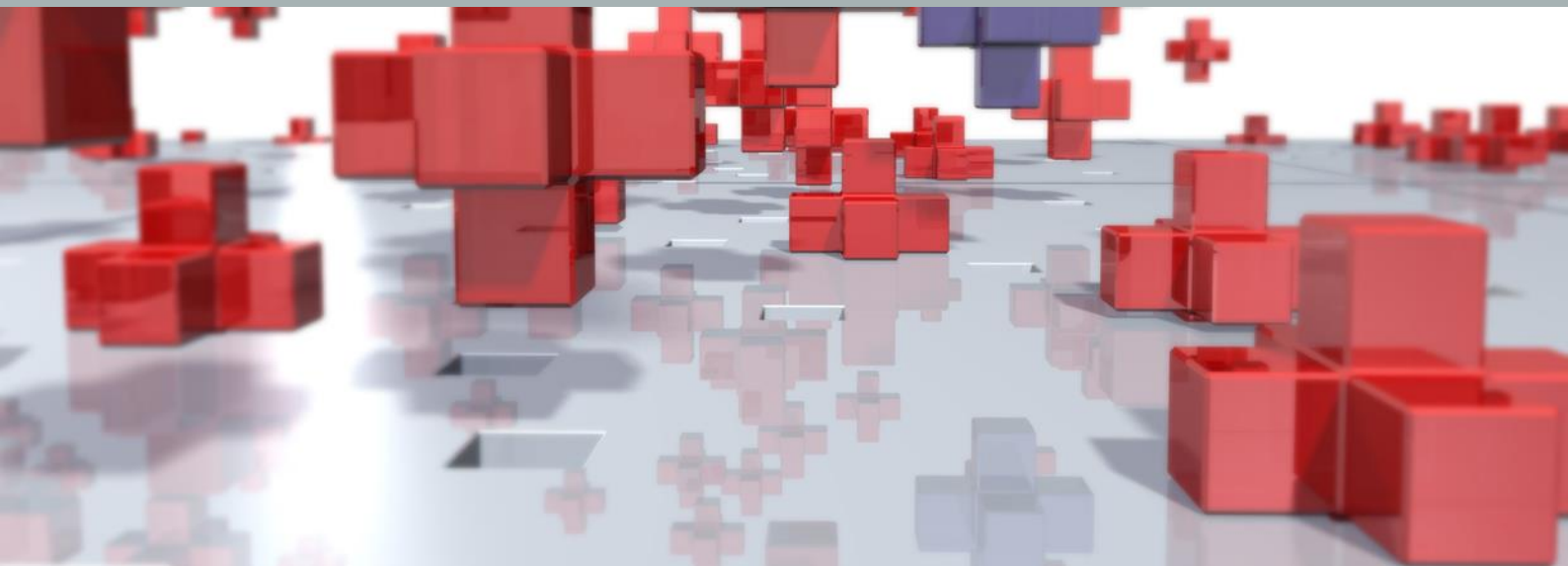


Bestemmingsplan Rosmalensedijk 4
te 's-Hertogenbosch

Gemeente 's-Hertogenbosch

Vastgesteld



Bestemmingsplan Rosmalensedijk 4 te 's-Hertogenbosch

Gemeente 's-Hertogenbosch
Vastgesteld

Rapportnummer:	P01013
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0796.0002460-1401
Datum:	december 2020
Opdrachtgever:	particulier
Projectteam BRO:	JvdA, TS, RvO
Concept:	augustus 2019
Voorontwerp:	februari 2020
Ontwerp:	mei 2020
Vaststelling:	8 december 2020
Bron foto kaft:	BRO

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Leeswijzer	5
2.HUIDIGE SITUATIE	6
2.1 Beschrijving locatie en ligging in 's-Hertogenbosch	6
2.2 Ruimtelijke structuur	7
2.3 Functionele structuur	8
2.4 Geldend bestemmingsplan	8
3.PLANBESCHRIJVING	11
3.1 Gebruik	11
3.2 Bebouwing	12
3.3 Verkeer en parkeren	15
3.4 Openbare ruimte	16
3.5 Bomen	16
3.6 Energie & duurzaamheid	16
4.BELEIDSKADER	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	17
4.2 Provinciaal beleid	18
4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	18
4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	18
4.3 Gemeentelijk beleid	21
4.3.1 Structuurvisie	21
4.3.2 Woonagenda	21
4.3.3 Welstand	21
4.3.4 Bomen	23
4.3.5 Archeologie	23
4.3.6 Waterbeleid	24
4.3.7 Nota parkeernormering	24
4.3.8 Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering	24

5. MILIEU, DUURZAAMHEID EN WAARDEN	26
5.1 Geluid	26
5.1.1 Toetsingskader	26
5.1.2 Onderzoek	26
5.1.3 Conclusie	27
5.2 Luchtkwaliteit	27
5.2.1 Toetsingskader	27
5.2.2 Onderzoek	27
5.2.3 Conclusie	28
5.3 Bedrijven en milieuzonering	28
5.3.1 Toetsingskader	28
5.3.2 Onderzoek	29
5.3.3 Conclusie	30
5.4 Geur agrarisch	30
5.4.1 Toetsingskader	30
5.4.2 Onderzoek	31
5.4.3 Conclusie	31
5.5 Externe veiligheid	32
5.5.1 Toetsingskader	32
5.5.2 Onderzoek	32
5.5.3 Conclusie	33
5.6 Ecologie	33
5.6.1 Toetsingskader	33
5.6.2 Onderzoek	35
5.6.3 Conclusie	36
5.7 Bodem	36
5.7.1 Toetsingskader	36
5.7.2 Onderzoek	36
5.7.3 Conclusie	37
5.8 Water	37
5.8.1 Toetsingskader	37
5.8.2 Onderzoek	38
5.8.3 Conclusie	39
5.9 Archeologie	39
5.9.1 Toetsingskader	39
5.9.2 Onderzoek	40
5.9.3 Conclusie	40
5.10 Cultuurhistorie	41
5.10.1 Toetsingskader	41
5.10.2 Onderzoek	41
5.10.3 Conclusie	41
5.11 Trillingen	42
5.11.1 Toetsingskader	42
5.11.2 Onderzoek	43

5.11.3 Conclusie	43
5.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	43
6.JURIDISCH BESTUURLIJKE ASPECTEN	44
6.1 Algemeen	44
6.2 Toelichting op de verbeelding	44
6.3 Toelichting op de planregels	44
7.ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
8.INSPRAAK EN VOOROVERLEG	48
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Historische bodemtoets	
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 3: Landschappelijke inpassing	
Bijlage 4: Verslag omgevingsdialoog	
Bijlage 5: Nota van zienswijzen	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Rosmalensedijk 4 was tot een aantal jaren terug sprake van een agrarische bedrijfsvoering. Deze is gestaakt en op het perceel zijn nog de voormalige agrarische bedrijfswoning en bedrijfsopstallen aanwezig. Initiatiefnemers hebben deze locatie in eigendom verworven en hebben het voornemen de agrarische bestemming om te zetten ten behoeve van wonen in combinatie met kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid (installatiebedrijf) en een beroep-aan-huis (massagepraktijk). Initiatiefnemers willen de nostalgie, sfeer en uitstraling van de huidige bebouwing en het perceel zoveel mogelijk behouden. De bestaande agrarische bedrijfsbebouwing wordt daarom behouden en opgeknapt. De bestaande bedrijfswoning wordt verbouwd en gedeeltelijk uitgebreid ten gunste van het woongenot, tot maximaal 750 m³. De bestaande overkapping blijft dienst doen ten behoeve van het stallen van wagens en als bijgebouw bij de woning.

De huidige bestemming “Agrarisch bedrijf” (die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Noord en Kloosterstraat”) laat het beoogde gebruik niet toe. Niet-agrarische bedrijvigheid is namelijk niet toegestaan conform de regels van de geldende bestemming. Ook het gebruiken van de huidige bedrijfswoning (en gewenste uitbreiding ervan) als woning is niet toegestaan. De massagepraktijk (beroep aan huis) is wel toegestaan volgens de regels van het geldende bestemmingsplan. Voor deze functie is dan ook geen verdere beoordeling of toetsing opgenomen in deze toelichting.



Figuur 1.1: Huidige situatie plangebied

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken en nieuwe kaders te geven voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het plangebied is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Samenvattend voorziet de bestemmingsplanherziening in de volgende planologische wijzigingen:

- Omschakelen van agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.
- Specifieke regeling voor een kleinschalige niet-agrarische bedrijfsactiviteit (installatiebedrijf).
- Bouw- en gebruiksregeling passend bij de woonfunctie.
- Verkleining van het bouwvlak van 6.177 m² naar 1.868 m² (met maximaal 710 m² te behouden bebouwing en een woning van maximaal 750 m³ inhoud).
- Regeling voor de aanleg en instandhouding van de vereiste landschapsinvestering. Hierbij worden passende bestemmingen opgenomen (groen- en natuurbestemming en agrarische bestemming zonder bouwvlak).

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan het adres Rosmalensedijk 4 te 's-Hertogenbosch. De locatie ligt in het buitengebied van 's-Hertogenbosch, nabij de kern Gewande. Het plangebied beslaat een groot deel van het perceel, te weten de gronden die thans als agrarisch bedrijf zijn bestemd. Een klein deel van het beoogde woonperceel in de toekomstige situatie ligt buiten het agrarisch bouwvlak en maakt eveneens onderdeel uit van het plangebied (zie ook figuur 2.2, verderop in deze toelichting). Daarnaast is een strook van ca. 7,5 meter breedte aan de noordkant van het perceel en ten zuiden van de watergang Nieuwe Vliet opgenomen in het plangebied, omdat de betreffende gronden een Natuurbestemming krijgen. Aan de oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de naastgelegen akkerlanden. De westelijke plangrens wordt gevormd door de Rosmalensedijk. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de watergang Nieuwe Vliet. Initiatiefnemers hebben het plangebied grotendeels in eigendom verworven, met uitzondering van een deel van het bestaande agrarische bouwvlak aan de oost- en zuidkant (toegang tot agrarisch perceel en onbebouwd, te behouden agrarisch perceel).

Kadastraal staat het plangebied bekend als de gemeente 's-Hertogenbosch, sectie U en perceelnummers 1154 (gedeeltelijk), 1155 (gedeeltelijk) en 374 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 7.270 m² (circa 0,7 hectare). De globale begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

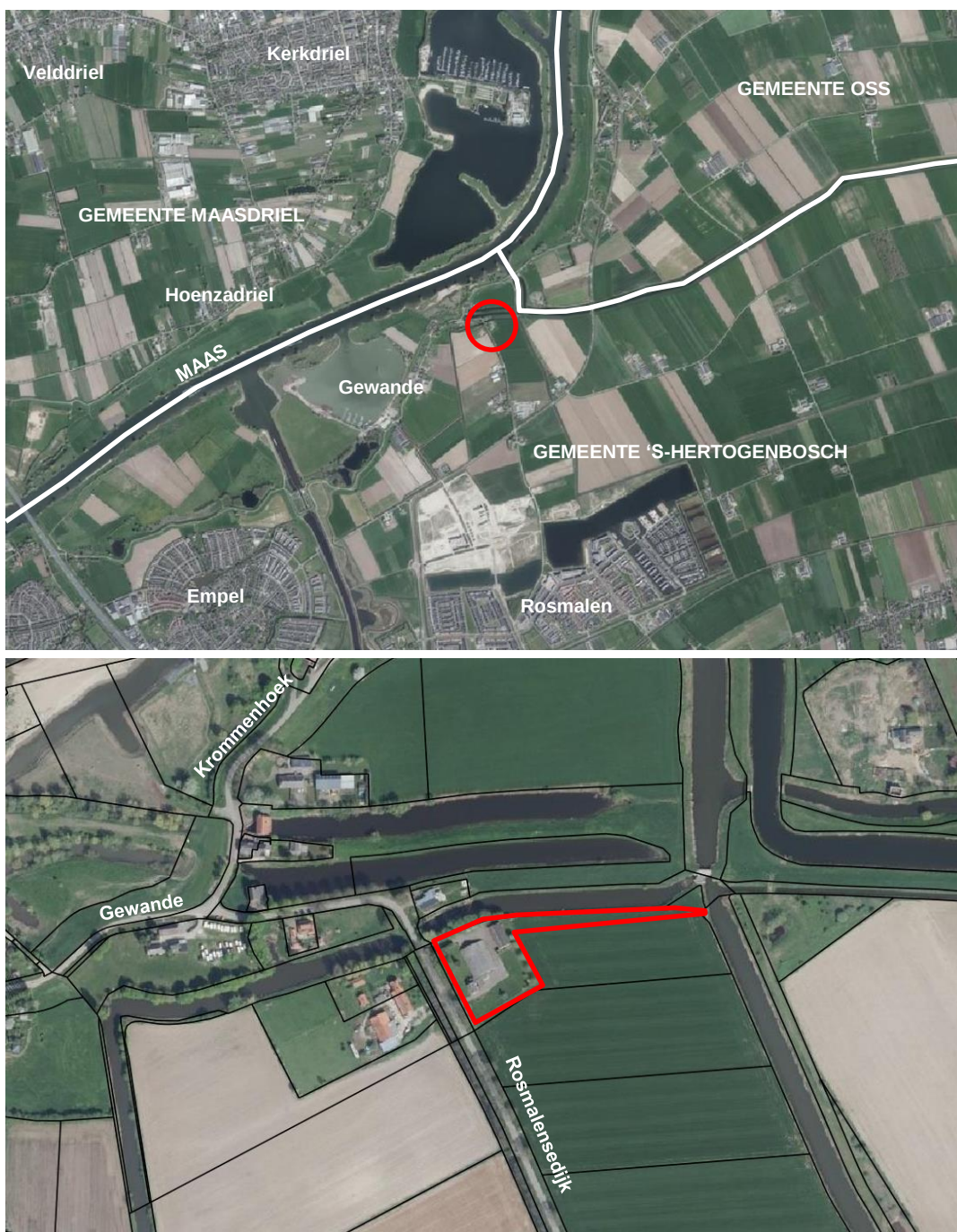
1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 3. Een planbeschrijving is te vinden in hoofdstuk 4. Vervolgens worden de verschillende milieuaspecten beschreven in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de regels. De financiële haalbaarheid van het initiatief komt in hoofdstuk 7 aan de orde. Hoofdstuk 8 gaat in op inspraak en vooroverleg.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Beschrijving locatie en ligging in 's-Hertogenbosch

De gewenste ontwikkeling vindt plaats aan de Rosmalensedijk, in het buitengebied van 's-Hertogenbosch. Het plangebied staat bekend onder het adres Rosmalensedijk 4 en is gelegen in de buurt De Koornwaard, nabij de kern Gewande. De Rosmalensedijk verbindt het dorp Gewande met de wijk Groote Wielen in Rosmalen en loopt tussen twee watergangen “Nieuwe Vliet” en “Hoefgraaf”. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 2.1.

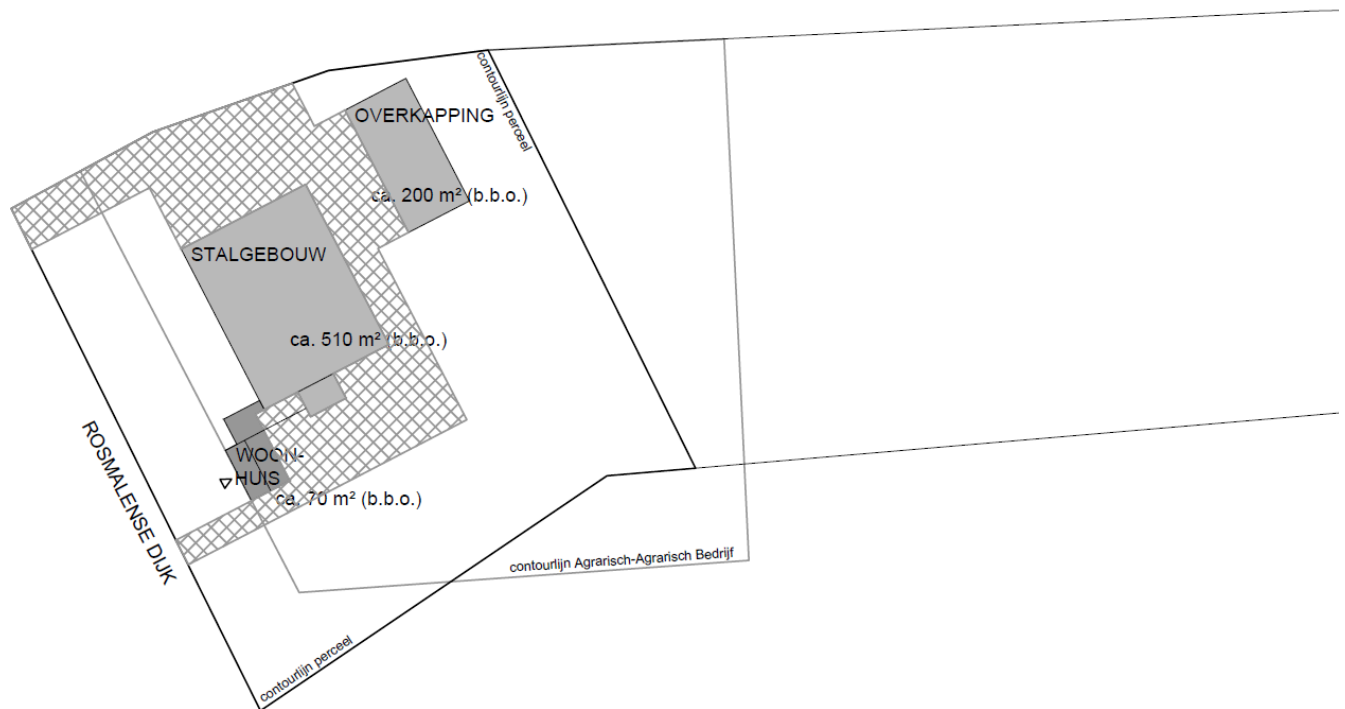


Figuur 2.1: Ligging plangebied

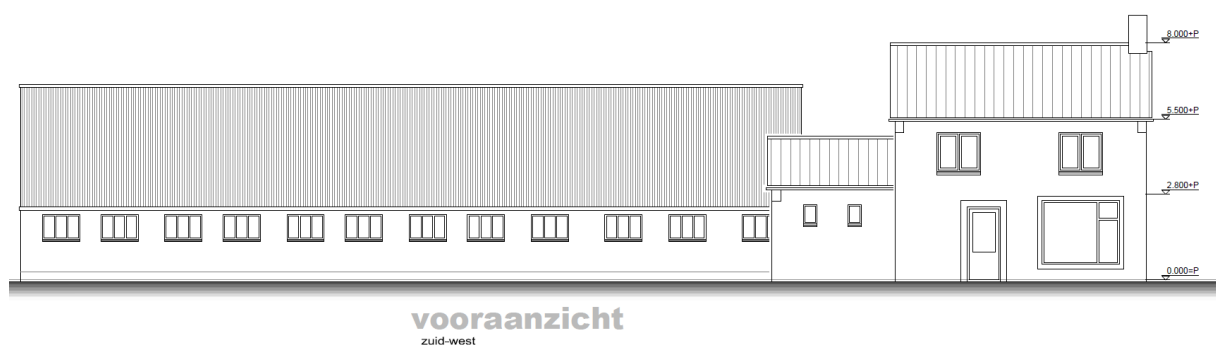
Het perceel Rosmalensedijk 4 (G1154) heeft in totaal een oppervlakte van circa 1,5 hectare en is gelegen tussen de Rosmalensedijk en de Hoefgraaf. Aan de voorzijde bevindt zich de voormalige bedrijfswoning met (agrarische) opstallen/schuren. Het achterliggende terrein bestaat uit akkerland.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied bestaat globaal uit twee delen: een bebouwd deel en een onbebouwd agrarisch deel. Het bebouwde deel bevindt zich aan de voorzijde van het perceel. Hierop staat de voormalige agrarische bedrijfswoning met een bruto bebouwd oppervlak (b.b.o.) van ca 70 m². Aansluitend op dit woonhuis bevindt zich een bestaande stal met een b.b.o. van ca. 510 m². Aan de achterzijde van deze stal staat nog een overkapping/schuur van circa 200 m² b.b.o. De bedrijfswoning heeft een goothoogte van circa 5,5 meter en een bouw-/nokhoogte van circa 8 meter. Het perceel heeft twee ontsluitingen op de Rosmalensedijk. De rest van het perceel bestaat uit verharding en groen. In de huidige situatie wordt geparkeerd op eigen terrein, waar voldoende ruimte aanwezig is. In figuur 2.2 en 2.3 zijn weergaven van de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.2: Plattegrond plangebied in huidige situatie



Figuur 2.3: Vooraanzicht huidige bebouwing

Het perceel en de aanwezige bebouwing hebben een duidelijk herkenbare uitstraling als agrarisch bedrijfsperceel. Figuur 2.4 geeft hiervan een indruk.



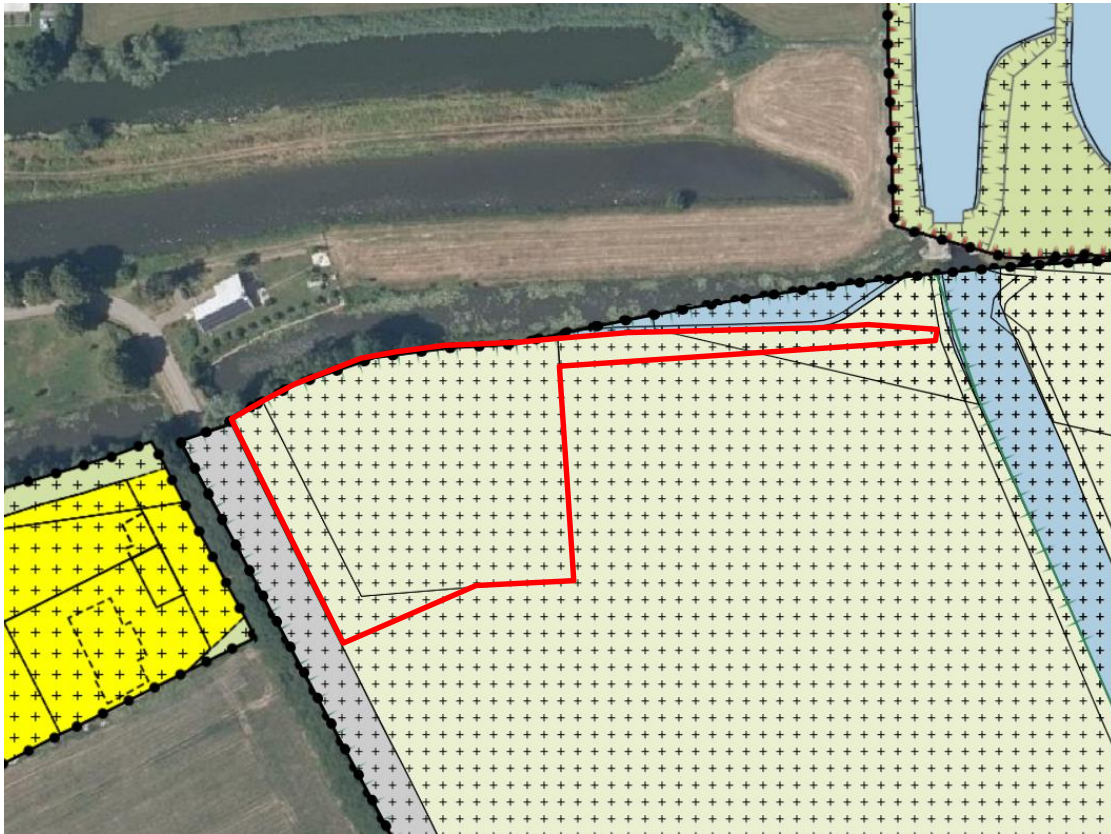
Figuur 2.4: straatbeeld huidige situatie

2.3 Functionele structuur

In het vigerende bestemmingsplan is voor onderhavig plangebied de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' opgenomen. De omgeving kenmerkt zich door een combinatie van functies, zoals wonen, niet-agrarische bedrijvigheid en agrarische bedrijven. Aan de overzijde van het pand Rosmalensedijk 4 bevindt zich een dubbele woonfunctie op een soortgelijk perceel als onderhavig plangebied. In de omgeving van het plangebied komen tevens ook verspreide woon- en bedrijfsfuncties voor.

2.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied noord en Kloosterstraat" (onherroepelijk d.d. 25 juni 2013). In dit bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' opgenomen. Daarnaast geldt over het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – Extensiveringsgebied'. Een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 2.5.



Figuur 2.5: Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan is voor de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' het volgende opgenomen (zie navolgende pagina). In paragraaf 1.1 is reeds beschreven in welke opzicht het planvoornemen niet in overeenstemming met het bestemmingsplan is.

Kader vigerend bestemmingsplan “Buitengebied noord en Kloosterstraat”

Bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf”

Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Agrarisch - Agrarisch bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een agrarisch bedrijf niet zijnde intensieve veehouderijen;
- [...]
- maximaal één bedrijfswoning per bouwperceel, met dien verstande dat:
 - o ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;
 - o ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- productiegebonden detailhandel, waarbij de totale gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte per agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- [...]
- teeltondersteunende voorzieningen;
- recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt waarbij de totale gezamenlijke vloeroppervlakte per agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 5 eenheden met in totaal een maximum oppervlakte van 250 m²;
- kleinschalig kamperen met maximaal 15 kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans;
- aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- mestbewerking en -verwerking op en voor eigen bedrijf;
- het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en archeologische waarden en kenmerken van de gronden;
- aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals paden, wegen, parkeervoorzieningen verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

met dien verstande dat per bestemmingsvlak maximaal één agrarisch bedrijf is toegestaan.

Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden in het algemeen de volgende bepalingen:

- er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd;
- per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' is vergroting van de bestaande oppervlakte bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij welke op de peildatum 12 december 2009 aanwezig of in uitvoering was dan wel gebouwd mag worden krachtens een onherroepelijk verleende vergunning niet toegestaan;
- [...]
- er mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van reële agrarische bedrijven worden gebouwd;
- bebouwing is slechts toegestaan indien dit gelet op de aard, omvang en inrichting van het bedrijf noodzakelijk is voor de continuïteit danwel voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- binnen de gebouwen mag ten hoogste één bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren, met uitzondering van volière en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen mogen worden gebruikt;
- parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'gt - glastuinbouw' mag de goothoogte niet meer dan 7 meter bedragen;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- de inhoud van de bedrijfswoning mag, inclusief bijgebouwen, niet meer bedragen dan 750 m³;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter.

3. PLANBESCHRIJVING

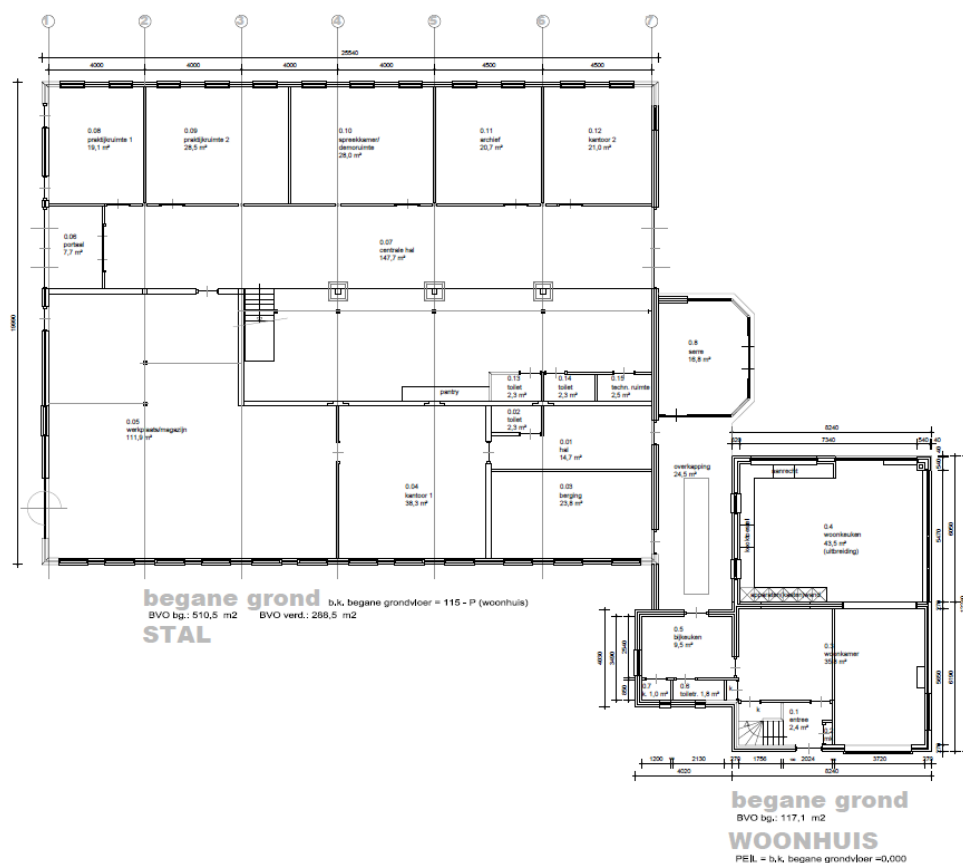
3.1 Gebruik

Initiatiefnemers hebben de locatie, die al enkele jaren te koop stond, verworven. De initiatiefnemers gaan ter plaatse wonen en beëindigen de agrarische bedrijfsfunctie op deze locatie. Het voornemen bestaat om naast de woonfunctie de bestaande schuur/stal (met een b.b.o van circa 510 m²) te gebruiken ten behoeve van een elektrotechnisch installatiebedrijf van één van de initiatiefnemers en daarnaast ook een deel van de schuur te gebruiken voor een massagepraktijk (max. 50 m²). Deze massagepraktijk is reeds toegestaan conform de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Het installatiebedrijf is een bestaand bedrijf met enkele werknemers (momenteel 3). De activiteiten worden voor verreweg het grootste deel op locatie elders uitgevoerd. Het betreft een elektrotechnisch installatiebedrijf met een kleinschalige omvang en een relatief lage gebruiksintensiteit op de bedrijfslocatie zelf. Op de locatie vindt het opslaan van voorraadartikelen plaats, alsmede de administratie, besprekingen met personeel en klanten, archivering, e.d. Daarnaast is er de mogelijkheid om proefopstellingen in demo-ruimtes te demonstreren voor geïnteresseerden. Hieraan is door de ontwikkelingen in het vakgebied veel behoefte. Bijvoorbeeld de ontwikkelingen op het gebied van Domotica installaties zijn talloos en klanten willen daar graag demonstraties van bekijken, alvorens keuzes te kunnen maken. Een dergelijk gebruik is zeer extensief, want er is slechts incidenteel (circa 2x per week) sprake van klantenbezoek op locatie. Het accent ligt derhalve op dienstverlening en niet op productie. Er vindt geen buitenopslag plaats. Ook anderszins vinden er geen bedrijfsactiviteiten in de buitenlucht plaats. De bedrijfsactiviteiten vinden volledig plaats binnen de bestaande bebouwing. De toekomstige bedrijfsfunctie kan worden geschaard onder milieucategorie 2 (zie par. 5.3.2). Vestiging van een dergelijke functie past binnen het gemeentelijk beleid voor voormalige agrarische bedrijfslocaties.

De woonfunctie wordt het hoofdgebruik op de locatie.

Een plattegrond van de schuur en het woonhuis in de toekomstige situatie is weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1: Plattegrond woning en schuur in toekomstige situatie

3.2 Bebouwing

In het plangebied zijn twee agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig: een stal, verbonden met de bedrijfswoning met een totale oppervlakte van ca. 510 m² en verder achterop het erf een kapschuur met een oppervlakte van ca. 200 m², die als stalling wordt gebruikt. De bebouwing en het erf hebben in de huidige situatie een herkenbare en bij de omgeving passende uitstraling. Deze sfeer willen de initiatiefnemers graag behouden, omdat dit een duidelijke meerwaarde biedt en onderscheidend is. Juist in een omgeving die door verstedelijking enigszins onder druk staat, is het behoud van een dergelijk karakteristiek erf van meerwaarde. In de toekomstige situatie zullen het stalgebouw en de achterliggende kapschuur dan ook behouden blijven. Laatstgenoemde schuur zal in de toekomstige situatie in gebruik blijven als bijgebouw bij de woning voor het stallen van bedrijfs- en privé-voertuigen. Deze kunnen daarmee uit het zicht, veilig en droog worden gestald. Zowel uit economisch als landschappelijk oogpunt is dit wenselijk.

De stal zal grotendeels worden gebruikt voor het elektrotechnisch installatiebedrijf en voor een klein deel ten behoeve van de massagepraktijk aan huis. Het stalgebouw zal in pandig worden verbouwd om te zorgen dat het gebouw gebruikt kan worden ten behoeve deze functies, maar tegelijkertijd de karakteristieke uitstraling behoudt. Hier is dan ook geen sprake van een uitbreiding. De asbestdaken op het dak worden verwijderd.

Voor de beoogde functies is de bestaande bebouwing uitstekend van omvang. Hoewel de bedrijfsactiviteiten voornamelijk elders op locatie plaatsvinden, is er relatief veel ruimte nodig voor enkele noodzakelijke ruimten. Het stalgebouw is daar uitstekend geschikt voor. In het stalgebouw worden vooralsnog de volgende ruimten voorzien:

- a. Loods/magazijn voor het opslaan van voorraadartikelen;
- b. Demoruimtes. Deze zijn nodig om eventuele toekomstige klanten te interesseren. In de demoruimtes kunnen proefopstellingen worden gedemonstreerd. Daaraan is door de ontwikkelingen in het vakgebied veel behoefte. Bijvoorbeeld de ontwikkelingen op het gebied van Domotica installaties zijn talloos en klanten willen daar graag demonstraties van bekijken, alvorens keuzes te kunnen maken. Hiervoor is voldoende ruimte nodig. Het tentoon spreiden van verschillende vormen/mogelijkheden wat betreft verlichting e.d. vraagt weer een ander soort ruimte. Vandaar dat er ook meerdere ruimtes nodig zijn. Een dergelijk gebruik is echter zeer extensief, want er is slechts incidenteel sprake van klantenbezoek op locatie.
- c. Spreekkamer om met klanten te kunnen spreken over de mogelijkheden e.d.
- d. Bedrijfsgebonden kantoorruimte voor administratie, verwerking en werkbesprekingen.
- e. Archiefkamer voor de verplichte zevenjaars administratie.
- f. Massagepraktijk.
- g. Toiletgroepen voor klanten van de massagepraktijk (verplichting vanuit de branchevereniging), ook te gebruiken door incidentele klanten van het installatiebedrijf.
- h. Pantry met keukenblok en wachtruimte voor klanten (wachtruimte ook verplicht gesteld door branchevereniging massagepraktijk).
- i. Was- en droogruimte.
- j. Technische ruimte.

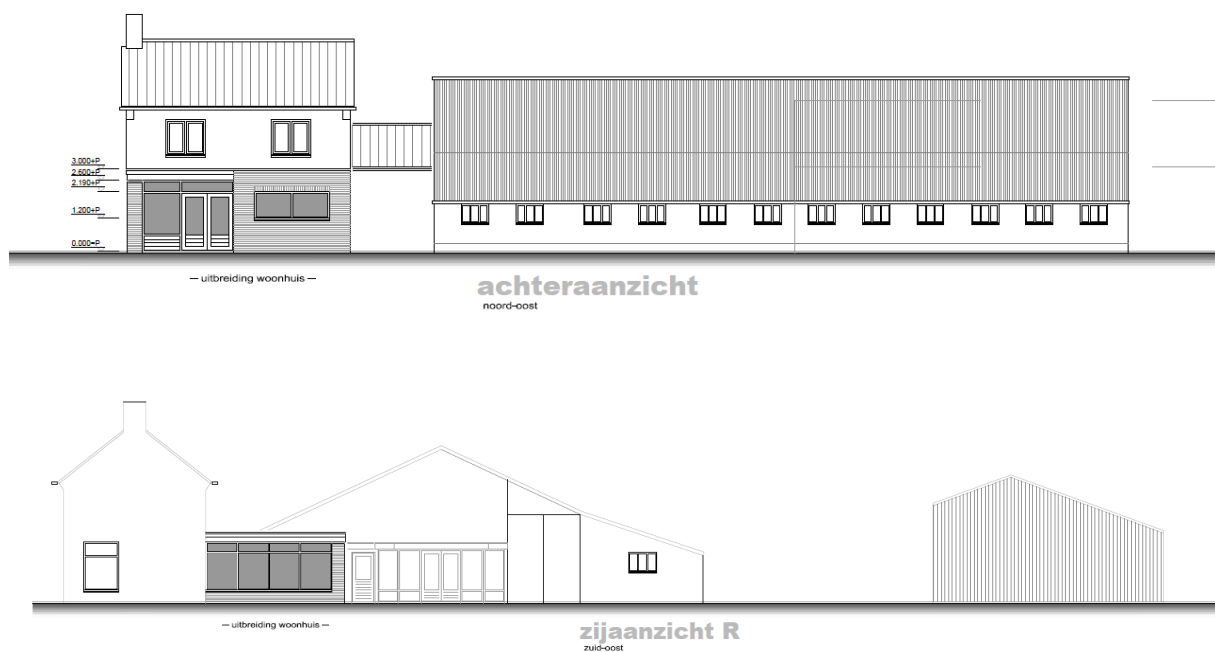
Uit het voorgaande blijkt dat het installatiebedrijf een functie is met een beperkte gebruiksintensiteit en ruimtelijke uitstraling enerzijds, maar een relatief grote ruimtebehoefte anderzijds, met name vanwege de gewenste demoruimtes. Met de beoogde gebruiksindeling van de stal, kunnen de toekomstige functies duurzaam op de locatie worden uitgeoefend. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing.

Daarnaast is er in de nabije toekomst mogelijk sprake van mantelzorgbehoefte voor de zorgbehoevende vader één van de initiatiefnemers. Ook hier leent de stal zich uitstekend voor en dit past in de landelijk te signaleren ontwikkeling en wens om de zorg voor hulpbehoevende ouderen zoveel mogelijk binnen de familie op te vangen. Nieuwbouw wordt daarmee voorkomen en is voor de initiatiefnemers ook niet gewenst. Eventuele mantelzorg in de bestaande bebouwing is overigens vergunningsvrij.

De bestaande (voormalige bedrijfs)woning wordt behouden en aan de noordzijde uitgebreid tot een inhoud van maximaal 750 m³. Dit is conform de reguliere maatvoering voor woningen in het buitengebied. Ook anderszins wordt aan de voorgeschreven maatvoeringen voldaan. Twee aanzichten van de bebouwing in de toekomstige situatie, inclusief de uitbreiding van de woning, zijn te zien in figuur 3.3.



Figuur 3.2: Plattegrond plangebied in toekomstige situatie



Figuur 3.3: Aanzichten bebouwing in toekomstige situatie

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Een toename of wijziging van functies zorgt voor een verandering in de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte. Met behulp van de CROW-tool kan de verkeersgeneratie van een bepaalde functie worden berekend. Een eventuele toename mag niet voor negatieve effecten zorgen met betrekking tot de verkeersdruk en –veiligheid.

In de huidige situatie is sprake van:

- één bedrijfswoning (vrijstaand)
- agrarisch bedrijf (arbeidsintensief/bezoekersextensief): circa 510 m² bvo

In de toekomstige situatie is sprake van:

- één reguliere woning (vrijstaand)
- elektrotechnisch installatiebedrijf (arbeidsintensief/bezoekersextensief): circa 450 m² bvo
- *massagepraktijk (2 behandelkamers) / beroep aan huis → geen nieuw onderdeel in dit bestemmingsplan*

Een agrarisch bedrijf en een elektrotechnisch installatiebedrijf kunnen beiden aangemerkt worden als een “bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief” in het kader van de CROW. Aangezien het bruto-vloeroppervlak van het toekomstige bedrijf niet toeneemt ten opzichte van het huidige bedrijf, zal de verwachte verkeersgeneratie ook niet toenemen. Gezien de in paragraaf 3.2 beschreven aard van de activiteiten komt dit overeen met de werkelijkheid. Ook worden voor een (vrijstaande) bedrijfswoning en reguliere woning dezelfde kengetallen gebruikt bij het CROW. De verkeersgeneratie zal dus ook niet toenemen ten gevolge van de transformatie van de woning. De bestaande ontsluiting van het perceel blijft daarnaast gehandhaafd. Negatieve effecten op de verkeersdruk zijn om deze redenen uitgesloten.

Parkeren

De parkeernormen van de gemeente 's-Hertogenbosch zijn opgenomen in de 'Nota parkeernormering 2016' (21 september 2016). Aan de hand van deze normen worden de benodigde parkeerplaatsen voor een bepaalde functie bepaald. Het plangebied behoort tot de zone 'buitengebied'.

De toekomstige parkeerbehoefte conform de nota is als volgt:

- Woning: minimaal 2,1 p.p.;
- Installatiebedrijf (arbeidsextensief/bezoekersextensief, 510 m² bvo): minimaal 6,6 p.p.
- Totaal (afgerond): minimaal 9 p.p.

Op eigen terrein is in de huidige situatie (en tevens ook toekomstige situatie) voldoende ruimte aanwezig om deze parkeerbehoefte op te vangen. De bestaande kapschuur/overkapping (circa 200 m²) aan de achterzijde van het perceel wordt in de toekomstige situatie voornamelijk gebruikt voor het stallen van voertuigen. Daarnaast is op de omliggende resterende verharding ruimschoots voldoende parkeerruimte beschikbaar.

3.4 Openbare ruimte

De openbare ruimte zal met onderhavig plan niet wijzigen, aangezien de ontwikkelingen plaatsvinden op het eigen terrein. De bestaande ontsluitingen op de Rosmalensedijk blijven behouden. De openbare ruimte rondom het plangebied blijft met onderhavig plan haar karakter behouden.

3.5 Bomen

Aan de voorzijde van het perceel, aan de Rosmalensedijk, staan enkele grote bomen. Deze bomen maken onderdeel uit van een waardevolle bomenstructuur langs de Rosmalensedijk en blijven behouden. De ontsluitingswijze van het perceel blijft namelijk gehandhaafd. Daarnaast heeft de uitbreiding van de woning geen invloed op deze bomen. In het landschappelijk inpassingsplan is een en ander nader beschreven.

3.6 Energie & duurzaamheid

De Bossche ambitie is om in 2035 de gebouwde omgeving klimaatneutraal te laten zijn en in 2050 de hele stad klimaatneutraal. Uitgangspunten (voor woningen en bedrijven) staan in de vastgestelde 'energietransitie-programma 2016-2020' en in het bestuursakkoord 2018-2022.

Met dit plan wordt een veehouderij opgeheven in het buitengebied van 's-Hertogenbosch, wat op zichzelf al een grote bijdrage levert aan de duurzaamheid. Daarnaast worden de volgende maatregelen getroffen:

Loods buitenkant:

- verwijderen asbestdaken / isolatie nieuwe daken
- zonnepanelen: er is onderzoek verricht naar het plaatsen van zonnepanelen. Gebleken is dat de zonnepanelen alleen aan de voorkant (straatzijde) geplaatst kunnen worden. Voor een energie-neutraal rendement moet de huidige constructie verzwaaard worden i.v.m. extra gewicht. Dit wordt meegenomen in de berekening voor de nieuwe daken.

Loods binnenkant:

- isolatie in de vorm van extra voorzetwanden
- HR+++ glas in de oude stalramen
- extra tochtsluis i.v.m. oude staldeuren
- hybride ketel met (lucht)warmtepomp voor vloerverwarming en water (geen grondwarmte)

Woning:

- hybride ketel met (lucht)warmtepomp voor vloerverwarming en water (geen grondwarmte)
- gas onlangs aangelegd maar wordt afgebouwd
- palletkachel i.p.v. gassfeerhaard
- spouwmuurisolatie

4. BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

- een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en 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 afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

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

Doorwerking plangebied

Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan geldt dat er geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn. Onderhavig plan maakt de functiewijziging van een bestaand agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf (elektrotechnisch installatiebedrijf) en het gebruiken van de bestaande bedrijfswoning inclusief te realiseren uitbreiding als reguliere woning mogelijk. Bij de functiewijziging

van het agrarisch bedrijf is geen sprake van een uitbreiding van het bedrijf. Er wordt geen bebouwing toegevoegd, met uitzondering van een vergroting van de voormalige bedrijfswoning binnen de reeds toegestane maximum inhoud (750 m³). Er vindt ook geen uitbreiding van ruimtebeslag of intensivering van het gebruik plaats. De ontwikkeling wordt derhalve conform de rechtspraak niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) leidt niet tot belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaat proof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpogave staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Doorwerking plangebied

De Omgevingsvisie beschrijft de ambities van de provincie Noord-Brabant voor de Brabantse leefomgeving richting het jaar 2050. Onderhavige ontwikkeling zorgt gezien de aard en omvang niet voor belemmeringen voor de provinciale ambities. De Omgevingsvisie zorgt dan ook niet voor verdere belemmeringen (noch specifieke mogelijkheden) voor onderhavige ontwikkeling. Nadere regels van de provincie Noord-Brabant voor ruimtelijke projecten zijn opgenomen in de Verordening ruimte.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Provinciale Staten hebben op 25 november 2019 deze verordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan

de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte 2014.

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

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'landelijk gebied' en binnen de aanduidingen 'Cultuur-historisch vlak', 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij'. Tevens gelden enkele algemene regels m.b.t. mestbewerking, veehouderijen en ruimtelijke kwaliteit.

Landelijk gebied

Het plangebied ligt binnen de structuur 'landelijk gebied'. In principe mogen er geen woningen worden toegevoegd in het landelijk gebied (art. 3.68). In onderhavig geval is ook geen sprake van de toevoeging van een woning. De bestaande bedrijfswoning wordt alleen omgevormd naar een reguliere woning. Deze ontwikkeling is niet in strijd met de provinciale belangen in 'landelijk gebied'.

Het elektrotechnisch installatiebedrijf is een nevenfunctie naast het wonen en voldoet aan de gestelde eisen in artikel 3.73.

a. de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

De omgeving van het plangebied betreft een gebied tussen de Maas en de Groote Wielen met verschillende functies en is gelegen in de nabijheid van de kern Gewande. Het plangebied ligt in het gebied dat in de Interim omgevingsverordening is aangeduid met 'Beperkingen veehouderij'. In dit gebied is geen toekomst meer voor de agrarische bedrijfssector. De onderhavige agrarische bedrijfslocatie staat al jaren te koop en dreiging van verloedering is daarmee reëel geworden. Met het initiatief wordt een passende herbestemming gegeven aan deze niet meer courante agrarische bedrijfslocatie, zonder dat sprake is van belemmeringen voor agrarische ontwikkelingen in de omgeving. De nieuwe functie draagt bij aan het behoud en versterking van de leefbaarheid van het gebied. Daarnaast wordt de karakteristieke verschijningsvorm van de oude stal behouden (zie ook navolgend onder c.), waarmee het plan ook in ruimtelijke kwaliteitsoogpunt een meerwaarde levert. De gemeente 's-Hertogenbosch streeft in het gebied tussen de Maas en de Groote Wielen onder meer naar het creëren van meer noord-zuidverbindingen (recreatief en landschappelijk), behoud van open gebieden en versterking van de ecologische en recreatieve waarden. Het landschappelijk inpassingsplan met ruimtelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen sluit aan bij deze ontwikkelingsrichting. Er blijft sprake van een compact erf met een achterliggend open gebied, waar aan de noordzijde een strook kruidenrijk grasland richting de ecologische verbindingzone bij de Hoefgraaf wordt aangelegd.

b. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven (splitsing van bouwperceel), want er is sprake van één bedrijf (elektrotechnisch installatiebedrijf);

c. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Er is op deze locatie geen overtollige bebouwing aanwezig, die moet worden gesloopt. In het plangebied zijn twee agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig: een stal, verbonden met de bedrijfswoning met een totale oppervlakte van ca. 510 m² en verder achterop het erf een kapschuur met een

oppervlakte van ca. 200 m², die als stalling wordt gebruikt. Laatstgenoemde schuur zal in de toekomstige situatie in gebruik blijven voor het stallen van bedrijfs- en privé-voertuigen. Deze kunnen daarmee uit het zicht, veilig en droog worden gestald. De stal zal grotendeels worden gebruikt voor het elektrotechnisch installatiebedrijf. In hoofdstuk 3 is reeds toegelicht op welke wijze dit geschiedt en waarom de aanwezige ruimte hiervoor ook noodzakelijk is. Met het voornemen wordt op een passende wijze gebruik gemaakt van de huidige bebouwing en is geen sloop en nieuwbouw van bebouwing nodig. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Aanvullend is van belang, dat de bebouwing en het erf in de huidige situatie een herkenbare en bij de omgeving passende uitstraling hebben. Deze sfeer willen de initiatiefnemers graag behouden, omdat dit een duidelijke meerwaarde biedt en onderscheidend is. Juist in een omgeving die door verstedelijking enigszins onder druk staat, is het behoud van een dergelijk karakteristiek erf van meerwaarde en is er ook in ruimtelijk kwaliteitsoogpunt geen sprake van overtollige bebouwing. De uitstraling wordt met het opknappen van de bebouwing en de voorgestelde landschappelijke inpassing bovendien verder verbeterd.

- d. *de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking.* Er is uitsluitend sprake van een bedrijfsgebonden kantoorruimte.
- e. *aangetoond is dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang.* Met de huidige bebouwing kan het bedrijf ook in de verdere toekomst voor langer tijd blijven functioneren zonder uitbreiding. Opslag en stalling vindt plaats binnen de bestaande gebouwen. De publieksaantrekkende werking is gering. In hoofdstuk 4 wordt nader op de ontwikkeling van het bedrijf ingegaan;
- f. *de beoogde activiteit heeft een binnen de omgeving passende omvang.* Er is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling, maar van een extensieve functie binnen de bestaande bebouwing.

Cultuurhistorisch vlak

Een ontwikkeling gelegen binnen deze aanduiding is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken. Paragraaf 5.12 bevat een beschrijving van de cultuurhistorische waarden. Het project leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

Beperkingen veehouderij en stalderingsgebied

Binnen de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied' gelden nadere regels voor vestiging van en omschakeling naar een veehouderij. Het project omvat geen uitbreiding, vestiging of omschakeling van veehouderijen. Zoals voorgaand al is toegelicht, past de ontwikkeling binnen het gebied dat als 'Beperkingen veehouderij' is aangeduid. De veehouderijsector heeft in dit gebied geen toekomstperspectief en met het planvoornemen wordt een passende nieuwe functie aan de locatie gegeven.

Algemeen geldende regels

Ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de Verordening algemene regels (opgenomen in artikel 3). Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap. Algemeen geldt dat een project moet bijdragen aan de zorg voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en voldoet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Hier wordt invulling aangegeven door gebruik te maken van bestaande bebouwing voor de toekomstige woonfunctie met bedrijfsuitoefening aan huis. Er is geen sprake van uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Daarnaast wordt een bestaande bedrijfswoning omgevormd tot reguliere woning, waarbij sprake is van een beperkte uitbreiding. Deze ontwikkeling is niet in strijd met de regels omtrent

ruimtelijke kwaliteit. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Conform de algemene regels is landschappelijke inpassing met aanvullende ruimtelijke kwaliteitsverbetering noodzakelijk. Dit onderdeel is in paragraaf 4.3.8 en in het landschappelijk inpassingsplan in de bijlage nader uitgewerkt. Het plan voldoet met de voorgestelde inpassing en maatregelen aan de algemene regels uit de Interim omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie

In juni 2003 heeft de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch de Ruimtelijke Structuurvisie vastgesteld, met de ondertitel 'Stad tussen stromen'. De Ruimtelijke Structuurvisie geeft richting aan de ruimtelijke ambities van de stad. Op 28 januari 2014 heeft de gemeenteraad de actualisatie van de structuurvisie uit 2003 vastgesteld. De geactualiseerde structuurvisie bevat een integrale visievorming voor lange termijn, 10 jaar met een doorkijk naar 15 à 20 jaar. De visie formuleert de ontwikkelingskoers, beschrijft een wensbeeld van de stad voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een toetsingskader, en tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling. Zo wordt bepaald waar strakke contouren ter bescherming van kwetsbare waarden liggen en kansen voor ontwikkeling.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling is, gelet op de aard en omvang van het plan, niet in strijd met het beleid uit de Ruimtelijke Structuurvisie. Er worden geen specifieke uitgangspunten beschreven voor onderhavige locatie die van belang zijn voor de gewenste ontwikkeling.

4.3.2 Woonagenda

Op 3 april 2017 heeft de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch de Woonagenda 2017/2018 vastgesteld. Deze Woonagenda is geen structurele aanpassing, maar een actualisatie van het woonbeleid van de Nota Wonen. De belangrijkste speerpunten en doelstellingen uit de Nota Wonen 2012 zijn daarin nog steeds van toepassing. De Woonagenda speelt in op nieuwe ontwikkelingen en formuleert een ambitie waar de stad komende jaren op inzet.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig plan worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Er is slechts sprake van de transformatie van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. De gemeentelijke Woonagenda heeft hier geen specifiek beleid voor en zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

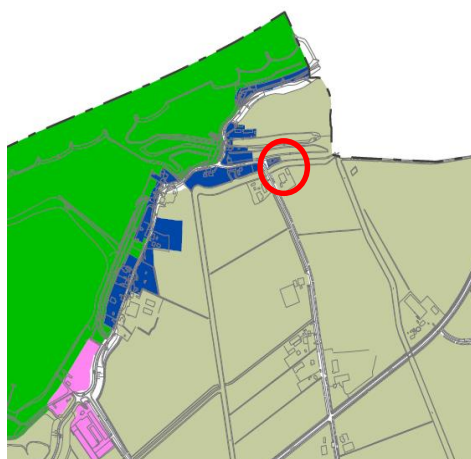
4.3.3 Welstand

Op 17 mei 2011 heeft de gemeenteraad de 'Actualisering Welstandsnota 2011' vastgesteld. In de Welstandsnota zijn per bebouwingstype architectonische en bouwtechnische welstandscriteria opgenomen. Daarnaast gelden de algemene welstandscriteria als beoordelingskader.

Doorwerking plangebied

In figuur 4.2 is de 'Welstandskaat' van de gemeente 's-Hertogenbosch weergegeven. Hierop is te zien dat het plangebied (rood omcirkeld) is gelegen in het gebied 'G3 – agrarisch buitengebied met boerenerven'. In de Welstandsnota wordt hierover het volgende beschreven:

"Er is een rijke verzameling van gebieden die zijn ontstaan uit verschillend agrarisch grondgebruik. Diverse methoden van akkerbouw en veeteelt zijn in de loop der eeuwen in de vorming van het landschap tot uitdrukking gekomen en worden nu als cultuurhistorische gebieden beschermd. De oudere erven nemen een eigen positie in binnen het landschap. Meestal liggen ze op de overgang van hoge naar lage gronden. Het zijn clusters van relatief forse bouwmassa's; onregelmatig ten opzichte van elkaar geplaatst. Veel oude erven zijn daarnaast belangrijke schakels in de landschappelijke structuur. De oude gebouwen vormen een waardevol cultuurhistorisch erfgoed. De 'jongere' erven liggen langs een weg. Meestal is het voorhuis naar de weg gekeerd en liggen daarachter de schuren in een recht-hoekig patroon. Deze tezamen dienen een ensemble te vormen. De bebouwing sluit in schaal en karakter aan op het omliggende landschap. Sommige erven maken deel uit van een bebouwingslint."



G3 agrarisch buitengebied met boerenerven

Figuur 4.2: Uitsnede Welstandskaat 's-Hertogenbosch

Binnen het gebied 'G3 – agrarisch buitengebied met boerenerven' gelden voor bebouwing de volgende welstandscriteria:

Bij karakteristieke en/of cultureel waardevolle boerderijbebouwing gelden de volgende criteria:

- *De bestaande architectonische kwaliteit, incl. school- en stijkenmerken, moet tenminste worden gehandhaafd.*
- *Bij een aanpassing of wijziging van de bebouwing moet zorgvuldig worden omgegaan met de historische en cultuurhistorische waarde van de bebouwing*
- *De uitwendige scheiding tussen het woon- en bedrijfsgedeelte van een boerderij moet zichtbaar zijn*
- *De oriëntatie van de (voormalige) stalruimte moet aan de buitenzijde van de bebouwing (boerderij) zichtbaar blijven*
- *De karakteristieke aspecten, de bouwmassa en de oriëntatie van de gevel moeten worden gehandhaafd.*

Onderhavige woning met achterliggende schuren kan niet gezien worden als een karakteristieke en/of cultureel waardevolle boerderij. De welstandscriteria zijn dan ook niet van toepassing. Het Welstandsbeleid zorgt dus niet voor belemmeringen voor de gewenste uitbreiding van de woning. Tevens wordt het bedrijf inpandig gerealiseerd, waarbij geen wijzigingen aan de buitenkant van de bestaande schuur noodzakelijk is. Van de algemene welstandscriteria wordt niet afgeweken.

4.3.4 Bomen

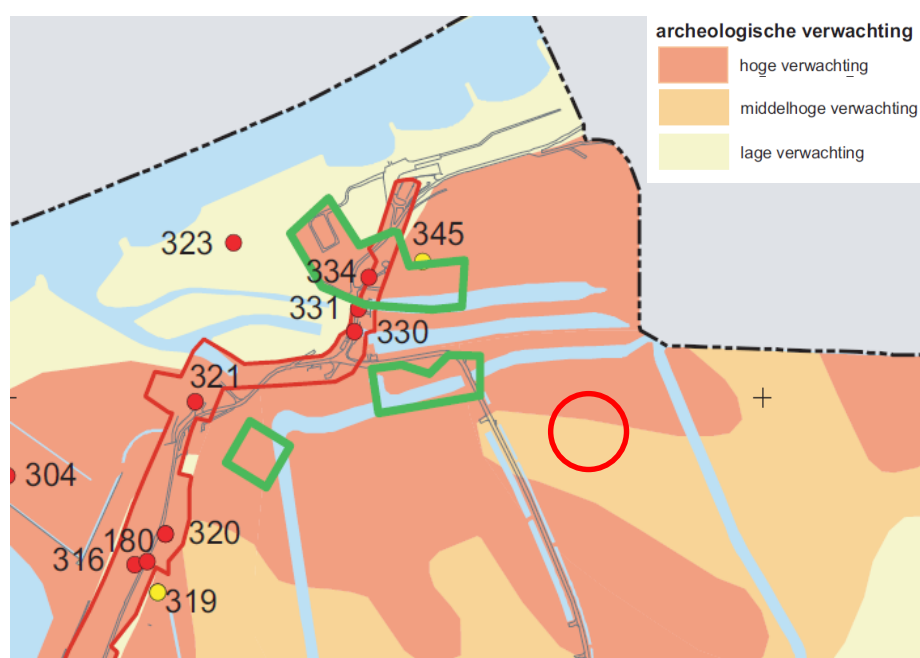
Het Bomenbeleidsplan 's-Hertogenbosch is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 september 2017. Bij de ruimtelijke procedure vindt een afweging plaats ten aanzien van verschillende functies waaronder groen. De gemeente stelt daarbij voorwaarden ten aanzien van groen. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij beleidsuitgangspunten uit het Bomenbeleidsplan, zoals het zoveel mogelijk behouden van bomen, het verplanten van bomen en herplant en compensatie van groen. Afspraken over velling, herplant en compensatie wordt bij het plan vastgelegd zodat hierbij aangesloten kan worden bij de uiteindelijke vergunningprocedure. Het kan zowel om behoud als om ontwikkeling van nieuw groen gaan.

Doorwerking plangebied

De gewenste ontwikkeling heeft geen invloed op bomen in de omgeving. Er is sprake van functiewijziging van een bestaand pand en een zeer beperkte uitbreiding van de woning binnen het bestaande erf. Met de onderhavige ontwikkeling worden geen bomen worden aangetast of gekapt. In het landschappelijke inpassingsplan (bijlage 2) is dit eveneens beschreven. Op het erf zijn enkele kenmerkende bomen aanwezig, die worden behouden.

4.3.5 Archeologie

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente. Dit beleid is in juni 2010 vastgesteld. Ten behoeve van het beleid zijn voor archeologische waarden en archeologische verwachtingsgebieden binnen de gemeentegrenzen specifieke eisen of voorwaarden opgesteld en verwerkt tot een archeologische verwachtingenkaart (zie figuur 4.3).



Figuur 4.3: Uitsnede archeologische waardenkaart Noord-Brabant (plangebied rood omcirkeld)

Het plangebied is aangeduid met een hoge archeologische verwachting. Hierbinnen geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m² en meer dan 50 cm beneden maaiveld. Bij onderhavige ontwikkeling zullen alleen bodemingrepen worden verricht ter plaatse van de uitbreiding van de woning. Deze uitbreiding heeft een oppervlakte van circa 47 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. De gestelde drempelwaarden worden immers niet overschreden. De bestaande dubbelbestemming (uit het vigerende bestemmingsplan) wordt gehandhaafd.

4.3.6 Waterbeleid

Het beleid omtrent het aspect 'water' en de verdere onderbouwing van het plan op dit aspect is beschreven in paragraaf 5.8 van dit bestemmingsplan. Hier wordt dan ook naar verwezen.

4.3.7 Nota parkeernormering

Voor ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening heeft de gemeente 's-Hertogenbosch een eigen parkeernormenbeleid vastgesteld. Dit beleid is vastgelegd in de Nota Parkeernormering 2016 Auto en Fiets, die is vastgesteld op 21 september 2016. In paragraaf 3.3 'Verkeer en parkeren' is reeds op dit aspect ingegaan.

4.3.8 Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Gezien de aard van het plan, is conform de provinciale Interim omgevingsverordening als voorwaarde aan de ontwikkeling gesteld, dat sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast is een aanvullende investering in ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist. Het plan voorziet in omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming met kleinschalige bedrijfsactiviteit. Dit betreft een categorie 3-ontwikkeling, waarbij ten minste 20% van de waardevermeerdering geïnvesteerd dient te worden in ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De gemeente 's-Hertogenbosch hanteert geen vaste forfaitaire normbedragen omtrent het toepassen van de vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering, maar bepaalt deze veelal op basis van taxatie.

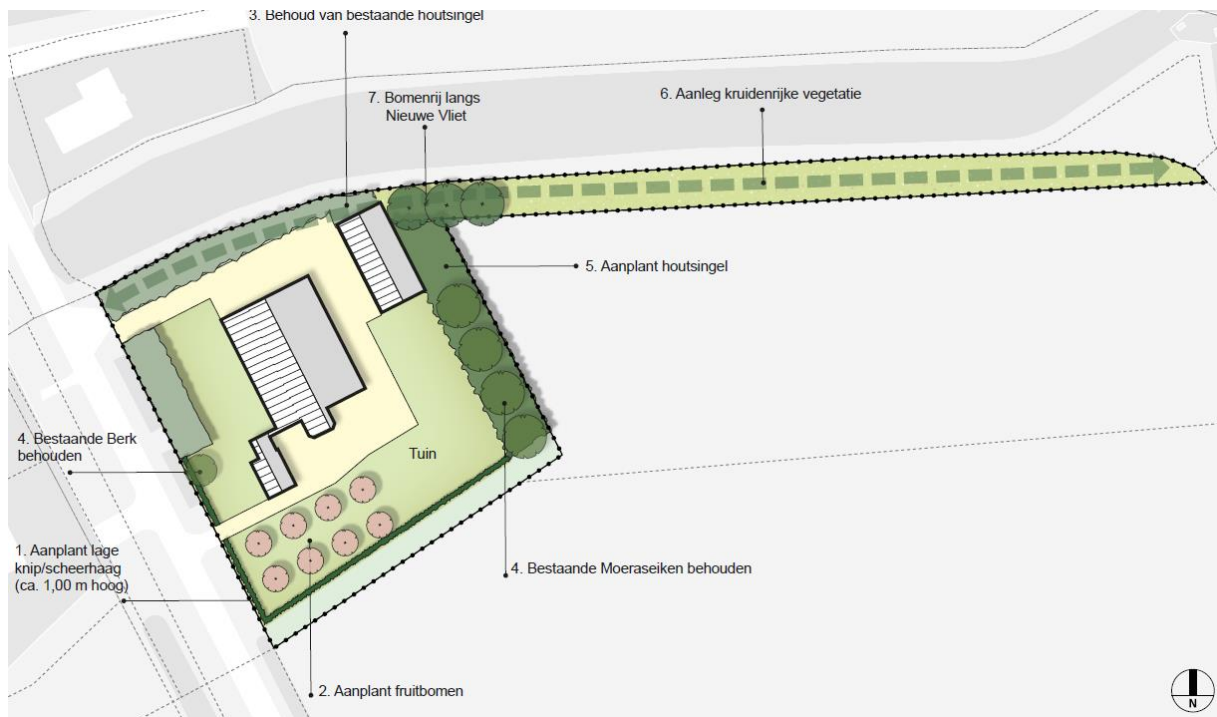
In het kader van dit bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin de landschappelijke inpassing en vereiste kwaliteitsverbetering door middel van voorgestelde concrete maatregelen zijn beschreven. Voor een uitgebreide toelichting op de hieraan ten grondslag liggende keuzes en overwegingen wordt verwezen naar Bijlage 3. Voor de berekende investering is aansluiting gezocht bij andere beleidskaders en is een deskundig taxateur ingeschakeld om de omvang van de waardevermeerdering reëel in te schatten. Er wordt geïnvesteerd in voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbetering conform deze berekeningen. Hieronder worden deze inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering beschreven..

In de huidige situatie heeft het erf, in het bijzonder aan de noord- en westkanten, al een groene uitstraling. De voorgestelde maatregelen richten zich daarom primair op behoud van de bestaande waarden aan deze kanten en versterking van de landschappelijke waarden aan de andere zijden. Bij het bepalen van de kwaliteitsverbeterende maatregelen is rekening gehouden met de kenmerken en waarden van het gebied en met de ontwikkelingsrichting die gemeente en provincie met het gebied voorstaan. In figuur 4.4 zijn de voorgestelde maatregelen weergegeven. Deze bestaan uit:

- Aanplant nieuwe bomenrij aan noordkant evenwijdig aan de Nieuwe Vliet, nabij de te behouden schuur. De bomenrij sluit aan op het bestaande groen en onttrekt de schuur verder aan het zicht. De bomenrij komt buiten de belemmeringstrook van de watergang.

- Aanleg kruidenrijke vegetatie aan de noordelijke rand van achterliggend agrarisch perceel, zuidelijk van de watergang Nieuwe Vliet. De strook heeft een breedte van circa 7,5 meter en loopt door tot de oostelijke perceelsgrens nabij de Hoefgraaf. De zone rondom de Hoefgraaf is aangewezen als ecologische verbindingszone. De kruidenrijke vegetatie zorgt voor een verbinding met de EVZ en voor versterking van de ecologische waarden langs de oever van de Nieuwe Vliet. Deze strook krijgt de bestemming 'Natuur'.
- Aanplant houtsingel met struikvormers aan de oostkant van het plangebied, aansluitend op de kruidenrijke vegetatie. Hiermee wordt een robuust groenelement geïntroduceerd, dat het perceel onderscheidt van het agrarische landschap en de bebouwing vanuit oostelijke richting aan het zicht onttrekt. Het bestaande erf wordt compact gehouden, waardoor het open landschap oostelijk en zuidelijk van het perceel gehandhaafd wordt.
- Aanplant fruitbomen in zuidwestelijke hoek van het perceel.
- Behoud van bestaande bomenrij aan achterzijde perceel en enkele solitaire bomen in het voor- en zijerf.
- Aanplant haag aan de zuidwestelijke en zuidelijke perceelsranden, aansluitend op bestaand groen.
- Behoud bestaand groen aan de noord- en noordwestkanten van het perceel. Deze stroken worden afgewaardeerd naar de bestemming 'Groen'.
- Verwijderen asbestdaken bestaande bebouwing (ca. 960 m² dakoppervlak¹).

Met de voorgestelde inrichtingsmaatregelen worden het perceel en de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze ingepast, aansluitend op de aanwezige landschapsstructuren. De bestaande groene uitstraling en sfeer van een agrarisch perceel wordt behouden en verder versterkt. De fysieke investering in het landschap staat in voldoende verhouding tot de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.



Figuur 4.4: landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering

5. MILIEU, DUURZAAMHEID EN WAARDEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

5.1 Geluid

5.1.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

5.1.2 Onderzoek

Het plangebied ligt in de nabijheid van enkele wegen die een hogere toegestane snelheid hebben dan 30 km/h. De Wet Geluidhinder stelt dan een akoestisch onderzoek verplicht als er nieuwe geluidsgevoelige objecten worden opgericht. Het woonhuis zal worden verbouwd, maar er is geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelige functie; het gebruik wijzigt immers niet. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.1.3 Conclusie

Het aspect 'geluid' zorgt niet voor belemmeringen.

5.2 Luchtkwaliteit

5.2.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

5.2.2 Onderzoek

Invloed initiatief op luchtkwaliteit

In de paragraaf 4.3 is de invloed van het initiatief op de verkeersgeneratie van het plangebied beschreven. Geconcludeerd wordt dat een agrarisch bedrijf en een elektrotechnisch installatiebedrijf beiden aangemerkt kunnen worden als een "bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief" in het kader van de CROW. Aangezien het brutovloeroppervlak van het toekomstige bedrijf niet toeneemt ten opzichte van het huidige bedrijf zal de verwachte verkeersgeneratie ook niet toenemen. Ook worden voor een (vrijstaande) bedrijfswoning en reguliere woning dezelfde kengetallen gebruikt bij het CROW. De verkeersgeneratie zal dus ook niet toenemen ten gevolge van de transformatie van de woning. Aangezien de verkeersgeneratie van het plangebied in de toekomstige situatie niet toeneemt, is het uitvoeren van luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig. Het plan draagt op voorhand 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit.

Invloed luchtkwaliteit op initiatief

Wel moet gekeken worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Dit kan achterhaald worden middels de achtergrondwaarden m.b.t. luchtkwaliteit. Met behulp van de NSL-monitoringstool zijn de achtergrondwaarden van stikstof en fijnstof bij de dichtstbijzijnde (maatgevende) meetpunten achterhaald. In figuur 5.1 zijn deze waarden weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de waarden ruim onder de norm liggen en daarom sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van de luchtkwaliteit.



Meetpunt	Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
1	15856039	19.5	18.7	6.7	11.6	2017
2	15856001	20.2	19.0	6.8	11.8	2017
3	15856036	20.0	19.1	6.9	11.9	2017
Norm		40	40	35	25	

Figuur 5.1: Achtergrondwaarden luchtkwaliteit (bron: NSL-monitoringstool)

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

5.3.1 Toetsingskader

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 te worden gehouden met milieuzonering om 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.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien

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

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).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

5.3.2 Onderzoek

Invloed initiatief op omgeving

Initiatiefnemer heeft het voornemen om de agrarische bedrijvigheid op het perceel te beëindigen, de bestaande schuur te gebruiken ten behoeve van een kleinschalig elektrotechnisch installatiebedrijf en de bestaande bedrijfswoning te gebruiken voor reguliere bewoning. Het elektrotechnisch installatiebedrijf kan aangemerkt worden als een “kleinschalige niet-agrarische bedrijfsactiviteit” en heeft een maximale milieucategorie 2 (elektrotechnische industrie, SBI-code 2008-293). Een bedrijf met een dergelijke milieucategorie heeft een aan te houden richtafstand van 30 meter tot een milieugevoelige functie. De milieugevoelige functies in de omgeving van het plangebied (woningen) bevinden zich ruim buiten deze 30 meter. De bedrijfswoning wordt verbouwd en gedeeltelijk uitgebreid ten gunste van het woongenot. Een woning heeft geen milieucategorie en daarom ook geen richtafstand. De gewenste ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van milieugevoelige functies in de omgeving.

Invloed omgeving op initiatief

Daarnaast moet aangetoond worden dat ter plaatse van de woning in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Om deze reden zijn de milieubelastende bedrijven en functies in de omgeving geïnventariseerd. In navolgende tabel en figuur 5.2 zijn deze bedrijven en functies weergegeven. In de tabel is te zien dat de woning is gelegen buiten alle richtafstanden van de omliggende bedrijven. Om deze reden kan gezegd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Nr.	Bedrijf/functie	Milieucategorie	Richtafstand (m)	Daadwerkelijke afstand (m)
1	Kampeerterein	3.1	50	240
2	Horeca	1	10	285
3	Gemaal	2	30	360
4	Bedrijf met caravanstalling	2	30	170
5	Bedrijf opslag	2	30	70
6	Bedrijf transport	3.1	50	620
7	Agrarisch bedrijf	3.1	50	540
8	Agrarisch bedrijf	3.1	50	250
9	Agrarisch bedrijf	3.1	50	440
10	Agrarisch bedrijf	3.1	50	510
11	Hoveniersbedrijf	3.1	50	530
12	Intensieve veehouderij	4.1	200	550



Figuur 5.2: Milieubelastende bedrijven en functies in de omgeving in kaart

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zorgt niet voor belemmeringen.

5.4 Geur agrarisch

5.4.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

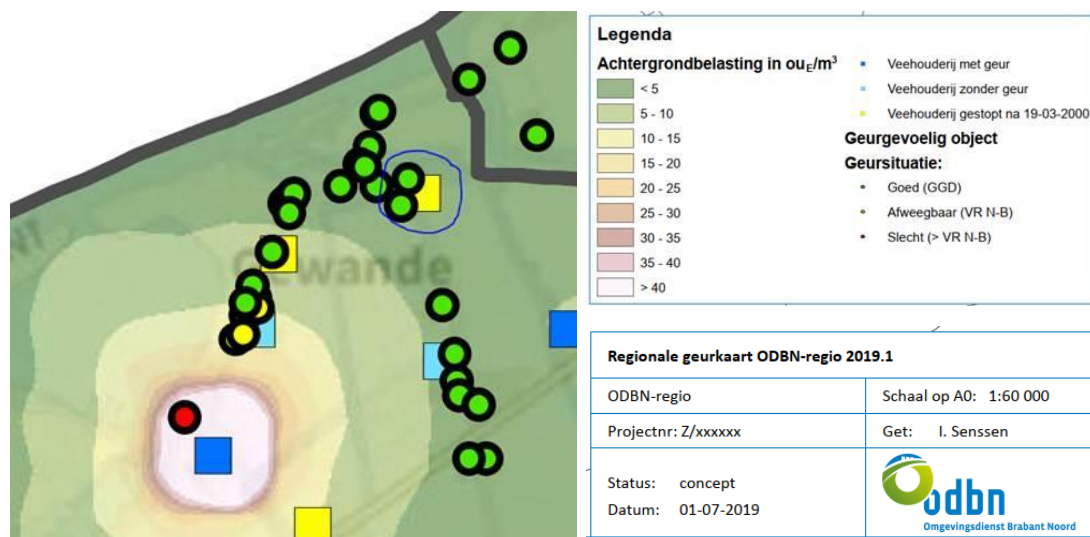
De planlocatie staat in WEB BVB te boek als een voormalige (melk)rundveehouderij waarvoor alleen vaste afstanden golden. Uit WEB BVB blijkt dat binnen de veehouderij op 14 november 2011 geen bedrijfsmatig vee meer werd gehouden. Met deze ontwikkeling wordt de agrarische bestemming van de locatie afgehaald. De bedrijfswoning krijgt daarmee een ander beschermingsniveau voor het geuraspect. Het project dient te worden getoetst op:

- mogelijke beperkingen voor omliggende (intensieve) veehouderijen;
- een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.4.2 Onderzoek

In de omgeving zijn enkele intensieve veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderijen zijn gelegen aan Gewande 1a (ca. 970 m), Hustenweg 8 (ca. 600 m) en Blokkenweg 4 (ca. 2000 m). Gezien de omvang van de veehouderijen en de bijbehorende afstand tot het projectgebied worden deze veehouderijen als gevolg van deze ontwikkeling zeker niet worden beperkt in een evt. bedrijfsontwikkeling.

De betreffende veehouderijen veroorzaken op hun beurt geen dusdanige voorgrondbelasting geur dat er sprake zal zijn van een onvoldoende woon- en leefklimaat op een geurgevoelig object (woning) binnen het projectgebied. De achtergrondgeurbelasting als gevolg van de (intensieve) veehouderijen tezamen in de omgeving van het projectgebied geeft eveneens een aanvaardbaar woon- en leefklimaat waarin het projectgebied is gelegen. Uit onderstaande uitsneden van de regionale geurkaart (projectgebied in blauw omcirkelt) blijkt dat de achtergrondgeurbelasting ter plaatse minder dan 5 OUE is. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de norm uit de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant en ook aan de norm van de GGD.



Figuur 5.3: Uitsnede regionale geurkaart met achtergrondbelasting (bron: ODBN)

5.4.3 Conclusie

Er zijn geen beperkingen in het kader van geur.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Toetsingskader

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

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.
--

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

5.5.2 Onderzoek

Risicovolle bedrijven/opslagen

De risicovolle inrichting rondom het plangebied zijn weergegeven in figuur 5.4. Het plangebied is niet gelegen binnen een PR- of GR-contour van deze inrichtingen.



Figuur 5.4: Uitsnede risicokaart met risicovolle inrichtingen omgeving

Leidingen

Ten oosten van het plangebied is op een afstand van circa 1.850 meter loopt een hogedruk aardgasleiding gesitueerd. Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van deze leiding. De buisleiding vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Transport gevaarlijke stoffen

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

5.5.3 Conclusie

Het plangebied ligt buiten de PR- of GR-contouren van risicovolle inrichtingen, leidingen en transportroutes. Het aspect 'externe veiligheid' zorgt daarom niet voor belemmeringen.

5.6 Ecologie

5.6.1 Toetsingskader

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

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

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

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

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

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

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

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

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

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

Soortenbescherming

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

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

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

5.6.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Rijntakken, bevindt zich op circa 5,3 kilometer van het plangebied. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op voorhand uitgesloten. Er is geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen en bovendien vinden er geen sloop- en bouwwerkzaamheden plaats, met uitzondering van kleinschalige werkzaamheden voor de beoogde uitbreiding van de woning (47 m²). Daarom kan redelijkerwijs worden aangenomen dat het plan zorgt voor een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebieden. In de planvorming hoeft derhalve verder geen rekening gehouden te worden met de wet natuurbescherming, onderdeel Natura 2000.

Het onderdeel houtopstanden uit de Wet natuurbescherming (voormalige Boswet) is, aangezien er geen sprake is van bomenkap, in dit geval niet aan de orde.

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Brabant (voormalig EHS) en tevens buiten de Groenblauwe Mantel zoals deze is vastgesteld op de provinciale beleidskaart. Gezien de ligging buiten de begrensde planologische gebiedsbescherming en de aard van de ontwikkeling, zal hiervoor in de planvorming verder geen rekening gehouden hoeven te worden.

Soortenbescherming

Ter plaatse van de schuur worden slechts in pandige werkzaamheden verricht ten behoeve van het gereedmaken van het pand voor vestiging van het elektrotechnisch installatiebedrijf. Beschermde soorten zijn hiervoor niet van belang.

De huidige woning op het terrein is gebouwd in 1960. Er bevinden zich geen verdachte locaties, zoals openingen (open stootvoegen) in de muur, openingen langs dakranden of ruimtes achter betimmeringen, waar vleermuizen en vogels kunnen verblijven/nestelen in het gebouw. Het omliggende gebied wordt intensief gebruikt. De verwachting is dat daar eveneens geen beschermde soorten voorkomen.

Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande vegetatie aan de weg nabij het plangebied. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door de bouwwerkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.

Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en vogels met jaarrond beschermde nesten te verwachten. Daarnaast is het voorkomen van vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) binnen het plangebied uit te sluiten, vanwege de afwezigheid van geschikt habitat. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtnaam van de zorgplicht.

Het initiatief voorziet in een uitbreiding van een woning met 47 m² b.b.o. tot maximaal 750 m³. Op de locatie waar de uitbreiding plaatsvindt zijn geen specifieke natuurwaarden aanwezig. Ook wordt er geen opgaand groen gekapt. De waarde van het gebied zal door de ontwikkeling niet aangetast worden. Wel dient bij het uitvoeren van de werkzaamheden wat betreft de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, rekening gehouden te worden met de broed- en nestperiode van vogels.

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' zorgt niet voor belemmeringen.

5.7 Bodem

5.7.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

5.7.2 Onderzoek

Er heeft een historische bodemtoets plaatsgevonden (bijlage 1). Op basis van de historische bodemtoets kan worden vastgesteld dat er geen belemmeringen ten aanzien van het toekomstige gebruik te verwachten zijn. Met uitzondering van een beperkte uitbreiding van de woning, vinden er geen bodemingrepen plaats.

De daken van de stal en overkapping bevatten asbest. Dit wordt in opdracht van de initiatiefnemer geheel verwijderd. Asbestverdacht materiaal is op maaiveldniveau niet aanwezig.

Voorgaande bevindingen maken het plan op voorhand haalbaar wat betreft het aspect bodem. Voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan wordt een bodemonderzoek uitgevoerd, bestaande uit een verkennend bodemonderzoek, een specifiek tankonderzoek vanwege een voorheen aanwezige olietank in de veldschuur en een asbestbodemonderzoek ter plaatse van een druppelzone. De resultaten van het onderzoek worden in het plan verwerkt.

5.7.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' zorgt op voorhand niet voor belemmeringen.

5.8 Water

5.8.1 Toetsingskader

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

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

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

Het waterschap Aa en Maas heeft beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het Waterbeheerplan 2016-2021 en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. Sinds maart 2015 is een gezamenlijke Keur door de Brabantse Waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta opgesteld. Op grond van de Keur zijn Algemene regels en een aantal Beleidsregels opgesteld

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

Uitgangspunten integraal waterbeheer

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:

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

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

Daarnaast zien we water als kans voor meervoudig ruimtegebruik en vergroting van de beleving van water. Deze uitgangspunten dragen bij aan een mooi, robuust en klimaatbestendig watersysteem. Aan de hand van deze waterparagraaf wordt toegelicht hoe het waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichting in dit plan.

Verordening hemelwater en grondwater 's-Hertogenbosch 2017

Voor onderhavig plan is de Verordening hemelwater en grondwater 's-Hertogenbosch van belang. Hierin is namelijk het volgende opgenomen met betrekking tot het verbod op het lozen van hemelwater op de riolering:

1. Het is verboden vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein;
2. De eigenaar van een perceel heeft de verplichting het hemelwater op eigen terrein te verwerken en heeft daarbij vrije keuze tussen de toe te passen voorzieningen waarbij het volgende geldt:
 - a. De minimale te realiseren hemelwatervoorziening moet 60 mm (per m² verhard oppervlak) kunnen verwerken;
 - b. In de binnenstad is de vereiste hemelwatervoorziening 30 mm (per m² verhard oppervlak); zie de kaart in de toelichting;
 - c. Voor het oppervlak aan groen dak (in m²) wordt geen (aanvullende) hemelwatervoorziening vereist.
3. Bij elke activiteit geldt dat de reeds aanwezige totale hoeveelheid (hemel)waterberging niet af mag nemen.
4. De voorzieningen als bedoeld in lid 2 dienen uiterlijk 10 weken na het gereedkomen van het nieuw bouwwerk of aanleg van het nieuw verhard oppervlak gerealiseerd te zijn en moeten blijvend in stand gehouden worden.
5. De beheerder kan ontheffing verlenen van het verbod, bedoeld in het eerste lid, indien van de eigenaar van het nieuw bouwwerk of het nieuw verhard oppervlak redelijkerwijs een te grote inspanning wordt geëist in verhouding tot het doel van het verbod.

De aanvraag om een ontheffing als bedoeld in het vijfde lid wordt tegelijk met de aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwen of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, ingediend.

5.8.2 Onderzoek

In de huidige situatie is sprake van circa 780 m² aan bebouwing (70 m² woning, 510 m² schuur en 200 m² overkapping). Met dit initiatief wordt de huidige woning uitgebreid met circa 47 m². Er wordt daarmee gezorgd voor een zeer beperkte toename van het verhard oppervlak.

In de gemeentelijke Verordening hemelwater en grondwater is opgenomen dat hemelwater niet geloosd mag worden op het rioolstelsel. De eigenaar van het perceel heeft de verplichting het hemelwater op eigen terrein te verwerken en heeft daarbij vrije keuze tussen de toe te passen voorzieningen waarbij geldt dat de minimale te realiseren hemelwatervoorziening 60 mm (per m² verhard oppervlak) moet kunnen verwerken. In onderhavig geval komt dit neer op minder dan 3 m³ (uitgaande van een toename van 47 m² verhard oppervlak). Het realiseren van deze hoeveelheid aan waterberging is conform de gemeentelijke verordening verplicht. Deze zeer beperkte hoeveelheid aan benodigde waterberging kan gemakkelijk op eigen terrein worden gerealiseerd. Hierbij kan gedacht worden aan het verbreden van een bestaande greppel of het aanleggen van een poel.

Ten noorden van het plangebied loopt blijkens de legger van het waterschap een A-watergang. Het plangebied valt deels binnen de beschermingszone van 5 meter rondom deze watergang, zie figuur 5.5. Binnen de beschermingszone is in de bestaande situatie reeds beplanting aanwezig aan de noordzijde van het perceel. Deze wordt vooralsnog behouden en valt onder de overgangsregeling van het waterschap Aa en Maas d.d. 9 juli 2019. Binnen de zone wordt geen nieuwe beplanting aangelegd en geen nieuwe bebouwing opgericht. De bestaande bebouwing ligt juist buiten de zone. Bij het bepalen van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de beschermingszone door géén nieuwe beplanting of elementen binnen deze zone aan te brengen. Het plan is in overeenstemming met de Keur en de Algemene regels.



Figuur 5.5: beschermingszone A-watergang ten opzichte van perceel en bebouwing (bron: legger waterschap Aa en Maas)

5.8.3 Conclusie

Het aspect 'water' zorgt niet voor belemmeringen.

5.9 Archeologie

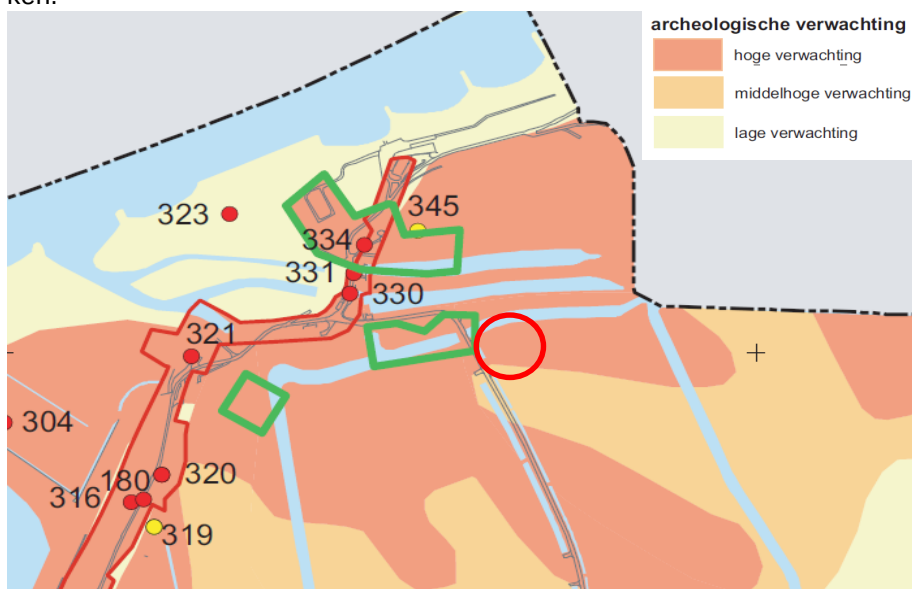
5.9.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op

het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente. Dit beleid is in juni 2010 vastgesteld. Ten behoeve van het beleid zijn voor archeologische waarden en archeologische verwachtingsgebieden binnen de gemeentegrenzen specifieke eisen of voorwaarden opgesteld en verwerkt tot een archeologische verwachtingenkaart (zie figuur 5.5). Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.



Figuur 5.5: Uitsnede archeologische waardenkaart Noord-Brabant (plangebied rood omcirkeld)

Het plangebied is aangeduid met een hoge archeologische verwachting. Hierbinnen geldt een onderzoekspllicht bij bodemingrepen groter dan 100 m² en meer dan 50 cm beneden maaiveld. Bij onderhavige ontwikkeling zullen alleen bodemingrepen worden verricht ter plaatse van de uitbreiding van de woning. Deze uitbreiding heeft een oppervlakte van circa 47 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. De bestaande dubbelbestemming (uit het vigerende bestemmingsplan) wordt gehandhaafd.

5.9.3 Conclusie

Het aspect ‘archeologie’ zorgt niet voor belemmeringen.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

5.10.2 Onderzoek

De cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied en haar omgeving kunnen achterhaald worden middels de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van Noord-Brabant. Een uitsnede van deze kaart is in figuur 5.6 weergegeven.

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorische vlak 'Beerse Overlaat' en het cultuurhistorische landschap de 'Beerse en Baardwijkse Overlaat'. Gezien de aard en omvang van het plan zijn geen negatieve effecten op deze cultuurhistorisch waardevolle vlakken/landschappen te verwachten. Ook zullen er geen wijzigingen plaatsvinden ter plaatse van de Rosmalensedijk die aangemerkt is als een waardevolle lijnstructuur. Het plan zorgt daarnaast niet voor eventuele negatieve invloed op monumentale gebouwen, bouwwerken of groen.

5.10.3 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' zorgt niet voor belemmeringen.



Figuur 5.6: Uitsnede CHW-kaart Noord-Brabant met ligging plangebied (zwart omcirkeld)

5.11 Trillingen

5.11.1 Toetsingskader

Bij trillingen in het ruimtelijk spoor gaat het vrijwel altijd om bescherming tegen trillingshinder bij personen. In sommige gevallen kan er ook sprake zijn van verstoring van activiteiten door trillingen (bijvoorbeeld laboratoria of computercentra welke gevoelig zijn voor trillingen). Trillingen is een mee te nemen aspect in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Weg- of railverkeer en bepaalde industriële activiteiten kunnen trillingen in de bodem veroorzaken. De trilling verspreidt zich verder via de bodem naar gevoelige objecten. Hoewel de sterkte afneemt naarmate de afstand tot de bron groter wordt, kan de trilling ergens anders hinder opleveren. Wegverkeer over een oneffen wegdek veroorzaakt trillingen. De aard en heftigheid van deze trilling is afhankelijk van het type voertuig, de belading, snelheid en de oneffenheden waar het verkeer overheen rijdt. Ook treinverkeer kan zorgen voor trillingen. De snelheid en gewicht van treinen is hierbij een belangrijke

factor bij het ontstaan van trillingen. Daarnaast zijn de eigenschappen van de trein (onder andere belading) en de interactie van de trein met de ondergrond van belang bij het ontstaan en doorgeven van trillingen naar de omgeving (de bodem).

Het onderzoeksgebied van trillingen bij (spoor)wegen ligt vrijwel altijd binnen een afstand van ongeveer 100 meter vanaf de bron.

5.11.2 Onderzoek

Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen 100 meter van een spoorlijn. De dichtstbijzijnde spoorlijn (traject Den Bosch - Oss/Nijmegen) ligt op circa 4 kilometer van het plangebied. Een onderzoek naar trillingen is dan ook niet noodzakelijk.

5.11.3 Conclusie

Het aspect 'trillingen' zorgt niet voor belemmeringen.

5.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt elektrotechnisch installatiebedrijf mogelijk gemaakt in een bestaand gebouw. Hiermee zal de agrarische bedrijfsfunctie van dit gebouw (en tevens het plangebied) worden verwijderd. Daarnaast wordt met dit bestemmingsplan gezorgd dat het gebruiken van een huidige bedrijfswoning en beperkte uitbreiding daarvan voor reguliere bewoning is toegestaan. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen activiteit komt niet voor als activiteit in Bijlage D van het Besluit m.e.r.. Er is geen sprake van een m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteit. Er is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk. Er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

6. JURIDISCH BESTUURLIJKE ASPECTEN

6.1 Algemeen

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

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden in het plangebied aangegeven. In dit geval zijn de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' opgenomen. Daarnaast is er een bouwvlak opgenomen rondom de (bestaande en toekomstige) bebouwing. De bestemmingen worden in de volgende paragraaf nader toegelicht. Verder is met het oog op bescherming van de archeologische waarden de huidige dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' gehandhaafd.

6.3 Toelichting op de planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Inleidende regels

De artikelen in deze paragraaf hebben betrekking op de toepassing van de bestemmingsplanregels. In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. De bepalingen, welke verplicht gesteld zijn en opgenomen in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012), zijn overgenomen in de regels. Daarnaast zijn in artikel 1 de begrippen overgenomen die ook worden gehanteerd in de Wet algemeen bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Verordening ruimte van de provincie. In artikel 2 is vastgelegd hoe bij toepassing van de regels er wordt gemeten.

Bestemmingsregels

De regels behorende bij de bestemmingen hebben een uniforme opbouw. Voor zover aanwezig zijn de regels als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving
- bouwregels
- nadere eisen
- afwijken van de bouwregels
- specifieke gebruiksregels
- afwijken van de gebruiksregels
- wijzigingsbevoegdheid.

In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven waar de als zodanig aangewezen gronden voor zijn bestemd. De bouwregels en de specifieke en algemene gebruiksregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving.

Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Agrarisch

Rondom het toekomstige woonperceel heeft het grootste deel van het perceel reeds de bestemming 'Agrarisch'. Een beperkte strook behoort thans tot de bestemming 'Agrarisch Bedrijf' en het is gewenst om deze bestemming te amoveren en te wijzigen naar 'Agrarisch'. De gronden zijn bedoeld voor agrarische doeleinden (agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen), alsmede voor groenvoorziening, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik, alsmede voor bijbehorende voorzieningen.

Binnen de bestemming mogen geen gebouwen, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

Groen

Aan de perceelsranden (noordelijk en oostelijk) worden enkele landschapselementen en kruidenrijk grasland gerealiseerd conform het landschappelijk inpassingsplan. De zones waar robuuste landschapselementen en grasland worden voorzien, zijn bestemd als 'Groen'. Deze gronden, waar uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, zijn bestemd voor groenvoorzieningen, aanleg en instandhouding van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Wonen

De overige gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Het wonen wordt immers de hoofdfunctie in de toekomstige situatie. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepsactiviteiten, een niet-agrarisch bedrijf (uitsluitend een bedrijf in aanleg en onderhoud van elektrotechnische installaties) ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', tuinen en erven, en bijbehorende ondergeschikte voorzieningen zoals parkeer- en groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. In het artikel is een parkeerregeling opgenomen.

Gebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht. Er is één woning (max. 750 m³) toegestaan, met bijbehorende bouwwerken. In totaal mag, naast het hoofdgebouw (de woning) maximaal 710 m² aan gebouwen en overkappingen aanwezig zijn. Dit betreft de bestaande loods (510 m², welke voor bedrijfsdoeleinden mag worden gebruikt), overkapping (200 m²). Hiermee is een specifieke maatwerkregeling voor deze locatie opgesteld. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen toegestaan.

Algemene regels

In de algemene regels komen de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels aan de orde. Deze bepalingen gelden voor het gehele plangebied.

Overgangs- en slotregels

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

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet in verbouw van een (bedrijfs)woning, met een beperkte uitbreiding van de woning. Daarmee wordt geen bouwplan mogelijk gemaakt als bedoeld in bovenstaande opsomming. Het kostenverhaal vindt plaats via de leges. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid voldoende verzekerd.

8. INSPRAAK EN VOOROVERLEG

Omgevingsdialoog

Over het plan is overleg gevoerd met de direct omwonenden. De initiatiefnemers hebben met de direct belanghebbenden, zijnde de directe burens op de adressen Rosmalensedijk 2, 3 en 5, in mei en december 2019 gesproken. De belanghebbenden hebben aangegeven geen bezwaren tegen het voorstellen te hebben. Op enkele punten is een nadere toelichting op de plannen gegeven door de initiatiefnemers. Van de dialoog is door de initiatiefnemers een beknopt verslag opgesteld, dat als bijlage is opgenomen. Het is naar aanleiding van de omgevingsdialoog niet nodig om het planvoornemen aan te passen. Vanwege de gevoerde dialoog wordt afgezien van het voeren van inspraak op basis van de inspraakverordening.

De omgevingsdialoog heeft geen aanleiding gegeven tot wijzigingen van het plan. Initiatiefnemers betrekken de buurt nauwlettend bij de planvorming en stand van zaken.

Vooroverleg

Ook heeft in deze fase het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas plaatsgevonden. Het waterschap heeft aangegeven dat een ruimtelijk waterbelang van toepassing is, namelijk een A-watergang met bijbehorende beschermingszone noordelijk van het plangebied. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is par. 5.8 van de toelichting aangevuld met een uitgebreidere beschouwing van dit waterbelang. Daarnaast is een tweetal tekstuele suggesties van het waterschap overgenomen in de toelichting.

De provincie heeft een reactie gegeven over de berekening van de landschapsinvestering en de wijze van investering. Ze stelt de hoogte van het bedrag te laag te vinden en ten onrechte wordt de sanering van het asbestdak als investering gerekend. Ze verzoekt het plan hier op aan te passen.

Wij zijn van mening dat de gehanteerde normbedragen niet aangepast hoeven te worden. Deze zijn actueel en als gemeente hebben we bij het bepalen hiervan een bepaalde eigen vrijheid.

Nader overleg met de provincie heeft wel geleid tot een aanpassing van de berekening en de wijze van investering. Wat betreft de inbreng van de asbestsanering delen wij het standpunt van de provincie en nemen we deze niet mee als onderdeel van de kwaliteitsbijdrage. Er is een aanvullend landschapsplan opgesteld waarbij extra grond is betrokken en een landschappelijke invulling krijgt.

De fysieke investering in het landschap staat hiermee in voldoende verhouding tot de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze tegen het plan indienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de inhoud van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de bijlage 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Rosmalensedijk 4 's-Hertogenbosch'. Tevens heeft met de indieners overleg plaatsgevonden. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot aanpassing van de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering en in aansluiting daarop ook van de regels, verbeelding en toelichting van het plan. Een en ander is nader beschreven in de bijlage.

Vaststelling en beroep

Het bestemmingsplan is op 8 december vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn beroep instellen bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State.

