NOTA ZIENSWIJZEN WIJZIGINGSPLAN KRUISSTRAAT 9 – 9A ROSMALEN

(Bijlage bij Collegevoorstel/-besluit van de gemeente `s-Hertogenbosch tot vaststelling van het wijzigingsplan Kruisstraat 9 – 9a te Rosmalen)

I. Procedure

Het ontwerpwijzigingsplan ‘Kruisstraat 9/9a te Rosmalen’ heeft met ingang van 10 mei 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij het college van burgemeester en wethouders van ’s-Hertogenbosch.
De terinzagelegging is bekendgemaakt in het Gemeenteblad en de Staatscourant van 7 mei 2021.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

Er zijn negen schriftelijke zienswijzen ingediend. De termijn van terinzagelegging eindigde op zondag 20 juni 2021. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een in de wet gestelde termijn die op een zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Dit betekent in dit geval dat de termijn is verlengd tot en met maandag 21 juni 2021. Een van de reclamanten heeft aangegeven niet op tijd een inhoudelijke reactie te kunnen geven. Per brief van 28 juni 2021 hebben wij extra tijd van twee weken gegund zodat de zienswijze ontvangen zou moeten zijn op 12 juli 2021. Volgens geadresseerde is deze brief pas op 27 juli 2021 bezorgd waarbij de aanvulling op de zienswijze pas ingediend is op 2 augustus 2021. Hoewel de aanvulling niet binnen het verleende tijdvak is ingediend is vanwege de bijzondere omstandigheden besloten om deze aanvulling bij de zienswijze op te nemen.
De overige zienswijzen zijn schriftelijke zienswijzen die binnen de termijn zijn ontvangen. De zienswijzen zijn daarom alle ontvankelijk en in behandeling genomen.

De namen en adressen van insprekers zijn opgenomen in een aparte, bij deze Nota zienswijzen behorende Lijst van reclamanten die niet openbaar wordt gemaakt. Dat betekent dat de namen en adressen van insprekers in verband met de bescherming van persoonsgegevens niet openbaar zijn. In deze Nota zienswijzen wordt daarom gesproken van zienswijzen 1 t/m 9. De nummers verwijzen naar de namen en adressen van reclamanten, zoals opgenomen in de Lijst van reclamanten.

Hieronder zijn eerst de zienswijzen samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige schriftelijke zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij de opstelling van het commentaar en de betreffende zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, volledig ter inzage liggen in het kader van de (verdere) besluitvorming.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Hieronder is een samenvatting van de schriftelijke zienswijzen opgenomen. De zienswijzen zijn daarbij van commentaar voorzien.
Allereerst is een “gemeentelijk commentaar algemeen deel” opgenomen voor de aspecten die in meerdere zienswijzen zijn benoemd. Hiernaar wordt in de beantwoording van de specifieke zienswijzen terugverwezen om een herhaling van dezelfde antwoorden te voorkomen. Daarna volgt de beoordeling van de resterende aspecten van de individuele zienswijzen.

Gemeentelijk commentaar algemeen deel

Doel wijzigingsplan
Doel van het plan is om de voormalige (intensieve) veehouderij met een agrarische dienstwoning en zes stallen aan de Kruisstraat 9 – 9a Rosmalen te wijzigen naar een verhuurbedrijf voor mobiele staloplossingen met bijbehorende bedrijfswoning. De bedrijvigheid zal bestaan uit opslag, reiniging, kleine reparaties en transport van de mobiele staloplossingen, die tijdelijk worden verhuurd voor bijvoorbeeld evenementen.
Het bestemmingsplan Buitengebied Noord en Kloosterstraat biedt mogelijkheden om de bestemming van vrijkomende agrarische bedrijven te wijzigen overeenkomstig het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing locaties (VAB-beleid). In juli 2016 heeft de gemeenteraad dit beleidskader vastgesteld om deze ontwikkeling te kunnen sturen. Door de beëindiging van agrarische bedrijven zullen agrarische bedrijfsgebouwen leeg komen te staan of een andere functie krijgen. De sloop van overtollige bedrijfsgebouwen wordt gestimuleerd. Bij hergebruik van VAB gaat de voorkeur uit naar hervestiging van een agrarische functie, maar hergebruik voor wonen of ten behoeve van een andere functie zoals agrarisch verwante en agrarisch-technische hulpbedrijven, zorgvoorzieningen, recreatie en toerisme, statische opslag en kleinschalige bedrijvigheid is onder voorwaarden mogelijk. Bestaande waarden mogen niet worden aangetast, de bouwmassa mag niet toenemen en de verkeersafwikkeling mag niet onevenredig worden belast. De VAB mag geen belemmeringen opleveren voor nabijgelegen agrarische bedrijven. Kleinschalige bedrijvigheid is enkel toegelaten als zijnde maximaal milieucategorie 1 en 2. Verder wordt uitgegaan van sloop van overtollige gebouwen en is buitenopslag niet toegestaan. Als uitgangspunt geldt dat eventuele nieuwe ruimtelijke en functionele ontwikkelingen moeten bijdragen aan een stedenbouwkundige en/of landschappelijke verbetering van de situatie.
In artikel 4.5.4 van het bestemmingsplan Buitengebied Noord en Kloosterstraat is de bevoegdheid geregeld om de bestemming Agrarisch bedrijf naar Bedrijf onder voorwaarden te wijzigen.

Bedrijvencategorie
De bestemming kan volgens het bestemmingsplan Buitengebied Noord en Kloosterstraat worden gewijzigd voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid, onder de voorwaarde dat de milieubelasting niet groter is dan die van activiteiten als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de Bedrijvenlijst. In het voorontwerpwijzigingsplan was in zijn algemeenheid geregeld dat kleinschalige bedrijvigheid uit categorie 1 en 2 mogelijk was. In de bestemmingsomschrijving in het ontwerpwijzigingsplan is dit verder beperkt tot `verhuurbedrijf van mobiele staloplossingen voor de paardensector'. Hiermee bestaat geen onzekerheid meer over het type bedrijf dat gevestigd gaat worden.

Het moet gaan om kleinschalige bedrijvigheid. Het initiatief voorziet in kleinschalige bedrijvigheid (verhuurbedrijf voor mobiele staloplossingen) verwant aan de paardensector. De activiteiten binnen het plangebied zijn beperkt van omvang. Het gaat om het opslaan en weer verhuren van verplaatsbare paardenstallen. Het betreft daarmee vooral opslag van materialen die naar elders vervoerd en weer opgehaald worden. Er worden op het terrein geen spullen geproduceerd waarmee geen sprake is van een industriële activiteit. Het plan voorziet naast de stalling ook beperkt in de schoonmaak van de materialen. Normaliter worden de verhuurde staloplossingen gereinigd ingenomen. Het initiatief zal plaatsvinden binnen de huidige contouren van het agrarisch bedrijf waarbij de (mogelijke) bebouwing in relatie tot de huidige situatie qua omvang afneemt. Het initiatief betreft een kleinschalige activiteit met slechts enkele werknemers, bestaande uit de eigenaar met partner en één parttime werknemer. Het bedrijf past daarmee qua aard en omvang bij de specifieke kwaliteit en schaal van de omgeving.

Het toegestane bedrijf valt onder SBI code 714 van de Staat bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen: `Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.' Een dergelijk bedrijf behoort tot milieucategorie 2. Het omgevingstype van het plangebied en de omgeving is 'gemengd gebied'. In de omgeving is immers sprake van matige tot sterke functiemenging. Langs de Kruisstraat, een lint in het

buitengebied, wisselen woningen, agrarische en niet-agrarische bedrijven elkaar af. In een dergelijk gemengd omgevingstype is bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 passend. De richtafstand voor een bedrijf met milieucategorie 2 in een gemengd gebied bedraagt 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.
Het type bedrijf (opslag) zorgt niet voor hinder vanuit de aspecten stof, geur en gevaar. Alleen het aspect geluid zou een belemmering kunnen opleveren. Hiervoor is een akoestisch onderzoek gedaan. Het akoestisch onderzoek concludeert dat het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van de activiteiten binnen de inrichtingsgrenzen voldoet aan de normstelling van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Er is geen sprake van indirecte hinder. De toetswaarde ten aanzien van het maximale geluidniveau wordt evenmin overschreden. Geconcludeerd wordt dat de werkelijke geluidsituatie van de inrichting, past bij een milieucategorie 2-bedrijf.
Het plan heeft geen grotere negatieve gevolgen voor de omgeving dan volgens het geldende bestemmingsplan mogelijk is. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het dichtstbijzijnde milieugevoelige object. Hierbij gaat het om de bedrijfswoning van het aanpalende perceel.

Bedrijven met milieucategorie 1 en 2 zijn daarnaast ook toegestaan op Bedrijventerrein Kruisstraat. Hier is binnen de bestemming `Bedrijf' de vestiging mogelijk van bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3 van de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten – bedrijventerrein. Hier is dus ook plek voor zwaardere bedrijven uit categorie 3 die niet passend zijn in een rustige woonwijk of gemengd gebied. Initiatiefnemer heeft echter niet gekozen voor een locatie op het bedrijventerrein maar wil zijn bedrijf met bedrijfswoning op zijn eigen perceel realiseren. In deze opzet is het mogelijk om het bedrijf bij de bestaande woning te realiseren hetgeen de bedrijfsvoering doelmatiger maakt en het toezicht op het bedrijf mogelijk maakt. De vestiging past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan en het VAB-beleid van de gemeente 's-Hertogenbosch. Ten overvloede kan ten slotte nog worden gemeld dat er op het bedrijventerrein Kruisstraat geen kavels meer beschikbaar zijn.

Kwaliteitsverbetering
Het plan betekent een kwaliteitsverbetering voor het perceel en de directe omgeving. Het betreft de wijziging van een agrarische bestemming met een (intensieve) veehouderij naar een bedrijfsbestemming en groenbestemming.
Het plan gaat uit van een kwaliteitsverbetering op het perceel en buiten het perceel. In de nieuwe situatie zullen twee van de zes, de meest noordelijke, stallen worden gesloopt. Dit betreft de twee oudste en kwalitatief slechtste stallen. De vrijkomende ruimte wordt als dierenweide met schuilmogelijkheid ingericht. Door de sloop van deze stallen zal de beeldkwaliteit vanaf de Kruisstraat verbeteren. De twee daarachterliggende stallen worden gedeeltelijk gesloopt waarbij de uiterste buitenmuren worden behouden om deze tot één nieuw gebouw om te vormen. Gelet op de beperkte ruimtelijke kwaliteit van deze twee stallen kan de realisatie van één nieuwe schuur worden gezien als een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De muren van dit nieuwe gebouw zullen worden gepotdekseld waarmee de uiterlijke verschijningsvorm beter past in de sfeer van het landelijk gebied. Aangezien de overtollige bebouwing, in de vorm van twee varkensstallen, wordt gesloopt is sprake van een substantiële afname van de bebouwing.
De omvang en de aard van het beoogde bedrijf sluiten aan op het type bedrijven dat aan de Kruisstraat, samen met de verspreide bewoning, leidt tot de classificatie `gemengd landelijk gebied'. Om de landschappelijke kwaliteit te versterken, worden daarnaast de volgende maatregelen op het perceel getroffen:

- de groene omzoming wordt versterkt;
- er wordt een boomgaard aan de zuidkant geplant;
- er worden leilindes aan de noordkant voor het huis geplant.

Volgens het `Afsprakenkader kwaliteitsverbetering Landschap 2015' dient 20 procent van de bestemmingswinst geïnvesteerd te worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap. In deze bestemmingswijziging is sprake van bestemmingswinst omdat de agrarische bestemming wordt

omgezet naar een bedrijfsbestemming en groenbestemming. De investering in de kwaliteitsverbetering kan niet volledig op het perceel zelf worden gerealiseerd omdat daarvoor de ruimte ontbreekt. Voor de besteding van de rest van de bijdrage in de landschapsinvesteringsregeling is daarom uitgeweken naar een extern groenproject. Het wordt besteed aan de aankoop, waardevermindering en inrichting van een perceel landbouwgrond dat een verbinding vormt tussen het Kanaalpark en het Uiterwaardengebied De Koornwaard. Dit perceel vormt samen met een ander perceel een essentiële schakel tussen lokale nieuwe natuur en de uitgebreide biodiversiteit van een rijk uiterwaardengebied van de Maas. Voor een beschrijving van de kwaliteitsverbetering in het Kanaalpark wordt verwezen naar paragraaf 4.4.2. van de ruimtelijke onderbouwing van het wijzigingsplan.

Beleid
Het initiatief is getoetst aan het vigerende beleid. Hiernavolgend wordt samengevat aangegeven wat het resultaat is van de toetsing aan het VAB-beleid, de Omgevingsvisie Noord-Brabant, de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant, het afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap en de Parkeernormering 2016.

VAB-beleid: In juli 2016 heeft de gemeenteraad een beleidskader vastgesteld voor locaties van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB). De beoordeling van initiatieven voor nieuwe functies vindt plaats aan de hand van de functieomschrijving, de aard en omvang van de activiteit en de randvoorwaarden die vanuit de locatie en vanuit de omgeving gesteld worden.

Functie-omschrijving: Het VAB-beleid maakt het nadrukkelijk mogelijk om een niet-agrarische functie te vestigen op een voormalige agrarisch bedrijf. Gelet op het grote aantal agrarische bedrijven dat momenteel vrijkomt, wordt daarmee een breed palet van hergebruiksmogelijkheden geboden waarmee het vinden van een nieuwe economische drager vereenvoudigd wordt en verval van het platteland wordt tegen gegaan. Conform het VAB-beleid is in het wijzigingsplan de toegestane functie zeer nauw begrensd, in het betreffende geval als 'verhuurbedrijf van mobiele staloplossingen voor de paardensector' hetgeen betekent dat een ander gebruik van het perceel niet is toegestaan.
De aard en omvang van de activiteiten moeten passen in de VNG-categorisering van maximaal categorie 2. Het betreft hier de categorie `verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.' (SBI-code 714) die als categorie 2 is aangeduid. De hinderafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar tot een gevoelige functie zijn daarbij resp. 10, 10, 30 en 10 meter. De afstand van 30 meter voor geluid is daarbij dus maatgevend. De handreiking van de VNG geeft aan dat de aan te houden afstanden met één trede kunnen worden verkleind wanneer sprake is van een gemengd gebied. In het geval van Kruisstraat 9 – 9a is er sprake van lintbebouwing in het buitengebied met een mix van agrarische, bedrijfs- en woonfuncties, gelegen aan hoofdinfrastructuur. De classificatie van gemengd gebied is daarmee op zijn plaats zodat de afstand van 30 meter voor geluid verkleind kan worden naar 10 meter. Binnen deze 10 meter zijn geen gevoelige objecten gelegen. Het meest dichtbij zijnde gevoelige object betreft de bedrijfswoning van het aangrenzende agrarische perceel. Deze is gelegen op een afstand van ca. 15 meter van de perceelsgrens. Ondanks de afstand die ruimer is dan vereist, is hier het woon- en leefklimaat vanwege de zorgvuldigheid getoetst aan een 5 dB(A) strengere norm.

De bedrijfsactiviteit dient kleinschalig te zijn, de omvang van de bebouwing moet beperkt zijn en overtollige opstallen moeten worden gesloopt. In het onderhavige geval is er sprake van een kleinschalig bedrijf aangezien allen de initiatiefnemer met zijn partner en daarnaast één externe kracht werkzaam zijn. De omvang van de bebouwing wordt met een derde gereduceerd omdat de overtollige bebouwing wordt gesloopt. De maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing is vastgelegd in het wijzigingsplan zodat een verdere uitbreiding niet mogelijk is. De maximale totale oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van 2.000 m2 blijft aanzienlijk maar het gebruik van de opstallen is echter zeer extensief aangezien het gaat om de opslag van volumineuze goederen.
Tevens wordt de eis gesteld dat er geen concurrentie mag optreden met een bedrijventerrein. Het reeds bestaande bedrijf is momenteel niet gevestigd op een bedrijventerrein dus leidt de vestiging op

de Kruisstraat ook niet tot leegloop op een bedrijventerrein. Overigens heeft het nabijgelegen bedrijventerrein Kruisstraat geen beschikbare kavels meer waarmee vestiging daar niet mogelijk is.

Op locatieniveau worden voorwaarden gesteld als dat het bouwvlak verkleind dient te worden naar maximaal 5.000 m2 voor een niet-agrarische activiteit, de opslag van goederen in beginsel inpandig plaats dient te vinden en het eigen terrein voldoende parkeerplaatsen moet bieden. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning als uitgangspunt genomen voor wonen. De oppervlakte met de bedrijfsbestemming is in het plan teruggebracht naar 5.000 m2 en de opslag van zowel de containers als de voertuigen vindt inpandig plaats. De initiatiefnemer gebruikt de bedrijfswoning als zodanig. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Voor de het vaststellen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de ruimte die het parkeerbeleid van 2016 biedt in de vorm van maatwerk. Hiervoor is gekozen omdat de specifieke bedrijfssituatie veel afwijkt van hetgeen gebruikelijk is voor de betreffende categorie, zie hiervoor het commentaar onder 'Verkeer en parkeren'.

Vanuit de omgeving worden eisen gesteld als dat er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking mag plaatsvinden. Verder mogen er geen milieuhygiënische bezwaren zijn, mogen andere bedrijven geen belemmeringen van de activiteit ondervinden en dient de transformatie plaats te vinden op het bestaande erf. De verkeersaantrekkende werking is beperkt tot 26 verkeersbewegingen per dag. De wegcapaciteit van de Kruisstraat is voldoende om dit aantal te verwerken. In vergelijking met het voormalige agrarische bedrijf betekent dit, afhankelijk van de benadering van de rekenwijze (maatwerk of theoretisch) respectievelijk een gelijkblijvend of afnemend aantal verkeersbewegingen. Ten aanzien van de milieuhygiënische beperkingen gelden de afstanden voor geluid, stof, geluid en gevaar zoals aangegeven bij de categorie-2 aanduiding volgens de VNG.

Overige randvoorwaarden betreffen de vereisten van ruimtelijke kwaliteitsverbetering op basis van een landschaps/beplantingsplan en het uitvoeren van een watertoets. Voorts mogen geen bestaande waarden worden aangetast. De watertoets is uitgevoerd waarbij is onderbouwd dat de waarden en waterhuishouding op het perceel niet worden aangetast. Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan worden gesteld dat deze op de locatie wordt verbeterd door het slopen van twee van de zes stallen, het verminderen van de verharding, het verbeteren van het ruimtelijk beeld van de twee stallen die worden omgebouwd naar één nieuwe stal en de aanleg van nieuwe bomen en een boomgaard. Deze ruimtelijke kwaliteitsverbetering schiet te kort op de criteria die daarvoor worden gesteld. Daarom is aan het initiatief een extern groenproject in de Kanaalzone gekoppeld waarmee de aanvullende inspanning wordt geleverd. De ruimtelijke inpassing is opgenomen in een inrichtingsschets en een landschaps-/beplantingsplan. Daarnaast zijn de inspanningen op het terrein geborgd in de regels van het wijzigingsplan en de investeringen in de Kanaalzone vastgelegd in de getekende anterieure overeenkomst en de allonge daarop.

Concluderend kan gesteld worden dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid van het moederplan en de criteria van het VAB-beleid.

<u>Omgevingsvisie Noord-Brabant:</u>
Het centrale thema in de Omgevingsvisie is `werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Een van de vier hoofdopgaven daarbij is `werken aan een concurrerende, duurzame economie'. Ook de mogelijkheid van vestiging van een niet-agrarisch bedrijf op een voormalige agrarische bedrijfslocatie vormt een bijdrage aan de (rurale) economie. Met dit aanbod wordt niet alleen ingespeeld op de vraag van bedrijven die zich graag in het landelijk gebied vestigen of waarvan de bedrijvigheid gebonden is aan het buitengebied, maar tevens wordt daarbij gestreefd naar het ontwikkelen van nieuwe economische dragers voor het platteland die de plaats innemen van de agrarische sector die snel in belang afneemt. Voor de betreffende locatie leidt de omzetting van het voormalige agrarische bedrijf naar het beoogde bedrijf voor de verhuur van mobiele staloplossingen voor de paardensector tot een kwaliteitsverbetering op het perceel en in de Kanaalzone, tot een vermindering van verkeersbewegingen en afname van de milieubelasting.

De andere drie hoofdopgaven van de omgevingsvisie hebben betrekking op energietransitie, klimaatproof Brabant en duurzame verstedelijking. Het plan speelt op deze opgaven in door te streven naar respectievelijk een laag energieverbruik en de productie van duurzame energie, hemelwaterafvoer te bufferen en een afname van bebouwing.
Naast de hoofdopgaven hanteert de provincie in de Omgevingsvisie ook vier kernwaarden; meerwaardecreatie, technische- en sociale innovatie, kwaliteit boven kwantiteit en pro-actief en preventief boven gevolgbeperking en herstel. Met de exploitatie van een intensieve veehouderij op deze locatie als uitgangspunt kan worden gesteld dat met de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en in de Kanaalzone, het terugdringen van de emissies uit de veehouderij, de afname van bebouwing en het toevoegen van een vervangende economische activiteit ingespeeld wordt op de kernwaarden van meerwaardecreatie en kwaliteit.

De conclusie luidt dat het plan voldoet aan de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening Noord Brabant:
Lagenbenadering: Het initiatief is getoetst aan de interim Omgevingsverordening Noord Brabant waarbij is geconcludeerd dat het initiatief voldoet. In een zienswijze is opgemerkt dat het ontwerpplan een toetsing aan de lagenbenadering mist (I.O.V. paragraaf 3.1.2., artikel 3.5 lid 2 sub b en artikel 3.7). In het kader van de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies is deze inmiddels toegevoegd aan de onderbouwing van de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. De lagenbenadering gaat uit van drie lagen. De onderste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, de geomorfologie en het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps)waarden. De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur. De derde en bovenste laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie. In de toelichting wordt de lagenbenadering getoetst in paragraaf 5.2.2.3. Hierin wordt beschreven dat de eerste laag behouden en versterkt wordt, de tweede laag onveranderd blijft en de derde laag in kwaliteit toeneemt. Het initiatief voldoet daarmee aan het beleid van de lagenbenadering.

NNB: In een zienswijze is tevens opgemerkt dat het plan niet conform artikel 3.16 lOV getoetst is op eventuele aantasting van de ecologische waarden en kenmerken in het Natura Netwerk Brabant. Beoogd wordt dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd overeenkomstig art. 3.22. Compensatie. In paragraaf 6.7.2 is kort ingegaan op de gebiedsbescherming en de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebieden en het Natuurnetwerk Brabant. Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Brabant ligt op ca. 850 meter. Gelet op deze afstand en de beperkte activiteiten op het perceel zijn daar geen verstoringen te verwachten. Het meest dichtbij zijnde Natuur-2000 gebied ligt op ca, 7,75 km waardoor behalve stikstof de andere mogelijke verstoringen niet aan orde zijn. Daarbij is aangegeven dat mogelijk stikstofdepositie een effect zou kunnen hebben op deze gebieden. Het Aerius-onderzoek dat daarvoor is uitgevoerd is recent nog geactualiseerd naar aanleiding van de nieuwe release voor de Aeriusberekening in januari 2022. Uit de analyse van de Aeriusberekening volgt de conclusie dat het plan geen stikstofdepositie op gevoelige habitattypen tot gevolg heeft.

Vooralsnog is er met de wijziging van de bestemming ten behoeve van het beoogde bedrijf geen sprake van aantasting van soorten of van de NNB ten opzichte van de bedrijfsvoering als zijnde intensieve veehouderij. Daarnaast zijn de resultaten het meest actueel op het moment dat van aantasting van natuurwaarden sprake zou zijn. De uitvoering van deze werkzaamheden is namelijk gekoppeld aan de uitvoering van het landschapsbeplantingsplan. In de regels is geborgd dat deze uitgevoerd moeten worden binnen twee jaar na verlening van de betreffende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen', danwel na ingebruikname van de gronden met de bedrijfsbestemming. Gelet op de mogelijkheid van beroep tegen het wijzigingsplan is het mogelijk dat er nog enkele jaren verstrijken tussen het vaststellen van het wijzigingsplan en het uitvoeren van de sloop- en vernieuwbouwwerkzaamheden. De uitvoering van een Quickscan Flora en Fauna in het kader van de

omgevingsvergunning voor de sloop van oude en bouw van de nieuwe loods moet te zijner tijd uitwijzen of er in dat kader sprake is van een negatief effect.

De bescherming van houtopstanden is niet van toepassing aangezien er geen bomen worden gerooid. Concluderend kan worden gesteld dat het plan daarom niet conform art. 3.16 lOV beoordeeld hoeft te worden

Kantoor: Hoewel in de zienswijze wordt gesuggereerd dat er sprake is van een kantoor is daarvan in de planbeschrijving geen sprake. Het plan is daarom ook niet getoetst op 3.73 lid 1. sub d1 waarin is bepaald dat er geen sprake mag zijn van een kantoor met baliefunctie. De reden is dat de initiatiefnemer niet heeft aangegeven een kantoor te willen realiseren. Er zal slechts sprake zijn van het inrichten van een deel van de bedrijfsbebouwing voor de eigen administratie zoals gangbaar in elk bedrijf. Gelet op de beperkte omvang van het bedrijf, zijnde de bewoners en één extra arbeidskracht, is er geen sprake van een kantoorfunctie waar een werknemer langere tijd achter elkaar werkzaam is. Het betreft hier dan ook geen formele, gevoelige, kantoorfunctie. Een dergelijke functie hoort, gelet op de publieksaantrekkende werking en de daarmee gepaard gaande mobiliteit, niet in het buitengebied thuis. Ook zal niet, zoals gesuggereerd in de zienswijze, bezoek plaatsvinden van klanten die `handzame materialen verwant aan de paardensector' komen ophalen. Er wordt niets ter plaatse te koop aangeboden. Bezoek aan het bedrijf in verband met de verhuur van de mobiele staloplossingen is uitgesloten.

Zekerstelling kwaliteitsverbetering:
De Interim Omgevingsverordening eist in artikel 3.9 lOV dat bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit is aangetoond dat de kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. In de bestemmingsomschrijving van zowel `Bedrijf' als `Groen' is toegevoegd dat de aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitvoering en duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals omschreven in het `Landschaps/beplantingsplan' en `Berekening kwaliteitsverbetering landschap' van bijlage 2 en 3. Daarnaast zijn in de artikelen 3.5 en 4.3 van de planregels specifieke gebruiksregels opgenomen die zodanig zijn aangepast dat het gebruik van de gronden met de bestemming `bedrijf' slechts mag plaatsvinden wanneer uiterlijk binnen twee jaar na ingebruikname van de gronden met de bedrijfsbestemming danwel verlening van de betreffende omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' uitvoering is gegeven aan het `Landschaps/beplantingsplan' en `Berekening kwaliteitsverbetering landschap' van bijlage 2 en 3 Onder deze verplichting wordt tevens begrepen de sloop van de twee meest noordelijk gelegen stallen.

Met een anterieure overeenkomst wordt daarnaast onder meer geregeld dat de geldelijke bijdrage voor aankoop, waardevermindering en inrichting van het perceel in het Kanaalpark is geborgd. Aan deze geldelijke bijdrage is inmiddels voldaan. Deze bijdrage is gelabeld als behorend bij een externe groenproject. De betaling is overigens geen ruimtelijk relevant criterium zodat een borging niet in het wijzigingsplan thuis hoort. Daarnaast hoort de borging van het externe groenproject niet in de planregels aangezien de initiatiefnemer met het voldoen aan de betalingsverplichting niet verantwoordelijk kan worden gesteld voor het correct uitvoeren van deze groenverplichting. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de gemeente. Met de gevolgde werkwijze is voldaan aan de criteria van de provinciale Interim Omgevingsverordening. Met deze werkwijze heeft de provincie vooraf ingestemd.

Afsprakenkader kwaliteitsverbetering Landschap 2015: In een zienswijze is aangegeven dat dit afsprakenkader nog ontbreekt in de inventarisatie van gemeentelijk beleid. Hoewel het afsprakenkader is toegepast in paragraaf 4.4.2. `feitelijke tegenprestatie' was een inhoudelijke beschrijving niet opgenomen in paragraaf 5.3 `Beleid/gemeentelijk niveau'. Inmiddels is dit beleid aan de toelichting toegevoegd. Hierin is aangegeven dat het afsprakenkader eenduidige afspraken bevat die de regio en de provincie Noord-Brabant gezamenlijk hebben gemaakt over de wijze waarop kwaliteitsverbetering van het landschap dient te worden uitgevoerd.

Buitenopslag
Een van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid van Agrarisch-Bedrijf naar Bedrijf is dat buitenopslag niet is toegestaan. In het wijzigingsplan moet dit verzekerd zijn. Dit is het ontwerpwijzigingsplan ook uitdrukkelijk geregeld in de regels. In artikel 8 (algemene gebruiksregels) is een verbod voor strijdig gebruik opgenomen. Daarbij is het bedoeld (laten) gebruiken van onbebouwde gronden voor doeleinden van buitenopslag als strijdig gebruik benoemd. Buitenopslag is overeenkomstig de begripsbepaling van artikel 1.23: opslag van goederen in de open lucht.

Proces / procedure wijzigingsplan
Wij hebben in oktober 2014 ingestemd met een eerder voorontwerpwijzigingsplan voor dit perceel en hebben dit plan ter inzage gelegd. Hierop zijn inspraakreacties ingediend. De procedure is stilgelegd omdat de toenmalige eigenaar het perceel destijds heeft verkocht. Dit betekent dat de inspraakreacties nooit zijn beantwoord.
De huidige eigenaar heeft het initiatief in enigszins aangepaste vorm weer opgepakt. In 2019 heeft de gemeente de anterieure overeenkomst gesloten met de huidige eigenaar. Vervolgens is een nieuwe planologische procedure opgestart. De huidige eigenaar wil er een bedrijf in de verhuur van mobiele staloplossingen vestigen en er met zijn gezin wonen. De nieuwe initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd over zijn plan. Deze omgevingsdialoog is uitgevoerd in een straal van circa 500 meter. Hieruit is één reactie naar voren gekomen. Deze reactie heeft geleid tot aanvullingen en actualiseringen van het plan en de onderliggende onderzoeken en daarnaast tot het verwijderen van de zelfstandige kantoorfunctie, zijnde een geurgevoelige functie. Vervolgens is het ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd. In deze periode zijn negen zienswijzen ingediend die zijn weergegeven in onderhavige Nota zienswijzen.

Verkeersgeneratie Kruisstraat 9
De ontwikkeling wordt als verkeerskundig acceptabel beschouwd. In de basis is de verkeersgeneratie van de nieuwe functies van het perceel lager tot vergelijkbaar met de verkeersgeneratie van de voormalige functies van het perceel, waardoor er geen reden of grondslag bestaat om het plan verkeerskundig te verwerpen.
Om de verkeersgeneratie van een ontwikkeling te berekenen, wordt normaliter gebruikgemaakt van de kengetallen van het CROW. Kengetallen geven slechts een theoretische benadering en zeker in het geval van bedrijfsondernemingen kan de praktijk sterk afwijken van het kengetal. Derhalve is er ook gekeken naar maatwerk. In onderstaande tabel zijn de verkeersgeneratiegegevens weergegeven van de voormalige voorziening en de nieuwe voorziening:

<u>Maatwerk verkeersgeneratie</u>
Voormalige voorziening (op grond van milieuvergunning 15 mei 2003). Hier was sprake van varkenstransport, vervoer voor dierlijk mest, voer, personeel, dierenarts en 2 woningen.

Type verkeersbeweging	**Motorvoertuigbewegingen per dag**
Vrachtauto	8
Bestelauto/kleine trekker/bakwagen	8
Personenauto	10

Bij de nieuwe voorziening is er sprake van transport door verhuur van verplaatsbare stallen, een werknemer die een paar dagen per week aanwezig is en 1 woning. (bron: Akoestisch onderzoek Caubergh Huygen, 10 februari 2020)

Type verkeersbeweging	**Motorvoertuigbewegingen per dag**
Vrachtauto	8
Bestelauto/kleine trekker/bakwagen	8
Personenauto	10

Theoretische verkeersgeneratie
Gebaseerd op het CROW 2021. Kengetallen voor het bedrijf: arbeidsextensief en bezoekersintensief. (locatie: buitengebied), 3,9 – 5,7 mvt/e per 100m^2 bvo. Kengetal voor woning betreft 'landelijk wonen' (7,4 mvt/e per woning).

Voormalige voorziening

Functie	**Mvt/e laag**	**Mvt/e hoog**
Bedrijfsvoorziening 2.400 m2 bvo	94	137
Woning (2x)	15	15

Nieuwe voorziening

Functie	**Mvt/e laag**	**Mvt/e hoog**
Bedrijfsvoorziening 1.850 m2 bvo	72	106
Woning (1x)	8	8

Samenvattend, is de verkeersgeneratie als volgt:

	Voormalige situatie		**Nieuwe situatie**	
	laag	**hoog**	**laag**	**hoog**
Maatwerk benadering	26 mvt/e	26 mvt/e	26 mvt/e	26 mvt/e
Theoretische benadering	109 mvt/e	152 mvt/e	80 mvt/e	114 mvt/e

Op basis van de theoretische benadering is er sprake van een afname van motorvoertuigen. Op basis van de maatwerk benadering is het aantal motorvoertuigen gelijk.

Afwikkeling verkeer
Ook zonder een vergelijking te maken met de voormalige voorziening, zijn de intensiteiten van de beoogde voorziening goed en veilig te verwerken via het bestaande wegennet en kunnen als verwaarloosbaar worden beschouwd (26 mvt/e).
De verkeersintensiteit van motorvoertuigen op de Kruisstraat (ter hoogte van het Eikenhof) bedraagt gemiddeld circa 2.000 motorvoertuigen per etmaal. Vanuit een kruispunttelling uit 2019 is de gemeten (brom)fietsintensiteit op de Kruisstraat (ter hoogte van het Eikenhof) circa 200 (brom)fietsers per etmaal. De intensiteiten voor motorvoertuigen zitten nog ver onder de norm van Duurzaam Veilig voor dergelijke erftoegangswegen (3.000 mvt/e – 5.000 mvt/e) en laten groei toe. Daarbij is de weg geschikt, zowel verkeerskundig als constructief, voor auto- en vrachtverkeer.
Bedenkingen over gemeende hoge snelheden en sluipverkeer dat (al) op de aangrenzende weg aanwezig zou zijn, houden geen verband met deze ontwikkeling en worden daarom buiten beschouwing gelaten.

Parkeren Kruisstraat 9
De parkeersituatie is beoordeeld op grond van de parkeernormennota 2016. De parkeernormennota 2016 kent normen en richtlijnen en biedt ruimte voor maatwerk. Er bestaat geen parkeernorm voor een bedrijf in de verhuur van mobiele paardenboxen en is maatwerk in dergelijk gevallen aan de orde. De parkeerbehoefte uit de ruimtelijke onderbouwing wordt als redelijk geacht. In de onderhavige situatie is slechts sprake van een parkeerbehoefte van één werknemer en daarnaast van het gezin. Daarmee wordt een parkeervoorziening van 5 parkeerplaatsen als reëel beschouwd en akkoord bevonden.

Samenvatting zienswijzen en specifiek gemeentelijk commentaar

Zienswijze 1
Reclamant is tegen de vestiging van een categorie 2 industriële onderneming in het agrarisch en woongebied van de Kruisstraat. Categorie-2-industrie zou gevestigd moeten worden op een industrieterrein c.q. het industrieterrein Kruisstraat op circa 500 meter vanaf de locatie. Reclamant beseft dat het hier om zogenaamd `maatwerk' gaat, maar merkt op dat het een kleine stap is om andere activiteiten uit te gaan voeren bij eventueel vervreemding wanneer de bestemming eenmaal is gewijzigd naar een categorie-2 bedrijf. Daarbij wordt gewezen op de naar de mening van indiener gebrekkige handhaving door de Gemeente 's-Hertogenbosch op het stoppen van illegale activiteiten of het handhaven van de wet.

Gemeente: Het wijzigingsplan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarde dat categorie 1 en 2 op deze locatie binnen gemengd gebied toelaat. In het plan wordt uitsluitend het specifieke bedrijf toegestaan in de vorm van een verhuurbedrijf van mobiele staloplossingen voor de paardensector, maximaal behorend tot de categorie 2 van de in de bijlage van deze regels opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein' onder SBI-code 714. Dit betekent dat - ook bij vervreemding - geen andere activiteiten zijn toegestaan op basis van dit wijzigingsplan. Voor eventuele aanpassingen dient een nieuwe afweging en nieuwe procedure te worden gevoerd.
De nieuwe toe te laten bedrijfsmatige functie moet niet worden gezien als een 'industrieel bedrijf'. Industrie betreft in de volksmond bedrijvigheid waar – vaak seriematig – productie plaatsvindt van goederen of artikelen. Dat is hier niet het geval. Het woord 'industrieel' is hier een formele (andere) benaming voor 'bedrijvigheid' in welke vorm of zwaarte dan ook. Zo wordt geluid van bedrijvigheid in de Wet milieubeheer (en wetgeving) 'industrielawaai' genoemd, ook bij één-mans bedrijfjes of kleine bedrijfjes die bijvoorbeeld producten op een ambachtelijke wijze fabriceren.
In dit geval gaat het om een bedrijf in de VNG-categorie 2. Dit betreft bedrijven met een lichte tot middelmatige hinderlijkheid. Dit bedrijf met bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 2 wordt qua zwaarte, typologie en eventuele milieuhinder passend geacht in deze (agrarische) omgeving.
Vestiging op het bedrijventerrein Kruisstraat is niet mogelijk omdat daar gen percelen meer voorhanden zijn.
Voor de overige beantwoording van dit aspect verwijzen wij naar het Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder Doel wijzigingsplan, Bedrijvencategorie en Beleid (VAB-beleid).

***Conclusie:** De argumenten zijn ongegrond en leiden niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan.*

Zienswijze 2
Reclamant is tegen het verlenen van een vergunning categorie 2 op het perceel 9/9a Kruisstraat Rosmalen. Voorgesteld wordt om categorie 1 met een aantal uitzonderingen toe te staan i.p.v. cat.2 met een aantal uitzonderingen. Gesuggereerd wordt dat er een ander type cat. 2 bedrijf gevestigd zou kunnen worden wanneer de huidige ondernemer zou verhuizen. Aanbevolen wordt om het bedrijf op het industrieterrein Kruisstraat te vestigen in plaats van nabij een wijk.

Gemeente: Met dit wijzigingsplan wordt uitsluitend een verhuurbedrijf van mobiele staloplossingen voor de paardensector toegelaten. Hoewel de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om ook andere bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toe te staan, is er in dit geval voor gekozen het wijzigingsplan te beperken tot het toestaan van het specifiek aangevraagde bedrijf waardoor op basis daarvan geen andere bedrijven zijn toegestaan. Voor eventuele aanpassingen dient een nieuwe afweging plaats te vinden en een nieuwe procedure te worden gevoerd. Voor de beantwoording van dit aspect verwijzen wij naar Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder Doel wijzigingsplan, Bedrijvencategorie en Beleid (VAB-beleid).

Er wordt op gewezen dat ongeveer 50 bewoners inspraakreacties in de fase van het voorontwerpwijzigingsplan van 2014 hebben ingediend tegen de mogelijkheid van vestiging van een

bedrijf van maximaal categorie 2 op Kruisstraat 9/9a, maar dat deze inspraakreacties per ongeluk zouden zijn verwijderd uit het systeem van de gemeente.

Gemeente: De procedure van een eerder wijzigingsplan is in 2014 door de toenmalige initiatiefnemer/eigenaar stopgezet nadat het voorontwerpwijzigingsplan ter inzage was gelegd in het kader van de Inspraakverordening. De eerdere inspraakreacties op dat voorontwerpwijzigingsplan zijn daarom niet meer beantwoord maar ze zijn niet per ongeluk verwijderd uit de archieven van de gemeente. De nieuwe eigenaar van het perceel heeft een nieuw plan gemaakt dat opnieuw in procedure is gebracht. Het betreft derhalve een nieuwe procedure en niet een voortzetting van de procedure die in 2014 tot een voorontwerpwijzigingsplan heeft geleid. Zie Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder Proces / procedure wijzigingsplan

Reclamant benoemt dat toen initiatiefnemer het perceel kocht alle varkensschuren al verbouwd of afgebroken waren.
Gemeente: Dit is niet correct. De varkensstallen zijn nog altijd intact en waren ook op het moment van vervreemding van het perceel nog intact.

Gewezen wordt op de verantwoordelijkheid van de gemeente om te komen tot een regeling en dienovereenkomstige handhaving die recht doet aan de initiatiefnemer en de buurt. De zienswijze richt zicht niet op de initiatiefnemer maar tegen de vestiging van een bedrijf van een categorie 2 op dit perceel.
Gemeente: Met het wijzigingsplan regelen we de gebruiks- en bouwmogelijkheden van het perceel Kruisstraat 9/9a te Rosmalen. Wij hopen met reclamant dat dit duidelijkheid voor eigenaar en omgeving biedt en vertrouwen geeft voor de toekomst. Voor het overige verwijzen wij naar het Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder Doel wijzigingsplan.

***Conclusie**: De argumenten zijn ongegrond en leiden niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan.*

Zienswijze 3
Reeds in 2014 heeft reclamant bezwaar gemaakt tegen voorliggend plan. Het voorliggende plan zou slechts in beperkte mate zijn gewijzigd ten opzichte van het ontwerp in 2014; het type bedrijf dat toegestaan wordt is nu nauw omschreven, slechts de kleinste 2 stallen van de 6 (in vorige plan 4 van de 6) worden gesloopt en de parkeervoorzieningen zijn sterk gewijzigd.
Volgens reclamant voldoet het plan niet aan het beleidskader dat het college heeft vastgesteld voor nieuwe functies op voormalige agrarische bedrijfslocaties. Ook zou het plan niet voldoen aan de Omgevingsvisie Noord Brabant en de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant.
Reclamant is verder van mening dat categorie 2 bedrijvigheid niet past in een straat met overwegend woningen. Ook het zware transport dat bij deze onderneming behoort past volgens reclamant niet in een weg die een geslotenverklaring voor vrachtwagens kent en van waaruit de vrachtwagens alleen via een 30 km zone (Vliertwijksestraat of Bruggen) weg kunnen. De straat is de verbindingsweg tussen buurtschap Kruisstraat en de kern van Rosmalen en kent geen veilige fietsvoorziening. Een dergelijk plan wordt niet als kleinschalig gezien en zal naar verwachting afbreuk doen aan de verkeersveiligheid.
Gewezen wordt op het formaat van de containers; het verhuurbedrijf zou buitenstallen in de vorm van containers verhuren maar ook gewone containers. Een dergelijke verhuur lijkt dan ook geen categorie 2-activiteit en hoort in de ogen van de reclamant op een industrieterrein thuis.

Gemeente: De bewering dat er minder stallen worden gesloopt is niet correct. Zowel in het vorige plan als in het huidige plan blijven er twee stallen in de huidige vorm behouden. Het enige verschil is dat er in het vorige plan twee nieuwe gebouwen van 500 m2 werden beoogd terwijl in het nieuwe plan in één nieuw gebouw van 1.000 m2 wordt voorzien waarin de twee middelste stallen worden samengetrokken.

Het aantal parkeerplaatsen is inderdaad gewijzigd en op de bestaande behoefte afgestemd. Een onderbouwing hiervan is, evenals een onderbouwing ten aanzien van de aspecten verkeersveiligheid, bereikbaarheid voor bestemmingsverkeer en de invloed van het plan daarop, te vinden in het algemene deel onder Verkeer/ Parkeren.

In de zienswijze wordt aangegeven dat het initiatief niet past in het beleid maar is verder niet gespecificeerd aan welke onderdelen van het genoemde beleid niet zou worden voldaan. Voor de toetsing aan het beleid en de mening dat categorie 2 bedrijvigheid niet past op deze locatie wordt verwezen naar het algemeen deel onder beleid waarin de toetsing aan het VAB-beleid, de Omgevingsvisie Noord Brabant en de Interim Omgevingsverordening beschreven worden.
Verhuur van containers zonder ingebouwde paardenstallen vindt niet plaats. Het type bedrijvigheid past onder categorie 2.

Kwaliteitsverbetering
Van kwaliteitsverbetering voor de omgeving is volgens reclamant geen sprake. Slechts de 2 kleinste stallen worden gesloopt. De opgelegde kwaliteitsverbetering landschap wordt elders gepland omdat er geen ruimte zou zijn op het perceel. Er zou sprake zijn van achteruitgang. Het bedrijf zou geplaatst moeten worden op een bedrijventerrein en niet pal naast een bebouwde kom. Vier woonhuizen liggen binnen 100 meter van het bedrijf. Verwacht wordt dat deze overlast ervaren qua verkeersbewegingen, geluid en veiligheid.

Gemeente: Wij zijn van mening dat het initiatief wel degelijk ruimtelijke kwaliteitsverbetering oplevert. Wij verwijzen hiervoor naar het Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder Kwaliteitsverbetering, Beleid en VAB-beleid. Voor de externe effecten van het verkeer wordt verwezen naar het algemene deel onder Verkeer en parkeren.

Kleinschalige bedrijvigheid
Het beleidskader VAB zou kleinschalige bedrijvigheid beogen, passend bij de omgeving. Verondersteld wordt dat de bedrijfsvoering ten opzichte van de huidige situatie in omvang af zou moeten nemen. Reclamant vindt het onduidelijk wat voor materialen er opgeslagen gaan worden en wijst erop dat het bedrijf mobiele binnen- en buitenboxen voor paarden verhuurt hetgeen allemaal zwaar materiaal betreft. Containerverhuur zou geen kleinschalige bedrijvigheid van categorie 2 zijn en zeker niet passen bij een rustige woonomgeving.

Gemeente: De wijzigingsbevoegdheid gaat uit van kleinschalige bedrijvigheid passend binnen categorie 1 en 2 Van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf betreft een kleinschalig bedrijf uit milieucategorie 2. Zie het Gemeentelijk commentaar algemeen onder Bedrijfscategorie.

Passend bij de omgeving
Reclamant vindt het plan niet passend bij de omgeving. De Kruisstraat zich kenmerkt door een karakteristieke lintbebouwing op een oude zandrug van grote cultuurhistorische waarde. De laatste jaren zijn er blijkbaar steeds meer woningen bijgekomen terwijl er nog slechts enkele bedrijven zijn. Industriële bedrijvigheid past hier volgens reclamant niet bij. Ook ligt het perceel binnen 100 meter afstand van de bebouwde kom van Kruisstraat en binnen 100 meter afstand van 4 woningen. Aan de achterzijde van het perceel ligt het Sprokkelbosch. Dit is een gebied met landschappelijke waarde waar de gemeente in de toekomst meer recreatieve activiteiten wil ontwikkelen. Ook daar past geen industriële activiteit bij.

Gemeente: De Kruisstraat kenmerkt zich inderdaad als lintbebouwing in het buitengebied, waarbij woningen, agrarische en niet-agrarische bedrijven elkaar afwisselen. Het betreft een gemengd gebied waar bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 een plek kan krijgen. Zie het Gemeentelijk commentaar algemeen onder Bedrijfscategorie, Kwaliteitsverbetering en VAB-beleid.

De toelichting op het wijzigingsplan behandelt in paragraaf 5.3.2.de toetsing van het initiatief aan de Gebiedsvisie Hooge Heide Noord Sprokkelbosch. De richting die in de visie voor het Sprokkelbosch wordt uitgezet is de transformatie naar een multifunctioneel landelijk gebied. De visie stimuleert het creëren van ontwikkelingsmogelijkheden op de bestaande erven. Ten aanzien van het landschap ligt de nadruk op het behouden en verder versterken van het groene karakter van het totale gebied. Daarnaast wordt het behoud en herstel van houtwallen gestimuleerd. Elk initiatief moet bijdragen aan kwaliteitsverbetering (rood-met-groen-koppeling). In de linten maakt de visie functieverandering en sloop met nieuwbouw op (agrarische) bedrijfspercelen mogelijk. Concluderend kan worden gesteld dat het initiatief past in de visie door het hergebruik van de bestaande bebouwing op een bestaand erf, sloop van overtollige bebouwing, kwaliteitsverbetering van het landschap en het ontbreken van belemmeringen voor bestaande functies.
De relevantie van de 100-meterafstanden kan niet worden geplaatst. De aan te houden afstand van het betreffende categorie 2-bedrijf kan op basis van de VNG-categorisering met sbi-code 714 (verhuurbedrijf voor roerende goederen n.e.g.) op 30 meter worden gesteld omdat dat de ruimste maatgevende afstand betreft. Gelet op de aanduiding `gemengd gebied' kan deze afstand met één trede tot 10 meter worden verkleind. Binnen deze afstand zijn geen gevoelige functies gelegen.

Onevenredige (extra) hinder of belemmeringen
Beweerd wordt dat een wijziging geen extra hinder of belemmeringen voor omliggende woningen mag veroorzaken. Het bezorgen en ophalen, het laden en lossen zal volgens reclamant zeker extra hinder veroorzaken vanwege de zware materialen.

Gemeente: De wijziging mag inderdaad geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen opleveren voor omliggende (agrarische) bedrijven en woningen in vergelijking met de bestaande mogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan. De beoogde bedrijvigheid is te beschouwen als een verhuurbedrijf met opslag van goederen die verhuurbaar zijn in de paardensector, zoals containers met paardenstallen en diverse losse wanden en rekken. Opslag van en handelingen met zeecontainers zonder ingebouwde stallen zullen binnen het bedrijf niet plaats (mogen) vinden. Gezien de VNG-Handreiking 'bedrijven en milieuzonering' is dit bedrijf te beschouwen als een "verhuurbedrijf voor roerende goederen n.e.g.", vallend onder categorie 2. Stalling van werktuigen als een tractor, aanhangwagen en ander materieel om dit soort goederen te verplaatsen hoort overigens bij zo'n verhuurbedrijf. Klein noodzakelijk onderhoud en reparatie van goederen - zoals overigens ook plaatsvindt binnen ieder regulier (agrarisch)bedrijf – wordt beschouwd als nodig, doch ondergeschikt aan de bestemde hoofdactiviteit. Ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen en de akoestische effecten van de handelingen die op het perceel worden verricht vallen hieronder ook de geluiden van de voertuigen voor het interne transport en de geluiden van laden en lossen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de effecten onder de hindernorm liggen. Ook de indirecte hinder die optreedt als gevolg van aan- en afrijdend verkeer is meegenomen in het akoestisch onderzoek. Uit het geluidsonderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) op de nabije woningen. Derhalve kan niet gesproken worden van onacceptabele indirecte hinder.

Aansluiting op bestaande infrastructuur
Er is een uitrit aanwezig die aansluit op de bestaande infrastructuur. Beweerd wordt dat deze infrastructuur is niet geschikt voor zwaar vervoer. De straat waar de uitrit op uitkomt kent een geslotenverklaring voor vrachtwagens. Weliswaar uitgezonderd bestemmingsverkeer, maar een geslotenverklaring zou zeker niet gericht moeten zijn op het extra toevoegen van vrachtverkeer. De vraag is ook of het wegdek wel geschikt is en of er geen versnelde slijtage wordt veroorzaakt.

Er worden in de zienswijze geen motieven gegeven waarom de uitrit en de bestaande infrastructuur niet geschikt zouden zijn voor het zware vervoer. De wegen zijn constructief zodanig vormgegeven dat het minimaal regulier vrachtverkeer en agrarisch verkeer (afmeting en gewicht) kan verwerken. Er rijdt hier al agrarisch verkeer en vrachtverkeer over deze weg terwijl de weg in een goede conditie blijft hetgeen erop duidt dat de infrastructuur geschikt is. Het is correct dat de locatie van de uitrit zich bevindt binnen de zone `Uitgezonderd bestemmingsverkeer'. De beperking die hier voor geldt is

ingesteld om te stimuleren dat vrachtverkeer vanuit de Vliertwijksestraat via de A59 naar het noorden rijdt i.p.v. Bruggen als doorgaande route te kiezen. Het gaat daarbij om het voorkomen van grote vrachtstromen. Het toestaan van bestemmingsverkeer is geheel volgens de verkeersregels. Ook gelet op de intensiteit is er geen reden om aan te nemen dat de verkeersbewegingen voor het beoogde bedrijf van een andere aard of intensiteit zijn dan bij het gebruik van de locatie als intensief agrarisch bedrijf.

Milieubelasting

Reclamant zet vraagtekens bij de milieubelasting; de verhuurde stallen die na verhuur terugkomen worden indien nodig gereinigd. Hier zou onvoldoende naar gekeken zijn. Er is geen speciale voorziening in het plan opgenomen om deze afvalstoffen op te vangen waardoor paardenmest en wellicht ontsmettingsmaterialen in de bodem zouden kunnen verdwijnen. Onduidelijk is of ter voorkoming van versleep van dierziekten reiniging en ontsmetting verplicht is. Daarnaast is aangevoerd dat het bodemonderzoek uitgevoerd is in 2011. Beweerd wordt dat er sindsdien allerlei illegale activiteiten plaatsgevonden hebben.

Gemeente: Bedrijven in Nederland vallen onder de algemene milieuregels van het 'Activiteitenbesluit milieubeheer'. Ieder bedrijf is verplicht hieraan te voldoen. Denk hierbij aan hindervoorschriften op het gebied van geluid, geur, afvalwater en bodembescherming. Tijdens het wassen en/of schoonspuiten van materialen of voertuigen, bestaat de kans dat verontreinigende stoffen of zand en slib in het riool of milieu terecht komen. Het uitwendig wassen van motorvoertuigen of werktuigen is een milieubelastende activiteit waarvoor diverse regels en voorschriften zijn opgenomen in het 'Activiteitenbesluit milieubeheer'. De eisen waaraan een was- of afspuitplaats moet voldoen, staan in het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling (beiden onder §3.3.2 Het uitwendig wassen en stallen van motorvoertuigen of werktuigen of van spoorvoertuigen). Deze regels gelden ook voor onderhavig bedrijf en hiermee wordt hinder en milieuverontreiniging voorkomen.
Om dierziekten en verspreiding van dierziekten te voorkomen gelden verschillende wetten en regels voor iedereen die hiermee te maken heeft. Denk hierbij aan veeboeren, dierenbezitters, dierenartsen en veehandelaren. Indien sprake is van vuile veewagens, waarbij deze dierziekten kunnen verspreiden naar andere bedrijven, gelden hiervoor aparte regels - ook voor de wasplaatsen. Ieder bedrijf of persoon die het aangaat, is verplicht zich hieraan te houden.
Overigens zal het schoonmaken van de stallen een uitzonderlijke activiteit zijn. In de toelichting onder 4.1. `Plan' wordt aangegeven dat de stallen door de huurder schoon moeten worden opgeleverd. Slechts wanneer het noodzakelijk is vindt er daarna bij terugkomst alsnog na-reiniging en kleine reparatiewerkzaamheden plaats.

Bij een recente controle is gebleken dat er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvonden die betrekking hebben op de verhuur van mobiele staloplossingen. De gemeente is niet geattendeerd op enige illegale activiteiten.

Een bodemonderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor de sloop van de meest noordelijke stallen (indien asbest aanwezig is) en de vernieuwbouw van de nieuwe schuur. In 2011 is een terreindekkend bodemonderzoek uitgevoerd. Bij dit onderzoek zijn maximaal licht verhoogde concentraties aan onderzochte stoffen aangetoond in de bodem. De bodemkwaliteit wordt hiermee aanvaardbaar geacht voor de voorgenomen ontwikkeling. Sinds de uitvoering van dat onderzoek zijn op de locatie geen bodembedreigende activiteiten uitgevoerd. Het is dan ook niet de verwachting dat de bodemkwaliteit significant is verslechterd sinds 2011. Op basis van het onderzoek uit 2011 én het tussentijdse terreingebruik, vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. Het uitvoeren van (actualiserend) onderzoek is in dit stadium dan ook niet nodig en kan, zoals gemeld, uitgesteld worden tot het moment van de aan te vragen Omgevingsvergunning voor bouwen.

Akoestisch onderzoek
Het akoestisch onderzoek zou onvolledig zijn. Niet meegenomen is de geluidsbelasting door het laden en lossen van de buitenstallen/containers. Ook wordt alleen gesproken over een elektrische heftruck. Er zou ook geladen en gelost kunnen worden met een laadschop, dit wordt niet uitgesloten en is niet onderzocht.

Het laden en lossen van diverse goederen – door middel van het daarvoor gangbare materieel - is in het geluidsonderzoek meegenomen. Ook is het aspect 'indirecte' hinder onderzocht. Indirecte hinder is die geluidshinder die niet wordt veroorzaakt door activiteiten of installaties binnen het bedrijf zelf, maar die wel aan de inrichting is toe te rekenen. In dit geval betreft het de eventuele hinder die optreedt als gevolg van aan- en afrijdend verkeer. Uit het geluidsonderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) op de nabije woningen. Derhalve kan niet gesproken worden van onacceptabele indirecte hinder.

Verkeersbewegingen
Als bezwaar wordt aangevoerd dat de verkeersaantrekkende werking niet is geborgd. Theoretisch zouden 89 voertuigbewegingen per gemiddelde werkdag mogelijk zijn.

Gemeente: T.a.v. de verkeersaantrekkende werking wordt verwezen naar het Gemeentelijk commentaar algemeen onder Verkeer en Parkeren.

Binnenopslag
Materialen voor verhuur en voertuigen dienen binnen opgeslagen te worden. Bij buitenstallen (containers) verhuur lijkt binnenopslag in loods van max. 10 meter hoogte moeizaam. Ook dit is niet geborgd.
Gemeente: Buitenopslag is uitgesloten in de regels van het wijzigingsplan. Zie het Gemeentelijk commentaar algemeen onder Buitenopslag.

Het plan voldoet niet aan de Omgevingsvisie Noord Brabant
Het plan levert geen kwaliteitsverbetering voor de omgeving. Er is geen sprake van beëindiging van een agrarisch bedrijf; al meer dan 10 jaar is er geen dierhouderij meer op het perceel en er zijn geen vergunningen meer voor. Industriële activiteiten zorgen voor een achteruitgang.
De Omgevingsvisie kent als basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Veiligheid voor de omgeving komt door het zware transport in gevaar, de energietransitie is niet geborgd en er is geen verbetering ten opzichte van de huidige bedrijfsvoering van het bedrijf. Er is volgens reclamant sprake van een nieuwe eigenaar die eerst een bedrijf koopt, er gewoon maar begint zonder van tevoren uit te zoeken of zijn bedrijf zou passen en daar nu al jarenlang illegaal bezig is.
Gemeente: Bij een recente controle is gebleken dat er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvonden die betrekking hebben op de verhuur van mobiele staloplossingen. De gemeente is niet geattendeerd op enige illegale activiteiten.
Er is geen sprake van een industrieel bedrijf. Een toelichting hierop is te vinden in het Gemeentelijk commentaar algemeen onder Bedrijfscategorie. Als referentie voor de beoordeling van de ruimtelijke effecten wordt uitgegaan van de intensieve varkenshouderij. Deze agrarische bestemming is immers nog vigerend in het bestemmingplan Noord- en Kloosterstraat. Het plan levert per saldo een kwaliteitsverbetering op voor de betreffende locatie en daarnaast in de vorm van een extern groenproject. Zie voor een verdere onderbouwing het Gemeentelijk commentaar algemeen onder Kwaliteitsverbetering en Beleid.

Het plan voldoet niet aan de Interim Omgevingsverordening Noord- Brabant
De vestiging past volgens reclamant niet in de ontwikkelingsrichting van het gebied. De woningbouw is in de directe omgeving in de laatste jaren sterk toegenomen. De verwachting is dat dit in de toekomst zal doorzetten. Industriële activiteit past hier functioneel niet bij, waarbij een nieuwe grote loods ook

optisch niet past in de karakteristieke lintbebouwing. Alleen de kleinste 2 stalletjes zouden worden gesloopt terwijl de 4 grootste oude stallen blijven staan. Van een kwaliteitsverbetering zou dan ook geen sprake zijn.
Vervanging van voormalige agrarische bedrijven door bedrijven met industriële activiteiten passen wel in het buitengebied maar niet in een straal van 100 meter binnen de bebouwde kom, tevens op minder dan 100 meter afstand van 4 woningen. Uiterst onduidelijk ook is de motivatie van de gemeente om mee te werken aan een bebouwingspercentage van 40%, terwijl in het eigen kader van de gemeente is vastgelegd maximaal 25%.
De Omgevingsverordening vindt een binnen de omgeving passende omvang: “bedrijvigheid, kleinschalig en passend binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is deze te vestigen op een industrieterrein”. Deze bedrijvigheid is volgens reclamant niet kleinschalig, past niet bij de omgeving en zou uitstekend passen op een industrieterrein! Er is sprake van concurrentie met bedrijventerrein.

Gemeente: Het bedrijf betreft geen industrieel bedrijf en wordt op basis van de typering passend geacht binnen de omgeving die in de IOV wordt aangeduid als `gemengd landelijk gebied'. Voor een verdere onderbouwing van dit aspect wordt verwezen naar het Gemeentelijk commentaar algemeen onder Bedrijfscategorie. De sloop van overtollige bebouwing wordt, samen met de intensivering van groen op locatie en in de Kanaalzone, wel degelijk als kwaliteitsverbetering gezien. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar het algemene deel onder Kwaliteitsverbetering.
Het bebouwingspercentage van 25% vormt geen onderdeel van het beleid van de gemeente ‘s-Hertogenbosch. Voor agrarische bedrijven is er geen bebouwingspercentage van toepassing. Uitgangspunt bij het VAB-beleid is de bestaande bebouwing. Het VAB-beleid van ’s-Hertogenbosch (Beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties; vastgesteld in juli 2016) kent daarbij geen maximale maatvoering voor de bedrijfsbebouwing of een maximaal bebouwingspercentage. Wel geldt er een maximale maat voor de bedrijfsbestemming. Hoewel de provincie ook deze maximale maatvoering van de bedrijfsbestemming heeft laten vallen hanteert de gemeente in de wijzigingsbevoegdheid nog steeds de maximale maat van 5.000 m2. Het initiatief voldoet hieraan. De aangehaalde afstandsnorm van 100 meter is ons onbekend.

Ten opzichte van de oppervlakte bestaande bebouwing is er sprake van een substantiële afname. Momenteel beslaat de bebouwde oppervlakte ca. 75 m2 voor de woning en ca. 2400 voor de bedrijfsbebouwing hetgeen bijna 2.500 m2 in totaal bedraagt. In de toekomstige situatie zijn overeenkomstig de anterieure overeenkomst van 2014 de volgende bedrijfsgebouwen toegestaan;

- *Woning: 100 m2*
- *2 nieuwe schuren van 500 m2*
- *schuur met kantine 350*
- *Andere schuur 470*
- *Totaal 1920 m2*

De totale afname van bebouwing bedraagt zodoende ca. 500 m2.
In 2019 zijn deze rechten die in 2014 zijn vastgeleg overgedragen aan Dhr. Looijmans die daarmee dezelfde bouwmogelijkheden heeft. In het onderhavige wijzigingsplan is één nieuwe schuur van 1.000 m2 opgenomen in plaats van twee schuren, een schuilmogelijkheid van maximaal 15 m2 in de dierenweide en een totaal maximaal te bebouwen oppervlakte van afgerond 2.000 m2.

Conflex huurt momenteel drie locaties voor de opslag van de mobiele staloplossingen in Uden en Veghel. In geen van drie locaties is sprake van vestiging op een bedrijventerrein maar bij agrariërs, zodat gesteld kan worden dat de vestiging aan de Kruisstraat niet leidt tot leegstand op een bedrijventerrein.

***Conclusie**: De argumenten zijn ongegrond en leiden niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan.*

Zienswijze 4
Reclamant wijst er op dat de Kruisstraat een weg is die verboden is voor vrachtwagens. Het plan gaat uit van de oprichting van een bedrijf met vervoer van zwaar vrachtverkeer hetgeen volgens hem niet op deze weg thuis hoort.
Gemeente: Met de aanduiding bestemmingsverkeer wordt het juist mogelijk gemaakt om een locatie aan de Kruisstraat te ontsluiten voor vrachtverkeer. Voor doorgaand vrachtverkeer is de Kruisstraat afgesloten. Doorgaand vrachtverkeer heeft voor het initiatief echter geen relevantie. T.a.v. de andere aspecten als verkeersveiligheid en verkeersinfrastructuur wordt verwezen naar het Gemeentelijk commentaar algemeen onder Verkeer en Parkeren.

Het bedrijf zou gaan vallen onder categorie 2 waarbij de bestemming is toegesneden op deze specifieke situatie en uitsluitend het container/stallenvervoer toegestaan zou zijn. Echter bij vervreemding van het bedrijf zou het zomaar kunnen zijn dat er ander soort bedrijven gevestigd kunnen worden. Ook bestrijdt reclamant dat het vervoer van containers en stallen een categorie 2 activiteit is.
Gemeente: Voor een nieuwe functie dient een nieuwe afweging en nieuwe procedure te worden gevoerd. Voor de beantwoording van dit aspect verwijzen wij naar Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder Doel wijzigingsplan, Bedrijvencategorie en Beleid/Vab-beleid.

De afgelopen 7 jaar hebben er volgens reclamant bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden zonder enige vorm van vergunning, en niet gecontroleerd door de gemeente.
Gemeente: Bij een recente controle is gebleken dat er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvonden die betrekking hebben op de verhuur van mobiele staloplossingen. De gemeente is niet geattendeerd op enige illegale activiteiten.

Reclamant wijst erop dat een paar honderd meter verderop het bedrijventerrein Kruisstraat beschikbaar is, juist toegesneden op dit soort bedrijven. Hij gaat ervan uit dat paardenboxen gereinigd en ontsmet moeten worden; echter daarover wordt er in het plan niet gesproken (afvoer chemische stoffen).

Gemeente: Zie ook algemeen deel onder Bedrijvencategorie. Bedrijventerrein Kruisstraat heeft geen percelen meer beschikbaar. T.a.v. het reinigen van de paardenboxen wordt hier de reactie herhaald van zienswijze nr. 3:
Bedrijven in Nederland vallen onder de algemene milieuregels van het 'Activiteitenbesluit milieubeheer'. Ieder bedrijf is verplicht hieraan te voldoen. Denk hierbij aan hindervoorschriften op het gebied van geluid, geur, afvalwater en bodembescherming. Tijdens het wassen en/of schoonspuiten van materialen of voertuigen, bestaat de kans dat verontreinigende stoffen of zand en slib in het riool of milieu terecht komen. Het uitwendig wassen van motorvoertuigen of werktuigen is een milieubelastende activiteit waarvoor diverse regels en voorschriften zijn opgenomen in het 'Activiteitenbesluit milieubeheer'. Hiermee wordt verontreiniging van het milieu (hier de bodem en het afwater) voorkomen. In veel gevallen – bij regelmatig reinigen - is een wasplaats nodig. De eisen waaraan een was- of afspuitplaats moet voldoen, staan in het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling (beiden onder §3.3.2 Het uitwendig wassen en stallen van motorvoertuigen of werktuigen of van spoorvoertuigen). Deze regels gelden ook voor onderhavig bedrijf en hiermee wordt hinder en milieuverontreiniging voorkomen.
Om dierziekten en verspreiding van dierziekten te voorkomen gelden verschillende wetten en regels voor iedereen die hiermee te maken heeft. Denk hierbij aan veeboeren, dierenbezitters, dierenartsen en veehandelaren. Indien sprake is van vuile veewagens, waarbij deze dierziekten kunnen verspreiden naar andere bedrijven, gelden hiervoor aparte regels - ook voor de wasplaatsen. Ieder bedrijf of persoon die het aangaat, is verplicht zich hieraan te houden.
Overigens zal het schoonmaken van de stallen een uitzonderlijke activiteit zijn. In de toelichting onder 4.1. `Plan' wordt aangegeven dat de stallen door de huurder schoon moeten worden opgeleverd.

Slechts wanneer het noodzakelijk is vindt er daarna bij terugkomst alsnog na-reiniging en kleine reparatiewerkzaamheden plaats.

Verder merkt reclamant op dat op eerdere indiening van zienswijzen door gemeente niet is gereageerd en vraagt hoe dit zit.

Gemeente: Bedoeld is hier het indienen van inspraakreacties op het ontwerpwijzigingsplan van 13-10-2014. Zoals aangegeven in het algemene deel onder Proces/ Procedure wijzigingsplan is met onderhavige procedure formeel geen sprake van voortzetting van de procedure van 2014 maar van het opnieuw opstarten van een proces van bestemmingswijziging.

De opmerking is geplaats dat er geen omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden. Er is een brief in de bus gekomen dat er een bijeenkomst (midden in coronatijd) zou zijn in het voormalige schoolgebouw in de Kruisstraat (eigendom van gemeente) terwijl deze ruimte niet beschikbaar zou zijn gesteld door de gemeente. Daarna is er niets meer vernomen.

Verder vindt reclamant dat de tekst suggereert dat gemeente medewerking verleent om onder haar handhavingsverplichting uit te komen.

Gemeente: Reclamant geeft aan dat de brief ontvangen is waarin een korte omschrijving is gegeven van het plan met de mogelijkheid om het gehele plan op te vragen en een afspraak te maken voor een individuele toelichting op het plan. Tot de getrapte mogelijkheid van het aanbieden van informatie en het persoonlijk toelichten van het plan is besloten vanwege de Coronamaatregelen. Van beide mogelijkheden is door reclamant geen gebruik gemaakt. Ten aanzien van de medewerking door de gemeente aan het plan kan worden vastgesteld dat geconcludeerd is dat het plan de toetsing aan het beleid kan doorstaan.

Zie voor verdere onderbouwing onder Algemeen deel / Doel wijzigingsplan

De conclusie van reclamant is te verzoeken om niet akkoord te gaan met het ontwerpwijzigingsplan. Ook verzoekt hij zijn zienswijze in kopie naar de gemeenteraadsleden te sturen.

Gemeente: De complete zienswijzen maken onderdeel uit van de afweging door het college. De gemeenteraad wordt over de vaststelling van het wijzigingsplan geïnformeerd. Hierbij worden het wijzigingsplan alsmede onderhavige Nota zienswijzen toegevoegd.

***Conclusie**: De argumenten zijn ongegrond en leiden niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan.*

Zienswijze 5
De wijkraad Rosmalen Centrum & Hondsberg heeft via de online gemeenteberichten kennisgenomen van het ontwerpwijzigingsplan Kruisstraat 9/9a te Rosmalen. Als Wijkraad Rosmalen Centrum & Hondsberg schijnen zij hierover niet op een andere wijze geïnformeerd te zijn.

Gemeente: Het organiseren van de omgevingsdialoog is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De gemeente is op de hoogte gesteld van de wijze waarop deze georganiseerd is. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de wijkraad Rosmalen Centrum & Hondsberg in het kader van de omgevingsdialoog is aangeschreven. Zie verder: Proces / procedure wijzigingsplan

De zienswijze richt zich op de zware transportbewegingen van het te vestigen bedrijf. Het bedrijf is gespecialiseerd in verhuur en transport van mobiele staloplossingen, containerstallen en containers. De locatie Kruisstraat 9/9a ligt aan de verbindingsweg tussen Kruisstraat en Rosmalen. De wijkraad wijst erop dat deze weg in Rosmalen direct over gaat in de woonstraten Bruggen en Schoolstraat. In

deze straten (en zelfs op de verbindingsweg) geldt een vrachtverkeerverbod. Er is een uitzondering voor bestemmingsverkeer, maar deze uitzondering is volgens de wijkraad niet bedoeld om vrachtverkeer toe te voegen. De smalle woonstraten Bruggen en Schoolstraat zijn gelegen op een oude winterdijk/zandrug met klinkerverharding. Ze zijn ongeschikt en niet ingericht voor doorgaand transport van zwaar materieel. Bewoners in de Schoolstraat en Bruggen ervaren nu al geluids- en trillingsoverlast van het vrachtverkeer dat ondanks het verbod en gebrek aan handhaving toch door deze straten rijdt. Ook de verkeersveiligheid in deze straten is in het geding. Zo is er geen veilige fietsvoorziening. De geluids- en trillingsoverlast en de zorgen over de verkeersveiligheid zijn door de Wijkraad en door bewoners zelf al diverse malen mondeling en schriftelijk onder de aandacht gebracht bij gemeente.
De Wijkraad is van mening dat vestiging van een bedrijf met zware transportbewegingen niet past binnen de (woon)omgeving en de beschikbare infrastructuur. Met de voorliggende bestemmingswijziging komen de leefbaarheid en de verkeersveiligheid binnen de wijk nog verder in het gedrang. Dat vindt de wijkraad onacceptabel.

Ontsluiting van het bedrijf via enkel Kruisstraat (dorp) is geen oplossing. Ook via deze route moet het transport eerst door een woonstraat (30 km zone). Daarbij is handhaving of sturing op de 'routekeuze' van een bedrijf onmogelijk gebleken. De wijkraad verzoekt om geen medewerking te verlenen aan vestiging van het bedrijf en de bijbehorende bestemmingswijziging.

Gemeente: De verkeerssituatie ter plaatse staat los van de wijziging van bestemming voor de vestiging van het beoogde bedrijf aan de Kruisstraat 9 – 9a. Ten opzichte van de voorgaande agrarische functie is geen sprake van toename van de verkeersbelasting door het beoogde bedrijf. Voor de overige beantwoording van dit aspect verwijzen wij naar het Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder Verkeer en parkeren.

***Conclusie**: De argumenten zijn ongegrond en leiden niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan.*

Zienswijze 6
Reclamant merkt op dat reeds in 2014 er een voorstel was om het bestemmingsplan te wijzigen van agrarisch naar bedrijfsbestemming. Hij heeft schriftelijk zijn zorgen hierover geuit aan de gemeente. Helaas heeft hij daar, behoudens een reactie dat een antwoord nog zou volgen, nooit een reactie op mogen ontvangen van de gemeente. Voor de volledigheid heeft hij zijn reactie als bijlage toegevoegd. Een goede oplossing hoort volgens reclamant in ieders belang te zijn. Het valt hem op dat het plan slechts op weinig punten wezenlijk anders is dan het voorstel uit 2014, ondanks de concretere invulling van het type bedrijf. Een groot deel van zijn zorgen geuit in 2014 kunnen door het nieuwe voorstel dan ook niet worden weggenomen.

Gemeente: Voor de beantwoording van dit aspect verwijzen wij naar het Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder procedure wijzigingsplan.

De aanvraag betreft een verzoek tot wijziging naar een bedrijfsbestemming, specifiek naar een bedrijf dat mobiele paardenstallen verhuurt. Reclamant wijst erop dat dit bedrijf reeds enkele jaren actief is op het betreffende bewoonde perceel. Hij vraagt of er vanuit de gemeente toestemming is gegeven om het bedrijf reeds op te starten zonder passend bestemmingsplan. Hij kan zich voorstellen dat de huidige situatie niet bijdraagt aan de gewenste “rust” waaraan in het ontwerp gerefereerd wordt. Het doet eveneens geen goed aan het vertrouwen dat de gemeente erop toeziet dat gemaakte afspraken nageleefd worden. Reclamant vraagt reactie en visie van gemeente hierop.

Gemeente: Voor de beantwoording van dit aspect verwijzen wij naar het Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder Doel wijzigingsplan.

Waar in het voorontwerpwijzigingsplan kleinschalige bedrijvigheid uit categorie 1 en 2 mogelijk waren is de bestemmingsomschrijving nu beperkt tot `verhuurbedrijf van mobiele staloplossingen voor de paardensector maximaal behorend tot de categorie 2'. Hiermee bestaat geen onzekerheid meer over het type bedrijf dat gevestigd gaat worden. Reclamant is in principe blij met deze verheldering omtrent het type bedrijf, mits het inderdaad om genoemde "kleinschalige bedrijvigheid" gaat en mits er geen kans is op precedentwerking. Hij heeft dan ook de volgende vragen/zorgen:
Het voorgenomen (c.q. reeds bestaande) bedrijf verhuurt "staloplossingen" vergelijkbaar met containers. Containervervoer is volgens reclamant geen kleinschalig verkeer. Conform zijn reactie uit 2014 heeft hij hierover zorgen in relatie tot verkeersveiligheid voor fietsers. Er is immers geen fietspad naast de kruisstraat richting Rosmalen. Gezien de toename aan woonhuizen aan de Kruisstraat is dit punt van zorg t.o.v. 2014 eerder groter dan kleiner. Een locatie op een reeds bestaand industrieterrein, verder verwijderd van bebouwde kom, lijkt voor een dergelijk bedrijf dan ook nog steeds logischer. Hij vraagt of de gemeente de omschrijving van het bedrijf in de praktijk heeft getoetst.
Ook vraagt reclamant zich af of het juridisch waterdicht is dat bij verkoop niet toch een andersoortig bedrijf uit categorie 2 kan vestigen als het bestemmingsplan eenmaal is gewijzigd, wat nog minder past bij de uitstraling en veiligheid van Kruisstraat en tot meer overlast kan leiden. Dit zou absoluut onwenselijk zijn.

Gemeente: Bij verkoop van het bedrijf is alleen de bedrijfsfunctie mogelijk die in het wijzigingsplan is opgenomen; zijnde 'verhuurbedrijf van mobiele staloplossingen voor de paardensector behorend tot de categorie 2 ….'. Wanneer een potentiële koper een andere functie zou willen vestigen dan kan dit slechts door opnieuw een wijzigingsprocedure in gang te zetten. Ook voor de nieuwe functie geldt de beperking tot maximaal categorie 2 waarbij de aanvraag opnieuw aan alle criteria voor wijziging van de bestemming wordt getoetst. Voor de verdere beantwoording van dit aspect verwijzen wij naar het Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder Bedrijfscategorie.

Ten aanzien van de aspecten van verkeersveiligheid wordt verwezen naar het Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder Verkeer en parkeren.

Ten slotte is reclamant van mening dat het positief is dat wordt bijgedragen aan kwaliteitsverbetering, natuur en leefbaarheid. Hij vindt het echter toch teleurstellend dat dit niet op het perceel 9-9a zelf gebeurt, met als argument dat daarvoor te weinig ruimte is. Dat argument roept volgens hem direct nieuwe vragen op over de geschiktheid van de locatie voor de betreffende bedrijvigheid.

Gemeente: Voor de verdere beantwoording van dit aspect verwijzen wij naar het Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder Kwaliteitsverbetering.

Concluderend lijkt volgens reclamant toch minder verbetering t.o.v. het voorstel uit 2014 dan in de tekst wordt gesuggereerd. Er blijven bezwaren tegen de vestiging van een bedrijf van deze omvang in een gebied wat gekenmerkt wordt door agrarische- en in toenemende mate woonbestemmingen. Het voorstel leidt tot geen enkele verbetering voor Kruisstraat, maar dient een eenzijdig belang. Het college wordt verzocht het voorstel nog eens zeer kritisch te beoordelen alvorens met het huidige plan in te stemmen en de beoogde bedrijvigheid te legaliseren als "oplossing" voor dit dossier.

Gemeente: Wij zijn van mening dat het initiatief past in het gemeentelijk VAB-beleid. Voor de verdere beantwoording van dit aspect verwijzen wij naar het Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder Beleid – VAB-beleid en onder Kwaliteitsverbetering.

***Conclusie**: De argumenten zijn ongegrond en leiden niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan.*

Zienswijze 7
Reclamant dient een zienswijze in namens voetvalvereniging RKKSV Rosmalen. Hij vindt het plan niet passend in dit dorp. Zijns inziens voldoet het plan niet aan het beleidskader dat gemeente heeft vastgesteld voor nieuwe functies op voormalige agrarische bedrijfslocaties. Ook voldoet het volgens hem niet aan de omgevingsvisie Noord Brabant.

Gemeente: Voor de beantwoording van dit aspect verwijzen wij naar het Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder Beleid.

Reclamant is van mening dat Categorie 2 bedrijvigheid niet past in een straat met overwegend huizen. Het zware transport dat bij deze onderneming hoort niet aan een weg die een geslotenverklaring voor vrachtwagens kent en van waaruit de vrachtwagens alleen via een 30 km zone Vliertwijksestraat en Bruggen weg kunnen komen. Deze straat is de verbindingsweg tussen buurtschap Kruisstraat en de kern van Rosmalen en kent geen veilige fietsvoorziening. Het plan wordt niet kleinschalig en zal afbreuk doen aan de verkeersveiligheid.

Gemeente: Voor de beantwoording van dit aspect verwijzen wij naar het Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder Bedrijvencategorie en Verkeer en parkeren.

Het verhuurbedrijf verhuurt ook buitenstallen. Dit zijn stalcontainers. Ook gewone containers worden door het bedrijf voor verhuur aangeboden. Een verhuurbedrijf voor containers is in de ogen van reclamant geen categorie 2 en hoort thuis op een bedrijventerrein.

Door het bedrijf worden enkel containers aangeboden als staloplossing. Voor de beantwoording van dit aspect verwijzen wij verder naar het Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder Bedrijvencategorie.

De Kruisstraat kenmerkt zich door een karakteristieke lintbebouwing op een oude zandrug van grote cultuurhistorische waarde. De laatste jaren zijn er steeds meer woningen bijgekomen en zijn er nog slechts enkele bedrijven. Voor de toekomst mag men verwachten dat de woonfunctie alleen nog maar gaat toenemen. Industriële bedrijvigheid past hier niet bij. Ook ligt het perceel binnen 100 meter afstand van de bebouwde kom van Kruisstraat en binnen 100 meter afstand zijn 4 woningen aanwezig. Aan de achterzijde ligt het Sprokkelbosch. Dit is een gebied met landschappelijke waarde waar de gemeente in de toekomst meer recreatieve activiteiten wil ontwikkelen. Ook daar past geen industriële activiteit bij.

Wij zijn van mening dat de provinciale aanduiding `gemengd landelijk gebied' gerechtvaardigd is voor de menging van woon- en bedrijfsfuncties op deze locatie. Uit vooroverleg is gebleken dat de provincie de beoogde bedrijvigheid passend vindt, getuige ook het ontbreken van een provinciale zienswijze op het ontwerpwijzigingsplan. Voor de verdere beantwoording van dit aspect verwijzen wij naar het Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder Bedrijvencategorie en Kwaliteitsverbetering.

Er is sprake van een bestaande uitrit naar bestaande infrastructuur maar de infrastructuur wordt niet geschikt geacht voor zwaar vervoer. De straat waar de uitrit op uitkomt kent een geslotenverklaring voor vrachtwagens. Weliswaar uitgezonderd bestemmingsverkeer, maar een gesloten verklaring lijkt toch zeker niet gericht op juist het extra toevoegen van vrachtverkeer. De verkeeraantrekkende werking is niet geborgd. Theoretisch zijn tientallen voertuigen per gemiddelde werkdag mogelijk.

Voor de beantwoording van dit aspect verwijzen wij naar het Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder Verkeer en parkeren.

Gesteld wordt dat het plan niet voldoet aan de Omgevingsvisie Noord Brabant. Het plan levert verder geen kwaliteitsverbetering op voor de omgeving. Er is geen sprake van beëindiging van een agrarisch

bedrijf omdat er al meer dan 10 jaar geen dierhouderij meer op het perceel aanwezig is en er geen vergunningen meer voor bestaan. Industriële activiteiten zouden voor een achteruitgang zorgen.
De Omgevingsvisie kent als basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Veiligheid voor de omgeving komt door het zware verkeer in gevaar. Dit plan zorgt niet voor een duurzame en gezonde leefomgeving in de buurtschap en houdt geen rekening met toekomstige ontwikkelingen. Voor de buurtschap is het een achteruitgang. De politiek heeft bij herhaling aangegeven het dorpskarakter te waarborgen. Met de huidige voorliggende aanpassing van het bestemmingsplan wordt het karakter van het dorp geweld aan gedaan.

Voor de beantwoording van dit aspect verwijzen wij naar het Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder Beleid en Kwaliteitsverbetering.

Voetbalvereniging RKKSV geeft aan dat het jeugdige ledenaantal gestaag groeit waarbij de grote meerderheid van deze kinderen uit het oostelijk deel van Rosmalen komt en dan met name uit de Grote Wielen. Een toename van zwaar verkeer zou de veiligheid van de kinderen in gevaar brengen.

Wij zijn van mening dat er geen substantiële relatie is tussen de vestiging van het beoogde bedrijf en de verkeersveiligheid van de Kruisstraat aangezien het bedrijf geen extra verkeersbeweringen genereert in vergelijking met het voorgaande agrarische bedrijf. Voor de verdere beantwoording van dit aspect verwijzen wij naar het Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder Verkeer en parkeren.

Zienswijze 8

De wijkraad Rosmalen Oost merkt op dat zij op 22 november 2014 een zienswijze hebben ingediend op het toen voorliggende voorontwerpwijzigingsplan. Sindsdien hebben zij niets meer vernomen over dit initiatief. Pas in augustus 2020 ontvingen zij een bericht van de initiatiefnemer waarin hij verzocht in contact te komen voor het uitvoeren van de omgevingsdialoog. Vervolgens reageerde initiatiefnemer per mail dat hij vanwege coronabeperkingen geen bijeenkomst kon houden, maar de omgeving/omwonenden per brief zou informeren, de wijkraad deze brief ook te sturen en medio september 2020 nader contact op te nemen.
De wijkraad geeft aan dat zij zonder bericht vooraf ontdekten dat het ontwerpwijzigingsplan per 10 mei ter inzage was gelegd. In het plan staat onder punt 11.2 dat er een omgevingsdialoog is gevoerd waarbij bewoners in een straal van ca. 500 meter per brief geïnformeerd zijn. De wijkraad geeft aan dat uit navraag blijkt dat in ieder geval de bewoners van de straat Eikenhof deze brief nooit ontvangen hebben. Ook als wijkraad zelf beweert de betreffende brief nooit ontvangen te hebben.

Van een zorgvuldige omgevingsdialoog is volgens de wijkraad dan ook in het geheel geen sprake. Omdat zij deze ontwikkeling reeds in 2014 van de nodige kanttekeningen hebben voorzien maken zij tegen deze gang van zaken ernstig bezwaar. Omdat zij als belanghebbende wijkraad en eerdere indiener van een zienswijze door de gemeente niet tijdig op de hoogte gebracht zijn van de ter inzage legging is het voor hen nu nog niet mogelijk geweest een inhoudelijke beoordeling van het plan uit te voeren en hierover een standpunt te bepalen. De wijkraad gaat er vanuit dat na een korte eerste reactie een extra termijn wordt geboden voor het formuleren en indienen van een aanvulling op de zienswijze.

Gemeente: Hoewel de gemeente wel op de hoogte is gebracht van de wijze van uitvoering ligt de verantwoordelijkheid van een correcte uitvoering bij de initiatiefnemer. Deze heeft aangeven zowel de voorzitter Dhr. Beentjes, de secretaris Mw. Heijmans als de adviseur Dhr. van Creij te hebben aangeschreven .Wat de verlate zienswijze van de Wijkraad Rosmalen-Oost betreft heeft de gemeente per brief ingestemd met een verruimde termijn van twee weken voor het indienen van aanvullingen. Voor de verdere beantwoording van dit aspect verwijzen wij naar het Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder Proces omgevingsdialoog

Opgemerkt wordt dat nu slechts de 2 kleinste stallen van de 6 gesloopt worden in plaats van 4 in het plan van 2014. Verder zijn de parkeervoorzieningen sterk gewijzigd.

Gemeente: De bewering dat er minder stallen worden gesloopt is niet correct. Zowel in het vorige plan als in het huidige plan blijven er twee stallen in de bestaande vorm behouden. Het enige verschil is dat er in het vorige plan twee nieuwe schuren van 500 m2 werden voorzien in plaats van de middelste twee stallen en er in het nieuwe plan één nieuwe schuur van 1.000 m2 wordt beoogd waarin de buitenmuren van twee bestaande stallen worden geïntegreerd. Het aantal parkeerplaatsen is inderdaad gewijzigd en op de bestaande behoefte afgestemd. Een onderbouwing hiervan is, evenals een onderbouwing ten aanzien van de aspecten verkeersveiligheid, bereikbaarheid voor bestemmingsverkeer en de invloed van het plan daarop, te vinden in het algemene deel onder Verkeer/ Parkeren.

De wijzigingsbevoegdheid van het college maakt het mogelijk om een agrarische bestemming om te zetten in kleinschalige bedrijvigheid van max categorie 2. De wijkraad Rosmalen Oost geeft aan dat het bedrijf Conflexverhuur mobiele binnen- en buitenboxen voor paarden verhuurt, hetgeen allemaal zwaar materiaal betreft. Deze buitenboxen hebben zelfs het formaat zeecontainer. Verhuur is volgens reclamant geen kleinschalige bedrijvigheid ofwel geen categorie 2 bedrijvigheid en past daarom zeker niet op zeer korte afstand van nabijgelegen woningen en een woonkern.

Gemeente: Voor de beantwoording van dit aspect verwijzen wij naar het Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder Bedrijvencategorie.

De noodzakelijke transportbewegingen van een dergelijk bedrijf worden niet passend gevonden voor de bestaande infrastructuur. De Kruisstraat is een weg welke verboden is voor vrachtwagens, behoudens bestemmingsverkeer. De uitrit van het perceel Kruisstraat 9/9a komt uit op een 60 km weg, maar de verdere route gaat hoe dan ook door een 30 km-zone (Kruisstraat/ Vliertwijksestraat of Schoolstraat/Bruggen). De vestiging van een bedrijf dat juist gebruik dient te maken van (zware) vrachtwagens past volgens reclamant niet bij dit (ontmoedigings)verkeersbeleid. Een dergelijk bedrijf zou thuishoren op een bedrijventerrein, zoals het nabijgelegen bedrijventerrein Kruisstraat.

Langs de 60 km weg Kruisstraat is geen vrijliggend fiets/wandelpad aanwezig. Sinds de basisschool in Kruisstraat in 2014 is gesloten gaan de scholieren vanuit Kruisstraat per fiets naar basisscholen in Rosmalen. De lokale voetbalvereniging RKKSV trekt de laatste jaren steeds meer jeugdspelers vanuit Rosmalen en de Groote Wielen die langs dezelfde route fietsen. Het creëren van een situatie waarbij er vaker sprake zal zijn van een mogelijk conflict tussen fietsers/wandelaars en vrachtverkeer op de Kruisstraat zou vanuit het oogpunt van veiligheid niet verantwoord zijn.

Gemeente: Voor de beantwoording van deze verkeersaspecten verwijzen wij naar het Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder Verkeer en parkeren.

***Conclusie**: De argumenten zijn ongegrond en leiden niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan.*

Zienswijze 9
Reclamanten vrezen dat het wijzigingsplan beperkingen voor de exploitatie en ontwikkeling van hun bedrijf, dat direct grenst aan het plangebied, tot gevolg heeft. Het ontwerp-wijzigingsplan biedt volgens hen onvoldoende waarborgen om conflicterende belangen te voorkomen.

Plandoelstelling
Met het wijzigingsplan wordt invulling gezocht voor, jaren geleden vrijgekomen, agrarische bedrijfsbebouwing. Al in oktober 2014 is een voorontwerp voor een wijzigingsplan ter inzage gelegd,

waarin wijziging van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming werd voorzien. Dit plan is echter niet in procedure gebracht. Volgens reclamant wordt niet toegelicht om welke reden daarvan indertijd is afgezien. Dat is te meer opvallend, waar het nu voorliggende ontwerp slechts beperkt afwijkt van het in 2014 gepresenteerde voorontwerp.

Op basis van gegevens van de Kamer van Koophandel lijkt volgens reclamanten van een reëel en volwaardig initiatief geen sprake. Zij stellen dat burgemeester en wethouders daarnaar kennelijk ook geen enkel onderzoek gedaan heeft. De uitvoerbaarheid van het plan is derhalve volgens hen niet onderbouwd. Het wijzigingsplan lijkt er volgens reclamanten enkel op gericht om de illegale burgerbewoning te legaliseren.

Gemeente: De initiatiefnemer exploiteert een reëel bedrijf dat momenteel op drie andere locaties gevestigd is. Een bewijs van inschrijving van het bedrijf in het register van Kamers van Koophandel ligt voor. Er bestaan geen redenen om aan de volwaardigheid van dit het bedrijf te twijfelen zodat de ruimtelijke afweging op de gebruikelijke wijze heeft plaatsgevonden. De reden om de eerder opgestarte procedure af te breken was dat de toenmalige eigenaar het perceel verkocht. De huidige eigenaar heeft het initiatief pas na enige tijd in enigszins aangepaste vorm weer opgepakt. Voor het overige commentaar over de planprocedure verwijzen wij naar het Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder Proces/Procedure wijzigingsplan.

Hinder of belemmering voor omliggende bedrijven
Van de wijzigingsbevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt, indien vast staat dat (onder meer) geen sprake is van onevenredige hinder of belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Reclamant geeft aan dat wijziging van de bestemming alleen gerechtvaardigd is wanneer wordt gelet op de betrokken belangen. Reclamanten vinden de beoordeling op dit punt onvolledig.

Gemeente: De gangbare en mogelijk optredende hinderaspecten zijn voor de onderhavige planwijziging gedegen onderzocht. De maatgevende aspecten voor eventuele hinder en belangen zijn hier geluid en geur. Voor het aspect geur is – voor goede ruimtelijke ordening- rekening gehouden met de geurwetgeving vanwege de omgekeerde werking. Hiertoe is zorgvuldig getoetst en gewaarborgd dat de belangen van het buurbedrijf niet worden geschaad en de rechtspositie van het buurbedrijf met de voorgenomen ontwikkeling in stand blijft. Daarbij is getoetst of gesproken kan worden van een goed woon- en leefklimaat.

Via het onderzochte aspect geluid is getoetst of het nieuwe bedrijf met de voorgenomen activiteiten overeenkomt met een VNG-hindercategorie 2, dus passend binnen het VAB-beleid en ook op deze locatie. Tevens is onderzocht of met de voorgenomen activiteiten geen onacceptabele hinder ontstaat ter plaatse van de buurwoning Kruisstraat 9a, alsook dat gesproken kan worden van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de buurwoning. Bij het laatste is aan een 5 dB(A) strengere geluidsnorm getoetst dan formeel geldend om onacceptabele hinder te voorkomen. Dit laatste betekent dat het nieuwe bedrijf ook zonder meer kan voldoen aan de gangbare geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat – met de komst van onderhavig nieuwe bedrijfsactiviteiten – de belangen van het agrarische buurbedrijf niet zullen worden geschaad. Tevens blijkt dat met de voorgenomen bedrijfsactiviteiten geen onacceptabele hinder te verwachten is. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen, met de buurwoning Kruisstraat 7 als maatgevende, is gewaarborgd.

Ten onrechte is volgens reclamant geen rekening gehouden met het feit dat ook in delen van de bedrijfsbebouwing langdurig kan en zal worden verbleven en deze bebouwing daarmee tevens is aan te merken als geurgevoelig object. Bovendien staan de planregels binnen het gehele bouwvlak een

kantoor toe. Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zou volgen dat bij dergelijke functies sprake is van langdurig menselijk verblijf, waarmee sprake is van een geurgevoelig object.

Reclamanten zijn van mening dat in het geheel geen onderzoek verricht is naar de geurbelasting vanwege hun veehouderij op de volgens het plan toegestane geurgevoelige objecten en naar de vraag of die geurgevoelige objecten op enigerlei wijze een belemmering kunnen vormen voor de exploitatie en ontwikkeling van de veehouderij van reclamanten.

Gemeente: Onderhavig bedrijf is kleinschalig en met (slechts) drie werknemers actief, waarvan de eigenaar met partner in de bestaande bedrijfswoning woont. Naast de bewoners, zijnde twee (van de drie) werknemers zal één extra persoon parttime werkzaam zijn binnen het bedrijf. Het betreft hier een werknemer voor diverse uiteenlopen bezigheden zo'n 2 à 3 dagen per week. Werkzaamheden binnen het bedrijf en bedrijfsbebouwing danwel overkappingen zullen divers zijn waardoor de werkzame personen nimmer met een vaste regelmaat en/of vele uren steeds in een zelfde ruimte werkzaam en dus aanwezig zal zijn. Derhalve kan niet gesproken worden van een eventueel mogelijk 'geurgevoelig' object binnen onderhavige bedrijfsopzet. Het enige geurgevoelige object in het plangebied betreft de bedrijfswoning.
Het wijzigingsplan staat overigens geen kantoorfunctie toe. Er is enkel sprake van de eigen bedrijfsadministratie. Gelet op de kleinschaligheid van de onderneming zijn ook deze administratieve werkzaamheden beperkt. Langdurig menselijk verblijf op deze locatie zal dan ook niet voorkomen. De administratie zal plaatsvinden in de kantineruimte van één van de twee meest zuidelijke stallen. Deze stallen zijn bovendien gelegen buiten de geurcontour van de kalverhouderij. Deze geurcontour is naar aanleiding van deze zienswijze in de regels toegevoegd als `milieuzone-geurzone' waarbinnen geurgevoelige functies zijn uitgesloten. Tevens is deze ruimte gelegen op meer dan 50 meter van de grens van het bouwvlak van het aangrenzende agrarische perceel. De administratieve werkzaamheden kunnen daarmee, ook getoetst aan de planologische mogelijkheden van het aangrenzende agrarische bedrijf, geen beperking van de agrarische bedrijfsvoering inhouden.

Beperking bedrijfsontwikkeling
Omdat sprake zou zijn van een bestaande situatie, zou de bedrijfswoning geen belemmering voor het agrarische bedrijf zijn. Volgen reclamanten wordt voorbij gegaan aan de uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijfswoning. Zo beslaat de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding van het plan een grotere oppervlakte dan de bestaande situatie. Bovendien kunnen op grond van artikel 3.2.4 van de planregels, bijgebouwen bij bedrijfswoningen buiten de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gerealiseerd. Daarnaast sluit de planregeling niet uit dat vergunningsvrije bouwwerken kunnen worden opgericht. Niet is bezien wat deze uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijfswoning voor effect hebben op het bedrijf van reclamanten.
Daarbij vinden reclamanten dat bij het beoordelen van de effecten van de bestaande bedrijfswoning op de omgeving ten onrechte is uitgegaan van de vergunde situatie in plaats van de maximale planologische mogelijkheden van de nabijgelegen agrarische bedrijven.

Gemeente: De aanduiding `bedrijfswoning' op de verbeelding beslaat inderdaad een grotere oppervlakte dan de bestaande situatie. Met deze aanduiding ontstaat enige ruimte voor de initiatiefnemer voor eventuele (ver)nieuwbouw van de woning. Deze ruimte is niet gelegen aan de westzijde van de woning in de richting van het aangrenzende agrarische bedrijf maar enkel aan de voorzijde/noordzijde van de woning waarbij de afstand tot het emissiepunt van de kalverhouderij groter dan 50 meter blijft.

Reclamant haalt aan dat op grond van artikel 3.2.4 van de planregels, bijgebouwen bij bedrijfswoningen buiten de aanduiding 'bedrijfswoning' kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast sluit de planregeling niet uit dat vergunningsvrije bouwwerken kunnen worden opgericht.

Gemeente: Allereerst wordt opgemerkt dat er in het plan geen uitbreiding van een geurgevoelige functie is opgenomen. Het plan verandert ook niets in de status van de bedrijfswoning wanneer de bestemming wijzigt van `agrarisch' naar `bedrijf'. De aan te houden afstand op basis van de geurcontour rond de kalverstal van het aangrenzende agrarische bedrijf bedraagt 50 meter. Deze afstand geldt voor bedrijfswoningen bij veehouderijen maar ook voor voormalige agrarische bedrijfswoningen. De gevoeligheid voor geur blijft in de beoogde situatie dus gelijk aan de bestaande planologische situatie. Ditzelfde geldt voor de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen. Deze blijven gelijk aan de mogelijkheden die reeds bestaan binnen het huidige bestemmingsplan van 2013. Het wijzigingsplan brengt hierin geen verandering. Er is dan ook geen sprake van een verslechtering of beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarische bedrijf ten opzichte van de bestaande situatie.

Desondanks zijn de regels voor bijgebouwen bij de bedrijfswoning (3.2.4.) zodanig aangescherpt dat geurgevoelige functies hier expliciet zijn uitgesloten wanneer de bijgebouwen zich binnen de aanduiding `milieuzone - geurzone' bevinden. Deze contour is afgestemd op het emissiepunt van de kalverhouderij van het naastgelegen agrarisch bedrijf van Kruisstraat 7. Om te voorkomen dat bijgebouwen te ver van de bedrijfswoning worden gerealiseerd en daardoor elders op het erf voor een beperking van de agrarische bedrijfsvoering zouden kunnen leiden is tevens de bepaling opgenomen dat de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 20 meter. Deze bepaling conform de regeling onder de vigerende bestemming `Agrarisch'. Ten slotte is ook de maximale gezamenlijke oppervlakte van 80 m2 voor bijgebouwen uit deze bestemming `Agrarisch' overgenomen. De maximale planologische mogelijkheden m.b.t. de locatie van geurgevoelige functies is daarmee verder ingeperkt.

Reclamanten zijn van mening dat de effecten van de activiteiten op de omgeving niet goed in kaart zijn gebracht. Voor beoordeling van de akoestische effecten op de omgeving, is getoetst aan de VNG-publicatie 'Handreiking bedrijven en milieuzonering'. Niet is bezien of aan de normen uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. In het akoestisch onderzoek is de 'maximaal representatieve bedrijfssituatie' omschreven. Onduidelijk is volgens reclamanten waarop die bedrijfssituatie is gebaseerd. Hierbij wordt volgens hen in ieder geval ten onrechte geen rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden.
Onduidelijk is waar de aantallen voertuigbewegingen op zijn gebaseerd. Verder zou geen rekening gehouden zijn met overige geluidsbronnen die met de voorgenomen wijziging samenhangen
Onduidelijk is welke toetspunten zijn genomen bij de woning van reclamanten en wat de geluidwaarden op deze punten zijn. Daarover is geen inzicht verschaft.

Gemeente: De bestaande buurwoning aan Kruisstraat 7 is maatgevend voor wat betreft de optredende geluidsbelastingen als gevolg van de nieuw toe te laten bedrijfsfuncties van het naast gelegen bedrijf aan Kruisstraat 9/9a. Zoals in de zienswijze aangegeven is inderdaad getoetst aan de NNG-publicatie `Handreiking bedrijven en milieuzonering'. De aan te houden hinderafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar tot een gevoelige functie zijn daarbij resp. 10, 10, 30 en 10 meter voor een rustige woonwijk. De afstand van 30 meter voor geluid is daarbij dus maatgevend. De handreiking van de VNG geeft aan dat de aan te houden afstanden met één trede kunnen worden verlaagd wanneer sprake is van een gemengd gebied. In het geval van Kruisstraat 9 – 9a is er sprake van lintbebouwing in het buitengebied met een mix van agrarische, bedrijfs- en woonfuncties, gelegen aan hoofdinfrastructuur. De classificatie van gemengd gebied is daarmee op zijn plaats zodat de afstand van 30 meter voor geluid verkleind kan worden naar 10 meter. Binnen deze 10 meter zijn geen gevoelige objecten gelegen. Het meest dichtbij gelegen gevoelige object betreft de bedrijfswoning van het aangrenzende agrarische perceel. Deze is gelegen op een afstand van ca. 15 meter van de perceelsgrens. Ondanks de afstand die ruimer is dan nodig, is hier voor de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat vanwege de zorgvuldigheid getoetst aan een 5 dB(A) strengere norm getoetst.

Op deze maatgevende woning zijn (in het geluidsonderzoek) op relevante posities rekenpunten gelegd om de geluidsbelasting op deze bestaande woning in beeld te brengen. De geluidsbelastingen zijn bepaald voor zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als de maximale geluidsniveaus, in zowel de dagperiode als strenge nachtperiode. In het geluidsonderzoek is tevens rekening gehouden met de afschermende werking van reeds bestaande objecten. Uit het onderzoek blijkt dat het bedrijf is zijn 'maximaal representatieve bedrijfssituatie' zonder meer kan voldoen aan de geldende geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit. Voor de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat is door de gemeente aan een 5 dB(A) strengere norm getoetst. Ook hieraan kan het nieuwe bedrijf voldoen. Geconcludeerd kan worden dat met de nieuwe bedrijfsactiviteiten geen sprake zal zijn van onacceptabele hinder en het bedrijf met zijn bedrijfsactiviteiten toelaatbaar is (en als categorie 2 worden beschouwd). Ook is het aspect 'indirecte' hinder onderzocht. Indirecte hinder is die geluidshinder die niet wordt veroorzaakt door activiteiten of installaties binnen het bedrijf zelf, maar die wel aan de inrichting is toe te rekenen. In dit geval de eventuele hinder die optreedt als gevolg van aan- en afrijdend verkeer. Uit het geluidsonderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) op de nabije woningen. Derhalve is geen sprake van onacceptabele indirecte hinder.

Het geluidsonderzoek is gebaseerd op een representatieve (realistische) invulling van de maximale planologische mogelijkheden. In dit geval een bedrijf voor de opslag en verhuur van mobiele staloplossingen. Echter, dient ten alle tijden te worden voldaan aan de geldende voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Hierdoor worden de theoretisch maximale planologische mogelijkheden begrensd.

Reclamanten merken op dat in het stikstofdepositie-onderzoek voor de gebruiksfase van een ander gebruik wordt uitgegaan dan in het akoestisch rapport. Bovendien is het gebruik van (enkel) een elektrische heftruck volgens hen niet geborgd. Verder vinden zij het onduidelijk of binnen de inrichting andere apparaten aanwezig zullen zijn die leiden tot een stikstofemissie. Zij beoordelen het stikstofonderzoek als onzorgvuldig en onvolledig.

Gemeente: Het rapport van het stikstofonderzoek is gedateerd op 21 april 2020. In het stikstofonderzoek wordt van minder auto's uitgegaan dan in het akoestisch onderzoek. In januari 2022 is er daarom een nieuwe Aeriusberekening uitgevoerd waarin het aantal verkeersbewegingen overeenstemt met het aantal dat meegenomen is in het akoestisch onderzoek. In de berekening zijn geen andere apparaten meegenomen die leiden tot een stikstofemissie omdat deze apparaten (zoals een stookinstallatie) ontbreken. Uit het stikstofonderzoek blijkt dat het dat het plan geen stikstofdepositie op gevoelige habitattypen heeft (zie toelichting paragraaf 6.7.2.)

Er is volgens reclamanten niet volledig getoetst aan de 'Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies' uit paragraaf 3.1.2 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant Zo is ten onrechte geen toepassing gegeven aan de lagenbenadering en daarmee onvoldoende rekening gehouden met de waarden van het gebied.

Gemeente: De lagenbenadering is in de toelichting aangevuld (paragraaf 5.2.2.3.). Voor de beantwoording van dit aspect verwijzen wij naar het Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder Beleid – IOV.

Daarnaast is de kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 3.9 lOV niet conform die bepaling in het bestemmingsplan geborgd. Een 'voorwaardelijke verplichting' ontbreekt in de planregels. Reclamanten vinden de specifieke gebruiksregels uit artikel 3.5 en 4.3 geen voorwaardelijke verplichtingen.

Gemeente: Om de borging te versterken is aanvullend in de regels bij de bestemmingsomschrijving voor de als `Groen' en als `Bedrijf' aangewezen gronden aangegeven dat deze onder meer bestemd zijn voor de uitvoering en duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals omschreven in het `Landschaps/beplantingsplan' en `Berekening kwaliteitsverbetering landschap' van

bijlage 2 en 3. De koppeling is tevens opgenomen in de specifieke gebruiksregels voor beide bestemmingen waar deze voor de bestemming `Bedrijf' zodanig geformuleerd is dat de uitvoering van het landschaps/beplantingsplan gekoppeld wordt aan de ingebruikname van de gronden en gebouwen voor bedrijsmatig gebruik of het verlenen van de omgevingsverguning voor de bouw van loods.

De benodigde afdracht aan de gemeente waarmee zij een investering zal doen in de verdere realisatie van het landschapspark Kanaaldijk is volgens hen evenmin geborgd.

Gemeente: Het verbeteren van de kwaliteit van het landschap staat bij de gemeente 's-Hertogenbosch hoog in het vaandel. In het onderhavige geval waarin het perceel van de initiatiefnemer onvoldoende ruimte biedt om aan deze verplichting te voldoen biedt de gemeente graag de gelegenheid om op een andere locatie binnen de gemeente aan de landschappelijke kwaliteit bij te dragen. De ondernemer heeft reeds aan zijn betalingsverplichtingen voldaan waarmee een borging niet nodig is. De bijdrage is binnen de gemeente gelabeld aan het externe groenproject waarmee geborgd is dat het aan dit doel wordt besteed. De gemeente is zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van het groenproject zodat een borging niet thuis hoort in de regels van dit wijzigingsplan. Overigens is een borging niet nodig wanneer het de overheid zelf is die verantwoordelijk is voor de uitvoering van deze verplichting.

Verder menen reclamanten dat niet conform artikel 3.16 lOV beoordeeld is of het plan een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant. Dit artikel geeft aan dat eventuele negatieve effecten waar mogelijk dienen te worden beperkt en gecompenseerd overeenkomstig art. 3.22. `compensatie'.

Gemeente: In de toelichting op het wijzigingsplan is in paragraaf 6.7.2. (Analyse gebiedsbescherming) aangegeven dat de afstand tot het natuurwerk Brabant 850 meter bedraagt. Een verstoring door de bedrijfsvoering op het perceel Kruisstraat 9 -9a is dan ook niet te verwachten. Uit de analyse van de geactualiseerde Aeriusberekening volgt de conclusie dat het plan geen stikstofdepositie op gevoelige habitattypen in Natura-2000 gebieden heeft.

Volgens reclamanten wordt niet voldaan aan artikel 3.73 lOV dat bepaalt dat de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel geen betrekking mag hebben op een kantoor met baliefunctie, omdat een dergelijke functie gelet op de publieksaantrekkende werking en de daarmee gepaard gaande mobiliteit, niet in het buitengebied hoort. Volgens reclamanten is in het plan niet geborgd dat ter plaatse geen publieksaantrekkend kantoor wordt gerealiseerd, terwijl dit wel had gemoeten, nu initiatiefnemer heeft aangegeven ter plaatse een kantoor te willen realiseren. Het ligt volgens hen immers voor de hand dat klanten van het verhuurbedrijf ter plaatse de 'handzame materialen verwant aan de paardensector' komen afhalen.

Gemeente: In de rapportage wordt nergens de vestiging van een kantoor vermeld. Ook wordt er geen balie ingericht. Er is geen sprake van een kantoor maar van een bedrijf.

Reclamanten geven aan dat in de begripsomschrijving een definitie van 'Bedrijf' ontbreekt.

Gemeente: Een algemene definitie van `bedrijf' volgt uit de jurisprudentie daarover. Voor de bepaling van het type bedrijf dat op een perceel met de betreffende bestemming kan worden gevestigd wordt in de bestemmingsomschrijving een nauwkeuriger omschrijving gegeven waarbij in de regel verwezen wordt naar de categorisering van bedrijven op basis van de indeling van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten). In het voorliggende geval is het type bedrijf dat hier mogelijk is nog scherper afgebakend door het te specificeren als een `verhuurbedrijf van mobiele staloplossingen voor de paardensector maximaal behorend tot de categorie 2'.

Reclamanten vinden de verkeersbewegingen ondeugdelijk in kaart gebracht. Er is volgens hen ten onrechte geen deskundige ingeschakeld om de verkeersbewegingen in kaart te brengen. In de

plantoelichting is aan de hand van aannames een schatting gegeven van de verwachte verkeersbewegingen. Dit is geenszins zorgvuldig en aan de uitkomst daarvan wordt ernstig getwijfeld. Gevreesd wordt voor ernstige verkeershinder.

Gemeente: Voor de beantwoording van dit aspect verwijzen wij naar het Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder verkeer en parkeren.

Verder menen reclamanten dat niet voldaan wordt aan de geldende parkeernormen. In de toelichting wordt geschreven dat conform de ASVV 2012 het aantal benodigde parkeerplaatsen 24 bedraagt. De daadwerkelijke behoefte wordt vervolgens vastgesteld op 1 omdat er maar één externe werknemer zou zijn. Deze redeneerwijze kan niet worden gevolgd. In de normen van het ASVV 2012 zitten niet alleen de benodigde plekken voor werknemers verdisconteerd, maar ook voor bezoekers, leveranciers e.d. die behoren bij gebruik als bedrijfsbebouwing. Met de aanleg van slechts 5 parkeerplaatsen ter plaatse, wordt gevreesd voor parkeeroverlast in het openbaar gebied. In artikel 3.2.1 van de planregels wordt verwezen naar de Parkeernormering 2016. Aan deze parkeernota zou moeten worden voldaan bij wijziging van de bedrijfsvoering. Op basis daarvan dient te worden uitgekomen op (18,5 * 1,3 =) 24,05 parkeerplaatsen. Het ontwerpwijzigingsplan voldoet niet aan de Nota parkeernormen.

Gemeente: Voor de beantwoording van dit aspect verwijzen wij naar het Gemeentelijk commentaar Algemeen deel onder verkeer en parkeren.

Reclamanten zijn van mening dat de bodemkwaliteit een belemmering vormt. Op grond van artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening, kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. In dit geval is sprake van een verkennend onderzoek uit 2011. Reclamanten menen dat burgemeester en wethouders enkel van dit rapport gebruik kunnen maken, indien zij motiveren waarom die gegevens nog immer actueel zijn. In de plantoelichting wordt hier niet op ingegaan. Het ontwerpwijzigingsplan is dan ook reeds om die reden onzorgvuldig voorbereid. Bestreden wordt bovendien dat het bodemonderzoek nog voldoende actueel is. Reeds bij uitvoering van het onderzoek was sprake van een vervuilde boven- en ondergrond. In het bodemonderzoek van 1999 waren - anders dan in 2011 - geen verontreinigingen ter plaatse aangetroffen. Het is volgens hen aannemelijk dat nu, tien jaar later, zich opnieuw veranderingen hebben voorgedaan in de bodem.

Gemeente: In 2011 is een terreindekkend bodemonderzoek uitgevoerd. Bij dit onderzoek zijn maximaal licht verhoogde concentraties aan onderzochte stoffen aangetoond in de bodem. De bodemkwaliteit wordt hiermee aanvaardbaar geacht voor de voorgenomen ontwikkeling. Sinds de uitvoering van dat onderzoek zijn op de locatie geen bodembedreigende activiteiten uitgevoerd. Het is dan ook niet de verwachting dat de bodemkwaliteit (significant) is verslechterd sinds 2011. Op basis van het onderzoek uit 2011 én het tussentijdse terreingebruik, vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. Het uitvoeren van (actualiserend) onderzoek is in dit stadium dan ook niet nodig en kan uitgesteld worden tot het moment van de aan te vragen Omgevingsvergunning bouwen. Daarvoor zal wel een actueel bodemonderzoek overlegd moeten worden. Het onderzoek uit 2011 is tegen die tijd (ruim) ouder dan 10 jaar, waardoor een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is. Volgende de Nota bodembeheer; "De omvang van de onderzoekslocatie wordt bepaald door het bouwvlak en het bijbehorende terrein dat een relatie heeft met het gebruik van het gebouw". Het onderzoek richt zich dus op de terreindelen waar gebouwd wordt, maar ook andere terreindelen waar bijvoorbeeld veelvuldig gegraven gaat worden (bijvoorbeeld aan te brengen of te renoveren terreinverhardingen waarbij grondverzet plaatsvindt).

Reclamanten wijzen erop dat de archeologische waarden niet zijn vastgelegd in het wijzigingsplan. Op het betreffende perceel ligt anders dan in de plantoelichting wordt geschreven géén dubbelbestemming met archeologische waarden meer.

Gemeente: Van toepassing is de dubbelbestemming `Archeologie 3'. Deze dubbelbestemming is ook opgenomen in de regels onder artikel 5 `Waarde – Archeologie 3'. Op de verbeelding van het ontwerpwijzigingsplan was deze de aanduiding van deze dubbelbestemming inderdaad abusievelijk weggevallen. De verbeelding is gecorrigeerd door de dubbelbestemming op te nemen.

Ook wijzen zij erop dat de cultuurhistorische waarden niet zijn vastgelegd. Niet is geborgd dat de woning (boerderij van cultuurhistorische waarden) behouden blijft en niet is geborgd dat bij renovatie rekening zal worden gehouden met de cultuurhistorische waarden. Zij concluderen daarom dat het ontwerpwijzigingsplan onzorgvuldig is voorbereid.

Gemeente: In de toelichting is in paragraaf 8.2.2. een aanvulling gegeven op de cultuurhistorische waarden. Het resterende deel van de boerderij (bestaande bedrijfswoning) is aangeduid als een boerderij van cultuurhistorische waarde in de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant 2010. De woning is op de gemeentelijke monumentenkaart echter niet aangeduid als beeldbepalend pand, rijks- of gemeentelijk monument. Aanvullende bescherming in het wijzigingsplan is daarom niet nodig. Bovendien verandert het wijzigingsplan niets aan de bestaande regeling; de beschermende status van de provinciale aanduiding blijft onveranderd.

In paragraaf 6.8.1 van de plantoelichting is volgens reclamanten terecht opgeworpen dat aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid. Onderzoek naar het effect van effect van endotoxinen wordt vervolgens achterwege gelaten vanwege de analyse dat geen nieuwe milieugevoelige objecten worden toegelaten. Die analyse is volgens reclamanten onjuist. Het ontwerp-wijzigingsplan staat binnen het bouwvlak een kantoor toe en ruimtes waarin langdurig verblijf kan plaatsvinden. Zij oordelen dat dit onderzoek niet achterwege had mogen worden gelaten.

Gemeente: Er worden met onderhavig plan geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk gemaakt waar langdurig verblijf mogelijk is. Het plan laat geen kantoor toe en geen andere ruimtes waarin langdurig verblijf kan plaatsvinden. De aanwezige bedrijfswoning is het enige en reeds bestaande geurgevoelige object dat overigens buiten de geurcontour van de kalverhouderij is gelegen. In de overige bebouwing vinden weliswaar werkzaamheden plaats ten dienste van het bedrijf, maar zodanig dat niet gesproken kan worden van langdurig verblijf. Door een aanpassing van het plan worden binnen de geurcontour van de kalverhouderij van het aangrenzende agrarische bedrijf, geurgevoelige functies bovendien expliciet uitgesloten. Daarnaast worden er geen nieuwe gevoelige objecten beoogd, anders dan reeds in de bestaande en bestemde situatie aanwezig zijn en geen geurgevoelige functies mogelijk gemaakt binnen de geurcontour. Een eventuele afweging (uit voorzorg) over de aanvaardbaarheid van nieuwe gevoelige objecten in de buurt van veehouderijen vanwege de mogelijke gezondheidsrisico's als gevolg van de uitstoot van endotoxinen is hierdoor niet aan de orde.

De aan burgemeester en wethouders toebedeelde wijzigingsbevoegdheid bevat de voorwaarde dat geen buitenopslag wordt toegestaan. De plantoelichting licht toe dat alle opslag binnen zal plaatsvinden. Reclamanten vinden dat dit in de planregels niet is geborgd.

In de regels is in art. 8.1.b.2 opgenomen dat het bedoeld (laten) gebruiken van onbebouwde gronden voor doeleinden van buitenopslag verboden is. Hiermee is het verbod op dit gebruik voldoende geborgd.

De aan burgemeester en wethouders toebedeelde wijzigingsbevoegdheid bevat de voorwaarde dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Reclamanten vinden de benadering dat een deel van de bestaande bedrijfsbebouwing nog in goede conditie is en wordt hergebruikt onnavolgbaar.

Zij menen dat in het geheel niet is uitgezocht welke bebouwing voor het bedrijf noodzakelijk is en welke bebouwing overtollig is. De conclusie moet volgens hen zijn dat niet is voldaan aan de wijzigingsvoorwaarde dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Gemeente: Om zicht te krijgen op het beoogd gebruik van de bouwwerken heeft de initiatiefnemer een gebruiksplan opgesteld waarin per gebouwdeel is aangegeven wat het toekomstig gebruik zal zijn. De gebruiksfuncties zijn in overeenstemming met de beoogde functie van het perceel en geheel voor dit doel bestemd. De bebouwing die na sloop resteert blijkt hieruit geheel in functie te staan van de nieuwe bestemming. De eerste twee stallen die gesloopt worden zijn het meest gedateerd en overtollig. De noodzaak van behoud van de overige gebouwen is voldoende aangetoond.

Conclusie: *De argumenten van deze zienswijze zijn met uitzondering van de hierna genoemde, ongegrond en leiden niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan. De gegronde opmerkingen hebben tot de volgende aanpassingen geleid:*

Geurgevoelige functies*: Om de theoretische kans op geurgevoelige functies in bijgebouwen bij de woning uit te sluiten is de regeling voor bijgebouwen aangepast (paragraaf 3.2.4). Op de verbeelding is de contour `milieuzone - geurzone' toegevoegd waarin geen geurgevoelige functies in bijgebouwen zijn toegestaan. Deze contour komt overeen met de geurcontour van de kalverstal. Daarnaast is overeenkomstig de geldende agrarische bestemming voor bijgebouwen opgenomen dat de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning mag niet meer mag bedragen dan 20 meter en de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80 m2.*

Archeologie*: De ontbrekende aanduiding `Archeologie 3' is op de verbeelding toegevoegd.*

Borging verplichting kwaliteitsverbetering landschap*: De verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap is aanvullend opgenomen in de bestemmingsomschrijvingen van zowel artikel 3.1.d. (Bedrijf) als in 4.1.f. (Groen). Hier is toegevoegd dat deze gronden zijn bestemd voor de uitvoering en duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals omschreven in het `Landschaps/beplantingsplan' en `Berekening kwaliteitsverbetering landschap' van bijlage 2 en 3. Daarnaast zijn in de artikelen 3.5 en 4.3 van de planregels specifieke gebruiksregels opgenomen die zodanig zijn aangepast dat het gebruik van de gronden en bouwwerken slechts is toegestaan wanneer uiterlijk binnen twee jaar na ingebruikname van de gronden met de betreffende bestemming danwel verlening van de betreffende omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen', deze zijn ingericht overeenkomstig de genoemde landschappelijke inrichtingsplannen.*

Borging sloop*: Om tegemoet te komen aan de inbreng van de reclamant dat de sloop niet geborgd is wordt aan de artikelen 3.5 en 4.3. toegevoegd dat onder deze verplichting tot kwaliteitsverbetering landschap tevens de sloop van de twee meest noordelijk gelegen stallen wordt begrepen.*

Ambtshalve aanpassingen: *Naast de wijzigingen die voortkomen uit de zienswijzen zijn enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd zoals het opnemen van de inritten in de bestemming `Groen' en enkele tekstuele aanpassingen in de regels.*