbassin en de waterdoorlatende verharding wordt bepaald in afstemming op het bouwplan.



Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied ligt ingesloten tussen de Maas (Maasdijk en de Hustenweg, ter hoogte van de kruising met de Hoefgraaf (Wetering) welke ter hoogte van de Blauwe sluis afwatert in de Maas (bij hoog water via het gemaal). De agrarische en overige percelen wateren via sloten af naar de Hoefgraaf of de Hertogswetering. Naast sloten bevindt er zich weinig oppervlaktewater in het gebied. Voor wat betreft de locatie waarop de nieuwe verharding komt, is in de bestaande situatie sprake van een agrarisch perceel. Het hemelwater kan in dat gebied, met in achtneming van het peilbesluit, vrij infiltreren.

Ten oosten van het plangebied ligt een A-watergang met een bijbehorende obstakelvrije zone van 5 meter aan weerszijden van de watergang. Alle obstakels binnen deze zone zijn vergunningplichtig. Het bedrijfsp perceel is ruimschoots buiten deze obstakelvrije zone gelegen en er zijn geen obstakels binnen de zone voorzien. De planvorming heeft geen invloed op de watergang en de obstakelvrije zone.

Om verontreiniging van grondwater te voorkomen worden enkel duurzame (niet uitlogende of gecoate) materialen toegepast voor de verhardingen. Tevens wordt aangeraden om terughoudend te zijn met bestrijdingsmiddelen en strooizout.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft met toepassing van de maatregelen geen invloed op de waterhuishoudkundige situatie en is aan te merken als 'hydrologisch neutraal'. Er wordt middels een combinatie van voorzieningen in voldoende waterberging op eigen terrein voorzien. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Overleg met het waterschap m.b.t. de te nemen watermaatregelen heeft plaatsgevonden.

5.7 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet 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 gebiedsbescherming betreft, 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, mogelijkerwijs significante effecten optreden, 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.

Doorwerking in plangebied

Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van de voor de Wet natuurbescherming en als Natuurnetwerk Nederland aangewezen gebieden. Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zijn op voorhand redelijkerwijs uit te sluiten. Het plan voorziet in een uitbreiding van het bedrijfsperceel en de bedrijfsbebouwing ten behoeve van een logistieke optimalisatie van het opslagterrein, meer doelmatig laden en lossen en verbetering van de perceelsontsluiting. Een toename van verkeersbewegingen wordt gezien de aard van de uitbreiding niet verwacht. Immers is er geen sprake van uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten en –processen. Met het toevoegen van nevengebruik als opslagruimte ter plaatse van Rosmalensedijk 7 is er sprake van planologisch toevoegen van een ondergeschikte nevenfunctie. De daarmee gepaard gaande extra verkeersbewegingen zijn zeer beperkt. In paragraaf 4.4 is beschreven dat het jaargemiddeld slechts één verkeersbeweging per dag betreft. Gezien het te verwaarlozen aantal extra verkeersbewegingen en de afstand tot Natura 2000-gebieden (meer dan 7 kilometer), is een toename van stikstofdepositie, danwel enig ander extern effect op dergelijke gebieden uitgesloten. Vanuit gebiedsbescherming worden dan ook geen beperkingen aan het plan gesteld.

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de Hoefgraaf. Deze wetering is aangewezen als ecologische verbindingzone (EVZ) in het NNB. Aan de overzijde van deze wetering is het traject van de EVZ reeds aangelegd. Met het plan wordt ingespeeld op de functie van de EVZ door het aanleggen van natuur in de oeverzone van de wetering, over een breedte van 8 meter. Hiermee wordt het functioneren van de EVZ verbeterd en worden de ecologische waarden vergroot.

Het plangebied bestaat uit bebouwing, parkeerplaatsen en overig verhard terrein. Dit terrein wordt aan de noordkant uitgebreid. Ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling en de bestaande situatie in het plangebied en de omgeving daarvan is een ecologische quickscan uitgevoerd, waarin de mogelijke effecten van het plan op beschermde soorten zijn onderzocht. Deze quickscan is opgenomen in

bijlage 4. Deze geeft voor het aspect ecologie aan dat het ruimtelijk plan aanvaardbaar is met inachtneming van enkele uitvoeringsvoorwaarden bij de werkzaamheden. In het kader van dit bestemmingsplan is er geen sprake van belemmeringen.

5.8 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed: in de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking in plangebied

Er zijn voor wat betreft cultuurhistorie geen bijzonderheden binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan aanwezig. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Doorwerking plangebied

Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat het plangebied is aangewezen als een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Voor dit gebied geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen geen onderzoeksplicht geldt. In het vigerende bestemmingsplan geldt in het plangebied een archeologische dubbelbestemming ('Waarde – Archeologie 3'). Op basis daarvan is een archeologisch rapport noodzakelijk wanneer bouwwerkzaamheden met een grondoppervlakte van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 50cm beneden maaiveld plaatsvinden, of grondwerkzaamheden met een oppervlakte van ten minste 200 m² over deze diepte.

De genoemde drempelwaarden zullen met de voorgenomen mogelijk worden overschreden. De ontwikkelingen vinden plaats binnen het bestaande bouwvlak en de gronden zijn in de bestaande situatie reeds geroerd. Een archeologisch onderzoek is op voorhand dan ook niet noodzakelijk.

Mochten er tijdens het uitvoeren van civiele werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt een meldingsplicht. Verder is de vigerende dubbelbestemming overgenomen in dit plan, zodat bescherming van de archeologische verwachtingswaarde voor toekomstige ontwikkelingen en werkzaamheden geborgd is, indien de betreffende drempelwaarden toch worden overschreden.

Het aspect archeologie levert geen belemmeringen op in het kader van dit bestemmingsplan.

5.9 Hinder bedrijvigheid

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zo de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.²

Doorwerking in plangebied

Rosmalensedijk 10

De voorgestane ontwikkeling betreft een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden en het bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijf'. Ter plaatse is een hoveniers- en bestratingsmaterialenbedrijf aanwezig, dat naar de aard van de bedrijfsactiviteiten onder milieucategorie 3.1 kan worden geschaard. De bestemde situatie wordt gewijzigd, waarbij de afstand tussen de bedrijvenbestemming en een nabije woning wordt verkleind. De afstand van het bedrijfsperceel tot de woningen aan de Rosmalensedijk 9a, 11 en 13 is in de toekomstige situatie ongeveer 25 meter. De woningen liggen daarmee binnen de richtafstand ten opzichte van het bedrijf (50 meter). Het maatgevend hinderaspect bij het bedrijf is geluid. Daarom is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Daarbij is getoetst aan de VNG-publicatie en het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

In het akoestisch onderzoek is de representatieve bedrijfssituatie voor de toekomstige situatie als uitgangspunt genomen. Dit betekent, dat de bedrijfsactiviteiten in beginsel plaatsvinden tussen 07:00 en 19:00 uur. Tussen 05:30 en 07:00 uur zijn er enkele verkeersbewegingen. Aan de zuidelijke en oostelijke perceelsgrenzen is een grondwal aanwezig met een hoogte van circa 2 meter.

Uit het onderzoek volgt, dat de bedrijfsvoering in de representatieve toekomstige situatie geen knelpunten veroorzaakt met betrekking tot de geluiduitstraling. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nabij gelegen woonpercelen blijft aanvaardbaar. Ter waarborging hiervan, is in de planregels voorwaardelijk verplichtend opgenomen, dat de bestaande grondwal dient te worden gehandhaafd met ten minste de bestaande hoogte.

Rosmalensedijk 7

Op deze locatie is thans een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Deze bestemming blijft maatgevend in de toekomstige situatie. Het nevengebruik als opslagruimte ten dienste van Swanenberg brengt geen wijziging van de milieucategorie met zich mee en is naar aard en omvang als een weinig milieubelastende activiteit aan te merken. Er is sprake van een laag-intensief gebruik met gemiddeld ca. één vrachtovervoersbeweging per etmaal gedurende het jaar.

² 'Bedrijven en Milieuzonering'. Uitgave VNG, 2009.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering levert geen belemmering op in het kader van dit bestemmingsplan.

5.10 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), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) 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 twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

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, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

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.

Doorwerking in plangebied

Een bedrijf is een beperkt kwetsbaar object waardoor getoetst is aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op beide percelen in het plangebied bevindt zich een bedrijfswoning. Deze zijn beperkt kwetsbaar ten opzichte van anderen. De plannen voorzien niet in een wijziging van de bestemming van de bedrijfswoningen.

Risicovolle bedrijven/opslagen

Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan, anders dan:

- in de directe omgeving (aan Hustenweg 8, op ca. 175 meter) bevindt zich een risicovolle opslag, namelijk een bovengrondse propaantank van 8.000 liter;
- binnen het onderhavige bedrijf bevindt zich een bovengrondse propaantank van 3.000 liter.

Leidingen

Ten oosten van het plangebied is op een afstand van circa 1.900 meter een hogedruk aardgasleiding gesitueerd. Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van deze leiding.

De buisleiding vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste bedrijfsuitbreiding.

Transport gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Er zijn voor wat betreft externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.11 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Doorwerking in plangebied

In de omgeving van het plangebied bevindt zich agrarische bedrijvigheid. De voorgestane ontwikkeling vindt grotendeels plaats binnen de bestaande bestemming 'Bedrijf' en binnen het huidige bouwvlak. Enkel aan de noordkant wordt de bestemming vergroot. De planologische wijziging levert geen beperkingen op voor veehouderijen. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen toename van het aantal werknemers tot gevolg. De uitbreiding is enkel noodzakelijk door de massaliteit van de producten. Er is extra ruimte voor opslag en voor het werkproces noodzakelijk. Daardoor is er met de voorgestane ontwikkeling geen sprake van een wijziging in het aantal personen dat aanwezig is binnen het plangebied. Ten aanzien van het nevengebruik (opslag) ter plaatse van Rosmalensedijk 7 geldt dat er slechts beperkt en incidenteel sprake is van verblijf van personen en er geen geurgevoelige functie wordt toegevoegd.

Gezien het voorgaande vormt het aspect geurhinder geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling en levert het andersom ook geen belemmering op voor de bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de herstructurering en uitbreiding van de bedrijfsbestemming en de vergroting van de bouwmogelijkheden voor bedrijfsgebouwen juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden. Ook is in de planregels gewaarborgd, dat voldoende parkeervoorzieningen in het plangebied worden gerealiseerd en de vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing plaatsvindt.

De regels zijn zoveel mogelijk afgestemd op het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord en Kloosterstraat'. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente nagestreefd. Tevens voldoet het bestemmingsplan aan de SVBP 2012.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden

gebouwd. Dit wordt met een bouwvlak op de verbeelding aangeven. Verderop in deze paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn enkele algemene bouwregels opgenomen, die binnen alle bestemmingen van toepassing zijn.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

Bestemmingen

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Agrarisch – Bedrijf en Agrarisch met waarden - 1

Deze bestemmingen gelden, evenals in de huidige situatie op de locatie Rosmalensedijk 7. Binnen de bestemming Agrarisch - Bedrijf is grondgebonden agrarische bedrijvigheid toegestaan, alsmede opslag ten dienste van het betreffende bedrijf. Het gebruik voor opslag ten dienste van derden is als nevenactiviteit toegestaan binnen de bestemming (maximaal 750 m²), mits het perceel landschappelijk wordt ingepast (conform voorwaardelijke verplichting). De bouwregels zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsvlak is ongewijzigd.

Een deel van de landschappelijke inpassing vindt plaats buiten het bestemmingsvlak Agrarisch – Bedrijf. De betreffende gronden zijn eveneens opgenomen binnen het plangebied en behouden de bestemming Agrarisch met waarden – 1. Binnen deze bestemming is agrarische bodemexploitatie toegestaan, alsmede extensieve recreatieve voorzieningen, paden, wegen en parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming mag in beginsel niet worden gebouwd.

Bedrijf

Het grootste deel van de planlocatie Rosmalensedijk 10 is bestemd als 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'hovenier'. In de begripsbepaling is een definitie voor deze bedrijfsactiviteiten opgenomen, die beter dan de huidige bestemming aansluit bij de bedrijfsactiviteiten. Een verruiming ten opzichte van de bestaande activiteiten is nadrukkelijk niet beoogd. Tevens is er één bedrijfswoning op het perceel toegestaan en daarnaast bijbehorende voorzieningen bij de hoofdfuncties, zoals tuinen en erven, verkeers- en parkeervoorzieningen, opslag, groenvoorzieningen en water.

Binnen het bouwvlak is maximaal 3.780 m² aan bedrijfsgebouwen toegelaten met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter. De bedrijfswoning met bijgebouw mag een gezamenlijke inhoud van maximaal 750 m³ hebben; de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning zijn gelijk aan die voor bedrijfsgebouwen. Voor bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn specifieke eisen opgenomen. Uiterlijk binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen, dient de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering conform de bijlage te worden aangelegd.

Groen

Aan de zuidkant van de planlocatie Rosmalensedijk 10 is de bestemming 'Groen' opgenomen. Op deze gronden dient een deel van de landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd en is een watergang aanwezig. Ook een gedeelte van de tuin bij de bedrijfswoning valt binnen deze bestemming. Binnen de bestemming zijn slechts beperkte bouw mogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geboden.

Natuur

Aan de oostkant van de planlocatie Rosmalensedijk 10, tussen het bedrijfsperceel en de wetering met een uitloop verder naar het noorden langs de wetering, is de bestemming 'Natuur' opgenomen. Deze gronden worden ingericht met groenvoorzieningen en grasland op basis van de voorwaardelijke verplichting. Binnen de bestemming worden slechts beperkte bouw mogelijkheden geboden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Extensieve dagrecreatie met bijbehorende paden is binnen deze bestemming eveneens toegestaan.

7. UITVOERBAARHEID EN KOSTENVERHAAL

Indien er sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch (op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro) verplicht om kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het plan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft.

Met onderhavig plan wordt een uitbreiding van bebouwing mogelijk gemaakt van ca. 1.700 m². Aangezien dit meer is dan 1.000 m² bruto vloeroppervlakte wordt er een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Voor onderhavig plan moet de gemeente daarom haar kosten verhalen.

Er wordt een anterieure overeenkomst terzake van kostenverhaal (exploitatiebijdrage) en locatie-eisen met de initiatiefnemer gesloten. De hierin afgesproken exploitatiebijdrage dient ter dekking van bovenwijkse voorzieningen, plankosten en kosten herinrichting openbare ruimte. Tevens is in deze overeenkomst vastgelegd, dat de initiatiefnemer/exploitant eventuele planschade voor zijn rekening neemt. Voor het gebied is ook een Landschapsinvesteringsregeling (LIR) van toepassing. De benodigde compensatie is gevonden in de aanleg van een groenstrook langs de wetering.

Deze overeenkomst wordt gesloten voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Daarmee kan gesteld worden dat locatie-eisen en kostenverhaal anderszins zijn verzekerd. Er behoeft ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd, waardoor het plan economisch uitvoerbaar is.

Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer ontwikkelt het plan geheel voor eigen rekening en risico. De initiatiefnemer heeft verklaard dat de plannen financieel-economisch haalbaar zijn.

8. PROCEDURE

Er wordt een reguliere bestemmingsplanprocedure voorgestaan op grond van artikel 3.1 van de Wro. Daarbij wordt coördinatie toegepast met de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in afdeling 3.6 van de Wro.

Voorontwerpbestemmingsplan

Gelet op de aard van de wijziging is in dit geval een inspraakprocedure gevolgd. Het voorontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en direct omwonenden zijn hiervan door de gemeente op de hoogte gesteld. Het plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen voor inspraak vanaf 27 augustus 2018. Er is één inspraakreactie ingediend. De reactie is in een separaat document samengevat en van een beantwoording voorzien. Deze inspraakreactie heeft aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan voor wat betreft de locatie Rosmalensedijk 7.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan door de gemeente aan de overlegpartners toegezonden. De Provincie Noord-Brabant heeft bij reactie van 15 augustus 2018 aangegeven geen opmerkingen te hebben. Het Waterschap Aa en Maas heeft enkele opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan geplaatst. De opmerkingen zien op de te hanteren compensatieopgave, de ligging van een A-watergang ten oosten van het plangebied en het onderdeel riolering. Het bestemmingsplan is met inachtneming van deze opmerkingen aangepast.

Daarnaast hebben zich ontwikkelingen voorgedaan gedurende de voorbereidingsprocedure. Deze hebben geleid tot diverse aanpassingen in het bestemmingsplan. De locatie Rosmalensedijk 7 is toegevoegd aan het plangebied en ter plaatse wordt het gebruik voor opslag ten behoeve van het bedrijf als nevenfunctie toegestaan. Daarnaast zijn enkele bij controle geconstateerde strijdigheden met het huidige bestemmingsplan in het plan opgenomen.

Voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan (zie navolgend) heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog met de direct omwonenden gevoerd ten aanzien van de actuele plannen op de locaties Rosmalensedijk 7 en 10. Het verslag hiervan is, geanonimiseerd, als bijlage opgenomen. De omwonenden hebben geen bezwaren tegen de plannen op beide locaties en hebben aangegeven geen overlast te ervaren. Aanpassingen aan het plan zijn na de dialoog niet aan de orde.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gelijktijdig is de omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen' gepubliceerd. Gedurende deze periode konden door eenieder zienswijzen worden ingediend tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Voor de inhoud van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de bijlage 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Rosmalensedijk 7 en 10 's-Hertogenbosch'. De zienswijzen hebben geleid tot enige aanpassingen aan de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de beide planlocaties. De bestemming 'Natuur' ter plaatse van Rosmalensedijk 10 is op de verbeelding dientengevolge vergroot met een strook van 80x6 meter langs de wetering.

Vaststelling

Het bestemmingsplan is met inachtnaam van de zienswijzennota vastgesteld door de gemeenteraad op 8 december 2020. De definitieve beschikking tot verlening van de omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen' is hierbij tevens verleend. Tegen het besluit staat voor belanghebbenden gedurende 6 weken beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

