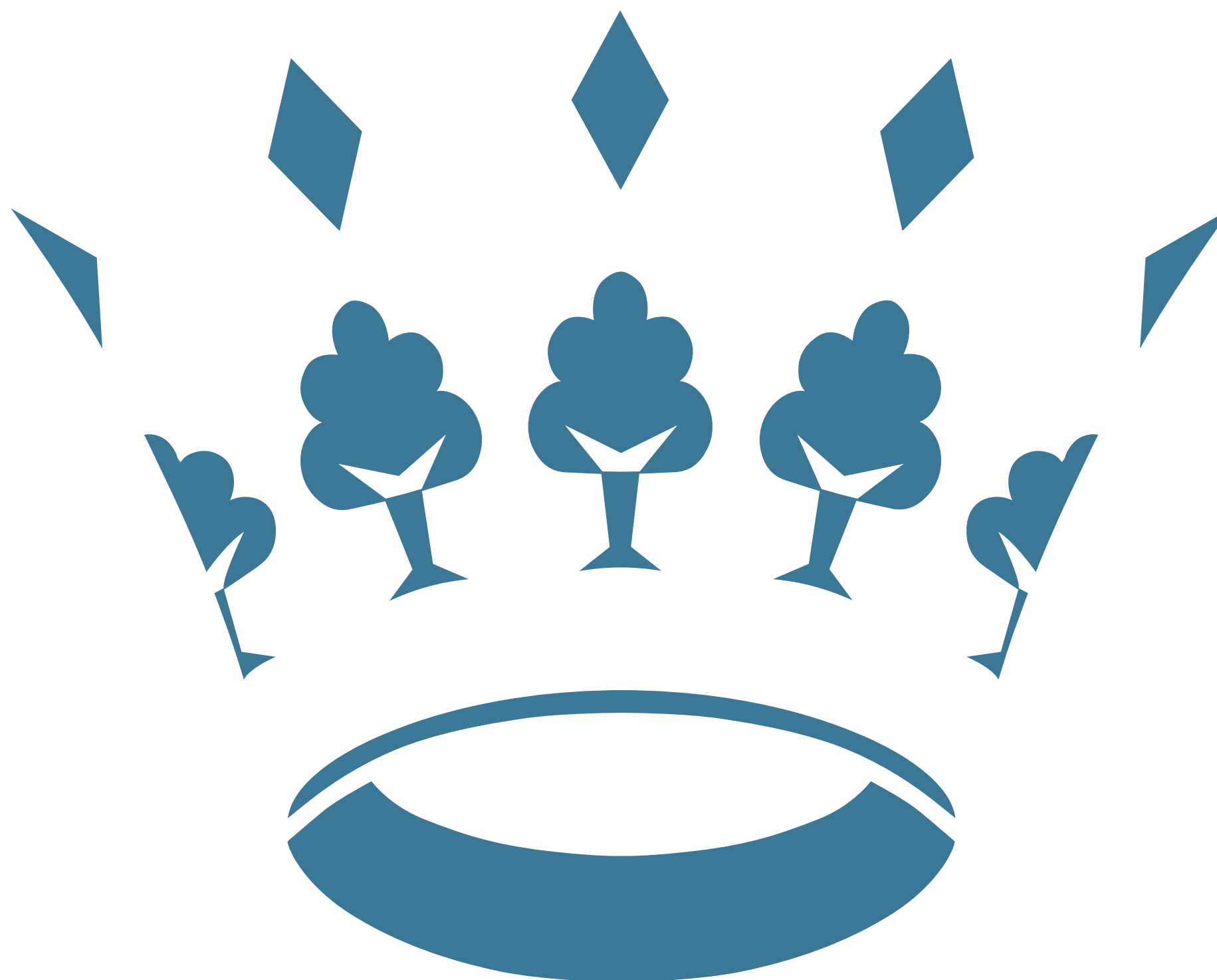




's-Hertogenbosch



Ontwerp-
Bestemmingsplan
Hoolstraat 12 Nuland



's-Hertogenbosch

Bestemmingsplan Hoolstraat 12 Nuland

ontwerp

september 2019

Inhoudsopgave

Toelichting

1.	INLEIDING	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Aanleiding en doel	5
1.3	Plangebied	5
1.4	Leeswijzer	7
2.	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Gewenste situatie	9
3.	BELEIDSKADER	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4.	RUIMTELIJKE ASPECTEN	24
4.1	Stedenbouwkundige inpassing	24
4.2	Landschappelijke inpassing	25
4.3	Natuur	25
4.4	Flora- en Fauna	26
4.5	Cultuurhistorie en Archeologie	30
4.6	Infrastructuur	32
5.	MILIEU ASPECTEN	34
5.1	Bodem	34
5.2	Geluid	34
5.3	Geur	36
5.4	Luchtkwaliteit	37
5.5	Externe veiligheid	38
5.6	Bedrijven- en milieuzonering	40
5.7	Gezondheid	41
5.8	Duurzaamheid	42
6.	WATERPARAGRAAF	43
6.1	Watertoets	43
6.2	Uitgangspunten voor integraal waterbeheer	43
6.3	Huidige situatie	44
6.4	Waterbergingsopgave	44
6.5	Ontwerp nieuw watersysteem	45
6.6	Tot slot	45
7.	UITVOERBAARHEID	46
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
7.2	Economische uitvoerbaarheid	46

Bijlagen Toelichting

Bijlage 1	Inrichtingstekening bestaande en toekomstige situatie
Bijlage 2	Bouwhistorische verkenning met waardenstelling
Bijlage 3	Schetsplan historische boerderij
Bijlage 4	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 5	Referentiebeelden

Bijlage 6	Natuurtoets
Bijlage 7	Boomtechnisch advies
Bijlage 8	Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek
Bijlage 9	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 10	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 11	Procesoverzicht NSL tool
Bijlage 12	Energievisie

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	15
Artikel 4	Tuin	17
Artikel 5	Wonen	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 7	Algemene bouwregels	24
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	27
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	29
Artikel 11	Overgangsrecht	29
Artikel 12	Slotregel	30

Bijlagen Regels

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan

Toelichting

Toelichting

Hoolstraat 12 Nuland



Versie:	2
Datum:	21 februari 2019
Initiatiefnemer:	De heer R.J.G. Verstegen
Adres:	Hoolstraat 12, 5391 KM Nuland
Opgesteld door:	R. (Roy) Borst, MSc, BBE





Dienstverlening & Advies in:
Ruimtelijke Ordening, Vastgoed en Grondmanagement

Telefoonnummer:	+31 (0)6 46 23 00 97
E-mail:	info@rb3planontwikkeling.nl rborst@rb3planontwikkeling.nl
Adres:	Sportlaan 25a 1747 GR Tuitjenhorn
Website:	www.rb3planontwikkeling.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of RB3 Planontwikkeling.

Op al onze leveringen en diensten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. De tekst en inhoud van deze voorwaarden zijn te raadplegen via www.rb3planontwikkeling.nl of worden op verzoek gratis toegezonden.

Inhoudsopgave.

1. INLEIDING	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Aanleiding en doel	5
1.3 Plangebied	5
1.4 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Gewenste situatie	9
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	19
4. RUIMTELIJKE ASPECTEN	24
4.1 Stedenbouwkundige inpassing	24
4.2 Landschappelijke inpassing	25
4.3 Natuur	25
4.4 Flora- en Fauna	26
4.5 Cultuurhistorie en Archeologie	30
4.6 Infrastructuur	32
5. MILIEU ASPECTEN	34
5.1 Bodem	34
5.2 Geluid	34
5.3 Geur	36
5.4 Luchtkwaliteit	37
5.5 Externe veiligheid	38
5.6 Bedrijven- en milieuzonering	40
5.7 Gezondheid	41
5.8 Duurzaamheid	42
6. WATERPARAGRAAF	43
6.1 Watertoets	43
6.2 Uitgangspunten voor integraal waterbeheer	43
6.3 Huidige situatie	44
6.4 Waterbergingsopgave	44

6.5 Ontwerp nieuw watersysteem	45
6.6 Tot slot.....	45
7. UITVOERBAARHEID.....	46
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
7.2 Economische uitvoerbaarheid.....	46
BIJLAGE 1 INRICHTINGSTEKENING BESTAANDE- EN TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	48
BIJLAGE 2 BOUWHISTORISCHE VERKENNING MET WAARDENSTELLING	49
BIJLAGE 3 SCHETSPLAN HISTORISCHE BOERDERIJ.....	50
BIJLAGE 4 LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN.....	51
BIJLAGE 5 REFERENTIEBEELDEN	52
BIJLAGE 6 NATUURTOETS.....	53
BIJLAGE 7 BOOMTECHNISCH ADVIES	54
BIJLAGE 8 ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK EN VERKENNEND BOORONDERZOEK	55
BIJLAGE 9 VERKENNEND BODEMONDERZOEK	56
BIJLAGE 10 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL.....	57
BIJLAGE 11 PROCESOVERZICHT BEREKENING NSL TOOL.....	58
BIJLAGE 12 ENERGIEVISIE	59

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan "Hoolstraat 12 Nuland" heeft betrekking op de juridisch-planologische regeling voor de functiewijziging van een cultuurhistorisch waardevolle schuur tot woningen en het verplaatsen van de bestaande woning op het perceel Hoolstraat 12 te Nuland. In de cultuurhistorisch waardevolle schuur worden ter behoudt van de historische waarden 2 wooneenheden mogelijk gemaakt. De verplaatsing van de woning betreft de sloop van de bestaande woning en de (her)bouw van de woning op een daarvoor beter stedenbouwkundig/landschappelijk gelegen locatie op het perceel. Met de verplaatsing van de woning komt de cultuurhistorisch waardevolle schuur optimaal tot zijn recht in de omgeving. De locatie is gelegen in het buitengebied van Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch.

1.2 Aanleiding en doel

Het plan om de cultuurhistorisch waardevolle schuur tot woningen te bestemmen en het verplaatsen van de woning op het perceel Hoolstraat 12 te Nuland past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk 2012" van de voormalige gemeente Maasdonk (tegenwoordig vanwege een gemeentelijke herindeling de gemeente 's-Hertogenbosch). Dit bestemmingplan biedt ook geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken. Om die reden wordt dan ook een bestemmingsplanprocedure conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen voor onderhavige initiatief. Om de ruimtelijke aanvaardbaarheid in het kader van een goede ruimtelijke ordening van het plan te motiveren is onderhavige toelichting opgesteld.

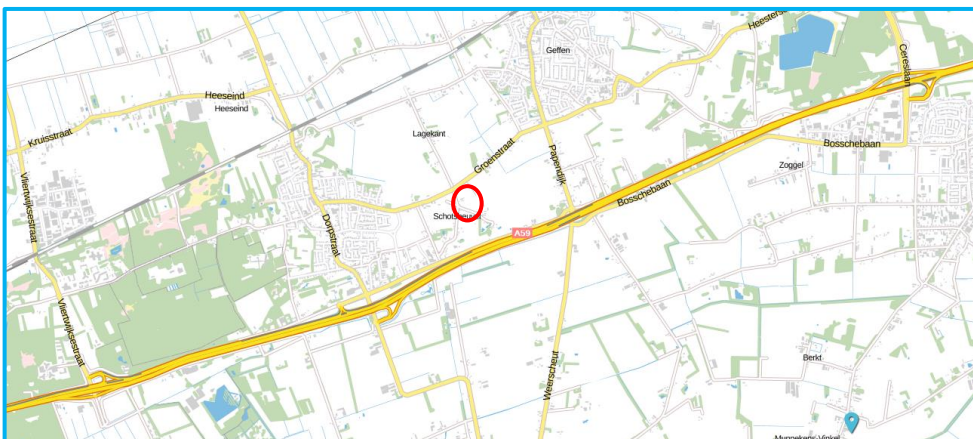
1.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hoolstraat 12 te Nuland, kadastraal bekend gemeente Nuland, sectie E, percelen 918, 1035 en 1036. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 7.895 m². Het plangebied ligt in het buitengebied van Nuland, gelegen binnen de gemeente 's-Hertogenbosch.

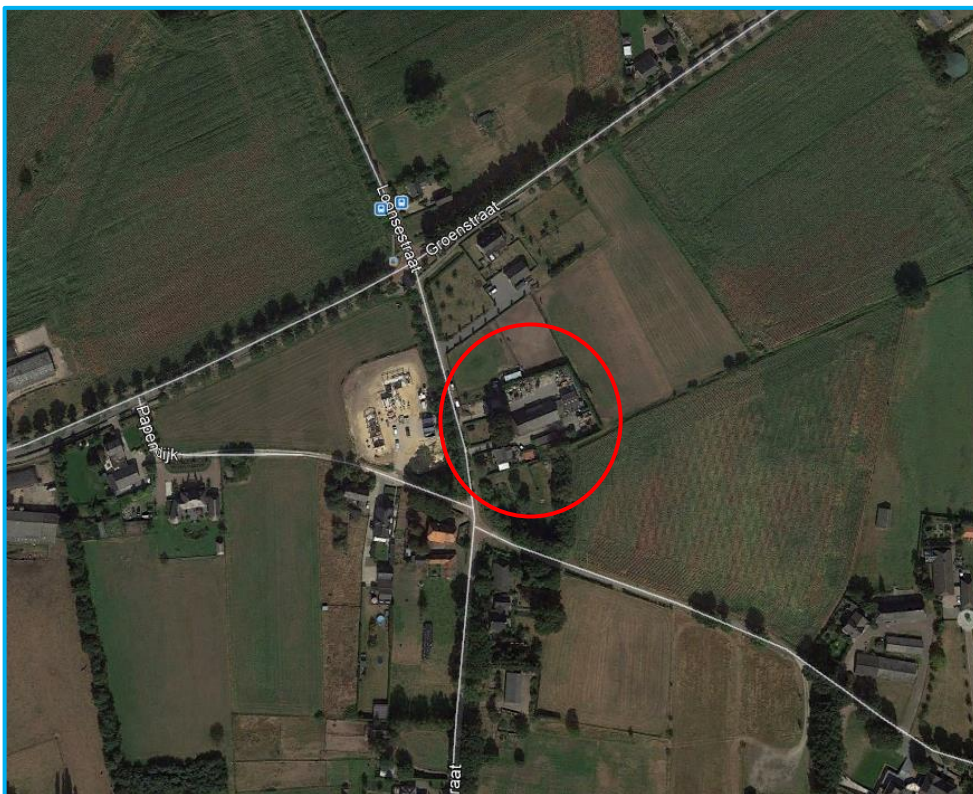
Het karakter van de directe omgeving wordt getypeerd als een uitloper van de kern Nuland en het buitengebied. Kenmerkend voor het landschap zijn de verspreide ligging van weilanden en akkers in een fijnmazige structuur, alsmede de verspreide concentratie van bebouwing. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk burgerwoningen, een enkel agrarisch bedrijf en kleinschalige overige bedrijvigheid.

Aan de westkant grenst de locatie aan agrarisch gebied en enkele woningen. Tegenover de locatie is in de hoek op het perceel Papendijk/Hoolstraat te Nuland een Ruimte-voor-Ruimte woning gebouwd. Verderop aan de westkant is de planmatige dorpsuitbreiding

(gebiedsontwikkeling) van Nuland gepland: Nuland Oost. Aan de noordzijde van het perceel, voorbij de Groenstraat, zijn voornamelijk akkerbouwlanden gelegen. Dit is een weids open gebied met verre doorzichten. Ten oosten van het plangebied bevond zich een varkensbedrijf. Deze is inmiddels gesaneerd en volledig gesloopt. Aan de zuidkant grenst het plangebied aan de Papendijk.



Afbeelding 1: plangebied Hoolstraat 12 te Nuland.



Afbeelding 2: ligging plangebied in omgeving.

1.4 Leeswijzer

In het vervolg van deze toelichting wordt eerst de huidige situatie binnen het plangebied beschreven. Vervolgens wordt het beoogde plan uitvoerig toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt beschreven hoe het plan zich verhoudt tot het beleid op rijks- provinciaal- en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 verwoordt de ruimtelijke impact van het plan op de omgeving en de ruimtelijke gevolgen vanuit de omgeving op het plan. De verhouding van het plan ten opzichte van de verschillende milieuaspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. In de waterparagraaf (hoofdstuk 6) is aandacht aan het geldende waterbeleid besteed en de gevolgen hiertoe voor het plan. De afsluiting van de toelichting in hoofdstuk 7 wordt gevormd door een beschrijving van de uitvoerbaarheid.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie.

Het perceel Hoolstraat 12 te Nuland fungeert in de huidige situatie als woonperceel. Het perceel is onder gesplitst in 3 kadastrale percelen en heeft een totale omvang van ca. 7.895 m². De kern van het woonperceel met daarop de bebouwing gehuisvest, is voorzien van een woonbestemming. De overige gronden bestaan uit de bestemming “agrarisch met waarden – landschapswaarden”. Middels 2 inritten is de locatie op de Hoolstraat ontsloten.



Afbeelding 3: bestaande situatie perceel Hoolstraat 12 Nuland.

De bebouwing op het perceel bestaat uit de woning bewoond door de initiatiefnemer (1), cultuurhistorisch waardevolle schuur (2) en overige bijgebouwen (3). Verder is er nog een ruime tuin met vijver (4) en een dierenweide (5) aanwezig. De woning uit 1962 heeft een inhoud van 393 m³ en voldoet niet meer aan de eisen die aan een modern huishouden worden gesteld. De cultuurhistorisch waardevolle schuur heeft een omvang van ca. 335 m² en de diverse overige bijgebouwen hebben een totale omvang van ca. 295 m².

Het perceel is voorzien van diverse groene elementen. Zo staan er 2 bestaande monumentale lindes voor de karakteristieke schuur. Aan de zuidzijde ligt een grotere tuin met een gegraven poel, gazon en rondom beplant met een houtsingel bestaande uit inheemse soorten. Het erf wordt gescheiden door een coniferen haag. In bijlage 1 is een gedetailleerde weergave van de bestaande situatie bijgevoegd.

2.2 Gewenste situatie.

De initiatiefnemer wenst de bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur op de locatie Hoolstraat 12 te Nuland te renoveren en te bestemmen tot woningen. Tevens wordt de bestaande woning binnen het perceel verplaatst. In de cultuurhistorisch waardevolle schuur worden ter behoud van de historische waarden 2 wooneenheden mogelijk gemaakt. De verplaatsing van de woning betreft de sloop van de bestaande woning en de (her)bouw van de woning op een daarvoor beter stedenbouwkundig/landschappelijk gelegen locatie op het perceel. Met de verplaatsing van de woning komt de cultuurhistorisch waardevolle schuur optimaal tot zijn recht in de omgeving.

2.2.1 Cultuurhistorisch waardevolle schuur

Voor het bepalen van de cultuurhistorische waarden van de schuur is door Schamp bouwkundig advies een Bouwhistorische verkenning met waardenstelling uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Binnen de bestaande boerderij zijn de gebinten nog nagenoeg compleet aanwezig. Onderdeel hiervan zijn de eerste vier gebinten, compleet met gebintplaten van de eerste fase van de boerderij uit 1594. De boerderij is in de lengte richting in het verleden verlengd (17e/18e eeuw), aan de voorzijde met één gebint (onderdeel van de voormalige voorgevel, inmiddels vervangen door een versteende gevel) en aan de achterzijde met twee gebinten, waarvan de laatste onderdeel is van de voormalige achtergevel. Hierdoor werd enerzijds het voorhuis vergroot, en anderzijds aan de achterkant een deel met schuurgedeelte voor opslag van de oogst toegevoegd. Aan deze achterzijde is vervolgens nog een afhang aangebouwd met als functie karschop.

Rond 1900 is de boerderij verbouwd tot langgevelboerderij, waarbij de gevelopeningen met name geconcentreerd werden in de lange gevel, en deze lange zijgevel getransformeerd werd tot voorgevel. Het gevelmetselwerk van deze voorgevel is nog nagenoeg geheel aanwezig, en in deze gevel is ook te zien dat deze verhoogd is bij deze verbouwing tot langgevel: deze bestaat namelijk uit twee soorten metselwerk. Het onderste deel stamt nog uit de tijd dat deze de zijgevel was van het verlengde hallenhuis, en het bovenste gedeelte is een ophoging om deze gevel geschikt te maken om als voorgevel te kunnen functioneren. Het metselwerk van de afhang / karschop is nog van rond 1900, evenals de kopgevel van het voorhuis. De gevelindeling van de boerderij van rond 1900 is nog aanwezig of in elk geval goed afleesbaar. De kap is in het verleden vervangen, hierbij is een vlakker liggende kap met spanten, gordingen en dakplaten aangebracht.

Bij de herbestemming van de boerderij gaat de gebintconstructie volledig behouden, gerestaureerd en gecomplementeerd worden. Enkele windschoren, en twee stijlen met bijbehorende korbelen ontbreken.

De bestaande gebintconstructie gaat de nieuwe kap dragen, evenals deels de verdiepingsvloeren. Waar nodig worden deze gebinten versterkt. De insteek is om de kap

weer te herbouwen van eiken sporensantjes, die op de gebintplaten geplaatst worden en waarbij de oorspronkelijke kapvorm gereconstrueerd wordt. Op deze nieuwe eiken sporensantjes komt dakbeschot van planken te liggen, waarop isolatie en hierop de dakbedekking. De gebinten zullen binnen (nagenoeg) geheel in het zicht komen.

De kap zal worden voorzien van riet met keramische blauw gesmoorde nokvorsten, met aan beide lange zijde onder een strook van blauw gesmoorde Oudhollandse dakpannen voorzien van strodokken. De onderpannen liggen direct op de muur, de dakvoet is niet voorzien van een goot, langs de gevel komt een drain in een grindkoffer t.b.v. de afvoer van het regenwater.

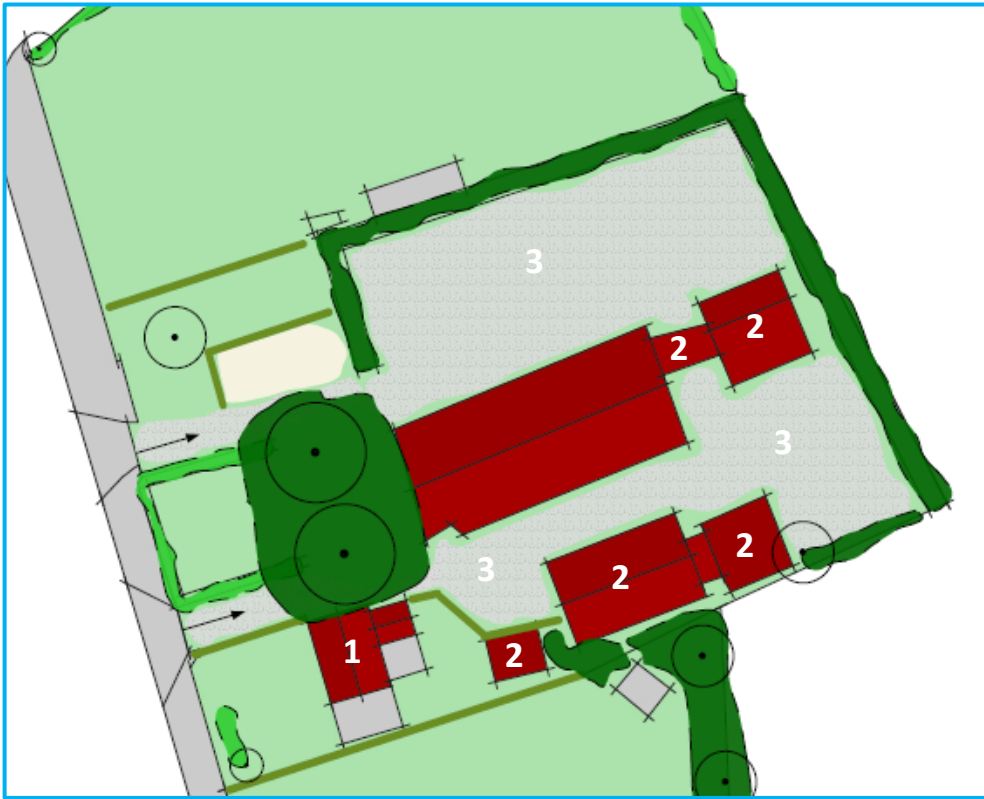
De gevels die in de bouwhistorische verkenning zijn aangegeven als hoog monumentale waarden (blauw op tekening in de bijlage 2) zullen allen behouden en gerestaureerd worden. Het referentiebeeld wordt de boerderij na verbouwing tot langgevelboerderij rond 1900. De lange voorgevel wordt daarvoor weer voorzien van: (van links naar rechts) dubbele deuren karschop, paardenstaldeur (bestaande sparing), deeldeuren (bestaande sparing), potstaldeuren (reconstructie), voorstaldeur (reconstructie), voordeur (bestaande sparing), woonhuisvenster (reconstructie). De invullingen van de gevelsparingen zullen zorgvuldig uitgevoerd worden met het uiterlijk zoals dat rond 1900 gebruikelijk was.

Bij uitvoering van de herbestemming op bovengenoemde wijze wordt alles wat in de bouwhistorische verkenning als hoog monumentaal aangemerkt is, gerestaureerd en behouden.

In bijlage 3 is het schetsplan van de boerderij bijgevoegd. Een verdere uitwerking van het plan zal geschieden in overleg met de afdeling erfgoed van de gemeente 's-Hertogenbosch.

2.2.2 Verplaatsing woning

Om de cultuurhistorisch waardevolle schuur optimaal tot zijn recht te laten komen en om een degelijke stedenbouwkundige/landschappelijke situering van de verschillende woonpercelen in de toekomstige situatie te creëren, wordt de bestaande woning (1) gesloopt en elders op het perceel nieuw gebouwd. Alle bestaande overtollige bebouwing (2) en verhardingen (3) worden gesloopt zodat er een ruime en inzichtelijke situatie ontstaat. Om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te versterken wordt in totaal 420 m² aan bebouwing gesaneerd en 1.680 m² aan erfverharding gesloopt. Zie afbeelding 4 voor een weergave van de te slopen opstallen en verhardingen.



Afbeelding 4: Weergave te slopen opstallen.

Voor de 2 wooneenheden in de cultuurhistorisch waardevolle schuur wordt in het verlengde van de schuur een bijgebouw gebouwd. Om stedenbouwkundige verrommeling te voorkomen huisvest dit gebouw de bijgebouwen van beide wooneenheden in de schuur. Het bijgebouw heeft een totale omvang van ca. 150 m².

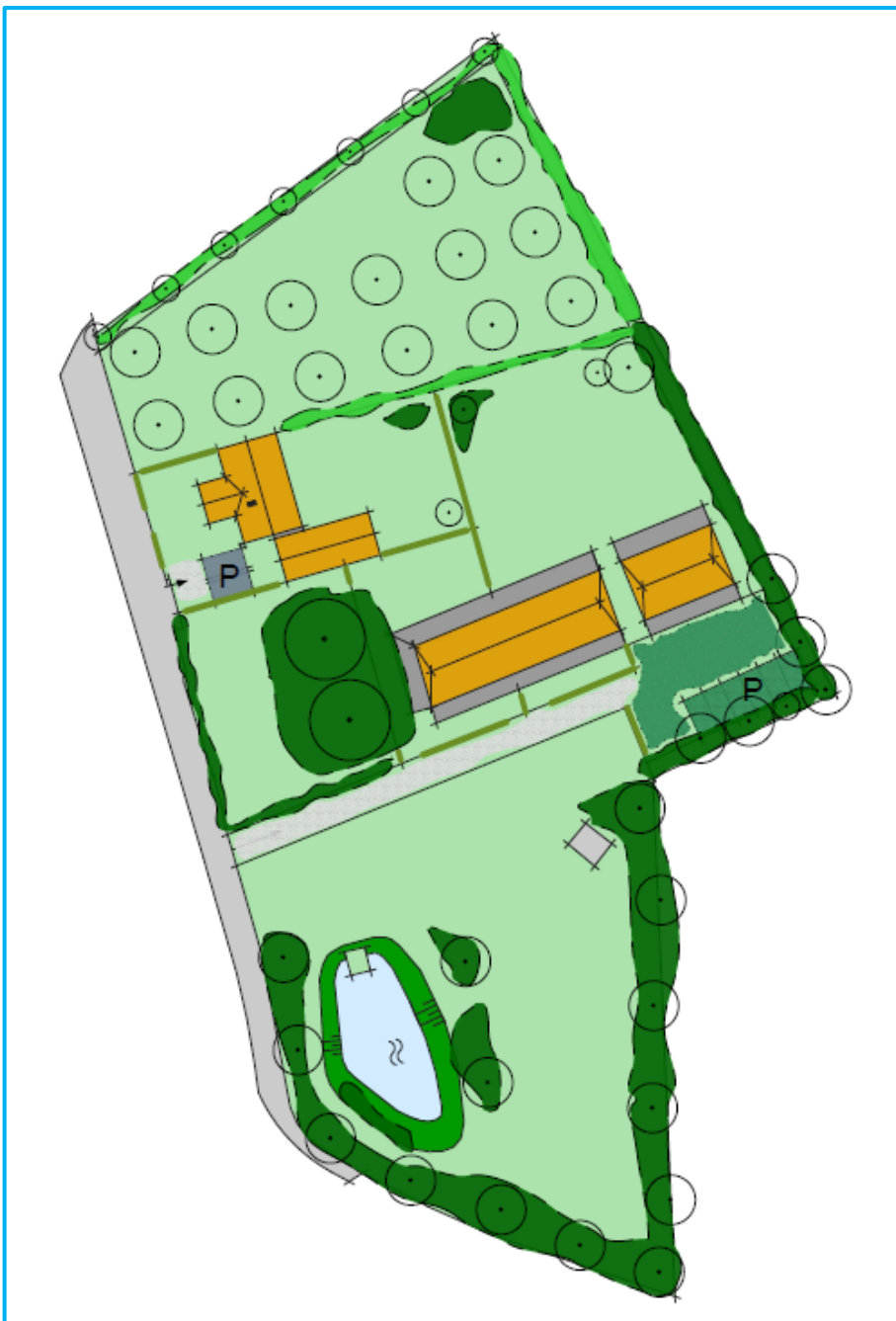
2.2.3 Inrit, parkeren en groen

In de beoogde situatie zal de zuidelijke inrit gehandhaafd blijven. Deze zal gaan fungeren als ontsluiting voor de beide wooneenheden in de historische boerderij. De noordelijke inrit zal enkele meters naar het noorden worden verplaatst, en dienst doen als ontsluiting voor de te verplaatsen woning. Met deze verplaatsing wordt ook de beschermingszone van de historische bomen in acht genomen. Voor de verplaatsing van deze inrit is het niet noodzakelijk om bestaande bomen te verplaatsen.

Parkeren geschiedt op eigen terrein. De extra parkeerbehoefte wordt als zodanig binnen het plangebied opgelost. Voor zowel het reguliere parkeren als het bezoekersparkeren worden twee parkeerzones ingericht, zie voor meer informatie paragraaf 4.6.1.

Bij de uitvoering van het plan wordt ook de belevingswaarde van de groene kwaliteit versterkt. De nieuwe beplanting sluit aan op de reeds aanwezige beplantingsstructuren in het gebied. Het initiatief wordt op een dergelijke wijze ingepast in de omgeving waardoor de ontwikkeling ruimtelijk-visueel geen aantasting van het landschap vormt. De bebouwing wordt dan ook landschappelijk ingepast. Voor een gedetailleerde omschrijving van de

landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 4.2. Op deze manier is er ten opzichte van de bestaande situatie nog steeds sprake van één ruimtelijke ensemble waarbij de bebouwing in samenhang met het landschap optimaal tot zijn recht komt en waarbij bestaande zichtlijnen worden gerespecteerd.



Afbeelding 5: Situatietekening toekomstige situatie.

Zie bijlage 1 voor een gedetailleerde weergave van de bestaande situatie en de situatietekening voor de toekomstige situatie.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt een aantal PKB's, waaronder de Nota Ruimte.

Het Rijk schetst in de SVIR de ambities voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Lagere overheden krijgen een grotere rol volgens het principe "decentraal, tenzij...". De gebruiker moet weer centraal komen te staan. De Rijksoverheid richt zich daarom op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar zij de verantwoordelijkheid houdt.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd, waaronder de dertien rijksbelangen vallen:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare- en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke- en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de volgende 13 nationale belangen wil het Rijk verantwoordelijkheid nemen en resultaten boeken:

- Excellente ruimtelijk-economische structuur;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en transitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- Robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- In stand houden van wegen, sporen en vaarwegen;
- Verbeteren van de milieukwaliteit en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoutwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In en rondom onderhavig plangebied zijn geen nationale belangen gelegen waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. De ontwikkeling binnen het plangebied belemmert de nationale ruimtelijke hoofdstructuur dan ook niet en past als zodanig binnen de uitgangspunten van het nationale ruimtelijk beleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Sinds 1 oktober 2012 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht. Het Barro is ook wel bekend als de AmvB Ruimte. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Aangezien onderhavig plan om de cultuurhistorisch waardevolle schuur tot woningen te bestemmen en het verplaatsen van de woning op het perceel Hoolstraat 12 te Nuland geen nationaal belang schaadt, zijn de regels zoals gesteld in het Barro, niet van toepassing.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat er standaard een aantal stappen gezet moet worden indien er een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Hierdoor moet er voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake zijn van een goede onderbouwing en een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing.

De gevraagde stappen zorgen ervoor dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De te doorlopen stappen zijn:

1. Beschrijven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Beschrijven in hoeverre in de regionale behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, beschrijven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (bijvoorbeeld de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 24 december 2014 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2014:4720) blijkt dat de ontwikkeling van een achttal wooneenheden nog geen stedelijke ontwikkeling betreft. Onderhavige ontwikkeling waarbij twee wooneenheden in de cultuurhistorische waardevolle schuur worden bestemd, kan derhalve ook niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. De herbouw van de woning betreft het verplaatsen van de bestaande woning en is als zodanig geen toevoeging van een wooneenheid. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking hoeft dan ook niet verder toegepast en gemotiveerd te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 2014

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze wil realiseren. De provincie Noord-Brabant verwoordt haar ruimtelijk beleid in de structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 2014. De structuurvisie is op 7 februari 2014 door Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden.

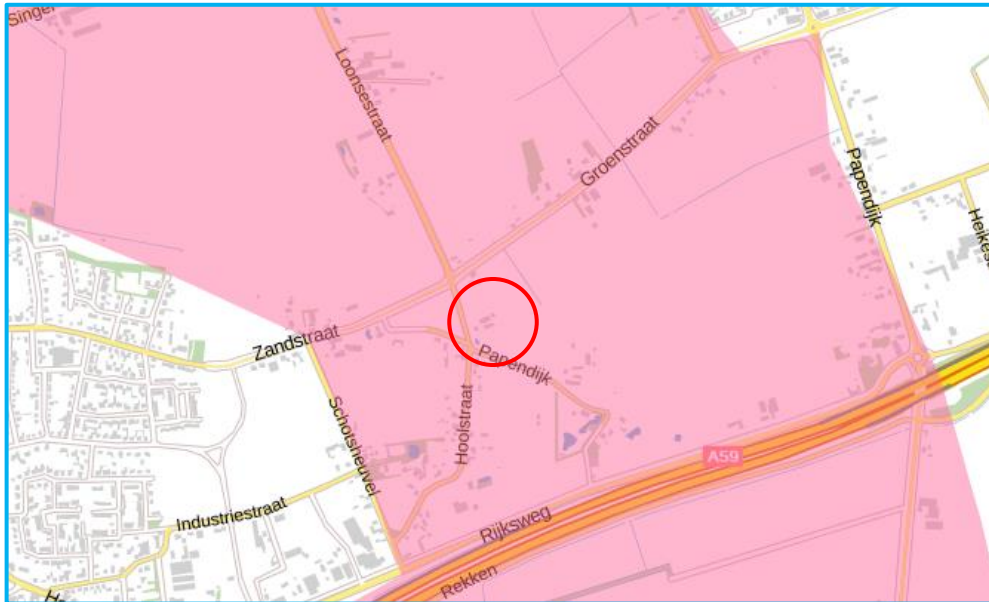
De provincie heeft vijf rollen in de ruimtelijke ordening. Dat zijn ontwikkelen, beschermen, ordenen, regionaal samenwerken en stimuleren. Met de structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering.

De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang.

Op basis van de Structuurvisie is onderhavig plangebied gelegen in de “groenblauwe mantel”. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de

recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden



Afbeelding 6: uitsnede plangebied binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant.

De provincie verwacht tevens dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Dit heeft als doel de mogelijkheden in bestaand, bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten en nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk te voorkomen. Dit betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand, bebouwd gebied.

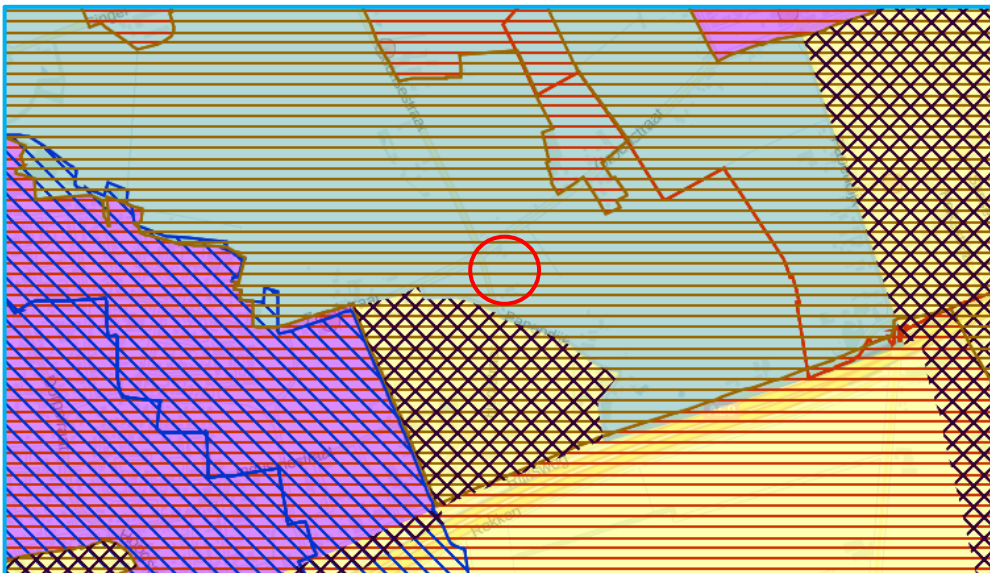
De structuurvisie is vertaald met concrete regelgeving in een Verordening welke aangeeft wat de (on)mogelijkheden voor het grondgebied van Noord-Brabant zijn. In navolgende paragraaf wordt hierop ingegaan.

3.2.2 Provinciale Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 vertaalt de provincie Noord-Brabant de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening ruimte 2014 geldt als vervanging van de Verordening ruimte 2012. De verordening bevat onder andere regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Cultuurhistorie;
- Agrarische ontwikkeling en windturbines;
- Water;
- Natuur en landschap.

Onderhavig plangebied is gelegen in een gebied wat op basis van de Verordening ruimte 2014 als "structuur – groenblauwe mantel" is aangeduid. Tevens is het plangebied gelegen in een "stalderingsgebied" en een gebied "beperkingen veehouderij".



Afbeelding 7: uitsnede plangebied binnen de Verordening ruimte 2014.

Aangezien onderhavig initiatief geen betrekking heeft op een veehouderij zijn de regels ten aanzien van stalderingsgebied en beperkingen veehouderij niet van toepassing.

Voor een ruimtelijke ontwikkeling in de groenblauwe mantel is artikel 6 van de Verordening ruimte 2014 van toepassing. Onderstaand worden de artikelen beschreven en gemotiveerd die van toepassing zijn bij onderhavig initiatief tot functiewijziging cultuurhistorisch waardevolle schuur tot wonen en het verplaatsen van de bestaande woning.

Artikel 6.1 Bescherming van de groenblauwe mantel

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:
 - a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.
 - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. De planregels van het bestemmingsplan bevat regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken binnen het plangebied.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Artikel 6.7 Wonen

1. *Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaalt dat:*
 - a. *alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;*
 - b. *zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.*
2. ...
3. *In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:*
 - a. *de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:*
 - I. *de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 - II. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Het verplaatsen van de woning binnen het bestaande perceel past binnen deze regeling. Wanneer de bouw van de nieuwe woning is voltooid, zal de bestaande woning worden gesloopt. Dit is tevens juridisch-planologisch vastgelegd in de planregels van het bestemmingsplan. Tevens wordt bestaande overtollige bebouwing op het perceel gesloopt.
 - b. *de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is. Ter onderbouwing van de cultuurhistorische waarden van de bestaande grote schuur op het perceel is een rapport "Bouwhistorische verkenning met waardenstelling" door Schamp Bouwkundig Advies opgesteld. Dit rapport is als bijlage 2 toegevoegd. Ter behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden wordt de schuur gerestaureerd en hiermee de voormalige boerderij in ere hersteld ten gunste van het vestigen van twee wooneenheden hierbinnen.*

In artikel 3 van de regels in de Verordening ruimte 2014 worden de algemene regels ten aanzien van het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit gegeven. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is uiteengezet in drie artikelen:

- *Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit:* Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Er moet in ieder geval sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is het gebruik van bestaande ruimte. Dit betekent dat gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwpercelen en dat ontwikkelingen worden verantwoord middels de "ladder voor duurzame verstedelijking". Er moet ook rekening worden gehouden met de maat en schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving. Gezien het feit dat bij onderhavige ontwikkeling gebruik wordt gemaakt van hergebruik van bestaande bebouwing, wordt

optimaal gebruik gemaakt van het principe zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens vindt de verplaatsing van de woning binnen het bestaande perceel Hoolstraat 12 te Nuland plaats, ten gunste van een optimale stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing op het perceel.

- *Kwaliteitsverbetering van het landschap:* Een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het gebied of de omgeving. De verbetering moet zijn financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd en passen in het ruimtelijk beleid. Er moet ook verantwoord worden hoe de regionale afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap worden nagekomen. Aangezien dit plan is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, zijn de regels van kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing. De regionale afspraken die hiertoe gelden zijn op 2 december 2015 vastgelegd in een afsprakenkader voor uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor niet-planmatige ontwikkelingen in het buitengebied geldt een categorie-indeling:
 - o Categorie 1: geen inspanning vereist;
 - o Categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer vereist;
 - o Categorie 3: toepassen forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering als kwaliteitsbijdrage.

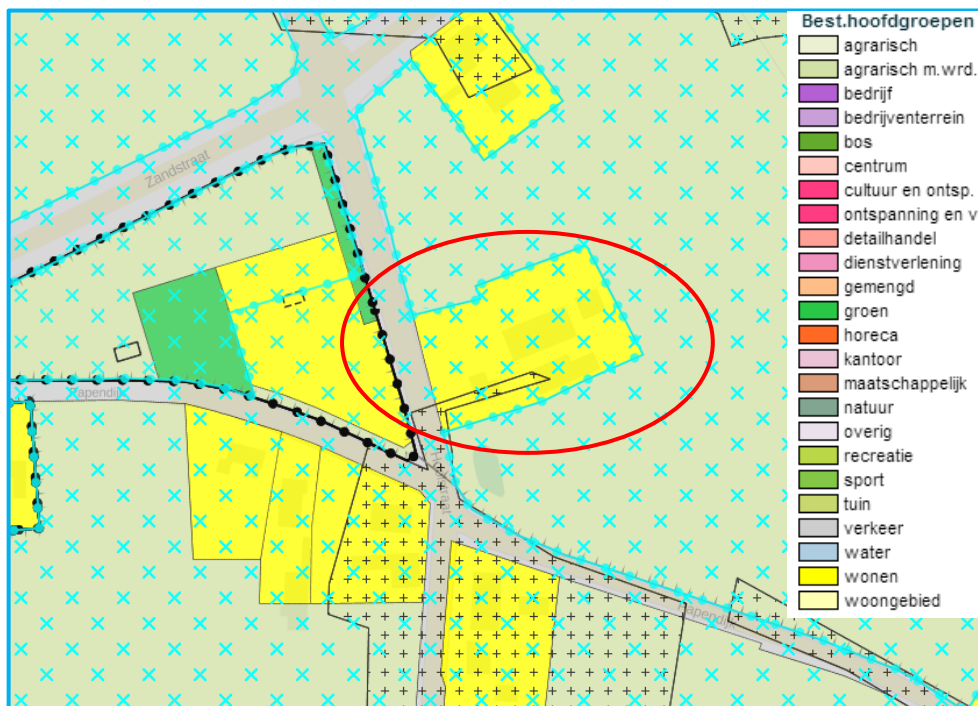
Een functiewijziging van de schuur ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing valt binnen categorie 1 van het afsprakenkader. Er is tevens geen sprake van een vergroting van de bestaande woonbestemming. De beoogde woonbestemmingsvlak heeft een oppervlak van ca. 2.200 m², terwijl de bestaande woonbestemmingsvlak een oppervlakte van ca. 3.250 m² heeft. Er is dan ook juist sprake van een kwaliteitsverbetering door de afwaardering van gronden voor woondoeleinden. Er is dan ook geen verdere inspanning binnen het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk.

- *Afwijking in verband met maatwerk:* Bij ontwikkelingen van een groot openbaar belang kan worden afgeweken van provinciaal beleid. Nieuwvestiging is echter alleen mogelijk als aangetoond kan worden dat er geen mogelijkheden zijn voor vestiging. Voor deze ontwikkeling is dit principe niet van toepassing.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk 2012" van de gemeente 's-Hertogenbosch, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maasdonk op 29 januari 2013. Op de locatie is deels de bestemming "Wonen" en deels de bestemming "Agrarisch met waarden – landschapswaarden" geldend.



Afbeelding 8: plangebied binnen bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk 2012".

Het plangebied is voorzien van een woonbestemming. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 1 per bestemmingsvlak. Binnen het plangebied gelden maatvoeringrestricties voor een maximum bouwhoogte van 11 meter en maximum goothoogte van 6,6 meter. Er mag maximaal 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen bij de woning geplaatst worden. Tevens is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduidingen "reconstructiewetzone – extensiveringsgebied" en "groenblauwe mantel".

Het plan om de cultuurhistorisch waardevolle schuur tot woningen te bestemmen en het verplaatsen van de woning op het perceel Hoolstraat 12 te Nuland past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan, omdat ter plaatse maximaal 1 woning aanwezig mag zijn op het perceel. In de toekomstige situatie zal er op het perceel sprake zijn van 3 wooneenheden, waarvan 2 in de cultuurhistorisch waardevolle schuur. Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken. Om die reden wordt voor het beoogde bouwplan dan ook een bestemmingsplanprocedure conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen.

3.3.2 Visie Groene Schil Nuland

Op 21 april 2009 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maasdonk de structuurvisie Groene Schil Nuland vastgesteld. De structuurvisie Groene Schil Nuland omvat het gebied aan de oost-, zuid- en westzijde van de Nulandse komrand.

Het doel van de visie is het komen tot een kwaliteitsverbetering van het gebied rond de kern Nuland. Deze kwaliteitsslag wordt bereikt door de sloop van (voormalige) agrarische

bebouwing, de aanleg van natuur en landschap en het herstel van cultuurhistorisch waardevolle elementen. Ook worden de recreatieve waarden van het gebied vergroot (meer fietspaden, meer groen en meer wandelmogelijkheden).

Op grond van de visie is onderhavige locatie bedoeld voor Landschapsontwikkeling met groene kamers. In de visie is ervoor gekozen om de woonbebouwing voor het merendeel in groene kamers in te passen. Het doel is om een nieuw woonlandschap te creëren dat zorgt voor een duidelijker begrenzing van het landschap tussen Geffen en Nuland en dat tevens een bijzonder woonmilieu aanbiedt met wonen in groene kamers, met grote kavels.

De visie Groene Schil Nuland geeft aan dat langs de noordzijde van de Papendijk geen verdere verdichting plaats kan vinden, behoudens een reeds vergunde Ruimte voor Ruimte woning op de kruising met de Hoolstraat, zie onderstaande afbeelding.



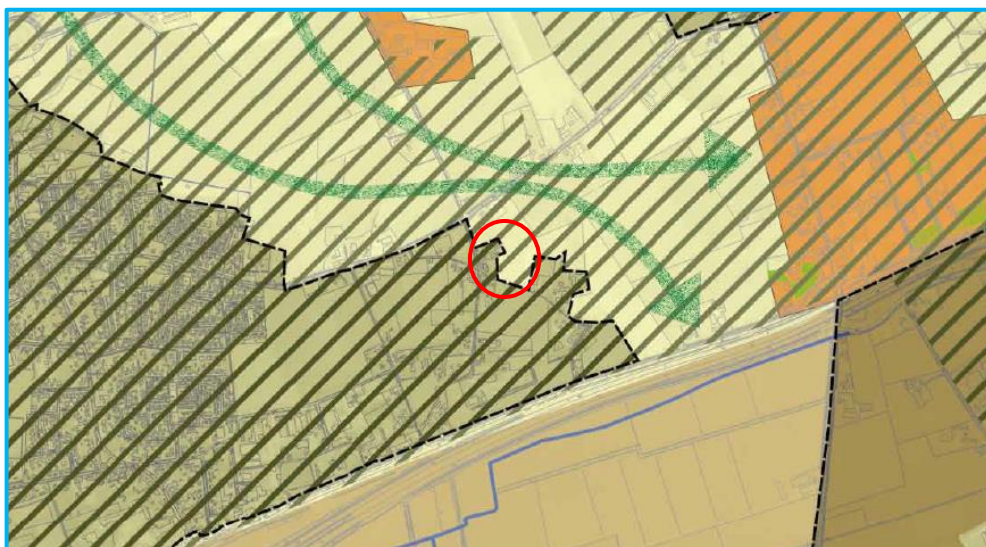
Afbeelding 9: uitsnede plangebied binnen visie Groene Schil Nuland.

Doordat ten behoeve van de functiewijziging gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing, vindt er geen verdere verdichting plaats. Reeds bestaande overtollige bebouwing wordt gesloopt. Voor de inpassing van het initiatief als “groene kamer” is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.2 c.q. bijlage 4. Het plan voldoet dan ook aan het gestelde binnen de visie Groene Schil Nuland.

3.3.3 Structuurvisie Buitengebied Maasdonk 2009

In december 2009 is door de gemeente Maasdonk de “Structuurvisie Buitengebied Maasdonk 2009” vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het kader om de veranderingen en de (economische) ontwikkelingen in het buitengebied te sturen, op een zodanige manier dat de bestaande omgevingskwaliteit blijft behouden en waar mogelijk versterkt wordt. Dit zonder dat het ten koste gaat van ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande functies in de omgeving.

De structuurvisie heeft twee zoneringen, een functionele zonering en een landschappelijke zonering. De functionele zonering kan worden gedefinieerd als een te begrenzen eenheid waarbinnen een specifieke functie het primaat heeft en waar dit primaat ook behouden dient te blijven. Indien een ontwikkeling past binnen de functionele zonering, is vervolgens de vraag aan de orde op welke wijze deze ontwikkeling kan worden ingepast in het omringende landschap en kan bijdragen aan de kwaliteiten van het landschap. Hiervoor is de landschappelijke zonering opgesteld. De landschappelijke zonering is gebaseerd op de te onderscheiden en herkenbare landschappelijke eenheden in het buitengebied.



Afbeelding 10: uitsnede plangebied binnen structuurvisie Buitengebied Maasdonk 2009.

Het plangebied is conform de Structuurvisie gelegen in een gebied aangeduid als AHS-Extensiveringsgebied. Extensiveringsgebieden zijn zones rondom bestaande kernen waar al sprake is van menging van functies waardoor ruimhartiger met de mogelijkheden voor ontwikkelingen kan worden omgegaan. De locatie is reeds bestemd als woonlocatie. Er vindt middels onderhavig plan een functiewijziging van een bestaand bijgebouw (schuur) op het reeds bestemde woonperceel plaats. Tevens is er sprake van een afname van bouwvolume door de sloop van overvloedige bebouwing. Met inachtneming van voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de Structuurvisie Maasdonk 2009 geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

3.3.4 Woonagenda 2017-2018

Op 22 februari 2017 heeft de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch de Woonagenda 2017-2018 vastgesteld. Met de Woonagenda probeert de gemeente richting te geven aan de woonopgaven. De gemeente heeft de ambitie van de Woonagenda uitgezet in 4 hoofdpogaven:

- Versnellen van de woningproductie en slim programmeren van nieuwe woonmilieus;
- Betaalbaar en bereikbaar wonen: balans op de woningmarkt in een ongedeelde stad;
- Bestaande woningen verduurzamen en wijken vitaal houden;
- Samen zorgen: passend woonzorgaanbod in een inclusieve samenleving.

De gemeente 's-Hertogenbosch zet in op het actief vergroten van de woningbouwproductie. Daarbij wordt uitgegaan om minimaal 8.000 nieuwe woningen te bouwen tot en met 2025. Bij het gemeentelijk bouwprogramma wordt aangestuurd op de volgende samenstelling:

- Minimaal 25%: sociale huur (tot € 710,-);
- 15%: middeldure huur (€ 710,- tot € 900,-) en sociale koop (tot € 185.000,- VON);
- 60%: dure huur (> € 900,-), middeldure koop (tot € 275.000,-) en dure koopsector (> € 276.000,-).

Daarnaast zet de gemeente in op transformatie van bestaand vastgoed naar woningen. Het benutten van kansen voor transformatie en het hergebruik van (karakteristiek) leegstaand vastgoed zet de gemeente met kracht door.

Onderhavig initiatief waarbij 2 extra wooneenheden ter behoud van cultuurhistorische waarden in een bestaande karakteristieke schuur wordt gevestigd, past uitstekend bij de ambitie van de gemeente 's-Hertogenbosch om transformatieprojecten van bestaand vastgoed te faciliteren. Alhoewel de 2 wooneenheden door de (familie van de) initiatiefnemer zelf zullen worden gaan bewoond, vallen de woningen in het dure segment mochten deze worden verkocht of verhuurd. Uit de cijfers van de Woonagenda blijkt dat tot 2025 minimaal 4.800 (60% van 8.000) nieuwe woningen in dit segment moeten worden gebouwd. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is het plan dan ook passend.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Stedenbouwkundige inpassing

Het plangebied is gelegen aan de Hoolstraat te Nuland, langs de historische Papendijk. De directe omgeving wordt getypeerd als een uitloper van de kern Nuland en het buitengebied. Kenmerkend voor het landschap zijn de verspreide ligging van weilanden en akkers in een fijnmazige structuur, alsmede de verspreide concentratie van bebouwing. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk burgerwoningen, een enkel agrarisch bedrijf en kleinschalige overige bedrijvigheid. De woningen rondom het plangebied betreffen voornamelijk vrijstaande woningen en bijgebouwen, waarvan sommige een karakteristiek uiterlijk hebben. De bouwhoogte hiervan varieert in overwegende mate van 1 of 2 bouwlagen met een kap. De bebouwing in het gebied is gerealiseerd in diverse perioden en heeft dan ook diverse gevel afwerkingen.

De verschijningsvorm van de te restaureren cultuurhistorisch waardevolle schuur wordt zoveel als mogelijk gebaseerd op het uiterlijk van de oude boerderij, om deze zo goed mogelijk in ere te herstellen. Hierbij wordt uitgegaan van de waarderingen en aanbevelingen zoals gesteld in de rapportage Bouwhistorische verkenning met waardenstelling, opgesteld door Schamp Bouwkundig Advies.

Voor de verschijningsvorm van de te verplaatsen woning binnen het perceel is een document met referentiebeelden opgesteld, welke als bijlage 5 is bijgevoegd. Het plangebied is gelegen in welstandsniveau 2 van de Welstandsnota voormalige gemeente Maasdonk. Dit betekent dat voor dit gebied een "normaal" niveau van welstand geldt. Het ambitieniveau bepaalt de aard en de intensiteit waarmee bouwplannen aan de diverse criteria zullen worden getoetst.

De erfbebouwing wordt georiënteerd op de Hoolstraat waar ook de hoofdontsluiting plaatsvindt. Er is duidelijk één hoofdgebouw per kavel aanwezig. Bijgebouwen worden in samenhang met afwisseling in volumes ontworpen. Het bijgebouw bij de nieuwe woning staat achter de hoofdbebouwing en is logisch geordend, zie hiervoor ook bijlage 1. Het bijgebouw behorend bij de twee wooneenheden in de historische boerderij wordt als één ondergeschikte hoofdvorm in het verlengde van de boerderij gebouwd, in dezelfde voorgevelrooilijn. Deze hoofdvorm is in de architectuur gelijkwaardig met de boerderij.

Als vorm wordt gekozen voor een heldere eenduidige hoofdvorm, met zadeldaken waarbij wolfseinden mogelijk zijn voor zowel hoofd- als bijgebouwen. De hoofdvorm van de nieuwe woning krijgt een duidelijke samenhang met de hoofdvorm van de cultuurhistorisch waardevolle schuur.

Het groene karakter is prominent aanwezig binnen het plangebied. Met "natuurinclusief" bouwen wordt geprobeerd de ontwikkeling van biodiversiteit en de leefbaarheid van

natuurwaarden ter plaatse zo optimaal mogelijk te stimuleren. Om dit te bewerkstelligen wordt dan ook zo min mogelijk gebruik gemaakt van erfverharding. Daar waar enige verhardingen noodzakelijk zijn, wordt gebruik gemaakt van halfverharding. Als sluitstuk worden de erfgrenzen in een groene uitstraling gerealiseerd.

Met inachtneming van voorgaande is er sprake van één ruimtelijke ensemble waarbij de bebouwing in samenhang met het landschap optimaal tot zijn recht komt en waarbij bestaande zichtlijnen worden gerespecteerd.

4.2 Landschappelijke inpassing

Omdat het initiatief conform de visie Groene Schil Nuland landschappelijk ingepast dient te worden is hiervoor een Landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Voor het Landschappelijk inpassingsplan wordt verwezen naar bijlage 4.

De locatie ligt aan de noordoost kant van Nuland op de rand van de dorpskern. Vanaf hier gaat het landschap in noordelijke richting langzaam over in het ontginnings landschap, richting de Maas, welke gekenmerkt wordt door de slagenverkaveling (kommenlandschap). Deze kenmerkende slagenverkaveling begint ongeveer vanaf de spoorlijn (Den Bosch-Oss), waarna ook de oostwest liggende wateringen kenmerkend zijn. Het plangebied ligt duidelijk nog op de hogere dekzandrug met een kleinschalige mozaïekachtige verkaveling. Het gebied rondom de kavel geeft een aangename groene en landschappelijke indruk.

Bijzonder aan de locatie is de invloed van de Beerse Maas. De bestaande schuur was ooit een boerderij en lag met de voorzijde georiënteerd aan de Hoolstraat. De 2 oude lindes geven hiervan blijk doordat deze vaak aan de voorzijde van de boerderij werden geplant. Met de Papendijk als dijk gezien ligt de locatie net buitendijks. Hierdoor ligt de locatie op de grens van open naar besloten landschap.

De uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan versterkt de ecologie ter plaatse. De nieuwe beplanting sluit aan op de reeds aanwezige beplantingsstructuren in het gebied. Het initiatief wordt op een dergelijke wijze ingepast in de omgeving waardoor de ontwikkeling ruimtelijk-visueel geen aantasting van het landschap vormt. Voor een uitgebreide omschrijving van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar bijlage 4.

4.3 Natuur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de (mogelijke) natuurwaarden. De natuurwaarden worden in Nederland beschermd via twee sporen. Dit verloopt enerzijds via gebiedsbescherming en anderzijds via soortenbescherming. Deze paragraaf gaat in op de gebiedsbescherming. De soortenbescherming wordt verder besproken in de paragraaf "Flora- en Fauna".

4.3.1 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming wijst zogenaamde Natura 2000-gebieden aan. Dit zijn gebieden die op Europees niveau een netwerk van te beschermen natuurgebieden vormen. In Nederland liggen deze gebieden met name binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook de beschermde gebieden volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen in de Natura 2000-gebieden.

De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten in stand te houden. Het gaat niet alleen om de vogels zelf, maar ook om hun eieren, nesten en leefgebieden die voorkomen op het Europese grondgebied van de lidstaten. De Habitatrichtlijn richt zich op de biologische diversiteit door instandhouding van natuurlijke habitat en wilde flora en fauna na te streven. Centraal staat daarbij het behoud en herstel van deze natuurlijke habitat en wilde dier- en plantensoorten van communautair belang. Hiervoor wordt een Europees ecologisch netwerk gevormd door middel van de aanwijzing van speciale beschermingszones.

In het kader van een natuurtoets moet worden nagegaan of het plangebied binnen een speciale beschermingszone valt, en of handelingen in of veranderingen in het plangebied invloed zouden kunnen hebben op de kwaliteit van Natura 2000-gebieden in de omgeving. Dit valt onder "externe werking" van een activiteit of een verandering in het bestemmingsplangebied op een Natura 2000-gebied in de omgeving. Naast de Natura 2000-gebieden zijn er nog andere vormen van gebiedsbescherming. Een aantal terreinen zijn aangewezen als onderdeel van de EHS of als natuurreservaat, anders dan een Natura-2000 gebied.

Het plangebied in deze maakt geen deel uit van een Natura-2000 gebied. Ook zijn er in de directe omgeving (binnen 10 kilometer) geen Natura-2000 gebieden gelegen. Gezien de grote afstand en de aard van de voorgenomen werkzaamheden hebben de geplande activiteiten binnen het plangebied geen wezenlijke invloed op de Natura-2000 gebieden in de omgeving. De ontwikkeling heeft verder geen relatie met een onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur, anders dan een Natura-2000 gebied. Dit betekent dat de ontwikkeling geen significante gevolgen voor de gebiedsbescherming heeft.

4.4 Flora- en Fauna

4.4.1 Soortenbescherming

De soortenbescherming in Nederland is wettelijk geregeld in de Wet natuurbescherming (voorheen de Flora- en Faunawet). Het doel van deze wet is het beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten en hun leefgebieden. In de Flora- en faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitat- en Vogelrichtlijn geïmplementeerd.

Er zijn binnen de Wet natuurbescherming twee typen soortenbescherming. Dit zijn de algemene zorgplicht en de bescherming van met name genoemde beschermde soorten. De algemene zorgplicht houdt in dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten planten en dieren vallen onder de algemene zorgplicht. Dat wil zeggen, dat een soort in een

gunstige staat van voortbestaan moet blijven. Bij menselijk handelen, beheerwerk, nieuwbouw, planologische ontwikkelingen dient een ieder hiermee rekening te houden. Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijke beschermde soorten in de afzonderlijke tabellen 1 tot en met 4 (zie voor de tabellen de Wet natuurbescherming). Voor de soorten van tabel 1 geldt geen ontheffingsverplichting. Voor de soorten van de tabellen 2 t/m 4 moet een ontheffing worden aangevraagd, als exemplaren van die soorten door een voorgenomen activiteit zouden kunnen worden beschadigd of gedood. Indien een initiatiefnemer een door het ministerie goedgekeurde gedragscode hanteert, zijn soorten van tabel 2 niet ontheffingsplichtig.

Voor broedende soorten vogels is geen ontheffing mogelijk. Men moet afwachten tot het nest niet meer in gebruik is. Voor sommige soorten vogels en voor vleermuizen zijn ook de tijdelijk niet in gebruik zijnde nesten respectievelijk verblijfsplaatsen jaar rond beschermd.

Door het ministerie zijn van een aantal soortengroepen 'rode lijsten' vastgesteld van zeldzame en van afnemende soorten. Deze lijsten worden na tien jaar herzien. Deze rode-lijst-soorten hebben geen wettelijke status maar het is de bedoeling om zoveel mogelijk met deze soorten rekening te houden om te zorgen voor instandhouding van deze soorten. Deze soorten vallen uiteraard wel onder de algemene zorgplicht.

Aan de hand van een natuurtoets (zie bijlage 6) is in kaart gebracht welke beschermde soorten er mogelijk in het plangebied aanwezig kunnen zijn. Met een natuurtoets wordt een inschatting gemaakt van de mogelijke aanwezigheid van planten of diersoorten die beschermd zijn volgens de Wet natuurbescherming in het onderzoeksgebied en die mogelijk verstoord kunnen worden door de geplande ingrepen.

Het plangebied biedt voor een aantal beschermde soorten een mogelijkheid tot verblijfplaatsen. Kerkuil, steenuil en steenmarter worden uitgesloten op basis van de bevindingen van de bewoner. De volgende soorten of soortgroepen kunnen niet uitgesloten worden en dienen nader onderzocht te worden om te bepalen of deze aanwezig zijn en of de voorgenomen activiteiten een overtreding te weeg brengen van de verbodsbepalingen genoemd in de Wet natuurbescherming:

- Huismus: Het bevoegd gezag stelt dat onderzoek naar huismus moet plaatsvinden in de periode 1 april t/m 15 mei. Gedurende deze periode dienen 2 bezoeken uitgevoerd te worden op een voor huismus gunstig moment;
- Gierzwaluw: Het bevoegd gezag stelt dat onderzoek naar gierzwaluw moet plaatsvinden in de periode 1 juni t/m 15 juli. Gedurende deze periode dienen 3 bezoeken uitgevoerd te worden op een voor gierzwaluw gunstig moment. Onderzoek naar gierzwaluwen kan grotendeels gecombineerd worden met vleermuisonderzoek;
- Vleermuizen: Het bevoegd gezag hanteert voor onderzoek naar vleermuizen de onderzoeksinspanning uit het vleermuisprotocol. Het vleermuisprotocol stelt dat er in de periode 15 mei t/m 15 juli 3 bezoeken (2x avond en 1x ochtend) worden uitgevoerd én 2 bezoeken (2x avond) in de periode 15 augustus t/m 1 oktober. Gezien de lange

periode van onderzoek is het aan te bevelen om aanvullend onderzoek naar vleermuizen te starten per 15 augustus 2017.

Voor de rugstreeppad, Alpenwatersalamander, poelkikker, wezel, hermelijn en bunzing is geen onderzoek noodzakelijk, mits gewerkt zal worden conform een ecologisch werkprotocol en er bij de herinrichting rekening gehouden zal worden met nieuw leefgebied en verblijfplaatsen voor wezel, hermelijn en bunzing. Een ecologisch werkprotocol kan het beste worden opgesteld na het voltooiën van de eerder aangegeven aanvullende onderzoeken naar vogels, vleermuizen en amfibieën.

Wanneer na onderzoek blijkt dat er verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig zijn en er overtredingen van verbodsbepalingen genoemd in de Wet natuurbescherming voorzien worden, is het aanvragen van een ontheffing bij Provincie Noord-Brabant noodzakelijk. Wanneer de ontheffing voldoende onderbouwd is, is ontheffing mogelijk en is het voorgenomen initiatief uitvoerbaar. Het bevoegd gezag kan aanvullende maatregelen opleggen. Doordat ontheffing mogelijk is (wanneer de ontheffing goed is onderbouwd) is aangetoond dat in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan de haalbaarheid ervan is geborgd.

Omdat een goede ruimtelijke ordening daarom niet in het geding is, kan onderhavig bestemmingsplan verder in procedure worden gebracht. Voorafgaand aan de sloop van gebouwen zullen de genoemde onderzoeken, eventuele mitigerende maatregelen dan wel een ontheffing Wet natuurbescherming uitgevoerd / van kracht zijn.

4.4.2 Bomen

Op het perceel Hoolstraat 12 te Nuland bevinden zich 2 monumentale linden (*Tilia x europaea*). Bij de uitvoering van onderhavig project dienen beide bomen geheel te worden ontzien, om schade aan- en uitval van deze bomen te voorkomen.



Afbeelding 11: Situatie twee monumentale linden binnen het plangebied.

De bomen staan in de huidige situatie enigszins verhoogd in een gazon. De afmetingen van dit gazon bedraagt 14 x 24 meter. Aan beide kanten ligt een verharde inrit gelegen. De conditie van beide bomen is door de gemeente 's-Hertogenbosch als goed beschouwd.

Om te bepalen wat de beschermingszone van beide bomen betreft, in relatie tot de te verplaatsen woning ten noorden van deze bomen, is een proefsleuf gegraven. De proefsleuf is op ca. 8,5 meter afstand van de noordelijke linde gegraven. Bij het beoordelen van deze proefsleuf zijn geen noemenswaardige wortels aangetroffen. Onder tegelverharding in een klein schuurtje op ca. 9 meter afstand van de zuidelijke linde is wel een ca. 5 cm dikke wortel aangetroffen. Als conclusie naar aanleiding van het advies van de Boomtechnisch specialist, wordt het volgende gesteld:

- Er zijn in de proefsleuf geen wortels aangetroffen. Er kan dan ook gezegd worden dat dit op de noordelijke rand van de inrit nauwelijks het geval zal zijn;
- Als de rand van de proefsleuf ook de (gevel)lijn van de nieuwbouw wordt, zal er geen wortelschade optreden. Deze locatie van de te verplaatsen woning zal dan ook geen negatieve invloed op de toekomstverwachting van de linden hebben;
- Een boom met een goede conditie kan ca. 15% wortelvolumen van opnamewortels verliezen zonder dat dit een blijvend negatief effect heeft op de toekomstverwachting;
- Geadviseerd wordt de te verplaatsen woning ten noorden van de groene lijn (zie afbeelding 12) te realiseren;
- Bij activiteiten (sloop/bouw/renovatie) rond de zuidzijde van de historische boerderij dient met rekening te houden met aanwezige boomwortels;
- Het advies is om tijdens de bouw geen materialen of materiaal binnen de kroonprojectie van de linden te plaatsen. Hierdoor wordt kroon- en wortelschade voorkomen;
- Bij graaf- en funderingswerkzaamheden aan de zuidzijde van de historische boerderij zal zorgvuldig gewerkt moeten worden, wortelschade zoveel mogelijk te beperken;
- Bij het verwijderen van de noordelijke en/of zuidelijke inrit of het aanpassen hiervan, dient men rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van wortels direct onder de verharding.



Afbeelding 12: Beschermingszone monumentale linden.

In het inrichtingsplan (zie bijlage 1) is rekening gehouden met het advies van de Boomtechnisch specialist. Voor de situering van de te verplaatsen woning is rekening gehouden met de beschermingszone van beide monumentale lindes. Tevens wordt de bestaande inrit bij de noordelijke linde enkele meters verplaatst om daarmee te voorkomen dat er mogelijk in de toekomst wortelschade ontstaat.

Voor een weergave van de proefsleuf en een gedetailleerde versie van de beschermingszone wordt verwezen naar het advies van de Boomtechnisch specialist, zoals opgenomen in bijlage 7

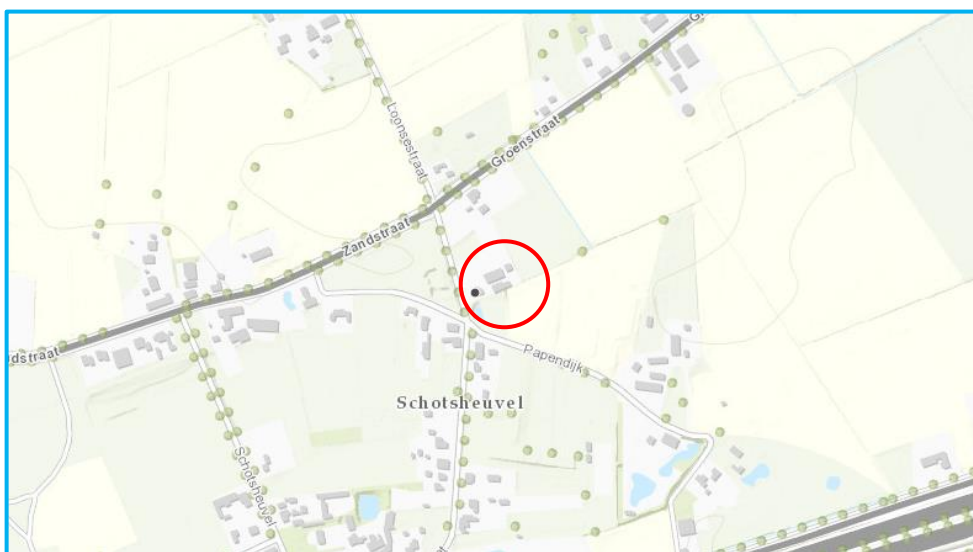
4.5 Cultuurhistorie en Archeologie

4.5.1 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Met deze wet wil de Rijksoverheid de monumentenzorg moderniseren. De drie pijlers van de MoMo zijn:

1. nieuwe bestemmingen voor oude gebouwen;
2. eenvoudige regelgeving voor eigenaren van monumenten;
3. cultuurhistorie onderdeel van ruimtelijke plannen.

Wat betreft het opstellen van een ruimtelijk plan, onder andere een bestemmingsplan, is vooral punt 3 van toepassing. Hierbij gaat het erom dat de koppeling tussen erfgoed en ruimte versterkt wordt. Vanaf 1 januari 2012 dient voortaan in ieder ruimtelijk plan aangegeven te worden welke cultuurhistorische waarden (zoals monumenten en archeologische vindplaatsen) er in de gemeente aanwezig zijn en hoe de gemeente deze wil beschermen. Hierdoor kunnen burgers en belanghebbenden in een vroeg stadium aangeven of er cultureel erfgoed is dat bescherming verdient. Dit hoeft niet te wachten totdat iemand een vergunningaanvraag doet voor het gebied. Ook is het voor ontwikkelaars van tevoren duidelijk hoe de gemeente aanwezige cultuurhistorische waarden wil beschermen.



Afbeelding 13: Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant.

Het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft is getoetst aan de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. In het plangebied en directe omgeving liggen bevinden zich geen monumenten en komen geen bouwkundige punten, lijnen of vlakken van enige waarde voor. Het initiatief voldoet dan ook op het aspect Cultuurhistorie.

Voor een nadere toelichting inzake de cultuurhistorische waarden van de boerderij wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1 en bijlage 2.

4.5.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta ondertekend en in 1995 is dit verdrag in werking getreden. Doelstelling van het Verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De inhoud van het Verdrag van Malta is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden en een wijziging van de Monumentenwet 1988 tot gevolg heeft gehad. Op grond van deze aangescherpte regelgeving stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Inzake de planontwikkeling aan de Hoolstraat 12 te Nuland is door Econsultancy een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd, welke als bijlage 8 is toegevoegd.

Als archeologische verwachting binnen het plangebied geldt dat op basis van de landschappelijke situatie en de bekende archeologische waarden voor de periodes Paleolithicum tot en met het Neolithicum een lage archeologische verwachting. Voor de periodes Bronstijd tot en met de Romeinse tijd een middelhoge verwachting. De archeologische verwachting voor de Middeleeuwen en Nieuwe tijd is hoog.

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is er aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het bodemprofiel in het plangebied is verstoord tot een diepte van 60 – 175 cm –mv. De diepe bodemverstoringen bij met name boring 5 lijken er op te wijzen dat deze bij ontgravingen zijn ontstaan. Op basis van de diepe bodemverstoringen kan de gespecificeerde archeologische verwachting van het plangebied worden bijgesteld naar laag voor alle perioden.

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de aanwezigheid van bebouwing op een deel van de nieuwbouwlocatie, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek bijgesteld naar laag voor alle perioden. Op grond van deze resultaten kan het plangebied dan ook worden vrijgegeven.

Het archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek is ter beoordeling aan het bevoegd gezag (gemeente 's-Hertogenbosch) voorgelegd. Het bevoegd gezag heeft de volgende selectiebesluit genomen: "De gemeente 's-Hertogenbosch kan instemmen met het advies om geen archeologisch vervolgonderzoek te laten uitvoeren". Wel blijft de wettelijke meldingsplicht van toepassing.

4.6 Infrastructuur

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

4.6.1 Parkeren

Uitgangspunt bij de realisatie van onderhavige ontwikkeling is dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Om de parkeerbehoefte van de functiewijziging te bepalen is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormering "Auto en fiets" 2016, op 21 september 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch.

Conform de Nota Parkeernormering wordt onderscheid gemaakt in een vijftal zones. Het plangebied is gelegen in de ongenoemde zone: "buitengebied". De zone "buitengebied" wordt omschreven als "matig stedelijk, buitengebied".

De wooneenheden die mogelijk worden gemaakt bij de functiewijziging hebben een omvang van > 150 m² per wooneenheid. Conform de Nota Parkeernormering geldt voor een woning met een omvang van > 150 m² een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per woning in het buitengebied. Hiervan is 0,3 parkeerplaats per woning aandeel voor bezoekers. De totale extra parkeerbehoefte bedraagt als zodanig afgerond 5 parkeerplaatsen.

In onderstaande afbeelding is aangegeven welke zones binnen het plangebied beschikbaar zijn voor parkeren. Voor het perceel van de te verplaatsen woning is rekening gehouden met de aanleg van 2 parkeerplaatsen. Bij de historische boerderij worden 6 parkeerplaatsen ingericht in de hoek tegenover het bijgebouw. Met deze situering vormen de geparkeerde auto's geen belemmering voor de cultuurhistorische uitstraling van de boerderij. De gehele parkeerbehoefte wordt dus op eigen terrein gesitueerd. Hiermee wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van het aspect parkeren.



Afbeelding 14: Parkeersituatie binnen het plangebied

4.6.2 Verkeersbewegingen

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij nieuwe ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersontwikkeling ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het plangebied wordt ontsloten op de Hoolstraat te Nuland. Door het initiatief komen meer verkeersbewegingen van reguliere auto's. Uitgaande van de CROW kengetallen zal de maximale toename in totaal circa 15 vervoersbewegingen per dag betreffen. Op het bestaande wegverkeer zal het verkeer van- en naar de planlocatie nagenoeg geen significante effecten hebben ten opzichte van de bestaande situatie. Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Hoolstraat. Het aspect verkeersbewegingen levert dan ook geen belemmering op voor de ontwikkeling.

5. Milieu aspecten

5.1 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemtoets moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Bij een ruimtelijk plan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Vastgesteld dient te worden of ter plaatse geen sprake is van bodemverontreiniging of andere vormen van milieuhygiënische (bodem)belemmeringen voor het geplande initiatief. Hiertoe is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy, zie bijlage 9.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. De aanwezige puinfundaties zijn aangebracht door de huidige eigenaar en betreffen schoon puin (niet verdacht voor asbest). Ter verificatie is ter plaatse van de verharding (boorpunt 7) een inspectiegat gegraven. Er is visueel (fractie > 20 mm) geen asbest waargenomen. Gezien de bevindingen van de huidige eigenaar bij het uitzeven van de grond ten tijde van de huidige inrichting van het terrein (geen asbestverdachte materialen waargenomen), het feit dat slechts sprake is van zwakke puinbijmengingen en er sprake is van een historisch erf dat reeds sinds 1594 in gebruik is (historische bijmengingen), wordt de aanwezigheid van een asbestverontreiniging gering geacht.

De bovengrond is verder plaatselijk (MM3) licht verontreinigd met cadmium, kwik, lood, zink, minerale olie, PCB en matig verontreinigd met PAK. De grondanalyse van het voor olie verdachte grondmonster (15-2) is licht verontreinigd met minerale olie. In de onverdachte ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Ook in het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Met betrekking tot de overige bodemkwaliteit van de locatie bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de nieuwbouw, almede bestemmingswijziging van de onderzoekslocatie.

5.2 Geluid

5.2.1 Wet geluidhinder

In het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In de Wgh is vastgelegd dat, indien binnen het

plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg) verkeerslawaaï en/of industrielawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. 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.

Tevens geldt de zogenaamde omgekeerde werking indien het project zelf geluidsbelastende activiteiten mogelijk maakt, waarbij de geluidsbelasting in de omgeving bepaald dient te worden.

5.2.2 Wegverkeerslawaaï

Om inzicht te krijgen in lawaaï afkomstig van wegverkeer is door Econsultancy een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor onderhavige ontwikkelingen welke als bijlage 10 is toegevoegd. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de gevels van de gevoelige objecten binnen het plangebied.

De nieuwe wooneenheden en de te verplaatsen woning zijn gelegen in de geluidszone van de Groenstraat, Zandstraat, Loonsestraat en Hoolstraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt tevens de geluidsbelasting als gevolg van de niet-gezoneerde Papendijk inzichtelijk gemaakt. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de woningen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

In het akoestisch onderzoek wordt de geluidsbelasting op de toekomstige geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en getoetst. Voor het plangebied is reeds een indeling voor de woningen opgesteld. Dit betreft een "worst-case" scenario. Voor elke zijde van de woningen zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 2 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 4.21.

Als gevolg van de Hoolstraat treedt overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met maximaal 5 dB overschreden ter hoogte van de te verplaatsen woning. De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt niet overschreden. Voor de Hoolstraat is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Op basis van de maatregelenafweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op overwegende financiële of stedenbouwkundige bezwaren.

Voor de nieuwe woning dient ten gevolge van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Hoolstraat een hogere waarde bij het college van B&W te worden aangevraagd. Het college van B&W van de gemeente 's-Hertogenbosch heeft middels de "Beleidsnotitie Hogere Geluidsgrenswaarden Wet Geluidhinder Gemeente Maasdonk" d.d. januari 2010 de mogelijkheid om een ontheffing te verlenen. De gemeente kan hierbij de volgende kenmerken van het plan in overweging nemen:

- de geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 53 dB als gevolg van de Hoolstraat;
- de berekende geluidsbelastingen zijn lager dan de maximaal te ontheffen waarde van 53 dB;
- vanwege het cultuurhistorische karakter van onderhavig plan (behoud van cultuurhistorische waarden in de boerderij door hier 2 wooneenheden te huisvesten), is het niet mogelijk de nieuwe woning dichtbij de historische boerderij te bouwen. De boerderij dient in zijn beleving een vrije zone te hebben om de historische waarden optimaal tot zijn recht te laten komen;
- op de zij- en achtergevels van de woning is sprake van een geluidsluwe gevel;
- bron- en overdrachtsmaatregelen voor de Hoolstraat niet doelmatig zijn of op overwegende bezwaren stuiten.

5.2.3 Industrielawaai

Ten aanzien van lawaai afkomstig van onderhavige ontwikkelingen is geen onderzoek naar Industrielawaai uitgevoerd. Een en ander is op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" in paragraaf 5.6 van deze toelichting nader onderbouwd / gemotiveerd. Hieruit blijkt dat ten gevolge van de ontwikkeling in het plangebied geen sprake is van een aangetast woon- en leefklimaat n.a.v. Industrielawaai. Aan alle richtafstanden wordt voldaan.

5.3 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderijen (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (een gebouw geschikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf, bijvoorbeeld een woning). Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van (agrarische) bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gevestigd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

Naast geur afkomst van agrarische bedrijven kan ook sprake zijn van geur afkomstig van industriële bedrijven. Industriële bedrijven moeten voor het aspect geur voldoen aan de landelijke normen zoals deze verwoord zijn in de Nederlandse emissierichtlijn lucht (Ner). De NeR geeft algemene eisen aan emissieconcentraties en uitzonderingsbepalingen voor specifieke activiteiten of bedrijfstakken. Bij vergunningverlening aan bedrijven wordt hier aan getoetst.

In de omgeving van het plangebied is na de sanering van agrarisch bedrijf Papendijk 3 te Nuland, alleen het agrarisch bedrijf Zandstraat 58 te Nuland van mogelijke invloed. Overige veehouderijen met een relevante geuremissie bevinden zich op een grote afstand. Tevens bevinden zich tussen deze veehouderijen en het plangebied bestaande geurgevoelige objecten.

5.3.1 Afstand

Voor een geurgevoelig object in het plangebied geldt een aan te houden afstand van 50 meter op basis van de Wet geurhinder en veehouderij. De veehouderij aan de Zandstraat 58 te Nuland is gelegen op een afstand van ca. 250 meter van het plangebied. Deze veehouderij wordt reeds beperkt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden door bestaande geurgevoelige objecten die op een kortere afstand zijn gelegen.

5.3.2 Voorgrondbelasting

De geurbelasting van een individuele veehouderij wordt “voorgrondbelasting” genoemd. De geurbelasting is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten. Ook ten aanzien van de voorgrondbelasting is sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat, omdat de geurbelasting afkomstig vanuit de locatie Zandstraat 58 te Nuland op het plangebied minder dan 14 odour units/m³ bedraagt. De te vestigen wooneenheden in de cultuurhistorisch waardevolle schuur vormen ook geen belemmering voor de veehouderij.

5.3.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt “achtergrondbelasting” genoemd. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen in de directe omgeving en de individuele geurbelasting. Gezien de beperkte voorgrondbelasting afkomstig vanuit veehouderij Zandstraat 58 te Nuland en de grote afstand ten opzichte van overige agrarische bedrijven waar dieren worden gehouden met een emissiefactor vormt de achtergrondbelasting ook geen belemmering voor de ontwikkeling van onderhavig plan.

Het bestemmingsplan is dan ook uitvoerbaar op het gebied van geur.

5.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);
- of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Om te beoordelen of het plan voldoet aan de regelgeving rondom de luchtkwaliteitseisen is bekeken of het project “niet in betekende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Hierbij is gebruik gemaakt van de NIBM-tool. Dit is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke planning en verkeersplannen vastgesteld kan worden. Uit de NIBM tool blijkt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, zie hiervoor afbeelding 15.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		15
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 15: uitslag NIBM tool.

Naast de effecten van het plan zelf, moet ook inzicht worden gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied en bepaald worden of deze aanvaardbaar is. Om dit te beoordelen is gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool. De conclusies uit de berekening hiertoe luiden voor de locatie Hoolstraat 12 te Nuland als volgt:

- < 35 µg/m³ PM10-concentratie;
- < 35 dagen PM10 overschrijdingsdagen;
- < 20 µg/m³ PM2.5-concentratie.

In bijlage 11 is het procesoverzicht van de berekening NSL tool bijgevoegd.

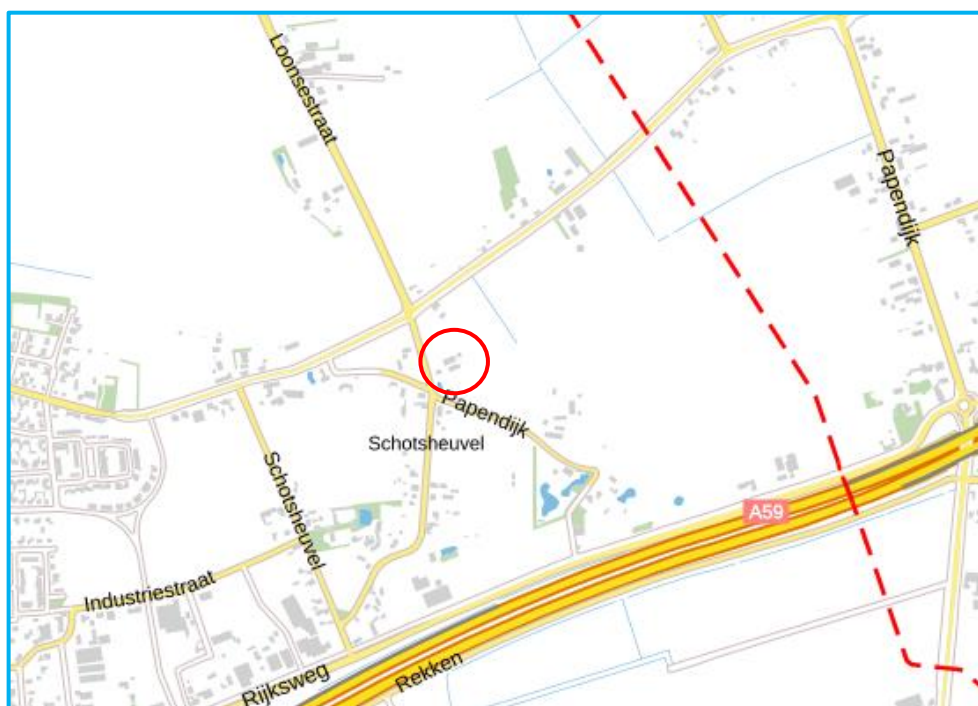
Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor het bestemmingsplan. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op voor onderhavige ontwikkelingen en een goed woon- en leefklimaat voor dit aspect is dan ook gewaarborgd.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij

de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het project. In en direct rond het projectgebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven en die van invloed kunnen zijn op het projectgebied. De Nederlandse Risicokaart bevestigt dit. Omgekeerd geldt tevens dat binnen het projectgebied geen risicovolle inrichting is voorzien die risico voor de omgeving met zich meebrengt.



Afbeelding 16: uitsnede Nederlandse risicokaart.

Behalve inrichtingen kunnen ook buisleidingen en transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd veiligheidsrisico's met zich brengen. Op ca. 550 meter ten oosten van het plangebied is een buisleiding voor de transport van gas gesitueerd. Deze afstand is dermate groot dat deze buisleiding geen belemmering vormt voor onderhavig project. Tevens zijn er, gezien de ligging van de PR 10-6 contouren en de invloedsgebieden geen belemmeringen met betrekking tot de A59.

5.6 Bedrijven- en milieuzonering

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 zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat 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" uit 2009.

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect dat in de lijst is genoemd.

Met onderhavig initiatief wordt geen milieuhinder veroorzakende activiteiten mogelijk gemaakt. De bestaande woonbestemming blijft gehandhaafd in deze. Er vinden dan ook geen wijzigingen in de te hanteren richtafstanden plaats ten opzichte van de bestaande situatie. Voor de volledigheid is onderstaand ten aanzien van de omliggende bedrijvigheid zoals deze is bestemd de richtafstand ten opzichte van het plangebied gemotiveerd.

Zandstraat 58 te Nuland

Ten westen van het plangebied is het agrarisch bedrijf Zandstraat 58 te Nuland gelegen. Het agrarisch bedrijf kent op basis van de VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" de 'SBI-2008'-code 0141-0142 Fokken en houden van rundvee. De richtafstanden die hiervoor gelden zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Aspect	Richtafstand op basis van VNG-lijst in meters
Geur	100
Stof	30
Geluid	30
Gevaar	0

De afstand tot het plangebied is ca. 250 meter. Er wordt hiermee voldaan aan de richtafstanden.

Schotsheuvel 2 Nuland

Ten zuiden van het plangebied is dierenpension Nuland gelegen. Het dierenpension kent op basis van de VNG-handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” de ‘SBI-2008’-code 9609 Dierenasiels en -pensions. De richtafstanden die hiervoor gelden zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Aspect	Richtafstand op basis van VNG-lijst in meters
Geur	30
Stof	0
Geluid	100
Gevaar	0

De afstand tot het plangebied is ca. 300 meter. Er wordt hiermee voldaan aan de richtafstanden.

Naastgelegen bedrijven worden door de ontwikkelingen in het plangebied niet in hun bedrijfsvoering geschaad. Andersom geldt dat het woon-, leef- en bedrijfsklimaat van omliggende gevoelige functies door de ontwikkelingen in het plangebied niet wordt aangetast. Aan de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering” wordt voldaan.

5.7 Gezondheid

Het plangebied aan de Hoolstraat 12 te Nuland ligt binnen een afstand van 2 km van een geitenhouderij (Weerscheut 19 te Vinkel). Uit landelijk onderzoek blijkt dat er binnen 2 km van geitenhouderijen meer longontsteking voorkomt dan daarbuiten (200 van de 1650 gevallen van longontsteking op de 100.000 inwoners per jaar worden toegeschreven aan een geitenhouderij op minder dan 2 kilometer). De GGD-Brabant heeft hierover in een advies haar zorgen geuit en mede daarom heeft de provincie Noord-Brabant sinds juli 2017 uit voorzorg, tot meer bekend is, een bouwstop voor geitenhouderijen afgekondigd.

Omgekeerd zou dit kunnen betekenen dat nieuwe ontwikkelingen binnen 2 km van een geitenhouderij deze risico's niet ten goede komen. Naast de verhoogde gezondheidsrisico's

kan een geitenhouder zich ook benadeeld voelen bij ontwikkelingen binnen 2 km van zijn geitenhouderij. Op dit moment zijn er geen wettelijke normen of landelijke richtlijnen voor deze problematiek. Het is een aspect waarnaar nader onderzoek wordt verricht. Meer duidelijkheid over mogelijke maatregelen aan de bron wordt pas over 1 à 2 jaar verwacht. Over de huidige stand van zaken is initiatiefnemer geïnformeerd. Hij aanvaardt het procesrisico.

5.8 Duurzaamheid

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft als ambitie om in 2050 klimaatneutraal te zijn, waarbij al in 2035 sprake moet zijn van een klimaatneutrale bebouwde omgeving. Het initiatief aan de Hoolstraat 12 te Nuland draagt bij aan deze doelstelling. In bijlage 12 is de Energievisie toegevoegd die inzicht geeft in de energiemaatregelen binnen het plangebied. Het doel van deze visie is bij het gereed komen van het project bereikt te hebben dat de ontwikkeling volledig nul op de meter is door middel van 100% schone, veilige en gezonde energie. Dit wordt bewerkstelligd door binnen het plangebied gebruik te maken van zonnepanelen, een lucht water warmtepomp en het optimaal (warmte) isoleren van de woningen.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

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

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

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

De doelen van het waterschap Aa en Maas zijn vastgelegd in de Keur (2015).

De afspraken uit de watertoets worden in een waterparagraaf vastgelegd. In deze waterparagraaf is toegelicht hoe het waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichting in dit bestemmingsplan. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen na diverse overlegmomenten tussen waterschap en gemeente. Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

6.2 Uitgangspunten voor integraal waterbeheer

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:

- Gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- Voorkomen van vervuiling van water;
- Schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:
 1. Hergebruik;
 2. infiltratie/bergen;
 3. afvoer;

- Hydrologisch neutraal ontwikkelen, zodat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Dit betekent dat:
 - o De afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
 - o De grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
 - o Grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
 - o (Grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
 - o Het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

Daarnaast zien we water als kans voor meervoudig ruimtegebruik en vergroting van de beleving van water.

Deze uitgangspunten dragen bij aan een mooi, robuust en klimaatbestendig watersysteem.

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

6.3 Huidige situatie

Het plangebied Hoolstraat 12 te Nuland bestaat in de huidige situatie uit:

- Ca. 7.895 m² plangebied;
- Ca. 5.460 m² onverhard oppervlak;
- Ca. 2.435 m² verhard oppervlak;
- Hemelwater wordt op eigen terrein in de bodem geïnfiltreerd;
- Het afvoeren van het vuilwater geschiedt via het gemeentelijk drukriool;
- Een vijver/poel met een oppervlakte van ca. 150 m²;
- De gemiddeld hoogste grondwaterstand is ongeveer 160 – 180 cm onder maaiveld (bron: provinciale bodematlas).

6.4 Waterbergingsopgave

Het plangebied Hoolstraat 12 te Nuland bestaat in de toekomstige situatie uit:

- Ca. 7.895 m² plangebied;
- Ca. 6.645 m² onverhard oppervlak;
- Ca. 1.250 m² verhard oppervlak (waaronder ook ca. 250 m² halfverharding).

De waterbergingsopgave voor het nieuw verhard oppervlak bedraagt: $620 * 0,06 * 1 = 37,2$ m³. Bij deze berekening is het bijgebouw bij de boerderij, de nieuwe woning + bijgebouw en de halfverharding als zijnde “nieuw verhard oppervlak” beschouwd.

De waterbergingsopgave door vervangen verhard oppervlak bedraagt: $630 * 0,015 * 1 = 9,45 \text{ m}^3$. Bij deze berekening is de historische boerderij en een deel van de te handhaven erfverharding als zijnde “vervangen verhard oppervlak” beschouwd.

Met inachtneming van voorgaande bedraagt de totale waterbergingsopgave: $46,65 \text{ m}^3$.

6.5 Ontwerp nieuw watersysteem

Overschotten aan hemelwater worden zo min mogelijk afgewenteld op benedenstrooms gelegen gebieden. Dit betekent dat schoon afstromend hemelwater zoveel mogelijk binnen het plangebied wordt vastgehouden.

Het hemelwater wordt vertraagd afgevoerd naar een waterberging in dit geval de bestaande vijver. De vijver heeft een waterbergingscapaciteit die ruim voldoende is om de waterbergingsopgave van $46,65 \text{ m}^3$ op te kunnen vangen. Deze vijver is geleidigd binnen 72 uur en daarmee beschikbaar voor een volgende bui. Vanuit deze voorziening vindt vertraagde afvoer plaats op een leggerwatergang of een watergang die hiermee in verbinding staat.

Het bestaande gemeentelijke drukriool voor de afvoer van het vuilwater kan blijven liggen. De toename van het af te voeren vuilwater door de realisatie van 2 wooneenheden in de boerderij kan binnen de bestaande capaciteit van het gemeentelijke drukriool worden opgevangen.

De situatie van het grondwater wordt niet veranderd. Er worden geen ingrepen in de bodem of de hoogte van het maaiveld gedaan. Dit geldt tevens voor het oppervlaktewatersysteem.

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater wordt bij de bouw afgezien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink en koper) in daken, gevels, verhardingen en regenwatervoorzieningen zoals goten en leidingen.

6.6 Tot slot

In deze waterparagraaf is de waterbergingsopgave van het plangebied Hoolstraat 12 te Nuland bepaald en ingevuld met een passend ontwerp voor hemelwater, grondwater en afvalwater en oppervlaktewater.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Dit artikel geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

7.1.1 Vooroverleg

De wet regelt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. I ſú ō22Nt 20ŠWŠ3 YŠÚ LJN20yÖŠ Šy ØI-ŰŠWäÖKf-LJ ä LJ2äWŠf ØŠWf2LJŠy

7.1.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening zal het concept ontwerpbestemmingsplan voor een ieder gedurende een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd. 9W TšyEŠŠy ſyäLJNf-f-ŰŠf-ÖŰŠä ſyEŠRšyR

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan “Hoolstraat 12 Nuland” maakt het mogelijk dat de bestaande monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle boerderij/schuur wordt gesplitst in meerdere wooneenheden. Daarnaast wordt het mogelijk gemaakt om de bestaande woning te slopen en elders te herbouwen. Omdat deze herbouw niet plaatsvindt op de bestaande fundering moet dit worden aangemerkt als de bouw van een nieuwe woning. Gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur, i.c. het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), aangewezen bouwplan is voorgenomen. Op grond van artikel 6.2.1 Bro is een bouwplan van een of meer woningen een aangewezen bouwplan. In dit geval wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt, en is er dus sprake van een aangewezen bouwplan. De raad moet daarom een exploitatieplan vaststellen, tenzij de kosten “anderszins verzekerd” zijn (dit volgt uit artikel 6.12, lid 2 Wro). De kosten zijn “anderszins verzekerd” indien hierover afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst kan worden aangemerkt als een anterieure overeenkomst ex. artikel 6.24 lid 1 Wro. Op grond van deze overeenkomst komt de ontwikkeling en realisatie van het hiervoor omschreven bouwplan in beginsel volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De door de gemeente gemaakte en te maken plan- en apparaatskosten evenals de mogelijk uit te keren

tegemoetkomingen in schade (planschade) worden door de initiatiefnemer aan de gemeente vergoed. Het bestemmingsplan is daarom vanuit gemeentelijk perspectief economisch uitvoerbaar.

Bijlage 1 Inrichtingstekening bestaande- en toekomstige situatie

Bijlage 2 Bouwhistorische verkenning met waardenstelling

Bijlage 3 Schetsplan historische boerderij

Bijlage 4 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 5 Referentiebeelden

Bijlage 6 Natuurtoets

Bijlage 7 Boomtechnisch advies

Bijlage 8 Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

Bijlage 9 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 10 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 11 Procesoverzicht berekening NSL tool

Bijlage 12 Energievisie