

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN ROSMALENSEDijk 3, 'S-HERTOGENBOSCH

11 februari 2018

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	8
2.1	Wijdere omgeving	8
2.2	Plangebied	9
Hoofdstuk 3	Projectbeschrijving	12
3.1	Bouwplan	12
3.2	Verkeer en parkeren	13
3.3	Groen en water	14
Hoofdstuk 4	Beleid	16
4.1	Nationaal niveau	16
4.2	Provinciaal niveau	17
4.3	Gemeentelijk niveau	20
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	22
5.1	Milieu	22
5.2	Waarden	32
5.3	Waterparagraaf	37
Hoofdstuk 6	Juridisch bestuurlijke aspecten	40
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	40
Hoofdstuk 8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
Bijlagen		49
Bijlage 1	Cultuurhistorische waardenbepaling	48
Bijlage 2	Quickscan flora en fauna	48
Bijlage 3	Verslag omgevingsdialoog	48

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het adres Rosmalensedijk 3 te 's-Hertogenbosch is een voormalige agrarische bedrijfslocatie die bestemd is voor wonen. Het boerderijgebouw en de bijbehorende schuren werden tot voor kort gebruikt voor het ontwerp en de vervaardiging van designmeubelen/-objecten. Vanwege gewenste uitbreidingen is het bedrijf inmiddels verplaatst naar een locatie op een bedrijfsterrein, waardoor een deel van de gebouwen is vrijgekomen.

Binnen de bestaande boerderij is één woning toegestaan (de voormalige bedrijfswoning). De eigenaar wenst het boerderijgebouw echter te splitsen in twee woningen. Dit is echter niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" (2010). De gemeente 's-Hertogenbosch heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

Voorliggend rapport bevat de toelichting voor het initiatief. In deze toelichting zijn een ruimtelijke, planologische, (milieu)technische en economische afweging opgenomen. Het initiatief wordt in het vervolg van dit rapport "het project" genoemd.

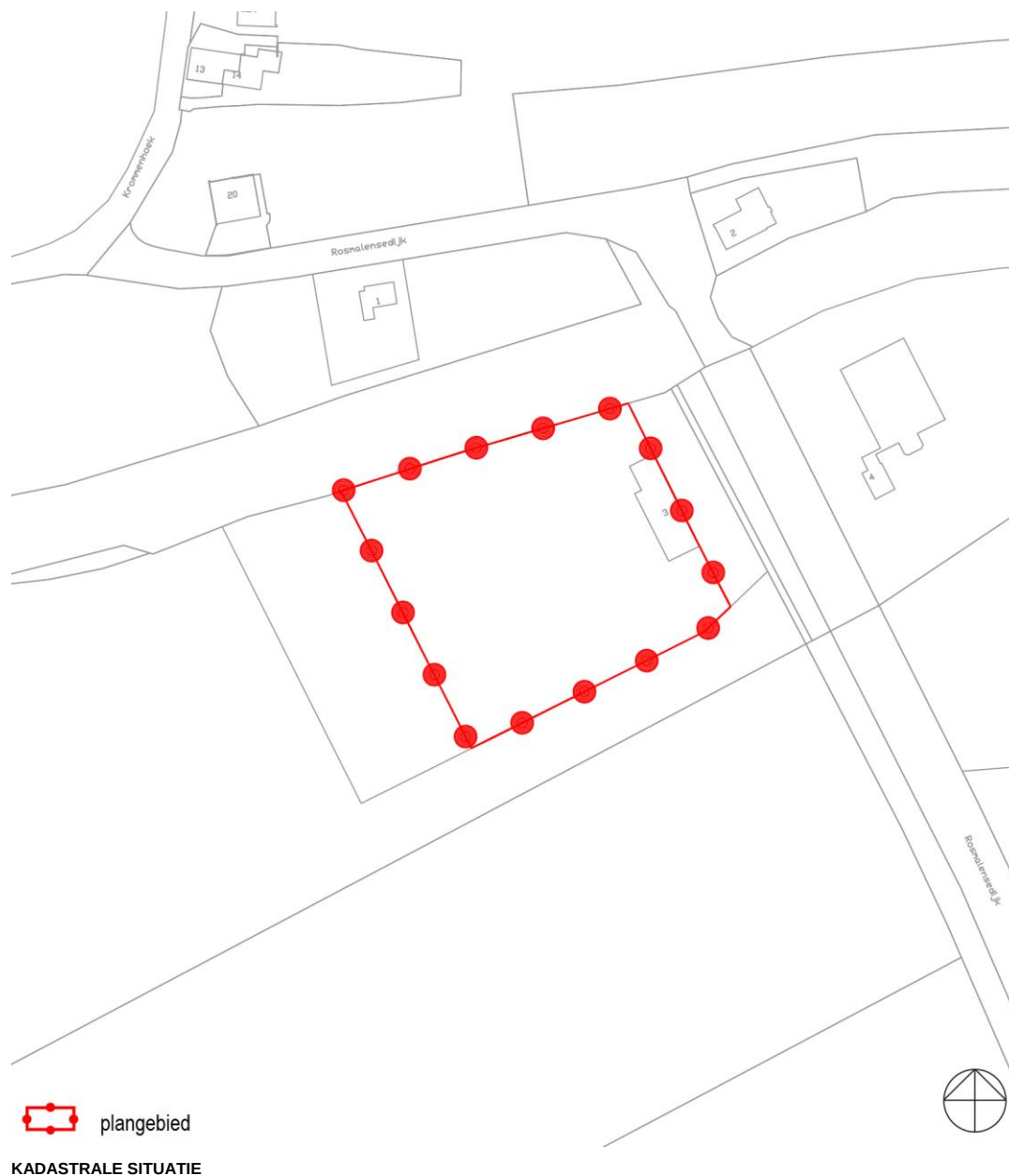
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

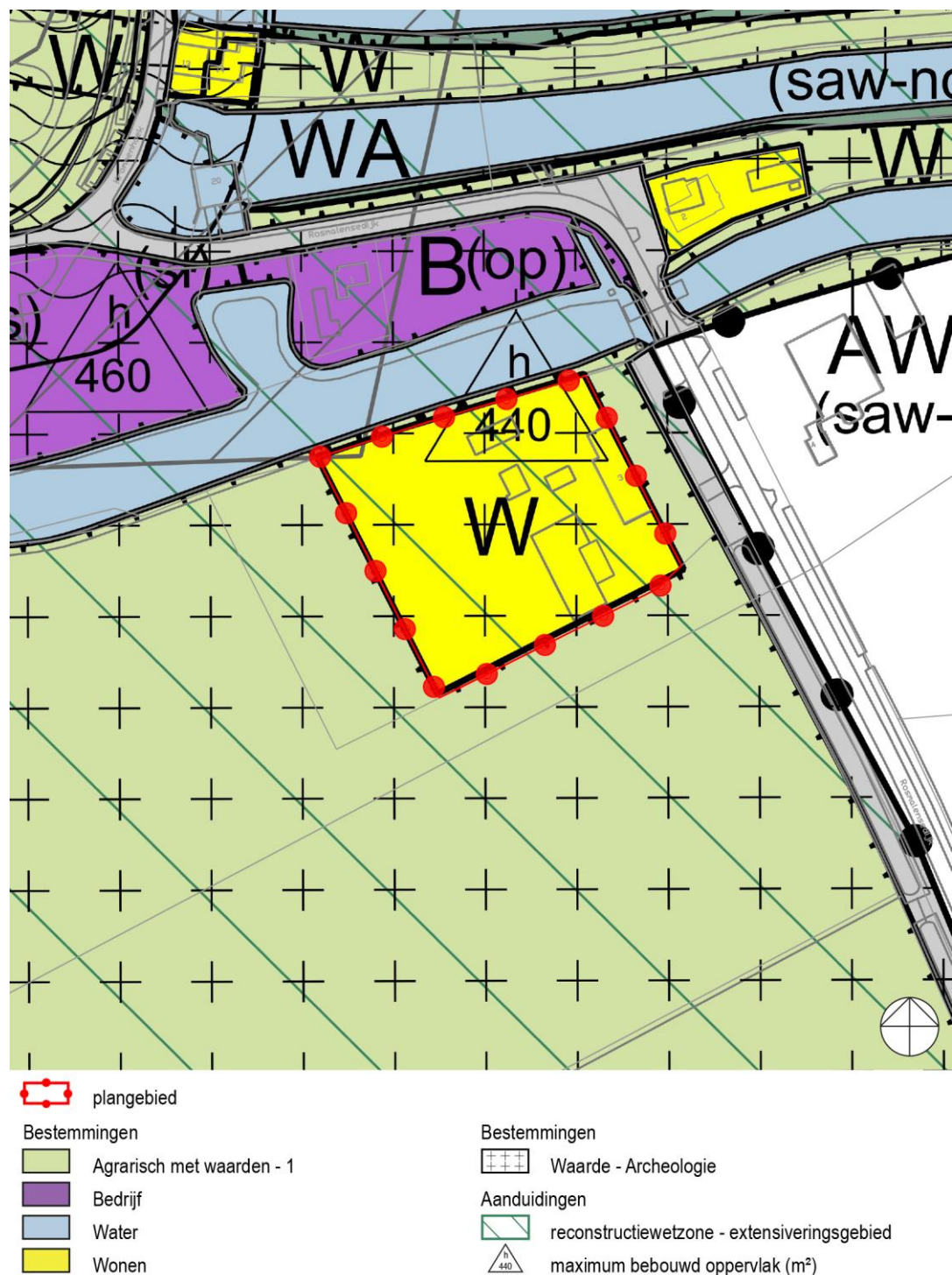
Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggende ruimtelijke onderbouwing ingetekend.



De gronden zijn kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch, sectie U, nummer 1242 (gedeeltelijk). De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 6.250 m².

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2010. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Wonen', bedoeld voor onder meer wonen en aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten.

Binnen deze bestemming, waarvan de oppervlakte circa 6.150 m² bedraagt, is één woning met een inhoud van maximaal 600 m³ toegestaan en voorts bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 440 m².

Het plangebied ligt ook in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' die een archeologisch onderzoek voorschrijft voorafgaand aan bodemingrepen dieper dan 50 centimeter onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m².

Tot slot ligt het plangebied in een extensiveringsgebied voor intensieve veehouderij.

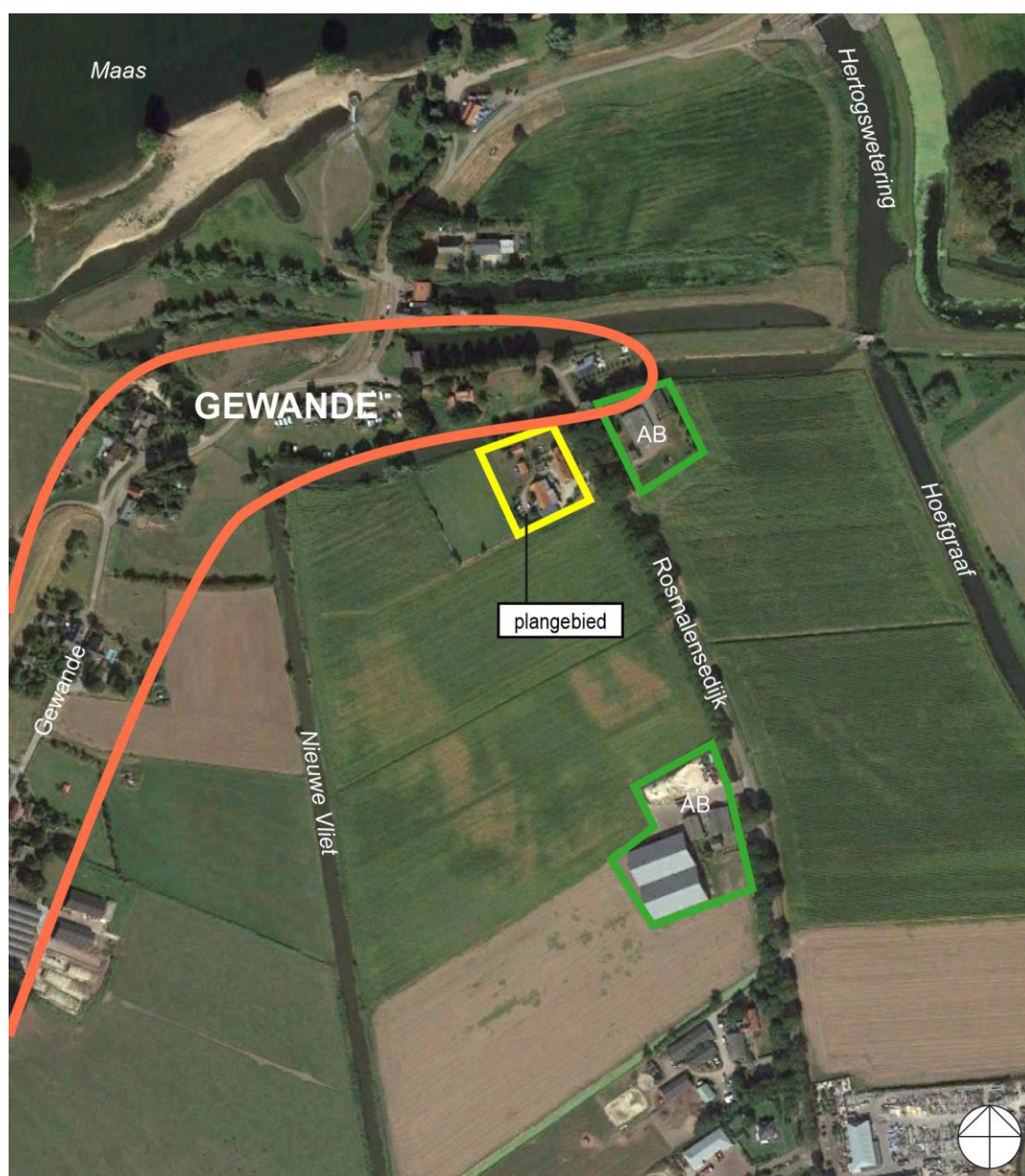
Conclusie

Het toevoegen van een woning past niet in het vigerend bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

2.1 Wijdere omgeving

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied in zijn wijdere omgeving.



PLANGEBIED EN WIJDERE OMGEVING

Het plangebied ligt nabij Gewande; een lintvormig dijkdorp langs de Maas, dat zijn oorsprong heeft in de veertiende eeuw. In het dorp is een menging van wonen en bedrijfsactiviteiten aanwezig.

Het plangebied ligt op de overgang naar het open buitengebied, bekend als de "polder van Der Eijgen en Empel". Het betreft een gebied dat al vele eeuwen in agrarisch gebruik is, maar ook regelmatig onder water kwam te staan als onderdeel van de Beerse Overlaat. Bebouwing is daardoor lange tijd achterwege gebleven.

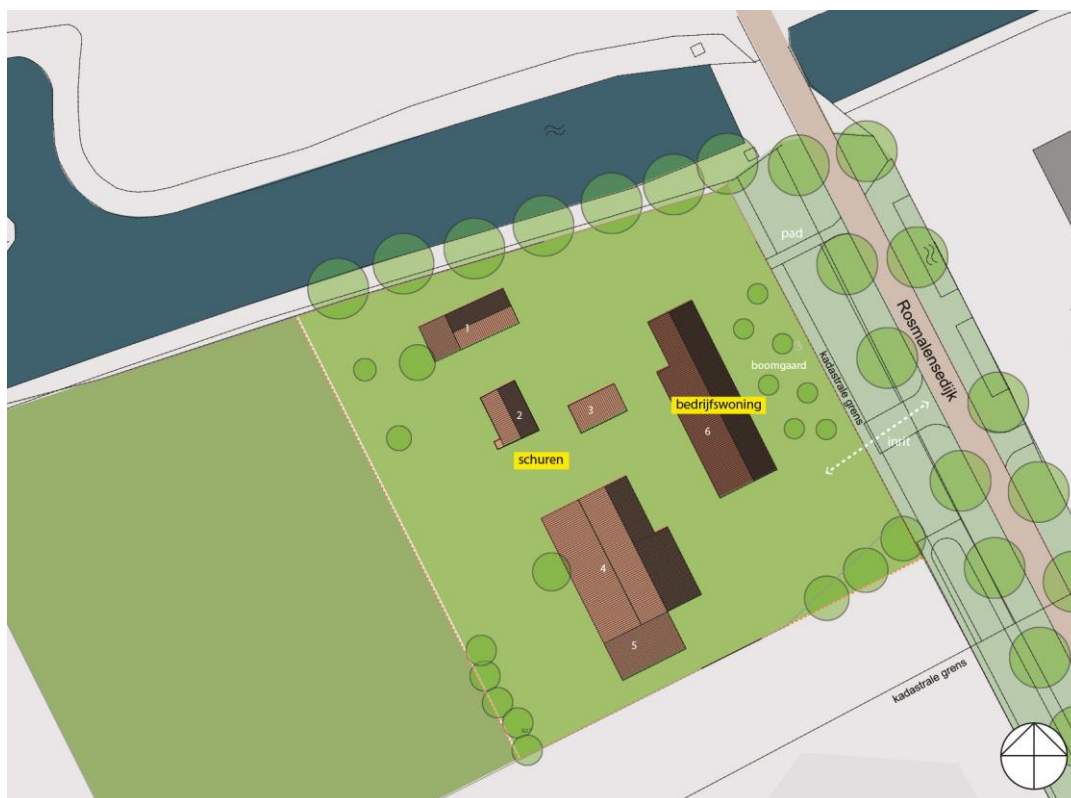
In de jaren '50 van de vorige eeuw was de boerderij in het plangebied de eerste bebouwing in de polder. In die periode heeft ook een schaalvergroting plaatsgevonden en zijn onder meer de Nieuwe Vliet en Hoefgraaf aangelegd.

Kenmerkend voor de omgeving is de samenkomst van diverse weteringen en vlieten, die ter plaatse van het gemaal Gewande in de rivier de Maas uitkomen.

De agrarische bedrijven in de omgeving betreffen melkveehouderijen.

2.2 Plangebied

Onderstaande afbeelding en foto's geven de bestaande toestand van het plangebied weer.



BESTAANDE TOESTAND PLANGEBIED



Het plangebied betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. De agrarische bedrijfsvoering is al lange tijd geëindigd, maar de gebouwen staan er nog.

Het boerderijgebouw dateert van 1951 en betreft een traditioneel voorbeeld van een wederopbouwboerderij zoals die door het Bureau Wederopbouwboerderijen begin jaren vijftig van de 20^{ste} eeuw werden ontworpen en gebouwd.

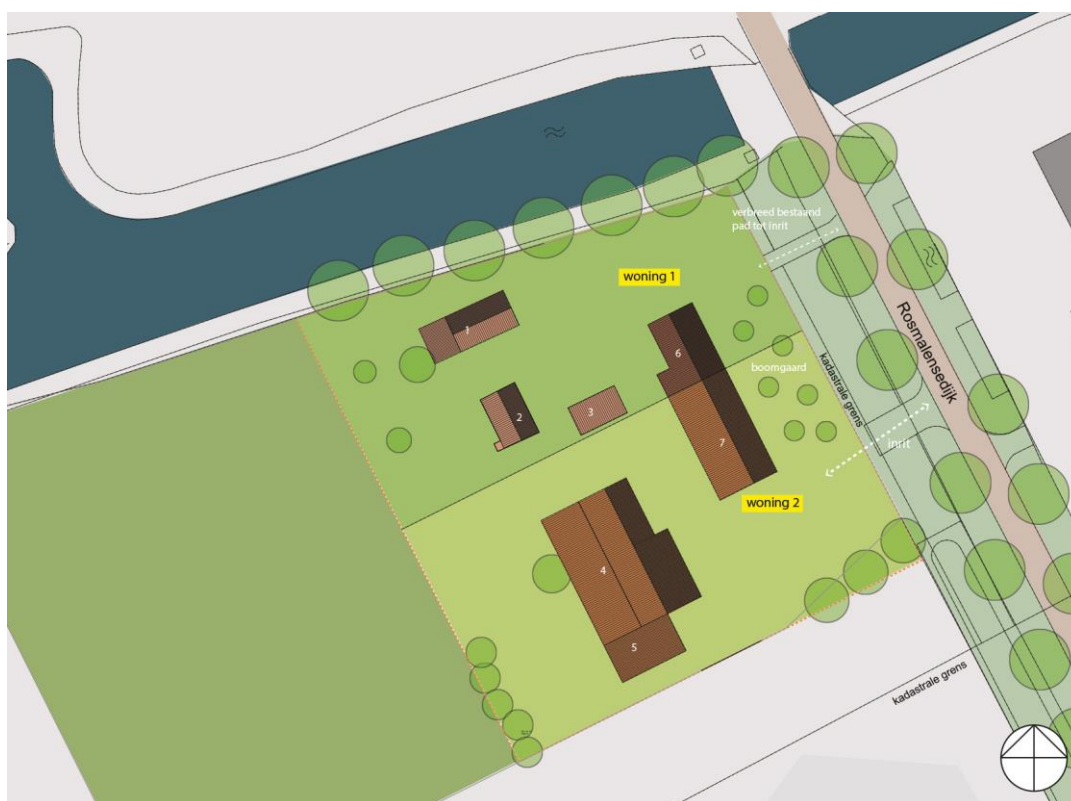
In het plangebied staan verder diverse bijgebouwen die samen met het boerderijgebouw een cultuurhistorisch waardevol ensemble vormen. Het gaat om 645 m² totaal.

In de als bijlage 1 opgenomen cultuurhistorische waardebeoordeling is een uitgebreidere beschrijving van de gebouwen opgenomen.

HOOFDSTUK 3 PROJECTBESCHRIJVING

3.1 Bouwplan

Onderstaande afbeelding geeft de perceelsplitsing weer.



IMPRESSIE SITUERING GEBOUWEN

Door splitsing van het boerderijgebouw en bijbehorend perceel ontstaan twee woonpercelen met oppervlakten van respectievelijk 2.150 m² en 2.850 m² binnen de woonbestemming. Woning 1 betreft de bestaande (voormalige) bedrijfswoning; woning 2 is de nieuwe woning.

De bijgebouwen (gezamenlijke oppervlakte 645 m²) blijven behouden, hetgeen cultuurhistorisch gezien ook wenselijk is. De bijgebouwen worden als volgt aan de woningen toegekend:

- bestaande woning: 3 kleine bijgebouwen;
- nieuwe woning: grote cultuurhistorisch waardevolle bijgebouw.

Energie/duurzaamheid

Voor beide woningen geldt dat deze worden geüpgraded naar de moderne standaarden voor wat betreft duurzame energie. Daarbij zullen de woningen volledig elektrisch worden en van het gasnet afgaan.

Voor de bestaande woning zijn er reeds concrete maatregelen getroffen of in voorbereiding. Het betreft:

- een aardwarmtesysteem (reeds bestaand), met houtkachel voor bijverwarming tijdens extreme koude;
- 72 zonnepanelen (reeds bestaand);
- normale wijze van isolatie.

Voor de nieuwe woning zijn er een aantal intenties, die nog nader moeten worden uitgewerkt:

- aanbrengen dakisolatie;
- aanbrengen warmtepomp.

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

De digitale publicatie "ASVV 2012" (CROW, 30 oktober 2012) geeft kengetallen waarmee de verkeersgeneratie berekend kan worden. Het kengetal voor de verkeersgeneratie van dit type woningen in het buitengebied bedraagt gemiddeld 7,8 motorvoertuigbewegingen per woning per etmaal. De verkeersgeneratie van de toegevoegde woning bedraagt eveneens 7,8 mvt/etmaal. De toename van deze beperkte hoeveelheid verkeer heeft geen effect op omliggende woningen en is verkeerskundig aanvaardbaar.

Ontsluiting

Er is thans sprake van één inrit vanaf de Rosmalensedijk aan de zuidzijde van het boerderijgebouw. Aan de noordzijde van de boerderij ligt thans een pad.

De bestaande inrit blijft behouden en zal dienst doen voor de ontsluiting van het nieuwe woonperceel. Het bestaande pad zal worden verbreed om de bestaande woning te kunnen ontsluiten. Gezien het rustige karakter van de weg is dit verkeerskundig aanvaardbaar. Over de fysieke mogelijkheden wordt in paragraaf 5.2.3 Natuurwaarden nader ingegaan.

Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen is noodzakelijk voor een goed functioneren van de woningen en voorkomt overlast voor de omgeving. De gemeente 's-Hertogenbosch heeft hiertoe de "Nota Parkeernormering 2016" vastgesteld. Daarin is opgenomen dat de parkeernorm voor een koopwoning in de dure sector in het buitengebied 1,7 parkeerplaatsen bedraagt. Beide woonpercelen bieden voldoende ruimte om in de benodigde parkeerplaatsen van 2 per woning te voorzien.

3.3 Groen en water

Het plangebied is onderdeel van een agrarisch gebied met een voornamelijk open karakter. Het landschappelijke groen wordt gevormd door de laanbeplanting langs de landbouwwegen (met onder meer de Rosmalensedijk). De verschillende (agrarische) bedrijfspercelen in het gebied liggen er wisselend open bij of zijn met ruim groen omsloten.

In het plangebied is sprake van een ruime hoeveelheid erfbeplanting aan de straatzijde, bestaande uit een (nog jonge) boomgaard en een volwassen bomenrij langs aan de noordzijde langs de Nieuwe Vliet.

Het overige groen op en langs de randen van het plangebied wordt gevormd door een rij bomen op de zuidelijke perceelgrens en een grote hoeveelheid bramenstruiken en ander struweel.

Het project leidt niet tot het verwijderen of aanplanten van structureel groen. Nadat de nieuwe woning is gerealiseerd, zal nieuwe erfbeplanting worden aangebracht, gericht op het woongenot.

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

HOOFDSTUK 4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het project getoetst aan het relevante vigerende beleid.

Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en het Natuurnetwerk Nederland.

Het project ligt op circa 70 meter van het Natuurnetwerk Nederland en is dermate kleinschalig van omvang dat het geen negatieve invloed op dit netwerk heeft.

Voor het project zijn de overige nationale belangen niet aan de orde.

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Projecten die minder dan twaalf woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het initiatief hoeft te worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- Verordening ruimte 2014.

Het project wordt aan deze twee nota's getoetst.

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010, partiële herziening 2014 in werking getreden. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant.

Analyse

Het plangebied ligt binnen 'gemengd landelijk gebied', waarbinnen het beleid is gericht op multifunctioneel gebruik. Naast ruimte voor land- en tuinbouw is er ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties, etc. Dit kan door verbreding van de agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties.

Het plangebied ligt op de overgang van het dorp Gewande naar het landelijke gebied. Het project omvat de splitsing van een woonboerderij die met zijn bijgebouwen een cultuurhistorisch waardevol ensemble vormt. De woningsplitsing draagt bij aan het behoud van de boerderij. Het project vormt geen belemmering voor de omliggende agrarische activiteiten en past daardoor binnen de omgeving van het gemengd landelijk gebied.

Conclusie

Het project voldoet aan de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

4.2.2.1 Algemeen

De Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerde versie per 1 januari 2018) stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

De Verordening maakt onderscheid in structuren en aanduidingen. De Verordening kent vier structuren, die tezamen provinciedekkend zijn. Daarin is uitgewerkt welke functies ontwikkeld kunnen worden. Afhankelijk van de waarden in of kenmerken van een gebied kunnen er één of meerdere aanduidingen gelden. De Verordening bevat voorts algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

4.2.2.2 Structuren en aanduidingen

Structuren

Het plangebied ligt binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. In principe mogen er geen woningen worden toegevoegd buiten het bestaand stedelijk gebied. Uitzondering hierop vormt onder meer de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing (artikel 7.7, derde lid onder b van de Verordening).

Het project omvat de splitsing van een woonboerderij in twee woningen. De woonboerderij vormt samen met zijn bijgebouwen een cultuurhistorisch waardevol ensemble. De woningsplitsing brengt de financiële middelen op die nodig zijn om de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te kunnen behouden en te versterken.

Aanduidingen

De volgende aanduidingen zijn aan de orde:

- cultuurhistorisch vlak;
- beperking veehouderij.

Cultuurhistorisch vlak

Een ontwikkeling gelegen binnen deze aanduiding is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Paragraaf 5.2.2 bevat een beschrijving van de cultuurhistorische waarden. Het project leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden. Het project strekt juist tot het behoud ervan.

Beperkingen veehouderij

Binnen de aanduiding 'beperkingen veehouderij' zijn vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan. Het project omvat geen uitbreiding, vestiging of omschakeling van veehouderijen.

4.2.2.3 Algemeen geldende regels

Ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de Verordening algemene regels (opgenomen in artikel 3). Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Algemeen geldt dat een project moet bijdragen aan de zorg voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en voldoet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Hier wordt invulling aangegeven door gebruik te maken van bestaande bebouwing voor de toevoeging van een woning.

Omdat de splitsing van een cultuurhistorisch waardevol pand een categorie 1-ontwikkeling zonder ruimtelijke impact betreft, is er geen kwaliteitsverbetering van het landschap nodig.

4.2.2.4 Conclusie

Het plan voldoet aan de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Energietransitieprogramma 2016-2020

Energiebesparing en duurzaamheid is een erg belangrijk speerpunt binnen de gemeente 's-Hertogenbosch, dat bij alle ontwikkelingen wordt betrokken. Naast klimaatneutraal in 2050 heeft de gemeente de ambitie om in 2035 een klimaatneutraal bebouwde omgeving te hebben. Dit is een flinke ambitie waarbij 'alles uit de kast' moet worden gehaald. Deze doelstelling betekent dat niet alleen de gemeente veel doet, maar ook de 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 Energietransitieprogramma 's-Hertogenbosch 2016-2020. Ook het recente bestuursakkoord (2018-2022) stelt dat de gemeente een serieuze bijdrage levert om de klimaatverandering tegen te gaan.

Voor nieuwbouw is de insteek om aan te sluiten bij de aankomende bouwnorm, namelijk BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw), vergelijkbaar met een EPC van 0,2. Hoewel het project geen nieuwbouw van woningen omvat, gaat het wel om een ingrijpende verbouwing. In paragraaf 3.1 is beschreven welke maatregelen zijn of worden uitgevoerd om de beide woningen zo toekomstbestendig mogelijk te laten zijn.

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Het plangebied heeft reeds een woonbestemming. Het project omvat derhalve geen bestemmingswijziging naar een gevoeliger functie. In het kader van de herziening van het bestemmingsplan kan de bodem als voldoende schoon worden gekwalificeerd en is geen bodemonderzoek nodig.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het project voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.2.2 Analyse

Invloed project op de omgeving

Het project betreft woningbouw. Woningen hebben geen milieutechnische uitstraling op de omgeving. Er is geen nadere beoordeling nodig.

Invloed omliggende inrichtingen op project

Hieronder staat een overzicht van de bedrijven in de directe omgeving, de SBI-code, de milieucategorie en de bijbehorende richtafstand, alsmede de werkelijke afstand tot het dichtstbijzijnde milieugevoelige object binnen het plangebied.

bedrijf	SBI-code	categorie	richt- afstand	werkelijke afstand
Gewande 20: caravanstalling	52109.B	2	30 m	105 m
Rosmalensedijk 1: opslag	52109.B	2	30 m	45 m
Rosmalensedijk 4: melkveehouderij ¹⁾	0143.2	3.1	50 m	50 m
Rosmalensedijk 9: melkveehouderij	beoordeling in paragraaf 5.1.4			

¹⁾ Er is thans geen vergunning voor het houden van dieren, maar wel een agrarisch bouwvlak. Derhalve is ervan uitgegaan dat zich alsnog een melkveehouderij kan vestigen.

Er liggen geen milieugevoelige onderdelen van het plan binnen de richtafstanden van de omliggende bedrijven. Het plan vormt geen belemmering voor de omliggende bedrijven.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

5.1.3.2 Analyse

Gemeentelijk beleid externe veiligheid

De gemeente 's-Hertogenbosch beschikt over een beleidsvisie "Uitvoeringskader externe veiligheid gemeente 's-Hertogenbosch, deel A t/m C". 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. Onderhavige locatie is in de beleidsvisie 'groen' weer gegeven, zodat kwetsbare objecten hier in principe toelaatbaar zijn.

Nadere beoordeling project

Ter aanvulling op het gemeentelijke beleid wordt in deze paragraaf specifiek ingegaan op het project in zijn omgeving.

Het project omvat een nieuw kwetsbaar object. De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes). Daaruit volgt dat op grotere afstand (meer 250 meter) enkele bedrijven liggen met bovengrondse propaantanks. De afstand is dermate groot dat voldaan wordt aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico niet significant zal toenemen.

De rivier de Maas is in de Regeling basisnet opgenomen als 'groene vaarweg', waarover niet of nauwelijks gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Dit type vaarwegen bevat geen plaatsgebondenrisicocontour, heeft geen plasbrandaandachtsgebied en vanwege het beperkte transport is bij ruimtelijke besluiten langs groene vaarwegen het groepsrisico niet relevant.

Een nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is niet nodig.

Advies Veiligheidsregio

In overleg met de Veiligheidsregio is besloten dat voor ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden buiten 325 meter van relevante transportroutes (wegen of spoorwegen) geen aanvullende eisen vanuit externe veiligheid meer worden gesteld. Tevens is in het kader van de verantwoording van het groepsrisico niet meer nodig is om voor dergelijke ontwikkelingen advies in te winnen bij de Veiligheidsregio. Een advies van de Veiligheidsregio is derhalve niet gevraagd.

5.1.3.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat:

- het project geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven;
- sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van geurgevoelige objecten.

5.1.4.2 Analyse

De nieuwe woning betreft een nieuw geurgevoelig object. Toetsing aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is daarom nodig. Zoals vermeld gaat het om het voorkomen van nieuwe belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven en het voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

Beoordeling belemmering agrarische bedrijvigheid

Binnen het plangebied staan thans reeds een woning en enkele bijgebouwen waar bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd. Dit bestaande gebruik vormt reeds (in meer of mindere mate) een belemmering voor de agrarische bedrijven. De toevoeging van een woning zal geen nadere belemmering voor veehouderijen vormen.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt zowel de voorgrondbelasting (de geurbelasting als gevolg van individuele veehouderijen) als de achtergrondbelasting (de gezamenlijke geurbelasting van de omliggende veehouderijen) beoordeeld.

Voorgrondbelasting

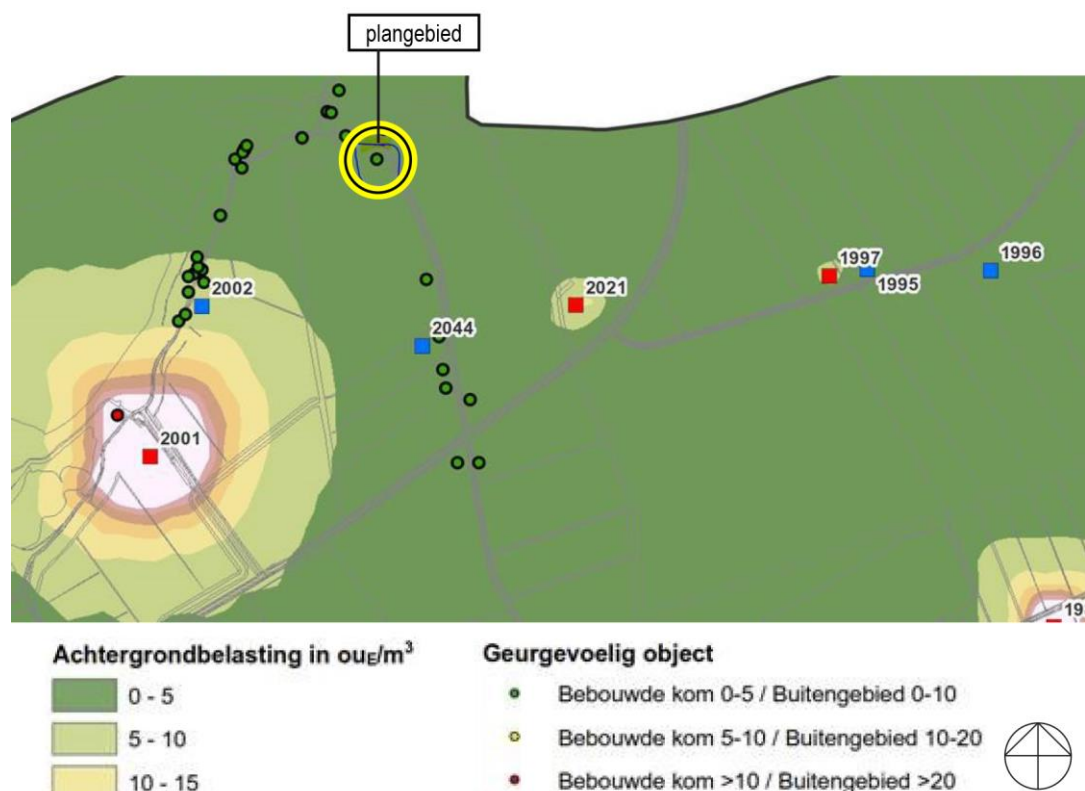
In de directe omgeving van het plangebied liggen twee veehouderijen:

- melkveehouderij Rosmalensdijk 4 (afstand 50 meter);
- melkvee- en paardenhouderij Rosmalensedijk 9 (afstand 420 meter).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) maakt onderscheid tussen dieren mét geuremissiefactor en dieren zónder geuremissiefactor. Melkvee en paarden zijn dieren zónder geuremissiefactor. Conform het bepaalde in artikel 4, eerste lid, onder b Wgv moet de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter bedragen. Er wordt aan de normafstand ten aanzien van de voorgrondbelasting voldaan.

Achtergrondbelasting

Onderstaande afbeelding geeft de achtergrondbelasting van de veehouderijen in de omgeving van het plangebied weer.



ACHTERGRONDBELASTING GEURHINDER VEEHOUDERIJEN

Ter plaatse van het plangebied bedraagt de achtergrondbelasting minder dan 5 ouE/m³ en

dat is ruim minder dan de norm van 20 ouE/m³ die ter plaatse van geurgevoelige objecten in het buitengebied als acceptabel wordt gezien.

Zowel uit de beoordeling van de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting volgt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.5 Volksgezondheid

5.1.5.1 Inleiding

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor bij de uitbreiding van veehouderijen of een ontwikkeling van milieugevoelige functies in de omgeving van veehouderijen. Het betreft specifiek de aspecten endotoxinen en geitenhouderijen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

5.1.5.2 Endotoxinen

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een toxisch effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor is fijnstof van intensieve veehouderijen. De Gezondheidsraad hanteert een advieswaarde van 30 EU/m³ voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht over een langere periode.

Omdat thans nog een toetsingskader wordt voorbereid, wordt voor de beoordeling de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingkader 1.0" gehanteerd. Daarin zijn afstandsgrafieken opgenomen voor de relevante diersoorten vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens gerelateerd aan de fijnstofemissie. In algemene zin kan worden gesteld dat het effect van endotoxinen tot maximaal 600 meter van veehouderijen plaatsvindt.

Analyse

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. Onderstaande tabel bevat een overzicht van de agrarische bedrijven op een afstand van minder dan 600 meter van het plangebied.

veehouderij	diersoort	fijnstofemissie	adviesafstand 30 EU/m ³ *)	werkelijke afstand
Gewande 6	rundvee	n.v.t.	-	-
Rosmalensedijk 4	rundvee	n.v.t.	-	-
Rosmalensedijk 9	rundvee	n.v.t.	-	-

*) conform afstandsgrafiek in bijlage 2 van de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingkader 1.0"

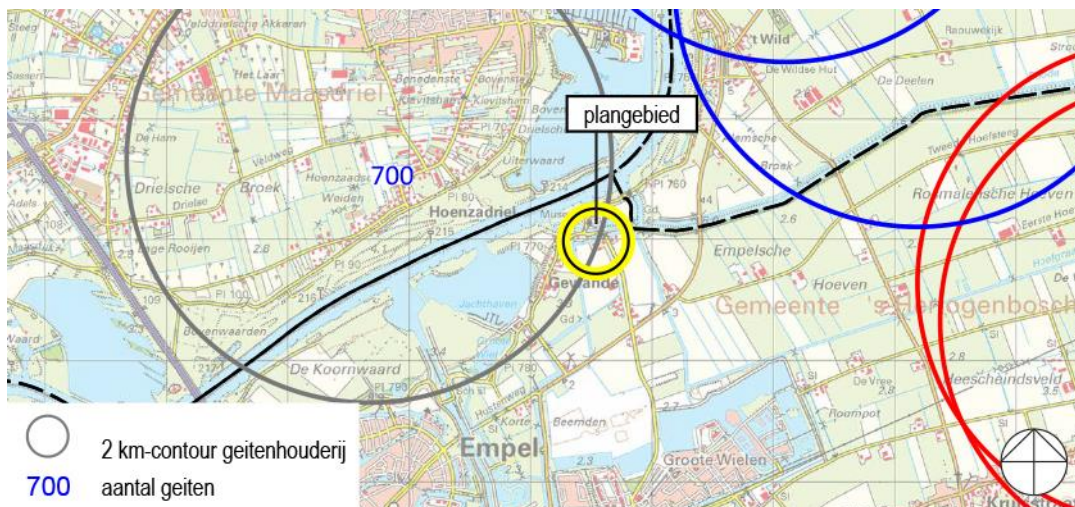
De werkelijke afstand tot de relevante intensieve veehouderijen bedraagt meer dan de afstand bijhorende bij de advieswaarde van 30 EU/m³. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van endotoxinen.

5.1.5.3 Geitenhouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid.

Analyse

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de geitenhouderijen met meer dan 50 geiten, inclusief de projectie van de afstand van 2 km vanaf de betreffende geitenhouderij.



OVERZICHT GEITENHOUDERIJEN EN AFSTANDEN

Het plangebied ligt binnen een afstand van 2 km van een geitenhouderij. Uit landelijk onderzoek blijkt dat er binnen 2 km van geitenhouderijen iets meer longontsteking voorkomt dan daarbuiten (200 van de 1650 gevallen van longontsteking op de 100.000 inwoners per jaar worden toegeschreven aan een geitenhouderij op minder dan 2 kilometer). De GGD-Brabant heeft hierover in een advies haar zorgen geuit en mede daarom heeft de provincie sinds juli 2017 uit voorzorg, tot meer bekend is, een bouwstop voor geitenhouderijen afgekondigd. Omgekeerd zou dit kunnen betekenen dat nieuwe ontwikkelingen binnen 2 km van een geitenhouderij deze risico's niet ten goede komen. Naast de verhoogde gezondheidsrisico's kan een geitenhouder zich ook benadeeld voelen bij ontwikkelingen binnen 2 km van zijn geitenhouderij. Op dit moment zijn er geen wettelijke normen of landelijke richtlijnen voor deze problematiek. Het is een aspect waarnaar nader onderzoek wordt verricht. Meer duidelijkheid over mogelijke maatregelen aan de bron is op dit moment nog niet bekend. Over de huidige stand van zaken hebben wij de initiatiefnemer geïnformeerd. De planontwikkeling vindt op hun eigen risico doorgang.

5.1.5.4 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.6 Geluid

5.1.6.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaï en industrielawaaï. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.6.2 Analyse

Het project omvat een nieuw geluidgevoelig object. Uit de geluidsbelastingkaarten (2016) van gemeente 's-Hertogenbosch valt op te maken dat de gevelbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaï vanaf de Rosmalensedijk hier gelijk of minder dan 48 dB zal zijn. Hiermee zal voor de nieuwe woning worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor het wegverkeer. Een hogere waarde voor de nieuwe woning is dan niet aan de orde. Verder zal met de standaard gevel-isolatie van 20 dB (bouwen conform Bouwbesluit) het maximale binnenniveau van 33 dB worden behaald.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.7 Luchtkwaliteit

5.1.7.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.7.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen.

Onderhavig plan omvat het toevoegen van één woning en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Goed woon- en leefklimaat

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen auto(snel)wegen of andere wegen met een zeer hoge verkeersintensiteit. Uit de Monitoringstool blijkt dat de jaargemiddelde concentraties als gevolg van omliggende wegen voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} (met jaargemiddelde concentraties tot respectievelijk 20, 19 en 12,5 µg/m³) ruim onder de daarvoor geldende grenswaarden liggen. De luchtkwaliteit is daarom goed te noemen.

5.1.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.8 Milieueffectrapportage

5.1.8.1 Inleiding

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. ook drempelwaarden opgenomen. Met ingang van 16 mei 2017 is de m.e.r.-regelgeving gewijzigd. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. De initiatiefnemer van een activiteit die m.e.r.-beoordelingsplichtig is, moet dat voornemen schriftelijk sturen naar het bevoegd gezag. Deze stap is geregeld in artikel 7.16 Wm en is niet nodig als het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer is. De mededeling is vormvrij, maar vindt doorgaans plaats in de vorm van een zogenoemde aanmeldingsnotitie. In een dergelijke aanmeldingsnotitie wordt de informatie opgenomen op basis waarvan het bevoegd gezag (binnen 6 weken na indienen) kan bepalen of al dan niet de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Daarbij moet worden aangesloten bij de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese richtlijn. Deze beoordelingscriteria betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft niet gepubliceerd te worden.

5.1.8.2 Aanmelding en besluit

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een

aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de toevoeging van 1 woning. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' van toepassing is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen aan de orde, die een milieueffectrapportage rechtvaardigen. Dit blijkt tevens uit de milieuparagraaf van dit bestemmingsplan (hoofdstuk 5). Het bevoegd gezag heeft derhalve besloten dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden gemaakt.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft eigen archeologiebeleid vastgesteld. Op basis van onderzoek zijn aan het grondgebied van de gemeente archeologische verwachtingswaarden toegekend. In beginsel geldt dat activiteiten in de bodem voorafgegaan moeten worden door een archeologisch onderzoek. Per zone is aangegeven voor welke activiteiten (oppervlakte en diepte) een vrijstelling geldt.

Het plangebied ligt in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen deze zone geldt een vrijstelling voor activiteiten in de bodem met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ongeacht de diepte, en voor activiteiten met een grotere oppervlakte waarbij niet dieper dan 50 centimeter geroerd wordt.

Het project omvat geen activiteiten in de bodem. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Aangezien het echter nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische 'toevalsvondst' wordt gedaan, zal de uitvoerder van het grondwerk gewezen worden op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente 's-Hertogenbosch en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

Cultuurhistorisch landschap

Het plangebied is onderdeel van het gebied de Beerse Overlaat, dat een cultuurhistorisch landschap van provinciaal belang is. Ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving zijn de volgende waarden en kenmerken aanwezig: het open, weidse landschap met dijken en wielen en in de omgeving van het Gewande de diverse vlieten en weteringen die samenkomen. De samenhang van deze elementen is waardevol en uniek in Nederland.

Het project omvat het hergebruik van bestaande bebouwing op een bestaand bouwperceel. Het betreft een relatief kleinschalige ontwikkeling die niet leidt tot aantasting van het open landschap en de waardevolle elementen.

Monumenten en cultuurhistorisch waardevolle elementen

Binnen het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Het boerderijgebouw en de bijbehorende schuren zijn daarentegen wel als cultuurhistorisch waardevol aangewezen, hetgeen blijkt uit de als bijlage 1 bijgevoegde cultuurhistorische waardebeoordeling. Het project draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2.3 Natuurwaarden

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat die onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en de ecologische hoofdstructuur. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om de stikstofdepositie. Hiervoor geldt de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS).

In de PAS is rekening gehouden met een autonome economische groei van 2,5% per jaar. Het toevoegen van een woning als gevolg van boerderijsplitsing behoort tot de autonome groei. Een nadere toetsing aan de PAS is niet nodig. Het project heeft geen negatief effect op natuurgebieden.

Soortenbescherming

Om te beoordelen of het project effect heeft op beschermde soorten heeft Staro Natuur en buitengebied uit Gemert een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden: rapport "Quickscan flora en fauna Rosmalensedijk 3 te 's-Hertogenbosch" (maart 2017, nummer 17-0088). Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 bijgevoegd.

Uit het onderzoek volg dat er met inachtnaam van enkele aanbevelingen, zoals het verwijderen en/of snoeien van begroeiing buiten het broedseizoen, geen belemmeringen zijn voor het project

Bescherming van houtopstanden

De gemeente stelt initiatiefnemers van een ruimtelijke ontwikkeling ervoor verantwoordelijk dat er bij wijzigingen op het perceel waarbij bomen betrokken zijn een bomeninventarisatie wordt uitgevoerd. In onderhavige situatie is bekeken of het plan de bomen in het plangebied en eromheen raakt. Hieruit blijkt dat in de buurt van de nieuwe inrit bomen zijn gelegen. Het betreft één boom op grond van de gemeente/ het Waterschap en één boom op het perceel van de initiatiefnemers. Om de inrit aan te kunnen leggen dient de boom op het perceel van de gemeente/ het Waterschap zorgvuldig door een deskundige ontgraven te worden, waarbij een te hanteren ontgravingsafstand van twee meter vanuit de stamvoet van de boom moet worden gehanteerd. De inrit moet zo ver mogelijk vanaf deze boom gesitueerd worden, wat betekent dat de (kwalitatief mindere) boom op het perceel van de initiatiefnemers gerooid zal moeten worden. Voor de te rooien boom (omtrek meer dan 100 cm) en voor het aanleggen van de inrit is een vergunning vereist. In de beoordeling van de vergunningsaanvraag worden bovengenoemde criteria meegenomen. Mogelijk dat een verplichting tot herplanting wordt opgelegd.

Bij de kap van de boom dient rekening te worden gehouden met een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet. Deze voorwaarden zijn altijd van toepassing:

- geen verwijdering van vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot augustus);
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een project. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.

De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Beleid

Het gemeentelijke waterbeleid is vastgelegd in het "Waterplan 2016". Aanvullend is de "Verordening hemelwater en grondwater 's-Hertogenbosch 2017" vastgelegd.

Conform artikel 3 van de Verordening is het verboden het hemelwater vanaf nieuwe bouwwerken of nieuw verhard oppervlak op de riolering of het openbaar terrein te lozen. De eigenaar van een perceel heeft de verplichting een hemelwatervoorziening te realiseren met een capaciteit van 60 mm per m² verhard oppervlak. Dit beleid wordt in dit hoofdstuk nader uitgewerkt. Feitelijke toetsing aan de Verordening vindt overigens plaats in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning.

5.3.3 Hemelwater

Het hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt, met indien nodig een overloop naar een watergang. Het project omvat echter geen toevoeging van gebouwen of verhardingen. De waterhuishoudkundige situatie blijft gelijk.

5.3.4 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden.

Het plangebied is niet aangesloten op reguliere riolering. In plaats daarvan is in het plangebied reeds een systeem voor individuele behandeling van afvalwater (IBA) met lozing op het nabijgelegen oppervlaktewater aanwezig.

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van de nieuwe woning zal te zijner tijd worden beoordeeld of dit systeem ook voor twee huishoudens toereikend is. Mogelijk kan in de toekomst worden aangesloten op de nieuwe riolering die in Gewande wordt aangelegd.

5.3.5 Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCH BESTUURLIJKE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en alle afzonderlijke bestemmingen.

6.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan Rosmalensedijk 3 Gewande heeft tot doel een juridisch planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken binnen het plangebied.

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. De planopzet van dit bestemmingsplan is gericht op het binnen de vigerende bestemming (Wonen) mogelijk maken van het splitsen van de aanwezige woning. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide onderdelen moeten altijd in onderlinge samenhang worden gezien en toegepast.

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming van de grond in het plangebied aangegeven. Ook is sprake van nadere aanduidingen. De juridische betekenis van de bestemming en nadere aanduidingen zijn in de regels van het bestemmingsplan terug te vinden.

6.3 Regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. inleidende regels: hierin worden de begrippen toegelicht en de wijze van meten omschreven. Deze aspecten zijn belangrijk voor het toepassen en interpreteren van de regels in de overige hoofdstukken;

2. bestemmingsregels: hierin zijn de regels verbonden aan de bestemming en aanduidingen opgenomen. Deze regels geven per bestemming een doeleindeomschrijving, bouwregels, mogelijke afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden aan. Ook geven de regels onder bestemmingen bevoegdheden aan tot het stellen van nadere eisen en/ of de licht voor een werk, geen bouwwerk zijnde, een omgevingsvergunning aan te vragen;
3. algemene regels: in dit hoofdstuk staan de anti-dubbeltelregel en de algemene bouw-, gebruiks- en afwijkingsregels;
4. overgangs- en slotregels: in dit hoofdstuk zijn de gebruikelijke regels te vinden zoals de overgangsregels voor bouwwerken en gebruik en de citeertitel.

6.3.1 Inleidende regels

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

6.3.2 Regels bij de bestemmingen

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

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

Bestemming Agrarisch

Deze bestemming is opgenomen voor het gedeelte van het plangebied dat niet als 'Wonen' is bestemd, dus voor het weiland aan de achterzijde van de woonbestemming en de strook langs de watergang die voor onderhoud beschikbaar moet zijn. Binnen deze bestemming is slechts agrarisch grondgebruik toegestaan en geen bebouwing.

Bestemming Wonen

Voor woonpercelen wordt deze bestemming opgenomen. Voor invulling van deze bestemming is aansluiting gezocht bij deze bestemming in vergelijkbare vigerende bestemmingsplannen. Het doel van de bestemming is 'Wonen', waarbij ondergeschikte activiteiten zoals beroepen en bedrijven aan huis en bed & breakfast ook zijn toegestaan. Door opname van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' worden de kwaliteiten binnen het gebied behouden en beschermd. Deze waarden hebben aanleiding gegeven om het hoofdgebouw te splitsen, waardoor ter hoogte ervan in de vorm van een twee onder een kap woning twee wooneenheden zijn toegestaan. Aan bijgebouwen is in totaal 600 m2 toegestaan, omdat het aanwezige aantal aan bijgebouwen 600 m2 betreft en cultuurhistorisch dan wel als ensemble waardevol is.

Bestemming 'Waarde – Archeologie 1'

Deze bestemming strekt ertoe de te verwachten archeologische waarden in de grond te beschermen. Bij meer roering van de grond dan 50 m2 met een diepte van 0,5 meter moet een archeologisch onderzoek worden overlegd.

Bestemming 'Waarde – Archeologie 2'

Deze bestemming strekt ertoe de te verwachten archeologische waarden in de grond te beschermen. Bij meer roering van de grond dan 100 m2 met een diepte van 0,5 meter moet een archeologisch onderzoek worden overlegd.

6.3.3 Algemene regels

In de algemene regels zijn de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze algemene regels zijn – met uitzondering van de algemene afwijkingsregels - vrij standaard van aard en gelden voor het gehele plan. Via de algemene afwijkingsregels kan met een omgevingsvergunning kleinschalig kamperen binnen het 'Wonen' worden toegestaan.

6.3.4 Overgangsregels

Het vierde en laatste hoofdstuk bevat het overgangsrecht en de slotregel.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht.

Voor het voeren van de procedure heft de gemeente leges bij de initiatiefnemer, daarnaast is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk project. De financiële uitvoerbaarheid van het project is hiermee aangetoond.

Het project is economisch uitvoerbaar. De behoefte is aangetoond en de financiële uitvoerbaarheid van het project is gewaarborgd.

HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De bestemmingswijziging vindt plaats op een perceel dat eigendom is van de initiatiefnemer. Het plan heeft geen negatieve milieugevolgen en zal niet voor overlast zorgen voor omliggende bedrijven of woningen.

De initiatiefnemer heeft op 16 oktober 2018 een omgevingsdialoog met buurtbewoners en buurtvereniging Gewande gevoerd. Hierbij zijn de plannen uitgelegd en was er voor de aanwezigen gelegenheid om vragen te stellen. Van de omgevingsdialoog is een verslag gemaakt dat als bijlage 3 bij deze toelichting is gevoegd.

Omdat een omgevingsdialoog is gevoerd heeft het college besloten het bestemmingsplan direct als ontwerp ter inzage te leggen en niet als voorontwerp. Het ontwerp van het bestemmingsplan Rosmalensedijk 3 Gewande is eerst overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. De ontvangen reactie van de provincie gaf geen aanleiding tot aanpassing van de plannen. De ontvangen reactie van het waterschap heeft ertoe geleid dat langs de noordwestelijk gelegen watergang een strook met agrarische bestemming is opgenomen waardoor ervoor wordt gezorgd dat onderhoud aan de watergang mogelijk is. Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 24 december 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is ongewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Cultuurhistorische waardenbepaling

Bijlage 2 Quickscan flora en fauna

Bijlage 3 Verslag Omgevingsdialoog