

BESTEMMINGSPLAN "HEESEIND 35A EN 37 TE NULAND"



LOCATIE BEDRIJF
Heeseind 35a en 37
5392PD Nuland



BESTEMMINGSPLAN

"HEESEIND 35A EN 37 TE NULAND"

Identificatienummer: NL.IMRO.0796.0002549-1401

Initiatiefnemer: Fam. Van Breugel

Contact FarmConsult
Postbus 91
7240 AB Lochem
farmconsult@forfarmers.eu

Opstellers: SRo

Datum: Januari 2024

Versie: 4

Status: Vastgesteld

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 - INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
HOOFDSTUK 2 – PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	10
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten.....	12
2.4 Landschappelijke inpassing.....	12
HOOFDSTUK 3 – BELEIDSKADER	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	14
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	15
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).....	15
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2 Provinciaal beleid.....	16
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	16
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	17
3.3 Gemeentelijk beleid	24
3.3.1 Structuurvisie buitengebied Maasdonk.....	24
3.3.2 Woonvisie 2020	24
3.3.3 Wijzigingsbevoegdheid vigerend bestemmingsplan artikel 31.2	25
HOOFDSTUK 4 – UITVOERINGSASPECTEN	27
4.1 Milieuaspecten.....	27
4.1.1 Bodem.....	27
4.1.2 Geluidhinder	28
4.1.3 Luchtkwaliteit	29
4.1.4 Externe veiligheid.....	31
4.1.5 Milieuzonering.....	33
4.1.6 Geurhinder veehouderijen	35
4.1.7 Gezondheid	38

4.2 Fysieke aspecten	39
4.2.1 Cultuureel erfgoed	39
4.2.1.1 Archeologie	39
4.2.1.2 Cultuurhistorie	43
4.2.2 Ecologie	44
4.2.3 Waterhuishouding	48
4.2.4 Verkeer en parkeren.....	54
4.2.5 Kabels en leidingen	55
4.3 Duurzaamheid	55
4.4 M.e.r.-plicht	57
4.5 Economische aspecten	57
4.6 Handhaafbaarheid	58
HOOFDSTUK 5 – JURIDISCHE PLANOPZET	59
5.1 Algemeen	59
5.2 Toelichting op de verbeelding	59
5.3 Toelichting op de regels	59
5.3.1 Inleidende regels	60
5.3.2 Bestemmingsregels	60
5.3.3 Algemene regels	61
5.3.4 Overgangs- en slotregels	62
HOOFDSTUK 6 – MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	63
HOOFDSTUK 7 – PROCEDURE.....	64
7.1 Algemeen.....	64
7.2 Ontwerp bestemmingsplan	64
7.3 Vastgesteld bestemmingsplan	64
BIJLAGEN	65
1. Impressie bestaande situatie	
2. Landschappelijk inpassingsplan	
3. Bodemonderzoek	
4. Onderzoek milieuaspecten	
5. Archeologisch onderzoek	
6. Quicksan Flora en Fauna.....	
7. Stikstofdepositieberekeningen.....	
8. Digitale watertoets	
9. Omgevingsdialoog	

Hoofdstuk 1 - Inleiding

1.1 Aanleiding

Familie van Breugel (hierna: initiatiefnemer) bezit ter plaatse van Heeseind 35a en 37 een agrarische bedrijfslocatie. Op de locatie was een vleesveebedrijf aanwezig. Het bouwvlak van het agrarische bedrijfsperceel bedraagt circa 2.400 m². Binnen het perceel zijn twee bedrijfswoningen aanwezig inclusief bijbehorende bijgebouwen. De bedrijfswoningen zijn aaneengebouwd.



Afbeelding 1 Uitsnede topografische kaart met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Initiatiefnemer is voornemens om de agrarische bedrijfsactiviteiten definitief te staken en wil daarom het bedrijfsperceel herontwikkelen. Initiatiefnemer wenst beide bedrijfswoningen (ter plaatse van Heeseind 35a en Heeseind 37) om te zetten tot burgerwoning. Hierbij zal zoon van initiatiefnemer nummer 37 gaan bewonen en zal 35a een meer levensloopbestendig karakter krijgen voor initiatiefnemer. De bewoner van nummer 37 is de eigenaar van het gehele erf inclusief alle opstallen.

Het bedrijfsmatig houden van vleesvarkens is reeds gestaakt. Met onderhavig plan zal de oude stal zal worden gesloopt. De loods, met een omvang van 345 m², zal blijven behouden. Deze loods zal dienst doen als kleinschalige bedrijfsruimte aan huis, ten dienste van het timmerbedrijf van de zoon. Hiertoe zal maximaal 200 m² gebruikt worden enkel ten dienste van het bedrijf aan huis. De overige 145 m² zal dienst doen als privé gebruik. De inpandige werkruimte zal voornamelijk dienen ten behoeve van de voorbereiding van klussen bij particulieren en bedrijven in de buurt, kleinschalige bewerking van producten, opslaan van materieel en opslaan van benodigde werktuigen.

Met de ontwikkeling worden overtollige verharding, bedrijfsgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde geamoveerd. Conform landschappelijk inpassingsplan worden bovendien diverse landschapselementen gerealiseerd.

Het omschakelen naar wonen met kleinschalige bedrijfsfunctie, past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief moet een partiële herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld.

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente 's-Hertogenbosch heeft in de brief van 1 maart 2022 (zaaknummer: 079613553680) kenbaar gemaakt aan initiatiefnemer, om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan bovengenoemde herontwikkeling.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan het Heeseind in Nuland in de gemeente 's-Hertogenbosch. Het plangebied is kadastraal bekend als, gemeente 's-Hertogenbosch, sectie B, nummer 4516 (ged.) en 4773. Het plangebied is circa 3.850 m² groot. Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 2 Uitsnede kadastrale kaart met globale aanduiding kadastraal perceel (rood omlijnd)

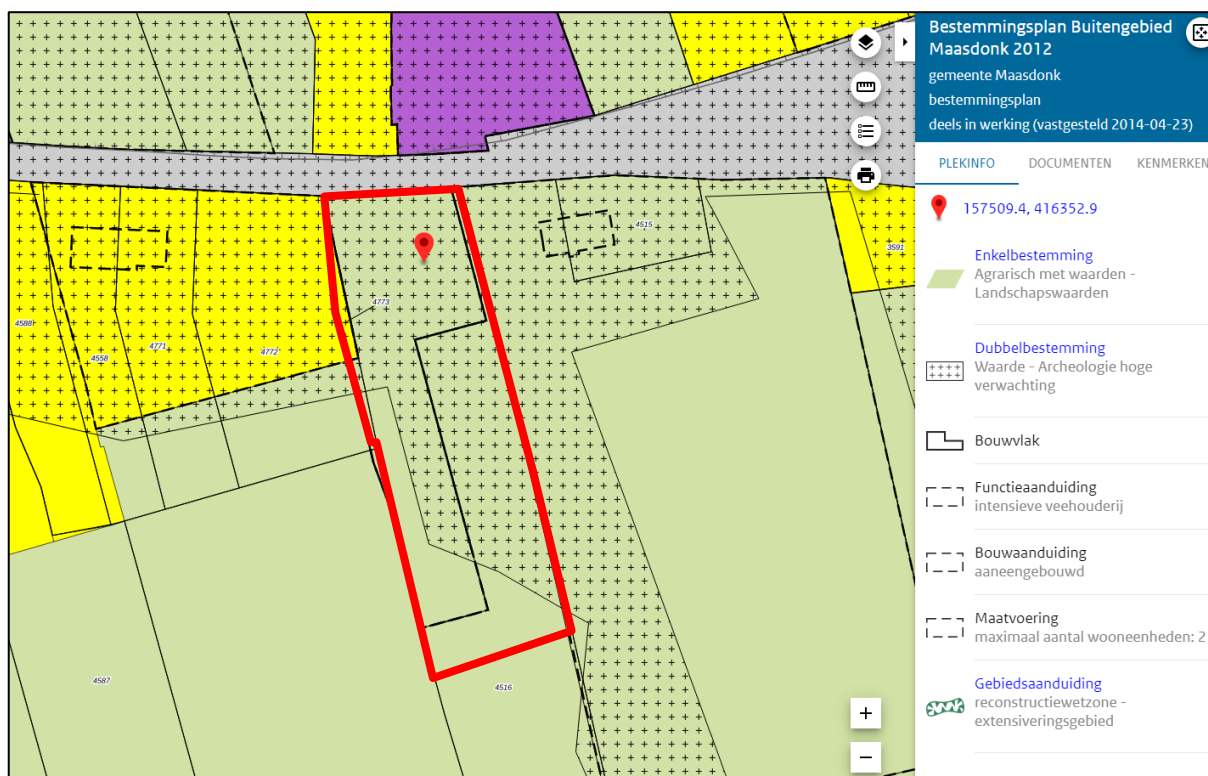
Het plangebied is dus groter dan het huidige agrarische bouwvlak dat een omvang heeft van circa 2.400 m². Het plangebied is groter dan het huidige vigerende bouwvlak, omdat in relatie tot onderhavig plan wordt voorzien in extra landschappelijke inpassing. Het deel van de gronden die ook in bezit zijn van initiatiefnemer en die buiten het plangebied vallen zijn reeds agrarisch in gebruik als weide. Het betreft de gronden ten zuiden van de te slopen varkensstal. Het gebruik van deze grond wijzigt niet met onderhavig plan. Derhalve wordt dit deel buiten het plangebied gelaten.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld door de gemeenteraad door de voormalige gemeente Maasdonk op 23 april 2014. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is het plangebied bestemd tot 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische grondgebruik en agrarische bedrijfsvoering, behoud, herstel en versterking van cultuurhistorische en landschappelijke waarden, extensief recreatief medegebruik en niet-agrarische nevenactiviteiten.

Een gedeelte van de planlocatie heeft een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting'. Hierover is meer te vinden in paragraaf 4.2.1 cultureel erfgoed. Ter plaatse van het plangebied is een bouwvlak opgenomen met een omvang van circa 2.400 m².

In voorliggend plan is sprake van de functieaanduiding 'intensieve veehouderij', bouwaanduiding 'aaneengebouwd' en maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 2'. Daarnaast is sprake van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', waarvoor geldt dat vormverandering van het bouwvlak ter plaatse van functieaanduiding 'intensieve veehouderij' niet is toegestaan. Ter impressie voor vigerend bestemmingsplan zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 3 Uitsnede bestemmingsplankaart met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

In voorgenomen initiatief worden de agrarische activiteiten definitief beëindigd, daartoe wordt overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt het bouwvlak verkleind. De bestemming wordt omgezet naar wonen en kleinschalige bedrijvigheid aan huis, in de zin van een timmerbedrijf met maximaal 200 m² gebruiksoppervlakte, wordt geborgd. Dit past niet direct binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid, namelijk artikel 31.2. In beginsel kan het plan handelen in lijn met artikel 31.2, behoudens dat niet wordt voldaan aan de oppervlakte 'aan huis gebonden bedrijf'. Dit omdat initiatiefnemer ten behoeve van het kleinschalige timmerbedrijf aan huis 200 m² van 345 m² wenst te gebruiken ten behoeve van de opslag van materieel. Derhalve is een herziening van het

bestemmingsplan noodzakelijk. Ondanks dat het initiatief niet conform artikel 31.2 kan worden verwezenlijkt, handelt het plan in de geest van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 31.2 van het vigerende bestemmingsplan. De voorwaarden hiervan worden nader getoetst en onderbouwd in paragraaf 3.3.3 van deze bestemmingsplan toelichting.

Voorliggend bestemmingsplan betreft dus een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan en voorziet in de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied ter plaatse van Heeseind 35a en 37 te Nuland. Hierbij wordt het plangebied in onderhavig plan groter dan het huidige bouwvlak. Dit omdat in onderhavig plan wordt voorzien in extra landschappelijke inpassing op gronden die in bezit zijn van initiatiefnemer.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de verbeelding, regels en deze toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

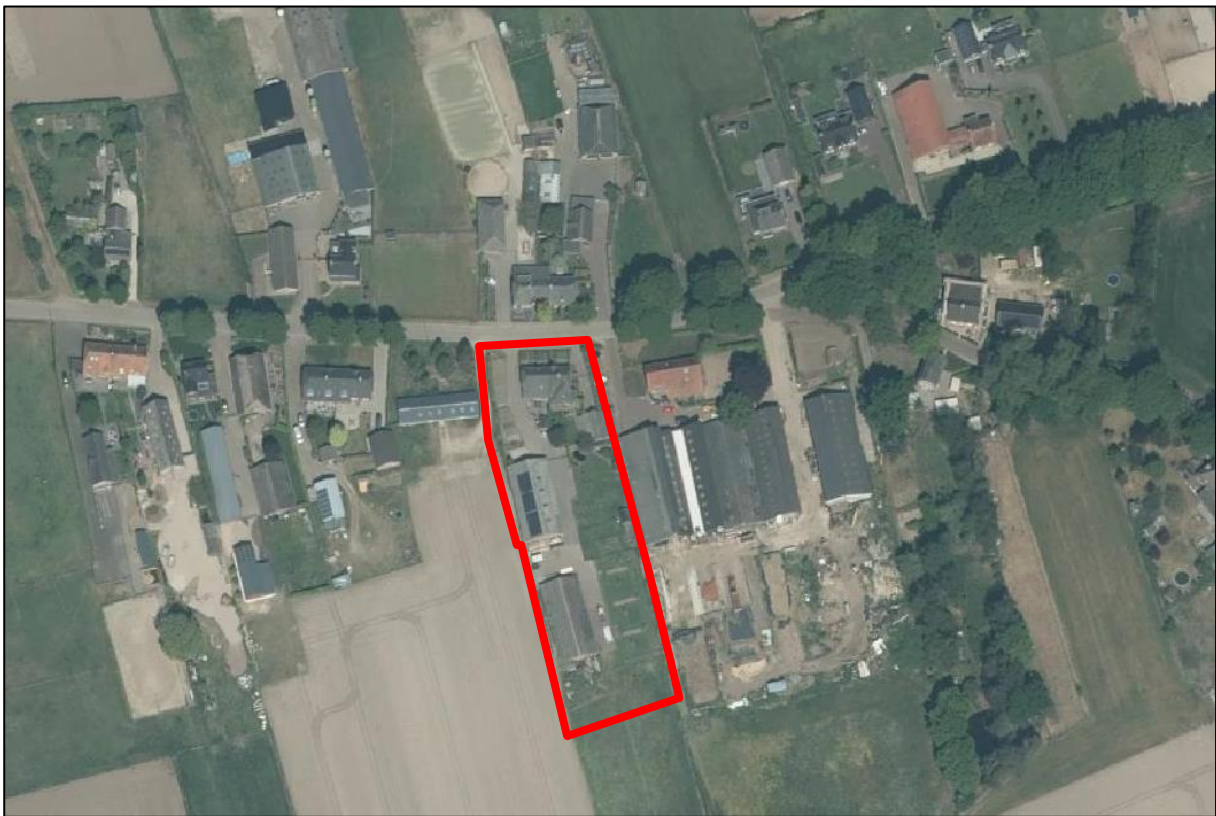
In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkeling gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 wordt tot slot respectievelijk de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te doorlopen procedure omschreven. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 2 – Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied Heeseind 35a en 37 ligt in lintbebouwing ten noordoosten van de kern Nuland op grofweg 500 meter tot de bebouwde kom. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse agrarische bedrijven, woningen en bedrijven. De bebouwingen zijn naast elkaar aan het Heeseind gelegen, daardoor zijn doorzichten aanwezig naar het achterliggende landschap. In lijn met het landschappelijk inpassingsplan, zie paragraaf 2.4, is een beknopte landschapsanalyse uitgevoerd. Voor meer informatie zie bijlage 2.

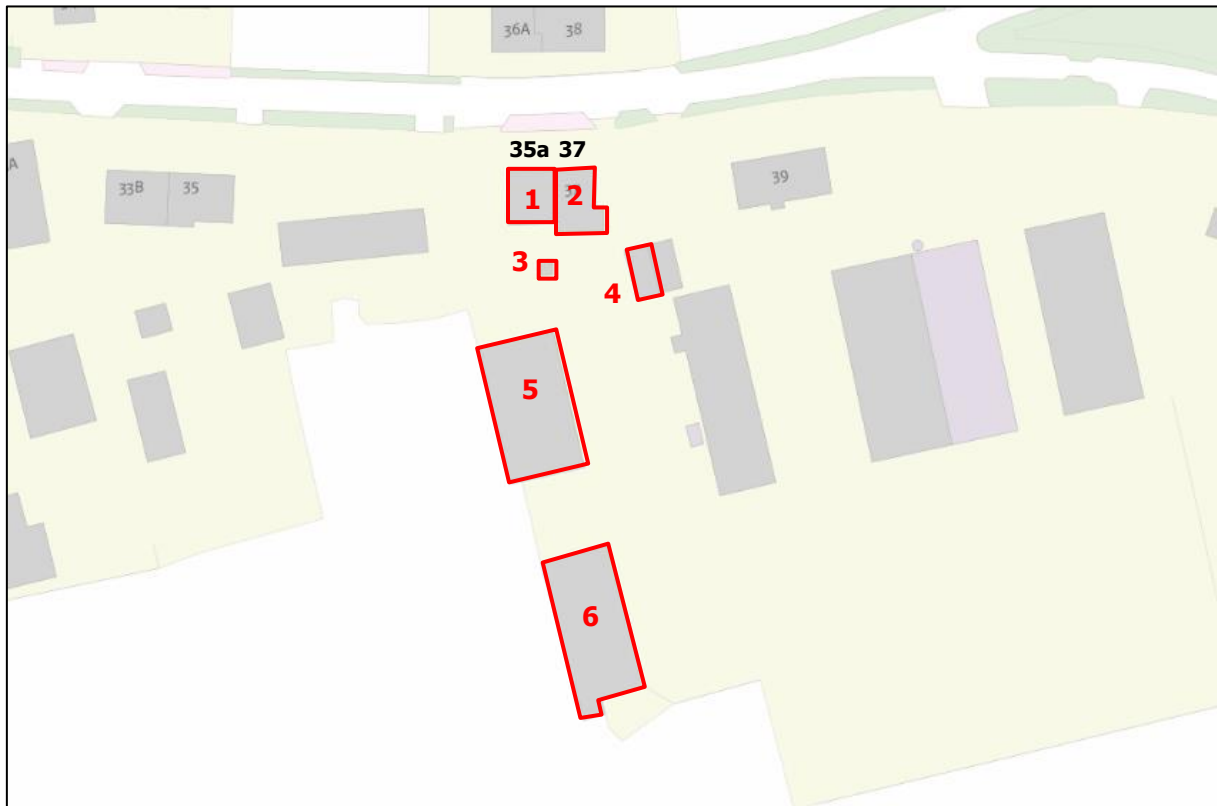
In de directe omgeving van het plangebied, aan de oostzijde, zijn een varkenshouderij (Heeseind 36), een geiten-schapenhouderij (Heeseind 38) en een melkveehouderij (Heeseind 39) op respectievelijk 65, 20 en 25 meter. Ten zuiden van het plangebied ligt de A59, op ongeveer 2 kilometer, op 400 meter een spoorlijn die 's-Hertogenbosch en Oss verbindt. Ten zuidoosten van het plangebied (op ongeveer 310 meter) ligt een bosgebied dat onderdeel is van Natuurnetwerk. Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 4 Uitsnede luchtfoto met impressie omgeving plangebied (rood omlijnd)

Het plangebied in onderhavig plan bedraagt circa 3.850 m². Alle aanwezige bebouwing is gelegen binnen dit plangebied. Binnen het plangebied zijn twee aaneengesloten bedrijfswoningen aanwezig inclusief twee bijgebouwen en twee bijbehorende bedrijfsgebouwen. Bedrijfswoning Heeseind 35a heeft in navolgende afbeelding nummer 1 en heeft een globale oppervlakte van 92 m². Het bijgebouw bijbehorend bij Heeseind 35a (nummer 3 in onderstaande afbeelding) heeft een globale oppervlakte van 6 m². Heeseind 37 heeft in navolgende afbeelding nummer 2 en heeft een globale oppervlakte van 87 m². Het bijgebouw bijbehorend bij Heeseind 37 (nummer 4 in onderstaande afbeelding) heeft een globale oppervlakte van 42 m². Bijgebouwen 3 en 4 worden privé gebruikt als tuinhuis en garage bij de woningen. Verder staat op het perceel nog een loods van circa 345 m² (nummer 5 op navolgende

afbeelding). De vleesvarkensstal (nummer 6 op navolgende afbeelding), met een omvang van ongeveer 365 m², zal worden gesloopt, in deze stal zijn geen varkens meer aanwezig.



Afbeelding 5 Aanduiding gebouwen op bedrijfsperceel (rood omlijnd) in bestaande situatie

In totaal bedraagt de oppervlakte van de twee bedrijfswoningen inclusief twee bijgebouwen en twee bijbehorende bedrijfsgebouwen in de bestaande situatie circa 937 m². Rondom het erf is een gedeelte verhard en zijn er enkele bouwwerken geen gebouwen zijnde gesitueerd. Deze oppervlakte is circa 1.070 m². De oppervlakte die in de huidige situatie onverhard is, bedraagt circa 1.843 m².

Het bedrijfsperceel is met twee inritten ontsloten aan het Heeseind, één oprit bij iedere bedrijfswoning. Vanuit de oprit bij de bedrijfswoning ter plaatse van Heeseind 35a is ook de loods en de vleesvarkensstal te bereiken. Het aanzicht vanuit het Heeseind is aantrekkelijk met veel groen aan zowel de noord- als zuidzijde. Het plangebied maakt met de aanwezige bebouwing onderdeel uit van het aanwezige bebouwingslint, waaraan meerdere woningen en (agrarische) bedrijven zijn gevestigd.

Navolgende afbeelding laat een drone-opname van het plangebied zien. Meer impressies zijn te vinden in bijlage 1.



Afbeelding 6 Drone-opname plangebied (d.d. 3 april 2022, noordoostzicht)

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer heeft de agrarische activiteiten op locatie afgebouwd en is voornemens de vleesvarkensstal à 365 m² te slopen. Hiermee worden de agrarische activiteiten definitief gestaakt. Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfswoningen om te zetten naar burgerwoningen. Hierbij zal de zoon van initiatiefnemer nummer 37 gaan wonen en zal 35a op termijn een meer levensloopbestendig karakter krijgen voor initiatiefnemer. De bewoner van nummer 37 is de eigenaar van het gehele erf inclusief alle opstallen.

De bestaande loods van 345 m² blijft behouden. Deze loods zal voor 200 m² gebruiksoppervlakte dienst doen voor het timmerbedrijf en voor de overige 145 m² voor privé gebruik ten behoeve van de woonfunctie. De woonfunctie is de hoofdfunctie op locatie, de overige activiteiten zijn ondergeschikt en kleinschalig van aard ten opzichte van de woonfunctie. De zoon van initiatiefnemer gaat de loods gebruiken voor opslag ten behoeve van zijn timmerbedrijf. De inpandige werkruimte à 200 m² zal voornamelijk dienen ten behoeve van de voorbereiding van klussen bij particulieren en bedrijven in de buurt, kleinschalige bewerking van producten, opslaan van materieel en opslaan van benodigde werktuigen. De gehele locatie wordt landschappelijk ingepast. Met deze keuzerichting beoogt initiatiefnemer een toekomstbestendige situatie te creëren op de locatie Heeseind 35a en 37 te Nuland.

Initiatiefnemer heeft met het oog op de veranderende wet- en regelgeving voor 1 januari 2024 en het gebrek aan opvolging het vleesvee reeds opgeruimd. In lijn met het stoppen van de vleesveeactiviteiten zijn reeds voorzieningen verwijderd en rechten ingeleverd. De vleesveestal zal worden gesloopt, daarnaast is initiatiefnemer ook voornemens overtollige verharding te amoveren. Bovendien wordt het geheel aangekleed met struiken, solitaire bomen en bloemrijk grasland. Door het amoveren ontstaat er

meer ruimte op het bedrijfsperceel voor groen. Voor een nadere duiding van de landschappelijke inpassing zie paragraaf 2.4.

Een overzicht van de oppervlakten van bebouwing, verhard- en onverhard oppervlak, nu en in de toekomst zijn weergegeven in onderstaande tabel. Verder is een impressie van de sloop weergegeven in navolgende afbeelding.

Tabel 1 Overzicht oppervlakten bestaande en toekomstige situatie

	Bestaand		Toekomstig	
	Functie	Oppervlakte (m ²)	Functie	Oppervlakte (m ²)
#1	Bedrijfswoning nr. 35a	92	Bedrijfswoning nr. 35a	92
#2	Bedrijfswoning nr. 37	87	Bedrijfswoning nr. 37	87
#3	Bijgebouw nr. 35a	6	Bijgebouw nr. 35a	6
#4	Bijgebouw nr. 37	42	Bijgebouw nr. 37	42
#5	Loods	345	Loods	345
#6	Vleesvarkensstal	365	Vleesvarkensstal	0
#7	Verhard	1070	Verhard	720
	Onverhard	1843	Onverhard	2558
	Totaal	3.850	Totaal	3.850



Afbeelding 7 Impressie toekomstige situatie met de te amoveren gebouwen en bouwwerken (rood), te verwijderen verharding (wit) en de te behouden gebouwen en bouwwerken (groen).

Het initiatief past niet direct binnen het vigerend bestemmingsplan. De bovengenoemde activiteiten leiden dus tot een nieuw juridisch planologische invulling van de locatie Heeseind 35a en 37. Het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt gewijzigd middels voorliggend plan. Het bouwvlak wordt gewijzigd, waarin het zuidelijke gedeelte bestemming agrarisch blijft houden ten behoeve van

omliggende akkergronden. Deze gronden worden derhalve niet gewijzigd qua bestemming en vallen derhalve buiten onderhavig bestemmingsplan. De gronden rondom de woningen worden omgezet tot woonbestemming.

Met de uiteindelijke ontwikkeling van het voormalige agrarische bedrijfsperceel naar een woonfunctie in combinatie met het juridisch planologisch borgen van de activiteiten op locatie, wordt een duurzame, veilige en gezonde bedrijfssituatie geborgd voor de toekomst en draagt bij aan het behoud van vitaliteit van het bebouwingslint Heeseind.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De voorgenomen ontwikkeling past goed in de omgeving. De ontwikkeling leidt tot een verbetering van de milieusituatie, met het afschalen van de vleesveehouderij. Bovendien komt er in plaats van een gedeelte van de bedrijfsbebouwing en verharding, een landschappelijke inpassing in de plaats die past bij de kwaliteiten van de omgeving.

De ontwikkeling past in de transitie die plaatsvindt in de directe omgeving van de planlocatie. In de komende jaren zullen de nodige aanwezige veehouderijen in de omgeving hun bedrijfsactiviteiten staken. Of dat hier woningen danwel andersoortige (bedrijfs)activiteiten voor terugkomen is op dit moment onduidelijk, maar de trend voor bebouwingslint Heeseind is een omschakeling naar wonen.

Met deze ontwikkeling blijven de bedrijfswoningen behouden en ongewijzigd. De vleesvarkensstal wordt gesloopt (365 m²). De bestaande loods van 345 m² blijft behouden en krijgt een duurzame herbestemming in de zin van dat 200 m² vloeroppervlak wordt gebruikt voor het kleinschalige bedrijf aan huis en dat de overige m² voor privégebruik zijn. Daarnaast wordt overtollige verharding geamoveerd. De sloop van de stallen en de verharding resulteert in extra groene elementen en een vergroting van de bloemenweide. Deze extra landschappelijke inpassing geschiedt conform het opgestelde landschappelijk inpassingsplan, voor meer informatie zie navolgende paragraaf.

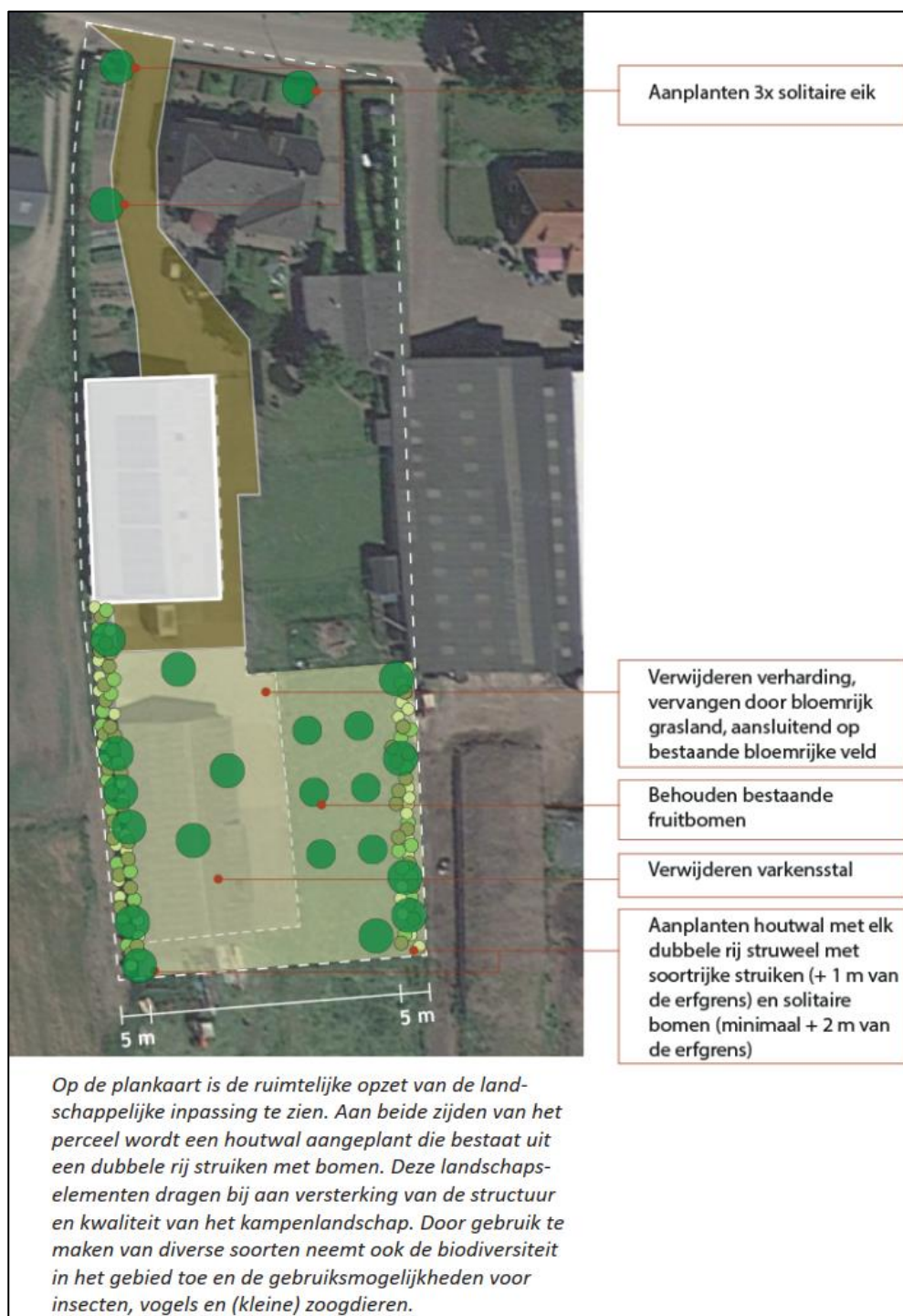
2.4 Landschappelijke inpassing

Voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is landschappelijke inpassing vereist. In het kader van het bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Een samenvatting van het landschapsplan en kwaliteit verbeterende maatregelen worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar bijlage 2.

Landschappelijke inpassing

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn diverse inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Voor een impressie van de toekomstige landschappelijke inpassing, zie navolgende afbeelding en meer informatie in bijlage 2.

De landschappelijke inpassing is gebaseerd op de oorspronkelijke landschapsstructuur en -kwaliteiten van het kampenlandschap. Er is daarom voorgesteld om op beide perceelsgrenzen een soortenrijke struweelsingel aan te planten, met her en der een solitaire boom. Door gebruik te maken van diverse soorten neemt ook de biodiversiteit in het gebied toe en de gebruiksmogelijkheden voor insecten, vogels en (kleine) zoogdieren. Zoals ook op navolgende impressie te zien is, wordt op de locatie waar verharding verdwijnt bloemrijk grasland aangelegd, wat aan zal sluiten bij het bestaande bloemrijke gazon.



Afbeelding 8 Impressie landschappelijk inpassingsplan

Beplanting in onderhavig inpassingsplan is geselecteerd op basis van inheemse soorten. Deze soorten komen van oorsprong in de regio voor waarmee er enerzijds een bijdrage wordt gegeven aan de oorspronkelijke uitstraling van de regio en anderzijds betreft dit plantmateriaal wat past bij de aanwezige groeiomstandigheden. Het uitvoeren en instandhouden van het landschappelijke inpassingsplan wordt geborgd in een private overeenkomst en wordt geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

Hoofdstuk 3 – Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
- Beperken van klimaatverandering;

Afweging

Met het planvoornemen wordt volledig ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het project.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Ruimtereservering parallelle Kaagbaan, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het planvoornemen, geen gevolgen voor de realisatie van het planvoornemen.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van radarstations Soesterberg, Volkel en Herwijnen.

Middels de aanduiding "radarverstoringsgebied" wordt geborgd dat geen bouwwerken hoger dan 90 meter boven NAP mogen worden opgericht. Gelet op de toegestane hoogtes is onderhavig planvoornemen geen belemmering.

Afweging

Vanuit het Rarro bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 oktober 2012 in werking getreden. De wijziging van de wet is van kracht sinds 1 juli 2017. De Ladder is een instrument waarmee tot een gebalanceerde regionale ontwikkeling kan worden gekomen. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt: *'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'*

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Ladder moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken hieraan worden getoetst. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro wordt een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling gegeven. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen moet worden beoordeeld of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer

bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan kon worden gerealiseerd. Uit jurisprudentie volgt dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling worden aangetoond.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling betreft de herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming. Daarnaast vindt de sloop van een verouderde varkensstal plaats. De ontwikkelingen vinden binnen het erf en binnen het bestaande bouwvlak plaats. Het bouwvlak wordt verkleind met onderhavige ontwikkeling.

Gelet op het planvoornemen en jurisprudentie is een verdere toetsing aan de ladder niet benodigd.

Afweging

Op basis van het bovenstaande kan dan ook worden geconcludeerd dat er naar aard en omvang geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als opgenomen in artikel 3.1.6. De Ladder hoeft daarmee formeel niet doorlopen te worden. Met toetsingen aan diverse milieuhygiënische en planologische aspecten wordt in de voorliggende toelichting aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze volgt de Structuurvisie 2010- partiële herziening 2014 op. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De omgevingsvisie bevat de ambities voor de Brabantse leefomgeving tot 2050. Daarnaast zijn mobiliserende tussendoelen opgesteld voor de periode tot 2030. De basisopgave van de omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn de volgende vier hoofdpogaven geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw.

Toetsing

Ter plaatse van Heeseind 35a en 37 is sprake van een functiewijziging, de sloop van een verouderde varkensstal, het verwijderen van overtollige verharding, extra landschappelijke inpassing en de duurzame instandhouding van een bestaande loods ten behoeve van een passend toekomst bestendig gebruik. Deze loods zal qua 200 m² gebruiksoppervlakte dienst doen voor het timmerbedrijf en voor de overige 145 m² voor privé opslag ten behoeve van de woonfuncties. Het omzetten van agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming, draagt bij aan het toekomstbestendig maken van Brabant. Voor de ontwikkeling is per saldo geen extra ruimtebeslag nodig en een verouderde stal wordt gesloopt, zodat sprake is van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Hierdoor draagt het initiatief bij aan de hoofdpogave 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'.

Afweging

Het planvoornemen handelt in lijn is met de hoofdpoging 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Het planvoornemen is derhalve in lijn met de provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV) vastgesteld. De IOV vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014. Op 1 augustus 2023 is een geconsolideerde versie vastgesteld. De IOV vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een 'interim' Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De IOV is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen.

De IOV is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

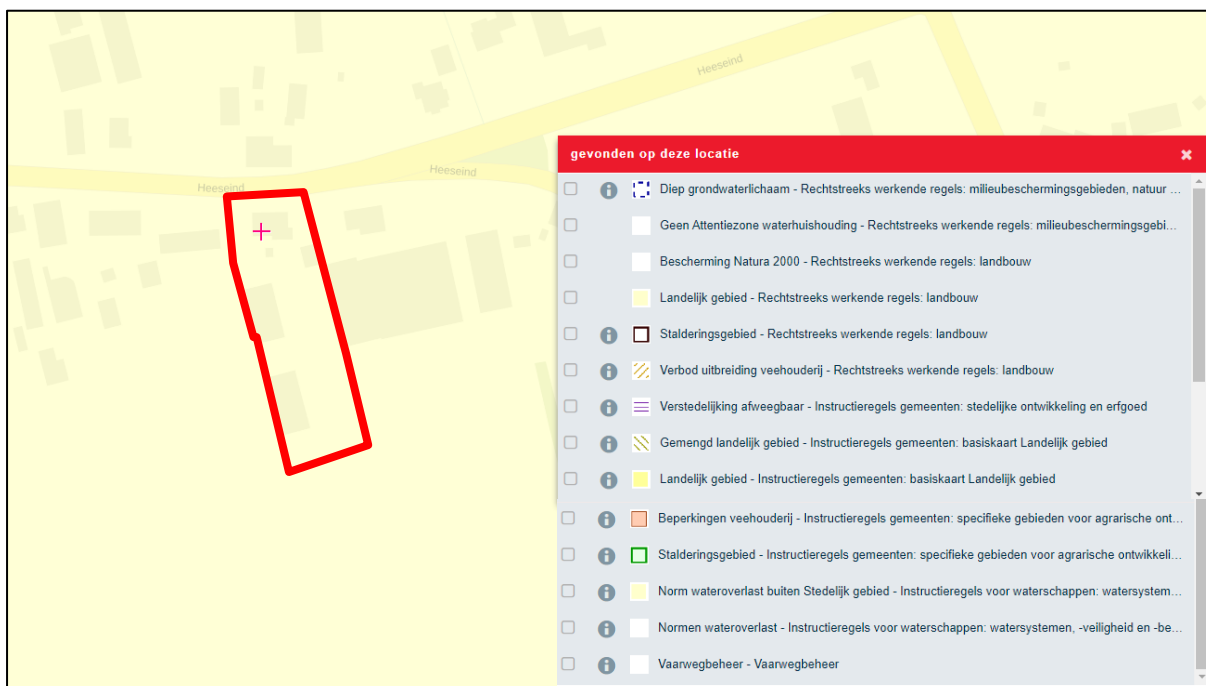
Toetsing

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. Het plangebied is in de IOV aangeduid als 'Landelijk gebied'. Ter impressie zie navolgende afbeelding.

Ter plaatse van het plangebied geldt volgens de Interim Omgevingsverordening het volgende:

- Diep grondwaterlichaam
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- Geen Attentiezone waterhuishouding
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- Bescherming Natura 2000
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw)
- Landelijk gebied
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw & instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied)
- Stalderingsgebied
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw & instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied)
- Verbod uitbreiding veehouderij
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw)
- Verstedelijking afweegbaar
(Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)
- Gemengd landelijk gebied
(Instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied)
- Beperkingen veehouderij
(Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen)
- Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, en -berging)
- Normen wateroverlast
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, en -berging)

- Vaarwegbeheer



Afbeelding 9 Uitsnede kaart 'Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant' met globale aanduiding plangebied (rood omljnd)

Diep grondwaterlichaam (art. 2.20)

Boven, in of onder een diep grondwaterlichaam is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden. Dit is niet aan de orde bij het planvoornemen en vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Geen attentiezone waterhuishouding (art. 2.21)

Een vergunning tot het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem is niet vereist voor een onttrekking binnen deze zone als de te onttrekken hoeveelheid grondwater ten hoogste 10 m³ per uur bedraagt en de onttrekkingsput niet dieper is dan 30 meter minus maaiveld. Voor het planvoornemen hoeft deze vergunning niet aangevraagd te worden en vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Bescherming Natura 2000 (paragraaf 2.7.1)

Artikel 2.66 lid 1

Vanaf 1 januari 2024 geldt dat:

- a. Een veehouderij gemiddeld op bedrijfslocatieniveau moet voldoen aan de eisen van Bijlage 2 Technische eisen huisvestingssysteem, of
- b. elk huisvestingssysteem dat op een veehouderij wordt toegepast of in werking is, moet voldoen aan de eisen uit Bijlage 2 Technische eisen huisvestingssysteem, behoudens in het geval dat het huisvestingssysteem is gerealiseerd op een omgevingsvergunning, onderdeel milieu, of een melding ingevolge het Activiteitenbesluit die:
 1. voor de hoofdcategorie rundvee uit de Regeling ammoniak en veehouderij ten hoogste 20 jaar geleden onherroepelijk is geworden of uiterlijk 20 jaar geleden is ingediend, of
 2. voor alle andere diercategorieën uit de Regeling ammoniak en veehouderij ten hoogste 15 jaar geleden onherroepelijk is geworden of uiterlijk 15 jaar geleden is ingediend.

Artikel 2.68 lid 1

Artikel 2.66 Eisen huisvestingssysteem bestaande stal veehouderij, eerste Lid, geldt niet voor bestaande huisvestingssystemen voor een veehouderij als:

- a. de veehouderij , waarvan het huisvestingssysteem deel uitmaakt, uiterlijk 1 januari 2028 de gehele bedrijfsvoering beëindigt en dat voor 1 januari 2024, door middel van een door Gedeputeerde Staten vastgesteld formulier en op de voorgeschreven wijze, kenbaar maakt;
- b. is geborgd dat het houden van vee uiterlijk 1 januari 2028 wordt gestaakt en dat alle verleende toestemmingen voor het houden van vee op de locatie per die datum worden ingetrokken;
- c. voor een veehouderij die is gevestigd binnen het werkingsgebied Beperkingen veehouderij, wordt ingestemd dat het houden van vee planologisch wordt verboden op de locatie;
- d. en vanaf 1 januari 2024 ten hoogste het aantal dieren wordt gehouden dat overeenkomt met de berekende emissie vanuit de stallen waarvan sprake zou zijn geweest wanneer de toegepaste huisvestingssystemen zouden voldoen aan de tot 1 januari 2024 geldende emissiereductie eisen, zoals opgenomen in Bijlage 2 Technische eisen huisvestingssysteem.

In het planvoornemen is de veehouderij gestaakt en daarmee wordt voldaan aan artikel 2.68 uitzonderingsregeling voor stoppende veehouderijen (lid 1 onder a.). De bestemming wordt namelijk gewijzigd naar 'Wonen'. Bovendien wordt de vleesvarkensstal gesloopt, wordt overtollige verharding verwijderd en blijven alleen bijgebouwen ten behoeve van de woonfuncties staan. Een bestaande loods blijft behouden ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsfunctie aan huis. Werkingsgebied Natura 2000 vormt daarmee geen belemmering.

Landelijk gebied (paragraaf 3.6.7)

Artikel 3.68 wonen in landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op landelijk gebied bepaalt dat:

- a. Alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan.
- b. N.v.t.

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;
- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Artikel 3.69 afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. De bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 1. De bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. een in pandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:
 1. een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekavel; en
 2. de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.
- c. De vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud en herstel van deze bebouwing.
- d. In het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

1. Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Het plan voorziet onder andere in de omzetting van twee bestaande agrarische bedrijfswoningen (Heeseind 35a en 37) naar twee burgerwoningen. Op basis van artikel 3.69 lid d kan een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning worden gebruikt als er geen splitsing van meerdere woonfuncties plaatsvindt en als overtollige bebouwing wordt verbouwd. Het planvoornemen voorziet daar in. In de toekomstige situatie blijft er sprake van twee woonfuncties. Bovendien wordt de vleesvarkensstal gesloopt, wordt overtollige verharding verwijderd en blijven alleen bijgebouwen ten behoeve van de woonfuncties staan. De voorwaarden genoemd om artikel 3.69 vormen dus geen belemmering.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. De vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. Een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. Hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in Landelijk gebied.
- b. Er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
- c. Overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. De vestiging heeft geen betrekking op:
 1. Een kantoor met baliefunctie;
 2. Lawaaisport;
 3. Mestbewerking.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is toetsing aan dit artikel niet van toepassing. De ontwikkeling heeft meer betrekking op een aan huis gebonden activiteit in de zin van kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Dit is meer van toepassing conform artikel 3.68 lid 2 IOV. Onderhavige ontwikkeling handelt in lijn met dit kader. De ontwikkeling betreft namelijk een kleinschalig bedrijf aan huis in een bestaande loods. Deze loods zal qua 200 m² gebruiksoppervlakte dienst doen voor het timmerbedrijf en voor de overige 145 m² voor privé opslag ten behoeve van de woonfuncties. De 200 m² zal gebruikt worden als opslag voor materieel en hout ten behoeve van het timmerbedrijf van de zoon van initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft geen significante gevolgen voor het aantal verkeersbewegingen in de straat en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

De aanduidingen 'beperkingen veehouderij', 'verbod uitbreiding veehouderij' en 'stalderingsgebied' zijn van toepassing op het plangebied. Ter plaatse gelden derhalve restricties voor het uitbreiden van veehouderijbedrijven. Onderhavige ontwikkeling ziet niet toe op een dergelijke uitbreiding, maar beoogt juist de beëindiging van de veehouderij.

Verstedelijking afweegbaar

Artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

In afwijking van Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. Binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;

- b. Transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onderhavige ontwikkeling betreft de omzetting naar een woonbestemming, de sloop van een varkensstal en het behouden van de bestaande loods à 345 m². Deze loods zal qua 200 m² gebruiksoppervlakte dienst doen voor het timmerbedrijf en voor de overige 145 m² voor privé opslag ten behoeve van de woonfuncties. Er is in dit geval dus geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' vormt dus geen belemmering.

Gemengd landelijk gebied (paragraaf 3.6.5)

Volgens de kaart is onderhavig plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Daar de locatie gelegen is in het gemengde landelijk gebied, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt.

In lijn met onderhavig initiatief waarbij de bedrijfswoningen worden gewijzigd naar burgerwoningen, het agrarische bedrijf formeel in juridisch planologische zin wordt gestaakt, overtollige verharding en bebouwing wordt gesloopt, plus waar een bestaande loods à 345 m² duurzaam in stand wordt gehouden, maakt onderdeel uit van een multifunctioneel gebied. De ontwikkeling is passend binnen de transitie die het Heeseind doormaakt van een overwegend agrarische concentratie naar een bebouwingsconcentratie gericht op wonen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten nabij huis. Onderhavig initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van het gemengd landelijk gebied.

Overige gebiedsaanduidingen

De overige gebieden waar het plangebied onder valt, te weten: norm wateroverlast buiten stedelijk gebied, normen wateroverlast en vaarwegbeheer komen specifiek aan bod in paragraaf 4.2.3 Waterhuishouding.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de IOV nader uitgewerkt in de artikelen 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).

Zoals omschreven in paragraaf 3.1.4 is in het kader van de ontwikkeling Heeseind 35a en 37 te Nuland geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en hoeft daarmee de Ladder formeel niet doorlopen te worden.

In lijn met zorgvuldig ruimte gebruik wordt met het planvoornemen de bestaande omvang van het bedrijfsperceel gerespecteerd. Voor meer informatie zie paragraaf 2.2. In lijn met de landschappelijke inpassing en kwaliteit verbeterende maatregelen zal de voormalige vleesvarkensstal (circa 365 m²), worden gesloopt. Daarnaast is er sprake van zorgvuldig ruimte gebruik aangezien een loods à 345 m² blijft behouden. Deze loods zal qua 200 m² gebruiksoppervlakte dienst doen voor het timmerbedrijf en voor de overige 145 m² voor privé opslag ten behoeve van de woonfuncties. Aan beide kanten van het perceel worden singels met soortrijke struiken aangeplant en solitaire bomen toegevoegd. Daarnaast wordt verharding verwijderd en ter plaatse bloemrijk grasland aangelegd. Kortom, met het plan wordt voldaan aan het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

Om de ontwikkelingen binnen het bedrijfsperceel te borgen wordt een nieuw juridisch planologisch kader voorgelegd met een gewijzigd bouwvlak en het borgen van de landschappelijke inpassing. Voor meer informatie omtrent de juridisch planologische werking, zie paragraaf 5.3.2.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door het formeel juridisch planologisch borgen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming met bijgebouwen. De vleesvarkensstal à 365 m² wordt gesloopt en overtollige verharding wordt verwijderd. Daarnaast is er sprake van een duurzame instandhouding van de loods die reeds is voorzien van zonnepanelen en een omvang heeft van 345 m². Deze loods zal qua 200 m² gebruiksoppervlakte dienst doen voor het timmerbedrijf en voor de overige 145 m² voor privé opslag ten behoeve van de woonfuncties.

De sloop van de verouderde varkensstal en de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit maken deel uit van de meerwaardecreatie. De te behouden loods wordt landschappelijk ingepast, bovendien betreft het een minimale verlenging van de loods en vormt het dus geen belemmering voor de meerwaardecreatie. Gezien de sloop van de stal, het amoveren van de verharding en de landschappelijke inpassing wordt voorzien van een aantrekkelijk beeld op het perceel van alle kanten. Kortom, met het plan wordt voldaan aan het principe 'meerwaardecreatie'.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een ruimtelijke ontwikkeling in 'landelijk gebied' gaat gepaard met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Als uitwerking van het aspect 'kwaliteitsverbetering van het landschap' is door de gemeenten in de regio Noordoost-Brabant uitgewerkt in het 'Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap' (d.d. 2 december 2015) en de notitie 'Uitgangspunten toepassing kwaliteitsverbetering landschap Noord-Brabant' (d.d. 18 mei 2022). De gemeente 's-Hertogenbosch hanteert deze documenten als handreiking bij kwaliteitsverbetering van het landschap. In dit afsprakenkader worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Deze initiatieven hebben geen impact op de omgeving, of leiden op zichzelf al tot een versterking van het landschap. Geen aanvullende inspanning vereist
- Categorie 2: een relatief kleinschalige ontwikkeling met een beperkte impact op de omgeving. Tegenover deze ontwikkeling dient een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer te staan.
- Categorie 3: Deze initiatieven zijn van relatief grote omvang en hebben een grote impact op de omgeving en het landschap. Tegenover deze ontwikkelingen dient een berekende kwaliteitsverbetering te staan; daarbij gaan we uit van een bijdrage van minimaal 20% van de bestemmingswinst (bestemmingswaarde plan minus bestemmingswaarde nu). Een aanpak waarbij altijd een goede landschappelijke inpassing wordt gevraagd, aangevuld met een berekening op basis van een beargumenteerd vast bedrag per m² en eventuele andere aanvullende maatregelen zoals een sloopverplichting, zien wij als gelijkwaardig. Hierover maken gemeente en provincie afspraken.

Het initiatief ter plaatse van Heeseind 35a en 37 betreft een categorie 2 ontwikkeling. In het kader van onderhavige ontwikkeling wordt de voormalige veehouderij formeel gestaakt en wordt de bestemming gewijzigd naar 'wonen'. Met de ontwikkeling wordt de vleesvarkensstal à 365 m² gesloopt en wordt overvloedige verharding verwijderd. Daarnaast is er sprake van een duurzame instandhouding van de loods die reeds is voorzien van zonnepanelen en een omvang heeft van 345 m². Deze loods zal qua 200 m² gebruiksoppervlakte dienst doen voor het timmerbedrijf en voor de overige 145 m² voor privé opslag ten behoeve van de woonfuncties. Er vinden in het kader van het plan geen nieuwbouw plaats. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is er sprake van een kleinschalige ontwikkeling met een beperkte impact op de omgeving. Derhalve is in lijn met onderhavig plan een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Voor een nadere onderbouwing van de kwaliteit verbeterende maatregelen zie paragraaf 2.4 en bijlage 2.

Het uitvoeren en instandhouden van het landschappelijke inpassingsplan wordt geborgd in een private overeenkomst en wordt geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3. In onderhavig plan wordt kortom in voldoende mate geborgd en aangetoond dat sprake is van kwaliteitsverbetering.

Conclusie provinciaal beleid

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied een passende ontwikkeling is binnen de provinciale beleidskaders.

3.3 Gemeentelijk beleid

Voor wat betreft het gemeentelijk beleid van de gemeente 's-Hertogenbosch zijn van toepassing: Structuurvisie Buitengebied Maasdonk en Woonvisie 2020. Daarnaast het vigerende bestemmingsplan. In paragraaf 1.3 is reeds het vigerende bestemmingsplan omschreven en getoetst. In navolgende sub paragraaf zijn de drie gemeentelijke beleidskaders nader uitgewerkt en getoetst aan het planvoornemen.

3.3.1 Structuurvisie buitengebied Maasdonk

De Structuurvisie Buitengebied van de voormalige gemeente Maasdonk, zoals vastgesteld op 16 december 2009, biedt sturing aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Het maakt mogelijk dat ruimte wordt geboden aan ontwikkeling van nieuwe economische dragers, mits de bestaande omgevingskwaliteit blijft behouden en wordt versterkt en mits de ontwikkeling niet ten koste gaat van de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande functies in de omgeving.

De afgelopen jaren zijn er al veel agrarische bedrijven gestopt, dat zal in de komende jaren gewoon doorgaan. De gemeente wil ruime mogelijkheden opnemen ten aanzien van de hergebruiksmogelijkheden van de vrijgekomen en vrijkomende gebouwen, vanwege het behoud van een sterke plattelandseconomie. De versterking van de ruimtelijke kwaliteit is bij een functieverandering uitgangspunt.

Voor bebouwingsconcentratie Heeseind geldt dat het hoofdgebouw georiënteerd moet zijn op de weg (met voortuin) en met fruitgaarden, hagen of singels op de kavelgrens. Daarnaast staan eiken of essen aangegeven als erfbomen. Op het achterterrein staan houtwallen en boomsingels aangegeven, waarbij de doorzicht naar het achterlandschap behouden moet blijven.

Afweging

Onderhavige ontwikkeling betreft de omzetting naar een woonbestemming, de sloop van een varkensstal en het behouden van de bestaande loods à 345 m². Deze loods zal qua 200 m² gebruiksoppervlakte dienst doen voor het timmerbedrijf en voor de overige 145 m² voor privé opslag ten behoeve van de woonfuncties. Hiermee worden hergebruiksmogelijkheden gecreëerd. De landschappelijke inpassing sluit aan bij de versterking van de ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in de visie. Het geheel sluit daarmee aan bij het beleid uit de Ruimtelijke Structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 2020

Het woonbeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch is vastgelegd in de Woonvisie 's-Hertogenbosch en vastgesteld door de gemeenteraad op 9 juni 2020. Het doel is een gemeente te creëren met een sterke stad, leefbare buurten en dorpen. Waar inwoners trots zijn op hun woonplaats en kunnen wonen in een woning die aansluit bij hun woonwensen en mogelijkheden. Om dit te bereiken zijn er vier opgaven geformuleerd:

- Passend en betaalbaar wonen voor iedereen;
- Leefbare en inclusieve buurten;
- Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad;
- Strategisch innovatief woonprogramma.

Afweging

Onderhavig plan betreft de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De gemeentelijke Woonvisie heeft hier geen specifiek beleid voor en zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

3.3.3 Wijzigingsbevoegdheid vigerend bestemmingsplan artikel 31.2

In deze paragraaf wordt getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 31.2 van het vigerende bestemmingsplan: 'Wonen'. In onderhavige ontwikkeling worden de agrarische activiteiten definitief beëindigd. Daartoe wordt overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, wordt overtollige verharding verwijderd en wordt voorzien in extra landschappelijke inpassing. De bestemming wordt omgezet naar wonen en kleinschalige bedrijvigheid aan huis, in de zin van een timmerbedrijf met maximaal 200 m² gebruiksoppervlakte, wordt geborgd. Dit past niet direct binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

In beginsel handelt het plan in lijn met artikel 31.2, behoudens dat niet wordt voldaan aan de oppervlaktas 'aan huis gebonden bedrijf'. Dit omdat initiatiefnemer ten behoeve van het kleinschalige timmerbedrijf aan huis 200 m² van 345 m² wenst te gebruiken ten behoeve van de opslag van materieel. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk en is een wijzigingsplan niet mogelijk. Ondanks dat het wijzigingsplan niet van toepassing is, worden de wijzigingsvoorwaarden in onderhavig plan wel opgenomen en getoetst omdat deze aspecten toezien op het aspect 'goede ruimtelijke ordening'.

'Burgemeester en wethouder zijn bevoegd voormalige bedrijfswoningen, zoals bedoeld in Artikel 3, Artikel 4 en Artikel 5, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalige bedrijfswoning', te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. de wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';*
- b. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 20;*
- c. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt, met dien verstande dat indien het gezamenlijke oppervlak van vrijstaande bijgebouwen meer bedraagt dan 100 m² mag, bij sloop van de vrijstaande bijgebouwen, de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen worden verhoogd met 50% van de te slopen oppervlakte aan bijgebouwen. Het maximaal toegestaan gezamenlijk oppervlak van vrijstaande bijgebouwen bedraagt, na sloop, 200 m² per woning;*
- d. de agrarische dan wel niet-agrarische bedrijvigheid is beëindigd;*
- e. indien sprake is van een voormalige boerderij, mag de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij niet wezenlijk worden aangetast;*
- f. indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gehandhaafd dient te worden;*
- g. de belangen van omliggende agrarische bedrijven mogen door de wijziging niet worden aangetast;*
- h. uit onderzoek is gebleken dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;*
- i. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat kan worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel van de gesplitste woningen;*
- j. uit milieukundig en cultuurhistorisch bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;*
- k. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd.'*

Toetsing

Ad. A: de wijziging vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.

Ad. B: in het kader van onderhavig initiatief wordt een bestaande vleesvarkensstal gesloopt, wordt overtollige verharding verwijderd, wordt voorzien in extra landschappelijke inpassing en wordt een bestaande loods à 345 m² duurzaam in stand gehouden. Deze loods zal qua 200 m² gebruiksoppervlakte dienst doen voor het timmerbedrijf en voor de overige 145 m² voor privé opslag ten behoeve van de woonfuncties. De locatie krijgt de bestemming 'Wonen' waarbij de bestaande bedrijfswoning als aaneengebouwd wordt bestemd bestaande uit twee wooneenheden. Daarnaast worden het aantal vierkante meters bijgebouwen geborgd tot een maximum oppervlak en wordt de verdeling van het gebruiksvloeroppervlakte van de loods geborgd in het plan, zodat de kleinschalige bedrijfsfunctie in de zin van een timmerbedrijf, niet tot hinder leidt van omliggende locaties. Deze kaders worden opgenomen in onderhavig juridisch planologisch kader die in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan wordt opgesteld. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is niet mogelijk omdat in de planregels 'Wonen' in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat het gebruik te nemen vloeroppervlakte van het bijgebouw voor bedrijvigheid niet meer bedraagt dan 80 m². In onderhavig project is dit oppervlak niet toereikend, aangezien van de te behouden loods 200 m² gebruiksoppervlakte dienst zal doen voor het timmerbedrijf en voor de overige 145 m² voor privé opslag ten behoeve van de woonfuncties.

Ad. C: in lijn met het planvoornemen wordt 365 m² gesloopt. Het betreft de oude varkensstal. In lijn met de geldende voorwaarden mag per woning 100 m² bijgebouwen blijven staan. Aangezien 365 m² wordt gesloopt, mag de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen worden verhoogd met 50% van de te slopen oppervlakte. In geval van Heeseind 35a en 37 betekent dat 182,5 m² bovenop 200 m² is toegestaan, dus een totaal van 382,5 m². In onderhavig plan is er sprake van 393 m² bijgebouwen. Het betreft een tuinhuisje bij huisnummer 35a van 6 m², een garage bij 37 van 42 m² en de te behouden loods van 345 m². Dit is dus circa 10 m² meer dan de voorwaarden. Echter, aangezien in lijn met het planvoornemen een milieubelastende activiteit wordt gestaakt, overtollige verharding wordt verwijderd en wordt voorzien in extra landschappelijke inpassing, is de extra 10 m² bijgebouwen passend. Temeer omdat sloop van extra oppervlakte vanuit economisch oogpunt niet wenselijk is.

Ad. D: de agrarische dan wel niet-agrarische bedrijvigheid is reeds beëindigd, behoudens dat een timmerbedrijfje als aan huis gebonden bedrijf wordt gefaciliteerd.

Ad. E: de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij wordt niet aangetast.

Ad. F: er is geen sprake van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. De verouderde vleesvarkensstal (365 m²) wordt gesloopt, de landschapsontsierende bebouwing verdwijnt daarmee van het erf. Aspect cultuurhistorie is onderbouwd in paragraaf 4.2.1.

Ad. G: de belangen van omliggende agrarische bedrijven worden door de wijziging niet aangetast. Deze voorwaarde is onderbouwd in paragraaf 4.1.5 milieuzonering.

Ad. H: de ontwikkeling wordt niet belemmerd door het aspect 'geurhinder'. Voor meer informatie, zie paragraaf 4.1.6.

Ad. I: de ontwikkeling wordt niet belemmerd door het aspect 'akoestiek'. Voor meer informatie, zie paragraaf 4.1.2.

Ad. J: in het kader van de ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd en is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Voor meer informatie zie respectievelijk paragraaf 4.1.1 en paragraaf 4.2.1.

Ad. K: het bestaande aantal woningen betreft reeds twee stuks. Dit is ook in de toekomstige situatie het geval. Het aantal woningen wordt niet vermeerderd.

Hoofdstuk 4 – Uitvoeringsaspecten

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Binnen dit hoofdstuk wordt gekeken naar de aspecten bodem, geluid, archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen zijn in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen voor onderzoek naar de bestaande toestand en de gewenste kwaliteit van de bodem. Daarnaast moet de uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk worden gemaakt. Zowel bij het opstellen van bestemmingsplannen als bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van bestemmingsplannen zal inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit. Zo moet:

- worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming;
- worden beschreven welke beoogde maatregelen worden getroffen;
- in de exploitatieopzet de kosten van eventuele saneringsmaatregelen worden meegenomen.

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient onderzoek te worden verricht naar de bodemkwaliteit. Er gelden daarbij andere eisen voor de bestemming wonen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Afweging

In voorliggend plan wordt een voormalig agrarisch bedrijf gewijzigd naar een woonbestemming. Hierbij worden beide bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen en wordt voorzien in de sloop van een varkensstal en het behouden van de bestaande loods à 345 m². Deze loods zal qua 200 m² gebruiksoppervlakte dienst doen voor het timmerbedrijf en voor de overige 145 m² voor privé opslag ten behoeve van de woonfuncties. Met het plan is sprake van een naar bodem gevoelig gebruik. Derhalve dient een bodemonderzoek plaats te vinden op locatie.

Een verkennend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden op het erf om te kunnen vaststellen dat de bodem geschikt is voor een woonbestemming. Een samenvatting hiervan staat hieronder beschreven, voor de volledige onderzoeksrapportage zie bijlage 3.

Bodemonderzoek NIPA Milieutechniek

Een verkennend bodemonderzoek is in december 2022 uitgevoerd door NIPA Milieutechniek conform NEN 5725 en NEN 5740. Met het onderzoek is de huidige bodemkwaliteit vastgelegd.

Er zijn in totaal 11 boringen verricht tot 0,5 -mv, 2 boringen tot 2,0 -mv en 1 boring tot 1,5 onder het grondwaterniveau en afgewerkt met een peilbuis.

De bodem is vanaf maaiveld tot het diepste punt van de boringen, circa 3,0 meter -mv, opgebouwd uit matig fijn zand. Tijdens de uitvoering van het veldwerk is zintuiglijk in de bodem ter plaatse van één boring een zwakke bijmenging aan baksteen waargenomen. Hierbij zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. De grondwaterstand bevond zich tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden op een diepte van circa 1,5 meter -mv.

In het monster met baksteen (MM01) zijn licht verhoogde gehalten aan PAK en minerale olie gemeten, in het mengmonster van de ondergrond (MM04) is een iets lichter gehalte aan PAK gemeten. De licht

verhoogde gehalten zouden gerelateerd kunnen worden aan de voormalige bedrijfsmatige activiteiten of aan geringe aanwezigheid van bijmengingen in de bodem. In de overige mengmonsters (MM02 en MM03) zijn geen van de geanalyseerde parameters boven de achtergrondwaarde gemeten. In het grondwater ter plaatse van de peilbuis is een licht verhoogd gehalte aan koper en molybdeen aangetoond.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Heeseind 35a en 37 te Nuland, kadastraal bekend als gemeente Nuland, sectie B, nummer 4516, blijkt dat zowel de vaste bodem als het grondwater niet (noemenswaardig) verontreinigd zijn met de onderzochte parameters. Omdat de verontreinigingen in slechts een lichte mate zijn aangetoond is de uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek niet zinvol. De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

Conclusie

Het aspect bodem wordt hiermee in voldoende mate geborgd in onderhavig bestemmingsplan en vormt geen belemmering voor het verdere vervolg van het bestemmingsplan.

4.1.2 Geluidhinder

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

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

Ook dient hierbij gekeken te worden dat bepaalde te ontwikkelen inrichtingen geen negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies.

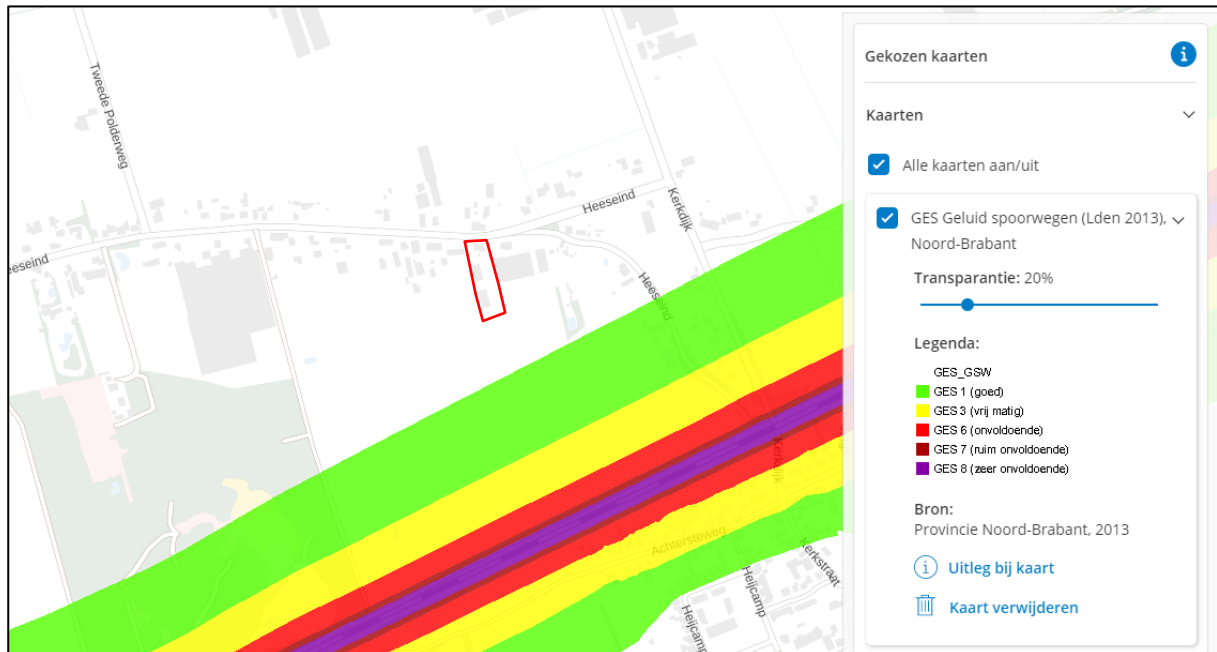
Afweging

In de Wet geluidhinder wordt geen onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoning, woning of plattelandswoning. Er is reeds sprake van een woonfunctie op locatie. Binnen de Wgh zijn de bestaande woningen dus al gelegaliseerd. De ligging van de planlocatie ten opzichte van de nabijgelegen weg vormt derhalve geen belemmering. Dit betekent dat het verrichten van akoestisch onderzoek voor wat betreft wegverkeerslawaaai niet benodigd is.



Afbeelding 10 Ligging plangebied in kaart 'Geluid wegverkeerslawaaai' (rood omlijnd)

Wel dient het huidige woon- en leefklimaat kort te worden beschouwd. Dit kan kwalitatief. Hiervoor is voor het wegverkeerslawaaai een uitsnede uit de gemeentelijke geluidskaarten bijgevoegd. Zie voorgaande afbeelding. Op 450 meter ten zuiden van het plangebied is de spoorweg die 's-Hertogenbosch en Oss verbindt, gelegen. Voor het spoorlawaaai een uitsnede uit de landelijke kaarten voor het spoorgeluid bijgevoegd. Zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 11 Ligging plangebied in kaart 'Geluid spoorwegen' (locatie rood aangeduid)

De belasting van wegverkeerslawaaai (Heeseind, 60 km/h) op de gevel is hier circa 59/60 dB (zonder aftrek). De belasting van spoorgeluid ligt hier ver beneden de voorkeurswaarde van 55 dB. De achterzijde van beide woningen kunnen als luw worden beoordeeld.

Het plangebied is voor het overige niet gelegen binnen een geluidszone van industrie. Voor wat betreft de richtafstanden ten aanzien van geluid zie paragraaf 4.1.5 milieuzonering.

Conclusie

Het aspect geluidhinder wordt hiermee in voldoende mate geborgd in onderhavig bestemmingsplan.

4.1.3 Luchtkwaliteit

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 fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen. Een project is toelaatbaar als aan een 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).

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM

De ontwikkeling die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt, valt niet direct onder een categorie uit de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'. Aan de hand van een berekening moet aangetoond worden dat de bijdrage van de beoogde ontwikkeling NIBM is. Ten behoeve van een dergelijke berekening heeft het voormalige ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een rekentool ontwikkeld: de NIBM-tool. Hiermee kan op een eenvoudige en snelle manier bepaald worden of er sprake is van een NIBM-bijdrage. In de NIBM-tool dient alleen het extra aantal voertuigbewegingen als gevolg van een ontwikkeling te worden ingevoerd. Op basis van de NIBM-tool draagt de ontwikkeling 'in betekende mate bij' indien de ontwikkeling 1.450 extra voertuigbewegingen per dag tot gevolg heeft. Onderhavig ontwikkeling heeft geen toename van 1.450 extra voertuigbewegingen per dag tot gevolg. Voor meer informatie omtrent de verkeersgeneratie, zie paragraaf 4.2.4 'Verkeer en parkeren'. Kortom, het plan draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De geldende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedroeg de concentratie PM_{2,5} in 2021 tussen de 6 en 8 µg/m³, de concentratie PM₁₀ minder dan 14 en 16 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen de 10 en 15 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal door voortschrijdende technologie de toekomstige situatie verder verbeteren en zal er sprake zijn van een duurzame toekomstige bedrijfsvoering.

Conclusie

Uit bovenstaand resultaat blijkt dat de bijdrage van voertuigbewegingen van en naar het plangebied in het kader van de luchtkwaliteit beschouwd kan worden als niet in betekenende mate. Daarnaast is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots voldoende. De voorgenomen ontwikkeling is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Verder onderzoek op dit punt is in het kader van de functiewijziging, de aanbouw van de loods, en de sloop van de stallen niet noodzakelijk.

4.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Landelijk beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

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

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente 's-Hertogenbosch

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



Afbeelding 12 Ligging plangebied in beleidsvisie externe veiligheid (locatie blauw aangeduid)

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in een ontwikkeling van (beperkt) kwetsbare objecten. Weliswaar neemt het aantal kwetsbare objecten niet toe. Ook het Groepsrisico zal niet toenemen (het zijn bestaande woningen). Een belemmering is er dus niet.

Met onderhavige ontwikkeling is er sprake van een functiewijziging van twee voormalige agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Daarnaast wordt voorzien in de sloop van een varkensstal en het behouden van de bestaande loods à 345 m². Deze loods zal qua 200 m² gebruiksoppervlakte dienst doen voor het timmerbedrijf en voor de overige 145 m² voor privé opslag ten behoeve van de woonfuncties. De bewoners worden als normaal zelfredzaam beschouwd. Deze objecten worden beschouwd als kwetsbaar object (naar analogie van het Bevi). Hiervoor zijn in het Uitvoeringskader EV, deel C de eisen geformuleerd. Deze eisen zijn vertaald in kleurenkaarten. De beoogde ontwikkeling vindt plaats in een groen gebied. Ter impressie zie voorgaande afbeelding. Hier is vestiging van nieuwe kwetsbare objecten in principe toelaatbaar. Van nieuwvestiging is echter geen sprake van in onderhavig planvoornemen. Desondanks moet worden getoetst of er in de nabije omgeving sprake is van risicofactoren in het kader van externe veiligheid.



Afbeelding 13 Uitsnede Risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauw omlind)

Inrichting LPG-tankstation van Heesch (Elst 18 te Geffen)

Het toetsingskader voor externe veiligheid wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen, op basis waarvan ten behoeve van het groepsrisico rekening moet worden gehouden met een invloedsgebied van 150 meter rondom vulpunt en ondergrondse tank. De afstand tot het plangebied is ca. 1.950 meter. Vanzelfsprekend reiken daardoor ook de plaatsgebonden risicocontouren niet tot het plangebied. Het LPG-tankstation heeft derhalve geen invloed op de ontwikkeling. Overige ontwikkelingen zijn op grotere afstand gelegen. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de geldende richtafstanden.

Risicovol transport door buisleidingen

Er vindt in de directe omgeving van het plangebied transport van gevaarlijke stoffen plaats door buisleidingen. Op circa 1.250 meter afstand ten oosten van het plangebied is een ondergrondse aardgasleiding van I&M transport gelegen (A-527-05). Voor deze gasleiding geldt een beperkte risicocontour (PR10-6) die niet tot het plangebied reikt. Het invloedsgebied van deze buisleiding bedraagt 140 meter. De afstand van het plangebied ten opzichte van de buisleiding is voldoende. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het planvoornemen niet wordt belemmerd door het Bevb.

Risicovol transport over spoorwegen en water

Het plangebied ligt op circa 450 meter van de spoorweg die 's-Hertogenbosch en Oss verbindt. Over deze spoorweg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De spoorlijn is opgenomen in het Basisnet Spoor. In bijlage 2 van de Regeling Basisnet zijn de risicoplafonds weergegeven voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het afstand van het spoor tot het plangebied is ruimschoots genoeg en heeft geen invloed op het plaatsgebonden-, of groepsrisico.

Daarnaast is de ligging van het plangebied buiten de 325 meter zone van het spoor op basis van de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente 's-Hertogenbosch. In overleg met de Veiligheidsregio is afgesproken dat in het kader van verantwoording groepsrisico voor deze afstand geen formeel advies wordt gevraagd en betrokken bij plannen.

Risicovol transport over wegen

Er vindt in de directe omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over wegen. Bovendien is een toename van het groepsrisico niet van toepassing, aangezien het aantal bewoners niet zal toenemen. Het planvoornemen vormt dus geen belemmering.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de voorgaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven, zoals deze gelden voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

In dit geval dient te worden uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied, omdat in de omgeving van het projectgebied als bebouwingsconcentratie diverse soorten bedrijven, functies en activiteiten voorkomen.

In de omgeving van het plangebied vinden enkele bedrijfsactiviteiten plaats. Ter hoogte van Heeseind 39 te Nuland is grenzend aan het perceel een bedrijf gelegen. Het betreft een melkveehouderij

(milieucategorie 3.2). Bij geur vanuit een melkrundveehouderij dient te worden beoordeeld op vaste afstanden veehuisvesting (Wgv).

Ter plaatse van Heeseind 34b en 36 is een gemengd bedrijf, varkenshouderij met milieucategorie 4.1 gelegen, op een afstand van 15 meter (bouwvlak tot bouwvlak). Tot slot is ter plaatse van Heeseind 38 een bedrijf met milieucategorie 3.1 gelegen, het betreft een geiten- en schapenhouderij en agrarisch-technisch en agrarisch verwant bedrijf, op een afstand van 10 meter (bouwvlak tot bouwvlak).

Toetsing

Beoordeling woonfunctie

Onderhavige ontwikkeling betreft de wijziging van een agrarische bedrijfslocatie naar woonfuncties. De omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoningen dient getoetst te worden op basis van het woon- en leefklimaat op locatie en ten opzichte van omliggende bedrijfsactiviteiten.

Kijkend naar de ontwikkeling zijn de burgerwoningen vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet nieuw ten opzichte van omliggende bedrijfsactiviteiten ter plaatse van Heeseind 34b en 36, Heeseind 38 en Heeseind 39 zoals hierboven genoemd. De huidige bedrijfswoningen werken nu in dezelfde mate 'maatgevend' ten opzichte van de bedrijfsontwikkelingen van deze omliggende bedrijven. Daarnaast zijn andere woningen in de straat ook milieugevoelige functies, deze dienen reeds als maatgevend worden beschouwd waardoor de bedrijfsontwikkelingen ter plaatse van Heeseind 34b en 36, Heeseind 38 en Heeseind 39 reeds worden belemmerd. Onderhavige ontwikkeling leidt derhalve niet tot een ontwikkelingsbeperking van de omliggende bedrijfsactiviteiten.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarnaast noodzakelijk op locatie een goed woon- en leefklimaat te borgen. Dit geschiedt middels de omgevingsaspecten en richtafstanden. Het aspect geur is reeds onderbouwd in paragraaf 4.1.6. Voor wat betreft geluid geldt een minimale afstand van 10 meter. De afstand van de aaneengeschaalde woning Heeseind 35a-37 naar het bouwvlak van het bedrijf ter plaatse van Heeseind 39 is 7,5 meter. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Maasdonk (2012) is opgenomen dat de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor bedrijfsgebouwen en woningen 5 meter moet zijn. Het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw zou dus op 12,5 meter van de woningen gevestigd mogen worden. Hiermee is voor wat betreft geluid ook een goed woon- en leefklimaat geborgd. Overige aspecten zoals gevaar en stof hebben een grotere afstand en zijn dus niet belemmerend voor onderhavige ontwikkeling. Ter plaatse van de twee burgerwoningen zal derhalve sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Beoordeling kleinschalige bedrijfsfunctie

In het kader van het planvoornemen blijft ter plaatse van Heeseind 37 sprake van een duurzame instandhouding van de loods. De loods is voorzien van zonnepanelen en heeft een omvang van 345 m². Deze loods zal voor 200 m² gebruiksoppervlakte dienst doen voor het timmerbedrijf en voor de overige 145 m² voor privé opslag ten behoeve van de woonfuncties.

Wat betreft het toekomstige gebruik geldt dat op basis van de (indicatieve) VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 geen directe categorie is opgenomen die volledig overeenkomt met de activiteiten van het timmermansbedrijf dat zoon van initiatiefnemer voornemens is om op locatie uit te voeren. Het timmermansbedrijf zal een gedeelte van de stal benutten als opslagruimte van handgereedschap, werktuigen en hout. Er zal 200 m² gebruiksoppervlakte worden benut voor kleinschalige bedrijvigheid in de zin van opslag en assemblage van producten.

Gelet op het type activiteiten en het inpandige bedrijfsoppervlak van het timmermansbedrijf zouden de activiteiten overeen kunnen komen met de categorie 'Aannemersbedrijf met werkplaats < 1000 m²'. Het betreft een milieucategorie 2, met een richtafstand van 10 meter richtafstand meter voor geluid in gemengd gebied. Met deze afstand wordt dan ook voldaan aan de nabije (aangrenzende) woning in het plangebied.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan is reeds afgewogen dat de huidige functie op locatie passend is ten opzichte van de omliggende milieugevoelige functies (burgerwoningen en bedrijfswoningen). Doordat de toekomstige functie leidt tot een afname aan milieubelasting leidt dit tot een verbetering van het woon- en leefklimaat van milieugevoelige functies in de omgeving. Bovendien zijn alle milieugevoelige functies gelegen op een grotere richtafstand dan hierboven genoemd. Het planvoornemen leidt derhalve niet tot een belemmering van omliggende milieugevoelige functies.

Conclusie

Het aspect milieuzonering wordt hiermee in voldoende mate geborgd in onderhavig bestemmingsplan.

4.1.6 Geurhinder veehouderijen

Beleid

Veehouderijen veroorzaken in het algemeen geur vanwege de dierenverblijven en agrarische bedrijfsstoffen, zoals opslag van mest in mestbassins. Gezien de typering van het plangebied, namelijk gelegen in het buitengebied is geur hier een relevant aspect. Geur kan in de leefomgeving in meer of minder mate hinder veroorzaken en kan om die reden ook gezondheidsrisico's met zich meebrengen. De geuremissie verspreidt zich via de lucht en op de woon- en leefomgeving wordt een geurbelasting veroorzaakt. Er dient een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig te zijn, maar tevens dienen omliggende bedrijven (veehouderijen) niet in hun bedrijfsontwikkeling(en) worden belemmerd.

Geurbelasting kan op twee manieren worden uitgedrukt. Voor de geurbelasting van landbouwhuisdieren waarvoor geen zogenaamde geuremissiefactor is aangewezen, zijn er vaste afstanden vastgesteld. Onder geurbelasting als gevolg van intensieve veehouderij waar landbouwhuisdieren worden gehuisvest met een geuremissiefactor verstaan we de hoeveelheid geur, uitgedrukt in odourunits per kubieke meter lucht, die op een geurgevoelig object, zoals een woning 'terecht' komt. Deze hoeveelheid kan in situaties worden berekend met het wettelijk vastgestelde luchtmodel V-stacks. De afstand tussen geuremitterende bedrijven en geurgevoelige bestemmingen is daarbij van grote invloed. De geurbelasting op een gebied is relevant voor een beoordeling van het woon- en leefklimaat en dient beschouwd te worden om bijvoorbeeld woningbouw te realiseren. Geur van veehouderijen heeft dus gevolgen voor het woon- en leefklimaat van mensen en voor het gebruik van de ruimte.

Veehouderijen moeten voor wat betreft geur van dierenverblijven voldoen aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en aan de in het Activiteitenbesluit genoemde minimaal aan te houden afstand(en) tot geurgevoelige objecten. Verder dienen op grond van de Wet milieubeheer beste beschikbare technieken te worden toegepast. Het Activiteitenbesluit geeft ook minimaal aan te houden afstanden tot geurgevoelige objecten voor opslagen van agrarische bedrijfsstoffen, zoals vrij liggende mestbassins. Voldoen aan de gestelde afstanden of aan het regime van de Wgv dient ter voorkoming van geurhinder.

De Wgv biedt de mogelijkheid aan gemeenten om in afwijking van de wettelijk gestelde geurnorm afwijkende geurnormen vast te stellen om zodoende maatwerk te kunnen leveren voor de betreffende omgeving. Door de gemeente 's-Hertogenbosch is een gemeentelijke geurverordening vastgesteld.

Toetsing

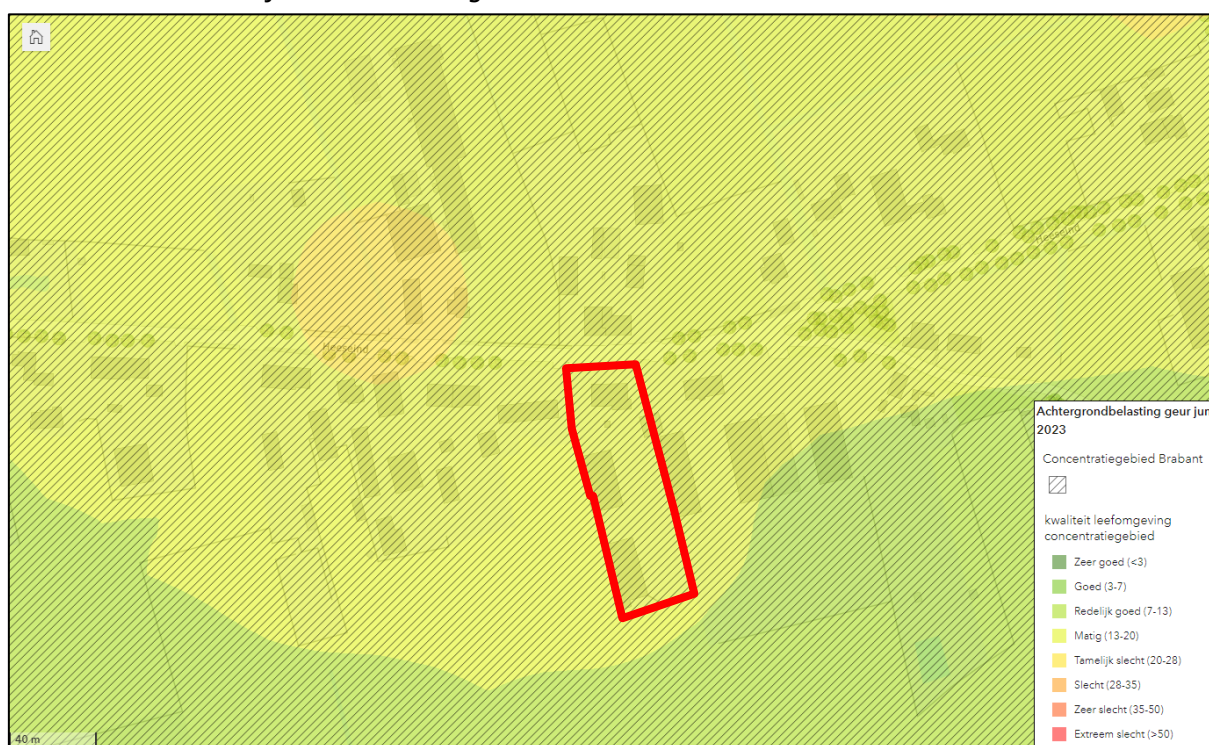
In de huidige situatie wordt geur geëmitteerd door de thans aanwezige veehouderijen in de omgeving van het beoogde plangebied. Thans is met onderhavige ontwikkeling van agrarisch naar wonen geen sprake van een wijziging van de reeds aanwezige woonfunctie. De woonfunctie die reeds aanwezig was in een bedrijfswoning op locatie wordt met voorliggend plan niet geïntensiveerd. Desalniettemin is in het kader van een goede ruimtelijke ordening en in het kader van het beoordelen of dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, de geurbelasting in beeld gebracht.

Derhalve is in lijn met onderhavig plan een memo milieuaspecten (geurhinder en endotoxine) opgesteld. Hierbij is de achtergrondbelasting geur en voorgrondbelasting geur inzichtelijk gemaakt. Een

samenvatting hiervan staat hieronder beschreven, voor de volledige onderzoeksrapportage zie bijlage 4.

Achtergrondbelasting geur

In navolgende afbeelding is de beoordeling van het leefklimaat schematisch weergegeven. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een matig woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting geur bedroeg in maart 2022 13 tot 20 ouE/m³. Het initiatief leidt tot een verbetering van de situatie, omdat de intensieve veehouderij definitief wordt gestaakt.



Afbeelding 14 Uitsnede achtergrondgeurbelasting met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Conform de gebruikershandleiding Wet geurhinder en veehouderij zijn alle geurbronnen binnen een straal van 2 km betrokken. De brongegevens zijn afkomstig uit WEB BVB en gebaseerd op defaultwaarden. Als brongegevens zijn de bronnen uit de gemeente 's-Hertogenbosch meegenomen. De receptorpunten zijn binnen een straal van 2 km rondom de inrichting betrokken. De achtergrondbelasting van geur is berekend met het daarvoor aangewezen verspreidingsmodel V-stacks gebied V2010.1. Navolgend zijn de berekeningsresultaten weergegeven. In de bijlagen zijn de in- en uitvoergegevens opgenomen.

Tabel 1a: Berekeningsresultaten achtergrondbelasting (V-stacks gebied)

Tabel 1a: Berekeningsresultaten deurgeluidbelasting (V-staak gebied)						
Cumulatieve geurbelasting op rectorpunten, zoals berekend						
Recep	ID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]	Adres
1000		157497	416360	20	19.84	Heeseind 35a linksboven
1001		157497	416351	20	17.90	Heeseind 35a linksonder
1002		157513	416361	20	18.10	Heeseind 37 rechtsboven
1003		157514	416350	20	18.44	Heeseind 37 rechtsonder

Uit de berekeningsresultaten volgt dat nergens een te hoge achtergrondbelasting van geur is, waardoor sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Gezien de hoogte van de achtergrondbelasting geur kan gesteld worden dat de voorgrondbelasting geur automatisch ook aan de plaatselijk vastgestelde geurnorm (voor het buitengebied van 's-Hertogenbosch en Nuland) van 10 OU_E/m³ voldoet.

Voorgrondbelasting geur

Desondanks is een voorgrondbelasting geurberekening gemaakt voor de emissie van de varkenshouderij aan Heeseind 36 en de schapehouderij aan Heeseind 38 te Nuland. Hiertoe zijn beschikkingen, geurberekening en plattegrondtekeningen gebruikt die zijn verkregen via de gemeente 's Hertogenbosch / ODBN.

Conform de uitgevoerde berekening blijft de voorgrondbelasting ter plaatse van de vier toetspunten van Heeseind 35a en 37 overall ruimschoots onder de norm van 10 OU/m³. De geurbelasting vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling aan Heeseind 35a en 37.

Gezien de hoogte van de voorgrondbelasting geur ten opzichte van de achtergrondbelasting geur kan gesteld worden dat de achtergrondbelasting geur bepalend is voor de effecten op Heeseind 35a en 37.

Vaste afstanden

Met betrekking tot de veehouderij aan Heeseind 39 dient gesteld te worden dat sprake is van een melkrundveehouderij. Hier gelden geen geuremissies voor maar vaste afstandsnormen. Voor wat betreft richtafstanden heeft de voormalige gemeente Maasdonk in de Geurverordening geen afwijkend beleid opgenomen. Voor richtafstanden dienen dus de afstanden uit de Wgv aangehouden te worden. In het buitengebied dient hiervoor 25 meter aangehouden te worden tussen het hoekpunt van de stal en de her te bestemmen woning(en) en 50 meter tussen het dichtstbijzijnde emissiepunt van de melkrundveehouderij en de her te bestemmen woning(en).

Op grond van de geurwetgeving hebben agrarische bedrijfswoningen (al dan niet aangewezen als plattelandswoning) ten opzichte van geuremissies van derde veehouderijbedrijven een gelijke mate van bescherming. Door de functiewijziging wijzigt de feitelijke situatie op locatie niet. Bij onderhavige ontwikkeling, waarbij sprake is van een functiewijziging van agrarisch naar wonen, is er geen sprake van een wijziging van de reeds aanwezige woonfunctie. De woonfunctie die reeds aanwezig was in de bedrijfswoning op locatie wordt met voorliggend plan niet geïntensiveerd.

Ter bescherming van de woonfuncties en ter bescherming van de Heeseind 39 is in het kader van onderhavig juridisch planologisch kader een regeling opgenomen waarbij wonen alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'aangegebouwd'. Dit is ter plaatse van de bestaande woning Heeseind 35a-37. Algehele herbouw van een woning mag uitsluitend plaatsvinden op de bestaande fundamenteën. Door deze regelingen zal de gevel van de woning Heeseind 35a-37 nooit dichterbij komen te liggen bij het emissiepunt van de melkveehouderij Heeseind 39. Dit zorgt ervoor dat de omliggende bedrijven voor aspect geur niet gehinderd worden in de ontwikkelingsmogelijkheden. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

Conclusie

Vanuit geurhinder en veehouderijen bestaan er wat betreft de functiewijziging geen belemmeringen. Bovendien is een goed woon- en leefklimaat geborgd. Voor een nadere duiding van het juridisch planologisch kader zie paragraaf 5.3.

Het aspect geurhinder wordt hiermee in voldoende mate geborgd in onderhavig bestemmingsplan.

4.1.7 Gezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Notitie handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0

Het bestuurlijk Platform Omgevingsrecht (BPO) heeft een Notitie handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid opgesteld (25 november 2016). Deze notitie bevat als hulpmiddel voor bevoegde gezagen een systematiek om de endotoxineblootstelling van omwonenden van veehouderijen te beoordelen en helpt bevoegde gezagen om vergunningaanvragen te toetsen aan de adviesgrenswaarde van 30 EU/m³ endotoxinen.

De volgende uitgangspunten worden in de notitie gehanteerd:

- Uit voorzorg voorkomen dat door nieuwe aanvragen de endotoxine advieswaarde wordt overschreden en daar waar deze al overschreden wordt voorkomen dat de overschrijding toeneemt;
- Bedrijfsontwikkeling op alle varkens- en pluimveehouderijen die leiden tot een hogere (fijnstof)emissie kunnen gevolg hebben dat nieuwe overschrijdingen ontstaan of bestaande overschrijdingen worden vergroot;
- Bedrijfsontwikkeling in een veedicht gebied kunnen als gevolg van cumulatie van de endotoxine uitstoot tot gevolg hebben dat nieuwe overschrijdingen ontstaan of bestaande overschrijdingen worden vergroot;
- Andere veehouderijsectoren emitteren relatief weinig fijnstof en de bijdrage aan een mogelijke overschrijding van de adviesgrenswaarde door cumulatie is beperkt;
- Een grote mate van overschrijding van de endotoxine advieswaarde, individueel danwel door cumulatie in een gebied, kan reden zijn om na te denken over een vermindering van fijnstof-endotoxine emissie van de veehouderij;
- Voorzorg in het belang van de gezondheid van omwonenden is de drijfveer voor deze notitie.

Veehouderijen

De situatie verandert niet voor wat betreft woon- en leefklimaat. De bedrijfswoning is al eerder getoetst voor endotoxine, bij ontwikkelingen van omliggende bedrijven. Desalniettemin is in het kader van een goede ruimtelijke ordening en in het kader van het beoordelen of dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, de endotoxine in beeld gebracht. In lijn met onderhavig plan is een memo milieuaspecten (geurhinder en endotoxine) opgesteld. Hierbij is endotoxine inzichtelijk gemaakt Een samenvatting hiervan staat hieronder beschreven, voor de volledige onderzoeksrapportage zie bijlage 4.

De dichtstbijzijnde actieve veehouderij betreft Heeseind 36 te Nuland. Volgens <http://krd.igoview.nl> is er sprake van een fijnstof emissie van 75,076 kg per jaar. De inrichting betreft een varkenshouderij. Volgens het endotoxinen toetsingskader 1.0 hoort hier een berekende afstand bij van 28 meter. Zie onderstaande tabel:

Tabel 2: Afstand endotoxinen Heeseind 36 te Nuland

	PM10 invullen (kg/jaar)	berekende afstand (m)	Werkelijke afstand (m)
Heeseind 36	75	28	82

De werkelijke afstand vanuit het dichtstbijzijnde hoekpunt van deze veehouderij bedraagt volgens onderstaande figuur 82 meter. De emissiepunten van de veehouderij zijn zeker verder weg gelegen dan het dichtstbijzijnde hoekpunt van de veehouderij. Overige intensieve veehouderijen zijn op grotere afstand gelegen en vormen vanuit endotoxine geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

Bovendien leidt de ontwikkeling niet tot een belemmering ten opzichte van omliggende veehouderijbedrijven.

Geitenhouderijen

Voorts zijn er binnen 2 km rondom het plangebied Heeseind 35a/37 twee geitenhouderijen. Het geitenmoratorium beperkt de ontwikkeling van de geitenhoudenrijen en adviseert bij ontwikkelingen van een woonbestemming binnen 2 km van een geitenhouderij het aspect gezondheid in het besluit af te wegen. De gemeente 's-Hertogenbosch geeft voorrang aan een nieuwe woonbestemming zolang de oorzaak niet vaststaat. Echter is in het planvoornemen geen sprake van bewoning door méér mensen en wordt de woonfunctie niet geïntensiveerd. De huidige bewoners blijven in het voornemen op dezelfde plaats wonen. Er vindt dus geen onaanvaardbare aantasting plaats van het woon- en leefklimaat. Derhalve kan gesteld worden dat de functiewijziging van agrarisch naar wonen in kader van endotoxinen uitvoerbaar is.

Spuitzones

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse akkerbouwlanden aanwezig waar mogelijk gewasbescherming wordt toegepast. De ontwikkeling betreft een wijziging van de bestemming waarbij geen gebouwelijke wijzigingen aan het bestaande woonhuis worden gedaan. Met het initiatief wordt enkel voorzien in sloop. In lijn met de landschappelijke inpassing zullen de woonpercelen worden afgeschermd met groenelementen wat de kans op drift aanzienlijk verminderd. Kortom gelet op de omvang, afstanden en landschapsmaatregelen vormen de spuitzones geen belemmering voor het planvoornemen.

Hoogspanningsleidingen

In de nabijheid van onderhavige ontwikkeling zijn geen hoogspanningsleidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit endotoxine bestaan er wat betreft de functiewijziging geen belemmeringen.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Cultureel erfgoed

4.2.1.1 Archeologie

Algemeen

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 is de gemeente verantwoordelijk voor het archeologiebeleid en heeft de provincie zich hiervan teruggetrokken.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt: de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard; er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Een aantal onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaat over naar de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Voor archeologie gaat het onder meer om:

- het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;

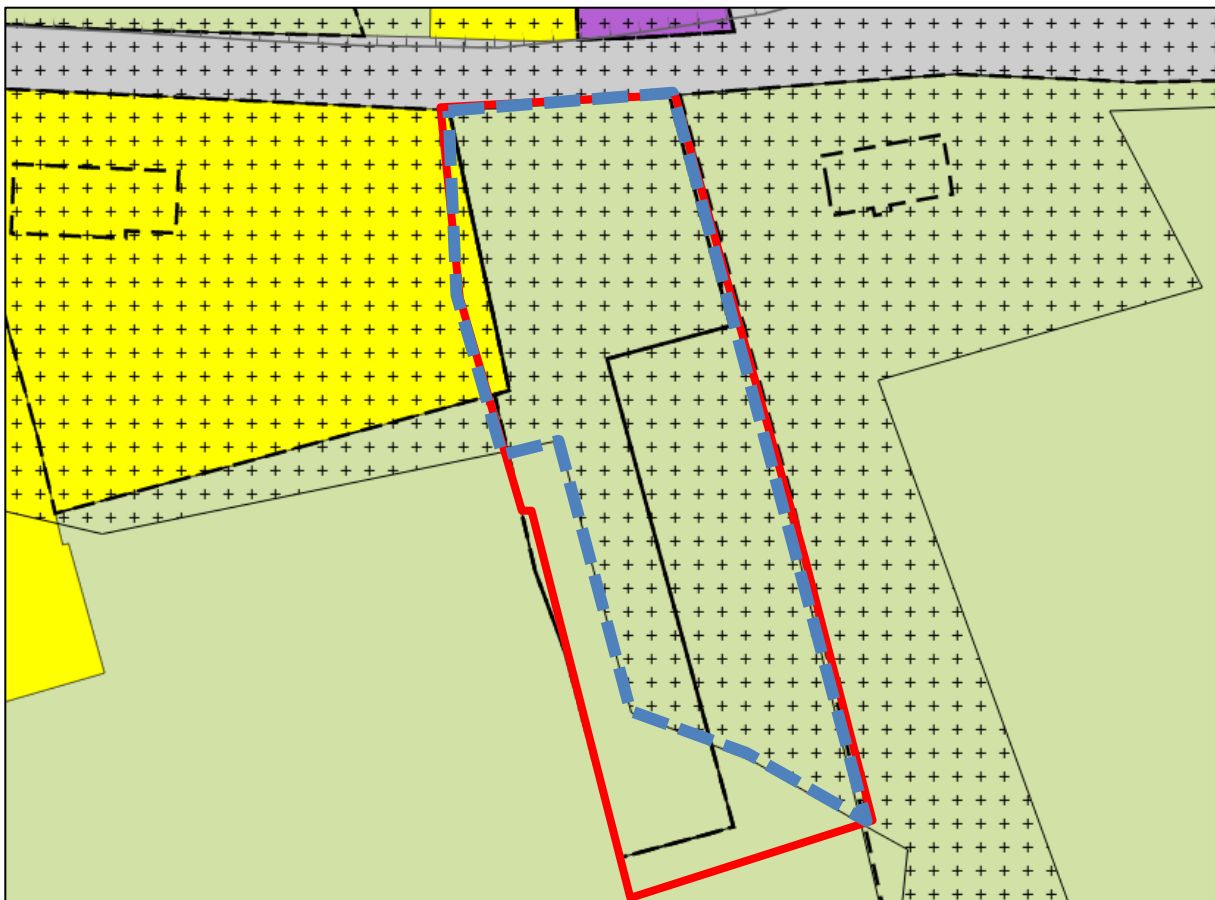
- de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
- de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

Archeologisch beleidskader

Een verantwoord beheer van het archeologisch bodemarchief in de gemeente kan niet zonder een gedegen inzicht in de ligging van alle bekende archeologische waarden en verwachtingen. Op de geactualiseerde gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (die nog niet door de gemeente officieel is vastgesteld, beschikbaar gesteld door S. Molenaar van de gemeente), heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting.

De noordoostelijke rand van het plangebied ligt binnen de zone die staat aangegeven als historische kern en voor het zuidelijke deel van het plangebied, waar de te slopen stal ligt en waar landschappelijke inpassing is voorzien, geldt geen verwachting meer, omdat daar de grond in het verleden is verstoord.

De aanduidingen zoals opgenomen in de archeologische beleidskaart zijn overgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het plangebied dan ook gedeeltelijk gelegen in een gebied dat is aangemerkt met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting'. Ter impressie, zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 15 Globale aanduiding planlocatie (rood) en aanduiding dubbelbestemming Archeologie hoge verwachtingswaarde (blauw omlijnd)

Ter plaatse van de dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een verstoringsoppervlakte van meer dan 200 m² en meer dan 30 cm diepteverstoring. De sloop van de vleesvarkensstal (365 m²) en het verwijderen van overtollige verharding, levert een verstoord oppervlakte van meer dan 200 m² op. Archeologisch onderzoek wordt dus noodzakelijk geacht.

In het kader van deze onderbouwing is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek uitgevoerd door KSP Archeologie. Een samenvatting van het uitgevoerde onderzoek wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 5.

Onderzoeksresultaten

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op basis van de landschappelijke ligging op een lage dekzandrug en de archeologische onderzoeksmeldingen en vondstlocaties uit de omgeving is aan de noordelijke helft van het plangebied een middelhoge verwachting en aan de zuidelijke helft geen verwachting toegekend voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw). Voor de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd is op basis van de historische ontwikkeling een lage verwachting aan de noordelijke helft van het plangebied en geen verwachting aan de zuidelijke helft toegekend.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende. Uit het booronderzoek is gebleken dat de enkeerdgrond met eventueel nog resten van een podzolbodem alleen nog aanwezig is in boring 1 en 2 en richting het zuiden gaand geheel verdwijnt en zeker vanaf boring 3 niet meer aanwezig is. Vanaf boring 3 heeft zeker zandwinning plaatsgevonden en is de C-horizont tot grote diepte afgegraven, waardoor daar eventueel aanwezige archeologische sporen niet meer bewaard zijn gebleven. Op basis hiervan is blijft de middel hoge verwachting voor de noordelijke helft alsmede de geen verwachting voor de zuidelijke helft voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) gehandhaafd. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor de noordelijke helft en de geen verwachting voor de zuidelijke helft voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen.

Op grond van de aangetroffen bodemverstoringen wordt voor de zuidelijke helft van het plangebied geen archeologische vervolgonderzoek aanbevolen ongeacht de diepte van de ingrepen. Wanneer in de noordelijke helft van het plangebied ingrepen plaatsvinden die dieper reiken dan 30 cm-mv wordt vervolgonderzoek aanbevolen. Aangezien de ingrepen in de zuidelijke helft van het plangebied zijn gepland, worden er geen potentieel aanwezige archeologische resten bedreigd. KSP Archeologie adviseert om de archeologische dubbelbestemming voor de zuidelijke helft van het plangebied te laten vervallen en voor de noordelijke helft te handhaven. In onderstaande afbeelding is op een luchtfoto aangegeven waar de boringen zijn gedaan en waar al dan niet vervolgonderzoek benodigd is bij bodemingrepen.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling betreft de omzetting naar een woonbestemming, de sloop van een varkensstal, het verwijderen van overtollige verharding, het behouden van de bestaande loods à 345 m². Deze loods zal qua 200 m² gebruiksoppervlakte dienst doen voor het timmerbedrijf en voor de overige 145 m² voor privé opslag ten behoeve van de woonfuncties. Het verwijderen van verharding en het slopen van de verouderde varkensstal vindt plaats ter plaatse van de groene arcering in voorgaande afbeelding. Vervolgonderzoek is dus niet nodig en aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.



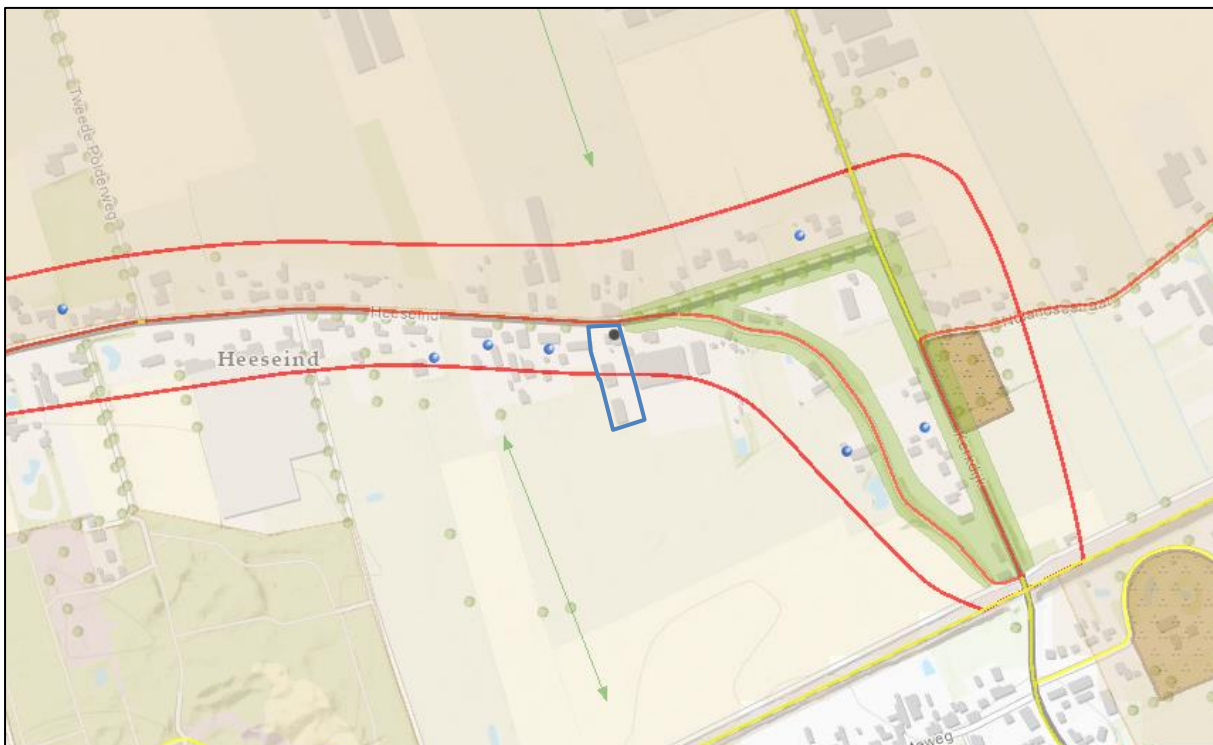
Afbeelding 16 Plangebied met aanduiding wel/niet vervolgonderzoek (bron: KSP Archeologie)

4.2.1.2 Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart. Deze wordt door de provincies beheerd. Het plangebied ligt volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart direct ten zuiden van de Beerse Overlaat. De Beerse Maas is een overlaatsysteem dat eeuwenlang het landschap en bodemgebruik heeft bepaald. Tal van dijken, kaden weteringen en sluizen herinneren aan de wateroverlast, die vrijwel ieder jaar plaatsvond. De Beerse Overlaat en De Baardwijkse Overlaat, die er deel van uitmaakte, was het grootste overlaatsysteem in Nederland. De overlaat is pas gesloten in 1942.

De ontwikkelingsstrategie voor deze regio is als volgt: Planologische bescherming van de waarden en kenmerken.



Afbeelding 17 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart uit 2016 met ligging plangebied (blauw gearceerd)

Het Heeseind wordt beschouwd als historische stedenbouw met een hoge cultuurhistorische waarde. Het bebouwingsbeeld is eenlaags en vrijstaand, met de nok parallel aan de straat. De rooilijn is ongelijkmatig doordat de bebouwing doorgaans verspreid van de straat ligt. De relaties tussen de lintbebouwing en de omringende, open landbouwgronden zijn grotendeels intact en leveren vooral aan de noordzijde van de bebouwing sterke zichtrelaties over een open en nagenoeg leeg land op.

Verder is het groen aan het Heeseind ook van hoge cultuurhistorische waarde. Het is een bijzondere combinatie van een dijk met oude bomen en relictten van oud bos daterend uit de periode 1850-1915.

Daarnaast is er een indicatieve archeologische waarde met hoge trefkans gekenmerkt aan de noordoostelijke kant van het plangebied. Deze is reeds besproken. Voor het overige zijn in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen danwel Rijksmonumenten aanwezig.

In het kader van onderhavige ontwikkeling wordt aangesloten bij de cultuurhistorische waarden van het landschap door toepassing van een landschappelijk inpassingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 2.4. Daarnaast wordt in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik met het plan binnen de huidige grenzen van het bouwvlak gebleven, waardoor negatieve invloeden op omliggende cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk tot het minimum worden beperkt. De uiteindelijke sloop van de verouderde stal betreft geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Conclusie

Vanuit archeologie en cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.2 Ecologie

Wetgeving

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming 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 Nationaal Natuurnetwerk (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland 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 'Nationaal Natuurnetwerk'. 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*).

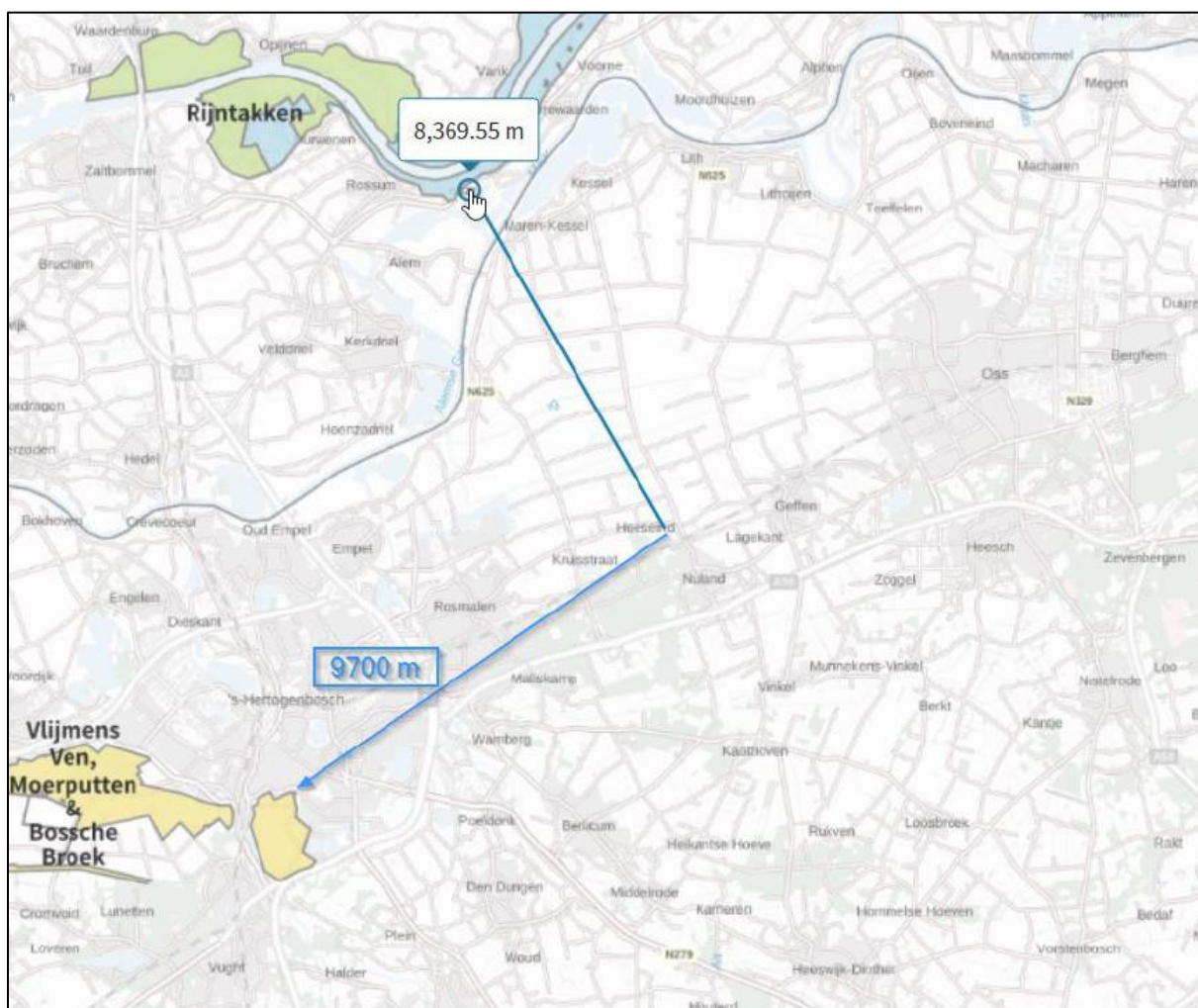
Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en 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.

Toetsing gebiedsbescherming en soortenbescherming

Om te kunnen toetsen of de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming met de natuurwetgeving kan worden uitgevoerd, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten hiervan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 6.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebied bevindt zich op een afstand van circa 8,4 kilometer van het plangebied. Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Abbeelding 18 Ligging plangebied t.o.v. meest nabijgelegen Natura 2000-gebied

Gelet op de grote afstand zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Een verhoogde stikstofdepositie is, ondanks de grote afstand niet uit te sluiten. Hiertoe is een stikstofberekening gemaakt voor de gewijzigde gebruiksfase en de sloop- en bouwfase. De volledige rapportage met bijbehorende AERIUS berekeningen is toegevoegd in bijlage 7. Uit de berekeningen blijkt dat de wezenlijke kenmerken en waarden van Natura 2000-gebieden niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van Natura 2000-gebieden wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt op circa 180 meter ten oosten van het plangebied. Ter impressie zie navolgende afbeelding. Het betreft beheertype 'Kruiden- en faunarijk grasland'. Kruiden- en faunarijk grasland omvat graslanden die kruidenrijk zijn, maar niet tot de schraallanden vochtig hooiland, zilt grasland en overstromingsgrasland of glanshaverhooiland behoren. De vegetatie kan behoren tot allerlei verbonden van graslandvegetaties; onder meer kamgrasvegetaties of de meer algemene witbolgraslanden. Diverse soorten ruigte en struweel kunnen in dit grasland voorkomen. Het grasland wordt meestal extensief beweide of gehooid en niet of slechts licht bemest.



Afbeelding 19 Ligging plangebied t.o.v. aanduidingen Natuur Netwerk Brabant

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling zullen de omgevingscondities erop vooruitgaan. Met het planvoornemen wordt op de betreffende locatie agrarisch gebruik verkleind. Dit betekent bovendien dat milieueffecten voor in de toekomst worden beperkt. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

Bij de plannen worden verder geen (onderdelen van) houtopstanden verwijderd, de kenmerkende laanbeplanting aan het Heeseind wordt bovendien niet aangetast. Daardoor is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming niet aan de orde.

Soortenbescherming

Op basis van de uitgevoerde quickscan flora en fauna wordt volgende geconcludeerd:

Na het uitvoeren van het voornemen blijft het bedrijf en de directe omgeving gelijk geschikt als leefgebied. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot aantasting van verblijfplaatsen, het foerageergebied of vliegroutes. De activiteiten van de sloop worden buiten het broedseizoen uitgevoerd. Door de geplande aanplant is er tevens sprake van uitbreiding van begroeiing welke het stimuleren van voorkomen van o.a. vogels zal ondersteunen.

De beoogde werkzaamheden kunnen zonder effecten op broedvogels of overige beschermde soorten uitgevoerd worden. Er is geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Er is ook voor de overige natuurwaarden geen ontheffing noodzakelijk. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Op basis van uitgevoerde quickscan wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/NNB) niet noodzakelijk geacht. Het plan kan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd.

4.2.3 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod: beschrijving waterrelevant beleid en beschrijving kenmerken van het watersysteem ter plaatse van het plangebied gelegen aan het Heeseind te Nuland.

Beleidskader

EU- en Rijksniveau

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Provincie Noord-Brabant

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit de Europese, landelijke en provinciale beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

In de provincie Noord-Brabant is dit beleid vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Interim omgevingsverordening. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Regionaal Water en Bodemprogramma (RWP), dit is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water- en Bodemprogramma vastgesteld. De ambitie zoals beschreven in het RWP is: Brabant heeft in 2050 een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem en is bestand tegen extremen. Kort gezegd zijn er 7 basisprincipes waarop dit programma is gebouwd:

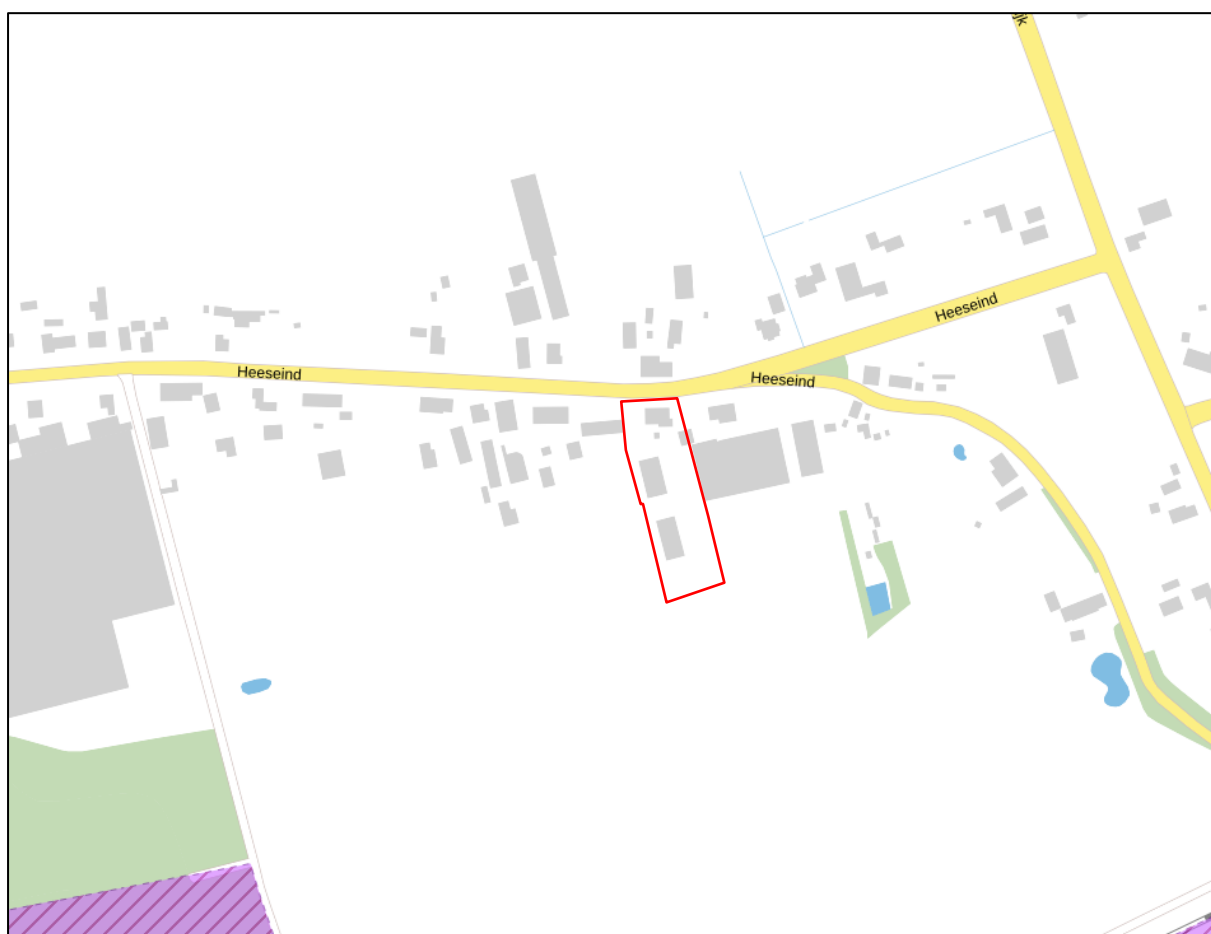
1. Watervoorraad in balans;
2. Elke druppel telt;
3. Niet alles kan overal;
4. Brabant is in staat extreme weersituaties op te vangen;
5. Bescherming van water- en bodemkwaliteit;
6. Gebruikers zijn maximaal verantwoordelijk;
7. Circulair denken en doen.

Om te kunnen voldoen aan bovenstaande principes, te komen tot een samenhangende aanpak voor voldoende, schoon en veilig water, een vitale bodem en klimaatadaptatie en daarmee aan de ambitie, wordt gewerkt via zes integrale lijnen:

1. Herstellen systeemwerking;
2. Optimaal gebruiken wettelijke kaders en instrumenten;
3. Sluiten kringlopen en benutten economische waarde;
4. Verbinden met de samenleving;
5. Benutten mogelijkheden innovatie en kennisontwikkeling;
6. Data-gedreven werken.



Afbeelding 20 Uitsnede IOV Kaart 8 'Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging' met aanduiding plangebied (rood omlijnd)



Afbeelding 21 Uitsnede IOV Kaart 1 'Rechtstreekt werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen' met aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend. Voor wat betreft het plangebied geldt dat het plangebied niet is gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, regionale waterberging danwel reservering waterberging. Zoals weergeven in voorgaande afbeelding heeft het plangebied in de IOV de waterhuishoudkundige norm 'Wateroverlast buiten Stedelijk gebied' toegewezen gekregen.

Daarnaast wordt thema 'water' weergegeven in de eerste kaart van de IOV Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen. In plangebied gelden gebiedsaanduidingen:

- Diep grondwaterlichaam;
- Geen attentiezone waterhuishouding;

Voor een impressie zie voorgaande afbeeldingen. Dit plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Het plangebied zal gelet op de aard en omvang geen negatieve invloed hebben op het grondwaterbeschermingsgebied.

Gemeente 's-Hertogenbosch: Beleid en uitgangspunten voor integraal waterbeheer

Het klimaat verandert. We verwachten meer hevige én meer langdurige neerslag in de toekomst. Daarom is de kern van het waterbeleid van de 21e eeuw: ruimte maken voor water.

In het Waterplan 2016 staat dat we in 's-Hertogenbosch een mooi, robuust en klimaatbestendig watersysteem willen creëren. Het hemelwaterbeleid is verankerd in de gemeentelijke Verordening Hemelwater en Grondwater. Het Waterplan en de hemelwaterverordening zijn vastgesteld door de gemeenteraad in januari 2017.

Waterschap Aa en Maas - Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma van Waterschap Aa en Maas is op 23 december 2021 in werking getreden. Het programma omschrijft de koers en de ambities van het waterschap voor de periode 2022-2027. Het waterschap streeft naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet en een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans met de omgeving is. De toekomstbestendige waterhuishouding wordt vormgegeven door drie richtinggevende principes:

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt; agrarische bedrijven hebben de bodem op orde om maximaal te kunnen infiltreren en zij maken, boven of onder de grond, ruimte voor berging van al het 'eigen water'.
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan: agrarische bedrijven passen hun grondgebruik op termijn aan op de lokale bodem- en watercondities. Zij maken in hun bedrijfsvoering keuzes inclusief risico's om in extremere weersomstandigheden een duurzame toekomst te hebben. Het waterschap ondersteunt hen in dit veranderingsproces.
3. Wat schoon is moet schoon blijven: agrarische percelen mogen geen negatief effect hebben op de waterkwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater.

Middels de Keur van Waterschap Aa en Maas is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap Aa en Maas schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn altijd van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. Het plangebied is niet gelegen in een dergelijk gebied. Op de planlocatie is rekening gehouden met het nieuwe beleid dat wordt gevoerd met het Waterbeheerprogramma 2022-2027.

Kenmerken van het watersysteem en toetsing wateraspecten

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: beschermde gebieden, bodem en grondwater, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

Beschermde gebieden

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd gebied of attentiegebied.

Bodem en grondwater

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 4,78 meter boven NAP. De grond ter plaatse van het plangebied betreft volgens de provinciale wateratlas een hoge zwarte enkeerdgrond: leemarm en zwak lemig fijn zand (code zEZ21). De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) ter plaatse bedraagt 160 - 180 cm-mv. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt 40 - 60 cm-mv.



Afbeelding 22 Uitsnede Leggerkaart Waterschap Aa en Maas met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Oppervlaktewater

Op basis van de Leggerkaart van Waterschap Aa en Maas is het mogelijk om de oppervlaktewateren in de omgeving van het plangebied inzichtelijk te maken. Ter impressie zie voorgaande afbeelding.

Op basis van de leggerkaart van Waterschap Aa en Maas zijn binnen het plangebied een watergangen of andere oppervlaktewateren gelegen. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater in beheer van het Waterschap betreft een B-watergang die op circa 100 meter van het plangebied is gelegen. Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied zullen geen handelingen plaatsvinden welke effect zullen hebben op de aanwezige watergang.

Afvalwater

In de rondom de planlocatie gelegen wegen is een afvalwaterpersleiding aanwezig. Dit betekent dat uitsluitend afvalwater op het gemeentelijk riool aangesloten kan worden en hier geen hemelwater (uit de noodoverloop van de berging bijvoorbeeld) op mag worden aangesloten. Onderhavige ontwikkeling betreft de omzetting naar een woonbestemming, de sloop van een varkensstal en het behouden van de bestaande loods à 345 m². Deze loods zal qua 200 m² gebruiksoppervlakte dienst doen voor het timmerbedrijf en voor de overige 145 m² voor privé opslag ten behoeve van de woonfuncties. De huidige situatie blijft zodoende gehandhaafd.

Hemelwater

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het bebouwde en verharde oppervlak gewijzigd. Zoals uit navolgende tabel kan worden opgemaakt is in de huidige situatie sprake van een totaaloppervlakte bebouwing à 937 m², totaal verhard oppervlak à 1.070 m² en 1.843 m² onverhard oppervlak. In de bestaande situatie vloeit het hemelwater van het dakoppervlak richting de onverharde delen op het erf. Hier wordt het water opgenomen in de bodem.

In de toekomstige situatie, waarbij onder andere de oude vleesvarkensstal wordt gesloopt, de bestaande loods duurzaam in stand wordt gehouden en vergroening plaatsvindt zoals in het landschappelijk inpassingsplan beschreven, wijzigt de verhouding verhard- en bebouwd oppervlak ten opzichte van het onverharde oppervlakte. In de toekomstige situatie is sprake van een totaaloppervlakte bedrijfsbebouwing à 572 m², totaal verhard oppervlak à 720 m² en 2.558 m² onverhard oppervlak.

Tabel 7: impressie verhouding verhard-, bebouwd- en onverhard oppervlak (oppervlakten bij benadering)

Bestaande situatie		Toekomstige situatie	
Functie	Verhard/bebouwd oppervlak (m ²)	Functie	Verhard/bebouwd oppervlak (m ²)
Bedrijfswoningen incl. bijgebouwen	227	Burgerwoningen incl. bijgebouwen	227
Loods	345	Loods	345
Vleesvarkensstal	365	Vleesvarkensstal (sloop)	0
Verharding	1.070	Verharding	720
Onverhard (groenelement)	1.843	Onverhard (groenelementen en weides, akkergronden)	2.558
Totaal	8.530	Totaal	8.530

Conform het beleid dient bij elke ontwikkeling binnen het plangebied een bui van 60mm regen in 1 uur op eigen terrein opgevangen en binnen 24 uren verwerkt te worden. Er mag geen afvloeiing naar riolering of andere percelen plaats vinden. De berekening van de bergingscapaciteit is dan oppervlak in m² maal regen in m¹ (0,06) = hoeveelheid m³.

Onderhavig plan betreft een bestemmingswijziging voor de bedrijfswoningen naar bestemming 'Wonen', de sloop van een vleesvarkensstal en een duurzame instandhouding van de loods. In lijn met deze aanvraag verdwijnt 365 m² bebouwd oppervlak en circa 350 m² aan verhard oppervlakte. Aangezien geen verder gebouwelijke ontwikkelingen plaatsvinden, behoudens dat er sprake is van sloop en het verwijderen van verharding, is een berekening en realisatie van extra bergingscapaciteit niet aan de orde. Met het plan wordt voorzien in extra groen in lijn met de landschappelijke inpassing. Dit zorgt voor extra infiltratiecapaciteit ten opzichte van het bebouwde- en verharde oppervlak in de bestaande situatie. Zoals in de bestaande situatie stroomt hemelwater af op het (on)verharde oppervlak en infiltreert op deze wijze in de bodem. Gezien deze informatie worden er wat betreft de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied geen belemmeringen verwacht voor de toekomstige ontwikkelingen. Gezien het voorgaande is met het plan geen aanvullende compensatie vereist en zal met de voorgenomen ontwikkeling sprake zijn van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt ervoor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied.

Ter voorbereiding op de formele procedure is de Digitale Watertoets ingevuld. Voor meer informatie zie bijlage 8 behorende tot deze toelichting. Met het invullen van de Digitale Watertoets wordt het volgende geconcludeerd: *'De initiatiefnemer heeft Waterschap Aa en Maas geïnformeerd over het onderhavige plan via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Waterschap Aa en Maas is niet nodig. Het waterschap geeft een positief wateradvies.'* Dit advies sluit aan bij de eerdere onderbouwing dat gezien de aard en omvang van het plan geen negatieve gevolgen zullen hebben ten opzichte van het aspect water.

Conclusie: Gezien het bovenstaande wordt het aspect waterhuishouding in voldoende mate geborgd in onderhavig bestemmingsplan. Ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied worden er geen belemmeringen verwacht voor toekomstige ontwikkelingen.

4.2.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied is in de huidige situatie via twee in- en uitrit constructies ontsloten op het Heeseind. Het perceel is en blijft gebruik maken van de bestaande ontsluitingen. Hier worden in het kader van het planvoornemen geen wijzigingen in aangebracht. Ten westen gaat het Heeseind over in de Kruisstraat. Via deze weg is de kern van Rosmalen te bereiken. Aan de oostkant sluit het Heeseind aan op de Kerkdijk. Via deze kant is uiteindelijk ook de oprit met de A59 te bereiken. Het Heeseind betreft een 60 km/uur-weg.

Onderhavig initiatief betreft een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen', het wijzigen van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen, de sloop van een varkensstal, het verwijderen van overtoollige verharding en het behouden van de bestaande loods à 345 m². Deze loods zal qua 200 m² gebruiksoppervlakte dienst doen voor het timmerbedrijf en voor de overige 145 m² voor privé opslag ten behoeve van de woonfuncties. Om de parkeernormen van de ontwikkeling te berekenen, wordt rekening gehouden met de Nota Parkeernormering (2021) van de gemeente 's-Hertogenbosch. De parkeernormen die in de nota zijn voorgesteld, bieden houvast bij het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen bij woningen, kantoren, winkels et cetera. Het gebruik van de juiste parkeernormen draagt bij aan een gunstig leef- en woonklimaat. De parkeernota hebben betrekking op nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functies, daar waar een omgevingsvergunning en/of wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Om de verkeersgeneratie van de ontwikkeling in beeld te brengen worden de richtlijnen van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' toegepast.

Parkeren

Binnen de gemeente 's-Hertogenbosch is bij het bepalen van de parkeerbehoefte onderscheid gemaakt tussen verschillende gebiedstypen met elk hun eigen parkeereisen. Het plangebied is gelegen in Zone 5: overig gebied – buitengebied.

Voor wat betreft de bestemmingswijziging naar wonen geldt dat deze overeenkomt met de categorie Wonen met een woninggrootte groter dan 80 m² voor zowel Heeseind 35a als 37. In het buitengebied geldt dat er in dat geval 2 parkeerplaatsen per woning aanwezig moeten zijn op het erf, voor het parkeren van de bewoners. Daarnaast geldt voor de bezoekers in die zone en met die woninggrootte 0,3 parkeerplaats per woning. Voor de woonfunctie van twee woningen komt dat uit op 5 parkeerplaatsen.

Voor de kleinschalige bedrijfsfunctie in de zin van het timmerbedrijf is er geen directe categorie. Desondanks komen zowel de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van Heeseind 37 overeen met de categorie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief' in verband met dat er geen sprake is van bezoekers. De ruimte dient voor voorbereiding, bewerking en opslag als zijnde kleinschalige bedrijfsactiviteiten op locatie.

Ten opzichte van de vroegere situatie zit het verschil enkel in het feit dat het saldo oppervlakte bedrijfsgebouwen, door de sloop van de verouderde vleesvarkensstal en het duurzaam instandhouden van de bestaande loods à 345 m², zal afnemen. Hierdoor zal ook het verkeer afnemen. Het totale bedrijfsvloeroppervlak bedraagt in de toekomstige situatie 345 m². Voor de categorie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief' in Zone 5 geldt parkeergelegenheid voor 1,4 auto's per 100 meter vloeroppervlak. In het buitengebied waarin het plangebied gelegen is, komt het totaal uit op exact 4,83 parkeerplaatsen en afgerond 5 parkeerplaatsen. Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein.

Voor wat betreft de toekomstige activiteiten is dus in totaal sprake van een parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen. Dit aantal is worstcase en valt naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk lager uit. Desalniettemin is het verhard oppervlak meer dan voldoende om te voorzien in voldoende parkeervoorzieningen en laad- en los mogelijkheden ten behoeve van de kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Er blijft namelijk 720 m² verharding aanwezig op locatie die voor parkeren bereikbaar en beschikbaar is.

Kortom, binnen het bedrijfsperceel zal voldoende oppervlakte en ruimte aanwezig om de activiteiten veilig plaats te laten vinden ten aanzien van parkeren, laad- en los mogelijkheden. Het aspect parkeren vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Verkeersgeneratie

Op basis van de CROW-rekentool is in de toekomstige situatie sprake van een verkeersgeneratie van gemiddeld 26 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. Hierbij is uitgegaan van het oppervlak van één bedrijfsgebouw in de toekomstige situatie (345 m²) inclusief de verkeersgeneratie van de twee-onder-een-kap woningen in het gebiedstype 'buitengebied' in de gemeente 's-Hertogenbosch (sterk stedelijke gemeente).

De verkeersgeneratie vormt door het geringe aantal geen belemmering voor het omliggende wegennet. Daarnaast blijft de bestaande verkeersontsluiting ongewijzigd, waardoor er ten aanzien van verkeersveiligheid geen veranderingen optreden.

Vanuit verkeerskundige aspecten bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2.5 Kabels en leidingen

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de risicokaart via Atlas van de leefomgeving in of rond het plangebied geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige of andere planologische beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.3 Duurzaamheid

We staan in Nederland voor ingewikkelde opgaven. Niet alleen moeten we steeds meer mensen huisvesten, ook hebben we rekening te houden met klimaatverandering en een toenemende schaarste aan energie en grondstoffen. Ook ontwrichten hoosbuien steeds vaker de openbare ruimte. Gemeente 's-Hertogenbosch werkt intensief aan een energiebewuste, gezonde, groene en klimaatbestendige gemeente. Hierbij zorgen we er onder meer voor dat onze gemeente door onze inwoners als prettig en gezond wordt ervaren, met behoud van grondstoffen en het milieu in het algemeen. De duurzame uitgangspunten zijn vast gelegd in de 'visie duurzaam 's-Hertogenbosch' (mei 2019).

Met de vastgestelde visie zet gemeente 's-Hertogenbosch verduurzaming in op de onderstaande 4 thema's:

1. Gezonde, groene en klimaatbestendige omgeving (o.a. hemelwaterberging)
2. CO₂ neutrale omgeving (energie)
3. Waardebehoud van grondstoffen (circulariteit)
4. Duurzame mobiliteit

Conform de visie wordt er rekening gehouden met veranderingen in het klimaat met meer extreme buien en hete zomers. Er wordt zorggedragen voor een veilig watersysteem en gewerkt aan vergroening van de omgeving. Op het gebied van energie (om een CO2 neutrale gemeente te worden) wordt enerzijds gewerkt aan het verminderen van de energievraag en anderzijds aan het opwekken van duurzame energie op diverse manieren. Ook worden er stappen gezet om de gemeente op termijn aardgasloos te laten zijn. Ten aanzien van grondstoffen is er het bewustzijn dat deze dreigen schaars te worden door een groeiende bevolking en toenemende welvaart in de wereld. Beschikbare grondstoffen dienen derhalve zo efficiënt mogelijk te worden gebruikt (en hergebruikt) en bewust mee omgegaan worden.

Ten aanzien van het vervoer wordt gewerkt aan schonere, slimmere en duurzame mobiliteit. Op deze wijze wordt gebouwd aan een duurzaam 's-Hertogenbosch.

Ten aanzien van het plan is per thema beschreven op welke wijze hier invulling wordt gegeven:

ad 1: Gezonde, groene en klimaatbestendige omgeving (o.a. hemelwaterberging en vergroening)

Bij het ontwerp van de landschappelijke inrichting en inpassing van het initiatief is uitgebreid stilgestaan bij het verminderen van oppervlakte verharding, bebouwing en meer vergroening. Dit komt tot uiting dat bij het plan diverse landschappelijke elementen worden toegevoegd. Voor een nadere duiding zie paragraaf 2.4. Voor een impressie zie bijlage 2.

ad 2: CO2 neutrale omgeving (energie)

Energiebeheer is een belangrijk speerpunt binnen de duurzaamheidsambities van de gemeente 's-Hertogenbosch. De gemeente heeft – naast de visie – ook doelen gesteld waaraan wordt gewerkt om te komen tot een klimaat neutrale gemeentelijke organisatie in 2020, een klimaatneutrale gebouwde omgeving in 2035 en 's-Hertogenbosch volledig klimaatneutraal in 2050. Deze ambities zijn fors te noemen, waarbij 'alles uit de kast' moet worden gehaald. Deze doelstelling betekent dat niet alleen de gemeente veel doet, maar ook de Bossche bedrijven, inwoners, ontwikkelaars, maatschappelijke groepen, woningcorporaties zullen hierin moeten investeren, samenwerken, creatief zijn en vooruitdenken. De gemeentelijke energie-ambitie en -doelstellingen zijn vastgelegd in het "Energie-transitieprogramma 's-Hertogenbosch 2016-2020", vastgesteld door de gemeenteraad op 31 januari 2017. Ook het recente bestuursakkoord (2018-2022) stelt dat de gemeente een serieuze bijdrage levert om de klimaatverandering tegen te gaan, bijvoorbeeld via het opwekken van duurzame energie en het energiezuinig laten bouwen in de gemeente.

In onderhavig plan worden de agrarische activiteiten definitief beëindigd. Daartoe wordt overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, wordt overtollige verharding verwijderd en wordt voorzien in extra landschappelijke inpassing. De bestaande bedrijfswoningen worden enkel qua functie omgezet. Namelijk van bedrijfswoning naar burgerwoning. Bestaande voorzieningen blijven ongewijzigd met onderhavig initiatief. De zonnepanelen, zoals aanwezig op de te behouden loods, blijven behouden.

ad 3: Waardebehoud van grondstoffen (circulariteit)

Met het initiatief vindt geen nieuwbouw plaats. Met het plan worden de agrarische activiteiten definitief beëindigd. Daartoe wordt overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, wordt overtollige verharding verwijderd en wordt voorzien in extra landschappelijke inpassing.

ad 4: Duurzame mobiliteit

Binnen het plangebied wordt overtollige verharding en voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Binnen het erft is voldoende ruimte om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen. In verband met de aanwezigheid van zonnepanelen, onderzoekt initiatiefnemer de aanleg van een elektrische laadpaal.

4.4 M.e.r.-plicht

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In het kader van onderhavige ontwikkeling is er sprake van het staken van een varkenshouderij. Met het staken van de varkenshouderij zal op locatie worden voorzien in het wijzigen van de twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen. Naast sloop van overtollige bedrijfsbebouwing en het verwijderen van verharding, blijft de bestaande loods à 345 m² behouden. Deze loods zal qua 200 m² gebruiksoppervlakte dienst doen voor een kleinschalig timmerbedrijf en voor de overige 145 m² voor privé opslag ten behoeve van de woonfuncties. Het plan voorziet hierbij in meer groen conform het landschappelijke inpassingsplan.

Er is met onderhavige ontwikkeling geen sprake van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage of vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is. Hiermee handelt het initiatief binnen de kaders van de uitspraak van 15 januari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:100). Daarnaast kan gesteld worden dat qua omvang van de activiteit niet voldaan wordt aan de gevallen als genoemd in D11.2, kolom 2. Er is immers geen sprake van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². Gelet op de aard en omvang van het planvoornemen is er geen sprake van een toekomstige m.e.r. plichtige activiteit. Dus is er geen plicht tot een milieueffectrapportage of tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Zoals in paragraaf 4.2.2 reeds uitgebreid uiteengezet heeft onderhavige ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.5 Economische aspecten

De voorgestane ontwikkeling aan Heeseind 35a en 37 betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Afspraken omtrent planschade en de van toepassing zijnde voorwaardelijke verplichtingen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Eventuele planschade is voor rekening voor initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hiermee in voldoende mate anderszins verzekerd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

4.6 Handhaafbaarheid

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren. Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze aan het bestemmingsplan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de planregels. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.

Hoofdstuk 5 – Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP 2012), het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Maasdonk op 23 april 2014 en het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, verkamers en parkeren' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch op 10 oktober 2023.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding.

5.3 Toelichting op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan waarbij wordt voorzien in het juridisch planologisch borgen van het definitief staken van de agrarische activiteiten, het wijzigen naar een bestemming wonen met behoud van de twee woningen op locatie en een maximum bebouwd oppervlak bijgebouwen. De vleesvarkensstal wordt gesloopt (365 m²). De bestaande loods van 345 m² blijft behouden en krijgt een duurzame herbestemming in de zin van dat 200 m² vloeroppervlak wordt gebruikt voor het kleinschalige bedrijf aan huis en dat de overige m² voor privégebruik zijn. Daarnaast wordt overtollige verharding geamoveerd. De sloop van de stallen en de verharding resulteert in extra groene elementen en een vergroting van de bloemenweide. Deze extra landschappelijke inpassing geschiedt conform het opgestelde landschappelijk inpassingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet derhalve in de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied ter plaatse van Heeseind 35a en 37 te Nuland.

De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

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

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' wordt opgenomen in onderhavig bestemmingsplan in verband met de wijziging van het bouwvlak ter plaatse van de gronden B, nummers 4516 (ged.), omdat hier in de huidige en toekomstige situatie sprake is van een weide met twee schuilgelegenheden voor enkele hobbymatige landbouwhuisdieren. De bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' wordt overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. De gronden bezitten geen bouwvlak.

Groen – Landschappelijke inpassing

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg, instandhouding en beheer van het groen, de landschapselementen, natuurwaarden en de bijbehorende groeiplaats, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden. Daarnaast zijn o.a. paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik en nutsvoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van groen – landschappelijke inpassing' geldt dat de gronden mede bestemd zijn voor het aanleggen en instandhouden van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen onder bijlage 3 behorende tot de regels.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep; terras, tuinen, erven en terreinen; (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen; water en waterhuishoudkundige voorzieningen; met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter plaatse van de woonbestemming is de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen en een bouwaanduiding 'bijgebouwen' uitgesloten'. Het maximum oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt binnen het bestemmingsvlak maximaal 393 m².

Ter plaatse van het te behouden bijgebouw wordt een bedrijf aan huis toegestaan. De locatie is aangeduid middels een aanduiding "bedrijf", waarbij de gebruiksoppervlakte van het bedrijf aan huis, in de zin van het timmerbedrijfje, maximaal 200 m² bedraagt.

Waarde – Archeologie hoge verwachting

Ter bescherming van de archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Bij een omgevingsvergunning aanvraag dient getoetst te worden aan deze archeologische dubbelbestemming.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen, te weten de antidubbelregel, algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels en overige regels.

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van het bouwen van openbare gebouwen, het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte en kleinschalig kamperen.

Overige regels

In de overige regels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van parkeren. Deze regels zijn gebaseerd op het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, verkameren en parkeren'.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

Hoofdstuk 6 – Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 1.3.1. van het Bro dienen Burgemeester en Wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of er een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

Ook is in artikel 1.3.1. Bro bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12 lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en langs elektronische weg.

Inspraak

Voor dit bestemmingsplan wordt geen inspraakprocedure gehouden. Het plan wordt rechtstreeks als ontwerp ter inzage gelegd, waarbij eenieder de mogelijkheid heeft om een zienswijze op het plan in te dienen. Het plan wordt voorgelegd bij de samenwerkingspartners. Voor meer informatie zie paragraaf 7.2.

Mocht een bestemmingsplan toch aanleiding geven om inspraak te verlenen, dan kunnen Burgemeester en Wethouders met het delegatiebesluit (op grond van artikel 156 van de Gemeentewet) alsnog besluiten om inspraak te verlenen op basis van een voorontwerp-plan. Hiervoor kan aanleiding bestaan bij politiek of maatschappelijk gevoelige kwesties. Hiervan is geen sprake bij onderhavig bestemmingsplan. Er wordt dan ook geen mogelijkheid tot inspraak geboden. Wel heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze tegen het ontwerpplan in te dienen.

Omgevingsdialoog

Gemeente en initiatiefnemers achten het van belang dat de ontwikkeling vroegtijdig aan omwonenden wordt toelicht en met de omgeving wordt besproken. Doel van een omgevingsdialoog is om omwonenden te informeren en in gelegenheid te stellen hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken en verbeterpunten op te halen.

Voorafgaand aan de formele voorbereidingsprocedure is een omgevingsdialoog gevoerd met de buurtbewoners van Heeseind 35a en 37 te Nuland. Een samenvatting van de omgevingsdialoog wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage in bijlage 9. De omgevingsdialoog is toegevoegd met een kort verslag en een handtekeningen overzicht van omwonenden die kennis hebben genomen van het planvoornemen. Het een en ander conform de gemeentelijke standaarden voor wat betreft het voeren van een omgevingsdialoog.

Initiatiefnemer is in september 2023 langs de deuren gegaan. Alle omwonenden hebben positief gereageerd op de plannen en wensten initiatiefnemer succes met het voltooien hiervan.

Omwonenden hebben daarnaast de mogelijkheid om formeel te reageren tijdens de procedure van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemming worden te zijner tijd beschreven in navolgend hoofdstuk.

Hoofdstuk 7 – Procedure

7.1 Algemeen

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. De procedure ziet er als volgt uit:

- Vooroverleg met betrokken instanties;
- Openbare kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan 'Heeseind 35a en 37 te Nuland' heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wro ter inzage gelegen van 11 december 2023 tot en met 22 januari 2024.

Gelijktijdig met de ontwerpprocedure is het ontwerp plan voorgelegd bij de samenwerkingspartners. Het Waterschap Aa en Maas en de Veiligheidsregio Brabant-Noord hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om te reageren op dit plan. Een samenvatting van de reacties wordt hieronder kort beschreven.

Reactie vooroverleg Veiligheidsregio (Brandweer Brabant-Noord):

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het omzetten van twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen. Dit is zorgt niet voor een feitelijke wijziging in het aantal personen in het plangebied. Een nader advies is niet noodzakelijk. Dit advies leidt niet tot een aanpassing van onderhavig plan.

Reactie vooroverleg Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap kan instemmen met het bestemmingsplan. Er zijn geen opmerkingen op het planvoornemen. Er zijn namelijk geen ruimtelijke waterschapsbelangen in het plangebied van toepassing. Ook is de waterparagraaf volledig en actueel. Dit advies leidt niet tot een aanpassing van onderhavig plan.

Gedurende de zienswijzenperiode zijn verder geen zienswijzen ingediend. De zienswijzen periode leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

7.3 Vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt op 2 april 2024 door de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch vastgesteld.

Bijlagen

1. Impressie bestaande situatie
2. Landschappelijk inpassingsplan
3. Bodemonderzoek
4. Onderzoek milieuaspecten
5. Archeologisch onderzoek
6. Quickscan Flora en Fauna
7. Stikstofdepositieberekeningen
8. Digitale watertoets
9. Omgevingsdialoog