



Bestemmingsplan
Weidestraat 5 Rosmalen



's-Hertogenbosch

Bestemmingsplan
Weidestraat 5
Rosmalen

vastgesteld

oktober 2019

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Begrenzing plangebied	7
1.3	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	9
2.1	Beschrijving locatie en ligging in de stad	9
2.2	Ruimtelijke structuur	10
2.3	Functionele structuur	11
2.4	Geldend bestemmingsplan	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
	3.3.1 Structuurvisie	16
	3.3.2 Woonagenda 2017/2018	16
	3.3.3 Bedrijventerreinen	18
	3.3.4 Welstand	18
	3.3.5 Bomen	20
	3.3.6 Actualisatie Koersnota 2017	20
	3.3.7 Archeologie	20
	3.3.8 Waterbeleid	21
	3.3.9 Nota Parkeernormering	21
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	23
4.1	Bebouwing	23
4.2	Gebruik	25
4.3	Verkeer en parkeren	25
4.4	Openbare ruimte	26
4.5	Bomen	27
Hoofdstuk 5	Milieu, duurzaamheid en waarden	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Bedrijven en milieuzonering	29
5.3	Geluid	32
	5.3.1 Wegverkeerslawaaï	32
	5.3.2 Railverkeerslawaaï	33
	5.3.3 Industrielawaaï	34
5.4	Trillingen	34
5.5	Externe veiligheid	34
5.6	Lucht	37
5.7	Bodem	38
5.8	Water	39
5.9	Duurzaamheid	41
5.10	Milieueffectrapportage	42
5.11	Ecologie	43
5.12	Archeologie en cultuurhistorie	44
Hoofdstuk 6	Juridisch-bestuurlijke aspecten	47
6.1	Algemeen	47
6.2	Toelichting op de verbeelding	47
6.3	Toelichting op de planregels	47
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	49
Hoofdstuk 8	Inspraak en vooroverleg	51

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel van de Weidestraat 5 in Rosmalen is een woning aanwezig. Achter de woning staat bedrijfsbebouwing van een voormalige groothandel in stoffen. De bedrijfsbebouwing is sinds de verkoop van het perceel aan de initiatiefnemer niet meer in gebruik. Het voornemen bestaat om de huidige bedrijfsbebouwing te slopen, een gedeelte van de huidige woning te slopen en een nieuwe woning toe te voegen op het terrein. In de gewenste situatie is daarmee sprake van twee vrijstaande woningen op het (gesplitste) perceel.

De bovengenoemde activiteiten zijn niet toegestaan conform de gebruiks- en bouwregels van het vigerende bestemmingsplan 't Ven Hondenberg' (onherroepelijk sinds 11 juli 2011). Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is daarom een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig document maakt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk en geeft nieuwe regels aan het plangebied.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op het adres Weidestraat 5 te Rosmalen (gemeente 's-Hertogenbosch). Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Weidestraat. De oostelijke, westelijke en noordelijke plangebiedgrenzen worden gevormd door de naastgelegen woonpercelen.

Kadastraal staat het perceel bekend als de gemeente Rosmalen, sectie H en perceelnummer 1068. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2.000 m².

De begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1: Begrenzing plangebied

1.3 Leeswijzer

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

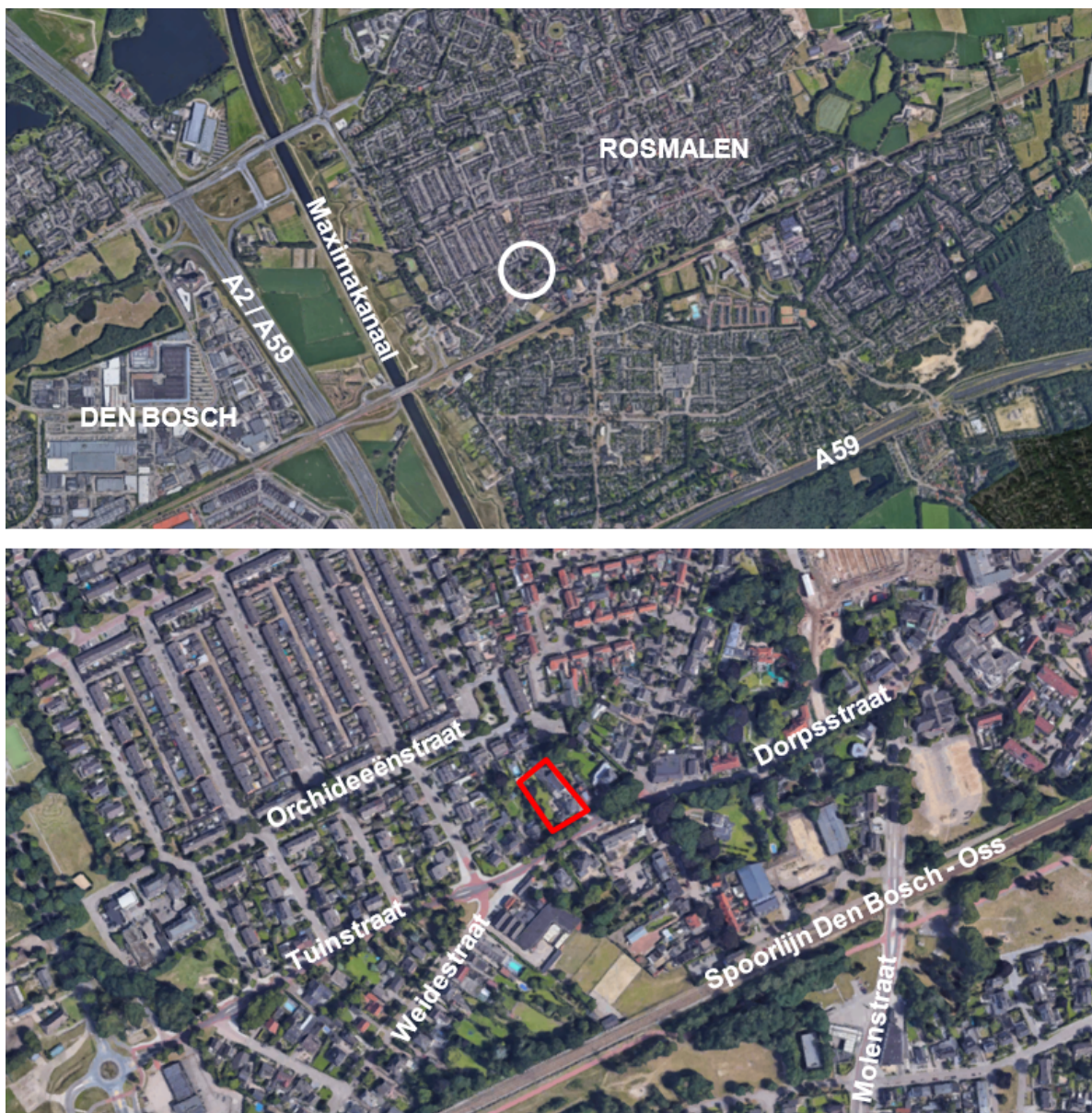
Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Beschrijving locatie en ligging in de stad

De beoogde ontwikkeling vindt plaats aan de Weidestraat 5 te Rosmalen. Rosmalen is een plaats in de gemeente 's-Hertogenbosch en telt zo'n 30.000 inwoners. Het plangebied ligt ten westen van het centrum van Rosmalen, binnen de bebouwde kom.

De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 2.1.

In de huidige situatie staat in het plangebied één woning met achterliggende (voormalige) bedrijfsbebouwing. In totaal heeft de bebouwing op het perceel een oppervlakte van circa 700 m². De woning en het bedrijfsterrein worden in de huidige situatie aan de zuidzijde ontsloten via de Weidestraat. Het terrein wordt daarnaast aan verschillende zijden omringd door enkele bomen.



Figuur 2.1: Ligging plangebied

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de Weidestraat. De Weidestraat loopt vanaf het westen van Rosmalen in noordoostelijke richting, waar hij overloopt in de Dorpsstraat (richting het centrum van Rosmalen) en vervolgens de Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat. Ten zuiden van het plangebied (op circa 170 meter) loopt de spoorlijn van het traject 's-Hertogenbosch - Oss. De Weidestraat maakt onderdeel van een historisch bebouwingslint. Veel verschillen in kleur- en materiaalgebruik, architectuur en massagrootte bepalen het karakter van het lint. Met name de bebouwing aan de Weidestraat stamt uit de jaren '30 en heeft een statig karakter. Het is belangrijk om de huidige uitstraling en de historische identiteit van het lint te behouden en herkenbaar te houden door dit terug te laten komen in de bebouwing. Daarnaast is ook de bomenrij aan de noordkant van de Weidestraat ter hoogte van het plangebied een herkenbaar element, dat aan deze uitstraling bijdraagt.

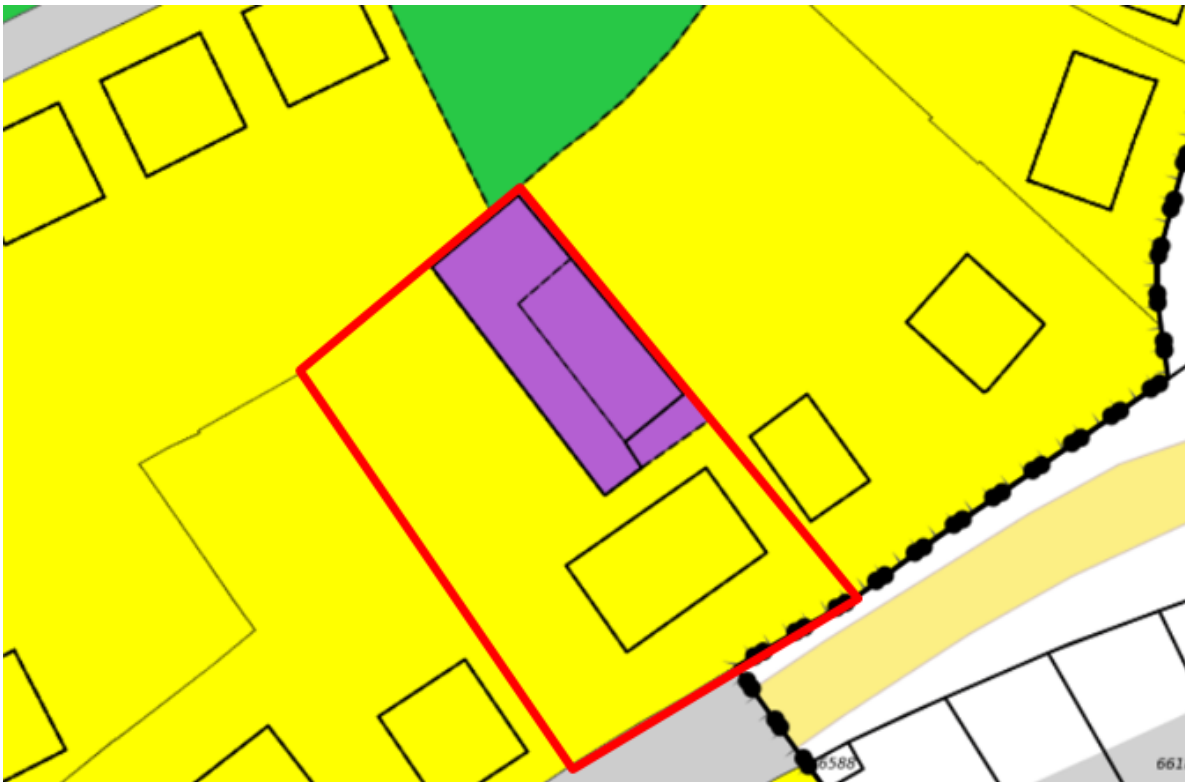
2.3 Functionele structuur

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit twee functies: wonen en bedrijf. Het bedrijf dat op de locatie aanwezig was, is Betrums.nl: een groothandel in stoffen en textiel. De bedrijfsbebouwing op het terrein werd voornamelijk gebruikt voor opslag van producten van deze groothandel. In de omgeving van het plangebied komen voornamelijk woonfuncties voor. Daarnaast zijn er verspreid enkele bedrijfs- en gemengde functies aanwezig.

2.4 Geldend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 't Ven Hondenberg' vigerend (onherroepelijk sinds 11 juli 2011). Een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is opgenomen in figuur 2.2.

Voor het plangebied zijn de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' opgenomen. Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' is, vanwege de functieaanduiding 'groothandel' uitsluitend een groothandel in stoffen/textiel toegestaan. Daarnaast is voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'archeologische waarden 2' opgenomen. Met dit initiatief wordt de sloop van de bedrijfsbebouwing, de sloop van een gedeelte van de woning en de toevoeging van een nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De bedrijfsbestemming zal hiermee vervallen op de locatie. De gewenste ontwikkeling op deze locatie is niet mogelijk conform de regels van het geldende bestemmingsplan, omdat er sprake is van een bedrijfsbestemming en vanwege de aanwezigheid van slechts één bouwvlak. Het plan wijkt in ruimtelijk en functioneel opzicht af van het bestemmingsplan.



Figuur 2.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 't Ven Hondenberg'

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

- een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

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

Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan geldt dat er geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn.

Onderhavig plan maakt de ontwikkeling van één nieuwe woning binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk.

Een dergelijke ontwikkeling wordt niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk. Daarnaast past de bouw van de woning ruimschoots binnen de gemeentelijke bouwopgave in regionale context (ingevolge artikel 3.1.6. Bro).

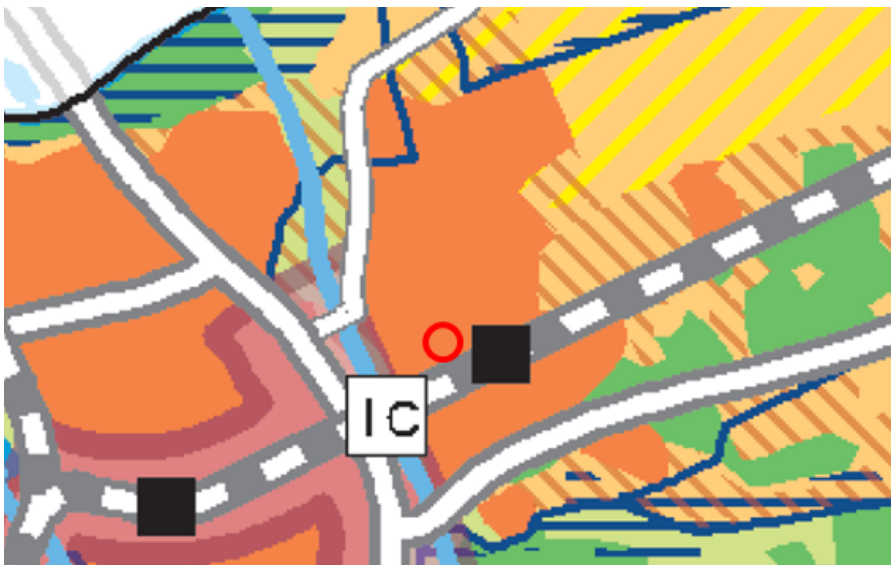
3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening in werking getreden. In 2014 is deze geactualiseerd. In de Structuurvisie geeft de provincie Noord-Brabant de hoofdlijnen aan van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening haar biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch, mobiliteits-, sociaal, cultureel, milieu- en natuurbeleid. Met deze structuurvisie geeft de provincie ook (mede) gestalte aan nationale ruimtelijke belangen en doelen.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Op basis van trends en ontwikkelingen heeft de provincie haar ruimtelijke belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen, zoals de concentratie van verstedelijking. De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken; ontwikkelen, zowel gebiedsgericht als thematisch zoals de Ecologische Hoofdstructuur en de herstructurering van bedrijventerreinen; beschermen van provinciale belangen zoals zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit, door middel van de Verordening ruimte; stimuleren, door middel van subsidies en door het beschikbaar stellen van kennis en informatie. In deel B staan de ambities, het beleid en de uitvoering voor de vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Op de Structurenkaart is het plangebied/projectgebied aangeduid als stedelijk concentratiegebied (zie figuur 3.1). Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut. Met onderhavige ontwikkeling wordt een bestaand woonperceel getransformeerd tot twee woonpercelen. Hiermee is sprake van herstructurering en inbreiding. Het voorliggend initiatief sluit aan op de doelstellingen uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.



Figuur 3.1: Ligging plangebied op Structurenkaart uit 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening' Noord-Brabant

Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

De betreffende ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan de provinciale omgevingsvisie van zorgvuldig ruimte gebruik. Nadere regels van de provincie Noord-Brabant voor ruimtelijke projecten zijn opgenomen in de Verordening ruimte. Hierna wordt ingegaan op deze verordening

Verordening Ruimte Noord-Brabant

De Verordening Ruimte Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant hebben op 11 mei 2012 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 vastgesteld (laatst geactualiseerd 2018).

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit waarborgen, wat inhoudt dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. Gebiedskenmerken zijn de spil van ruimtelijke ontwikkeling; het gaat daarbij om het verbinden van de opgave met de plek.

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in ontwikkelingen. Wel dient aandacht te zijn voor zorgvuldig ruimtegebruik. Bij de activiteiten die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, is zeker sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De huidige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, evenals een deel van de huidige bebouwing. Daarvoor in de plaats wordt slechts één nieuwe woning toegevoegd. De bebouwde oppervlakte neemt aanzienlijk af. Hiermee voldoet het plan aan de uitgangspunten en regels uit de Verordening Ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

In juni 2003 heeft de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch de Ruimtelijke StructuurVisie vastgesteld, met de ondertitel 'Stad tussen stromen'. De Ruimtelijke StructuurVisie geeft richting aan de ruimtelijke ambities van de stad. Op 28 januari 2014 heeft de gemeenteraad de actualisatie van de structuurvisie uit 2003 vastgesteld. In deze geactualiseerde structuurvisie integreert gemeente het provinciaal beleid. De geactualiseerde structuurvisie bevat een integrale visievorming voor lange termijn, 10 jaar met een doorkijk naar 15 à 20 jaar. De structuurvisie bestaat uit het Ruimtelijk Casco, een visie geformuleerd op het plangebied. Een ruimtelijke analyse van de stad en het gemeentelijk beleid vormen de input voor deze visie. De visie formuleert de ontwikkelingskoers, beschrijft een wensbeeld van de stad voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een toetsingskader, en tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling. Zo wordt bepaald waar strakke contouren ter bescherming van kwetsbare waarden liggen en kansen voor ontwikkeling. En worden locaties aangeduid waar deze ontwikkeling tegen randvoorwaarden mogelijk zijn en afweegbare gebieden voor uitbreidingen en intensiveringen aangewezen. Het 'ruimtelijk motto' van compacte, complete en contrastrijke stad als het uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling voor de stad blijft gehanteerd, in de overtuiging dat dit de juiste basis biedt voor een duurzame ruimtelijk hoofdstructuur.

Het plangebied maakt in de ruimtelijke structuurvisie deel uit van de oostelijke Rosmalense vleugel. Voor de ontwikkeling van deze vleugel zijn uitgangspunten opgesteld waarvan er een aantal van toepassing zijn op het plangebied (of de directe omgeving).

De belangrijkste staan hierna beschreven:

- Het open gebied ten westen van het plangebied, tussen 's-Hertogenbosch en Rosmalen, wordt ontwikkeld tot het stedelijke knooppunt Avenue2, gecombineerd met een natte verbindingzone tussen het Aadal en de Maas, de verbreding van de A2 en de omlegging van de Zuid-Willemsvaart.
- Ten noorden van Rosmalen wordt de VINEX-wijk De Groote Wielen ontwikkeld.
- Verdere verstedelijking van Rosmalen mag niet leiden tot een verdere afbreuk van het dorpse karakter van Rosmalen.
- De belangrijkste ambitie voor Rosmalen: de kleinschalige en groene karakteristiek behouden.
- Het centrumgebied van Rosmalen wordt een stadsdeelcentrum, het winkelareaal wordt vergroot en de recreatieve en sociaal-culturele voorzieningen worden uitgebreid. In De Groote Wielen zal een klein wijkwinkelcentrum ontwikkeld worden.
- De uitwerking van de stedelijke verbindingen tussen het centrum van 's-Hertogenbosch en de kom Rosmalen (Hinthamerstraat-Graafseweg-Hintham-Graafsebaan-Molenstraat-Dorpsstraat). Deze as wordt als recreatieve fietsroute doorgetrokken door De Groote Wielen naar Gewande aan de Maas.
- Door verlenging van de ring ten noorden van Rosmalen wordt naar mogelijkheden gezocht voor een oostelijke aansluiting op de A59.

Op 28 januari 2014 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijke Structuurvisie geactualiseerd. Deze actualisatie bevat geen wijzigingen voor onderhavig plangebied ten opzichte van de structuurvisie 2003.

Onderhavige ontwikkeling is, gelet op de aard en omvang van het plan, niet in strijd met het beleid uit de Ruimtelijke Structuurvisie.

3.3.2 Woonagenda 2017/2018

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

Opgave 1 - Versnellen van de woningproductie en slim programmeren van nieuwe woonmilieus

- versnellen van de woningproductie in zowel de koop- als huursector. We gaan in totaal uit van een productie van 8.000 woningen tot en met 2025
- aanwijzen van nieuwe woningbouwlocaties in de stad. Er wordt ingezet op inbreiding, op transformatie én op uitbreiding;
- differentiëren van het gemeentelijk nieuwbouwprogramma:
 - minimaal 25% sociale huur;
 - 15% middeldure huur en sociale koop;
 - 60% dure huur en middeldure en dure koop;
 - voor grotere particuliere bouwprojecten wordt met ontwikkelaars afgesproken dat zij minimaal 25% van het bouwprogramma in de sociale sector realiseren. Per locatie kan dit percentage verschillen en van maatwerk kan sprake zijn
- realiseren van voldoende woningaanbod voor (internationale) studenten en starters;
- realiseren van tijdelijke en bijzondere woonvormen (waaronder tiny houses en CPO-projecten) in de koop- en huursector.

Opgave 2 - Betaalbaar en bereikbaar wonen; balans op de woningmarkt in een ongedeelde stad

- zorgen voor een evenwichtige woningmarkt en ongedeelde stad. Verschillende groepen bewoners - met een extra accent op de (lage) middeninkomens - hebben voldoende kans op passende en betaalbare woningen;
- betaalbaar houden van de woonlasten, waarbij de inzet is om de woonquotes van huishoudens met een sociale huurwoning niet meer te laten stijgen.

Opgave 3 - Bestaande woningen verduurzamen en wijken vitaal houden

- vormgeven van de energietransitie in wijken en het verduurzamen van de (bestaande) woningvoorraad. Hierbij wordt ingezet op:
 - klimaatneutrale gebouwde omgeving (inclusief woningen) in 2035;
 - in 2020 zijn 5.000 tot 10.000 woningen voorzien van zonnepanelen en/of zonneboilers;
 - in 2020 zijn voor 5.000 woningen isolatiemaatregelen uitgevoerd;
 - stimuleren van energieneutrale nieuwbouw, vooruitlopend op regelgeving vanaf 2020;
 - realiseren of starten met bouwen door woningcorporaties of marktpartijen van 200 Nul-op-de-meter-woningen (NOM) met nieuwbouw en renovatie in 2017/2018.

Opgave 4 - Samen zorgen: passend woonzorgaanbod in een inclusieve samenleving

- organiseren van een passend woonzorgaanbod in een inclusieve samenleving. Hierbij wordt ingezet op:
 - creatieve benutting van leegkomend (zorg)vastgoed in samenwerking met corporaties, zorg- en welzijnsaanbieders;
 - participatie van mensen met kwetsbaarheden in de samenleving
- levensloopbestendige en dementievriendelijke wijken met voldoende vitaliteit, draagkracht en leefbaarheid.

Met onderhavige plan wordt slechts één nieuwe woning binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk gemaakt. Met dit plan is sprake van inbreiding en herstructurering en dit sluit daarom aan bij het gemeentelijke woningbouwbeleid. Het toevoegen van één woning past ruimschoots binnen de gewenste woningbouwcapaciteit. Gezien de woningbehoefte in de gemeente 's-Hertogenbosch en de gewilde ligging van de toekomstige woning kan geconcludeerd worden dat ook sprake is van zowel kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Het initiatief is daarom ook in lijn met de Woonagenda 2017/2018 van de gemeente 's-Hertogenbosch.

3.3.3 Bedrijventerreinen

Op 25 januari 2011 heeft de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch de Nota kantoren- en bedrijventerreinenbeleid 2010-2020 vastgesteld. Als gevolg van o.a. ontwikkelingen in de kantoren- en bedrijventerreinenmarkt (krimpende beroepsbevolking, verplaatsing van productie bedrijven naar lage lonenlanden, opkomst van het flex- en thuiswerken en verdienstelijking van de werkgelegenheid), de economische crisis en een bredere benadering van de duurzaamheid is het bestaande beleid aangescherpt en herzien.

De verwachting is dat de stad op de middellange termijn voldoende ruimte heeft om de bedrijven te kunnen huisvesten. Een groot deel van de bedrijven zal kunnen worden gehuisvest op de bestaande bedrijventerreinen. De laatste jaren zijn het aanbod en de leegstand, zoals beschreven in het vorige hoofdstuk, sterk toegenomen. De gemeente zet daarom zwaar in op herstructurering en verbetering van bestaande terreinen, zoals bijvoorbeeld bedrijventerrein De Rietvelden, De Vutter en Ertveld. Naast herstructurering wordt soms ook ingezet op transformatie naar juist een andere functie.

Met dit plan wordt circa 500 m² aan bedrijfsbestemming verwijderd op een locatie binnen de bebouwde kom, die vooral is ontwikkeld als woonwijk. Gelet op de in de Nota kantoren- en bedrijventerreinenbeleid 2010-2020 beschreven ontwikkelingen, zijn bestaande bedrijfslocaties op minder courante plekken zoals het onderhavige plangebied, niet nodig om aan de huisvestingsopgave voor bedrijven te kunnen voldoen. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van dit beleidsstuk.

3.3.4 Welstand

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

Onderhavig plangebied is gelegen in het welstandsgebied 'Rosmalen Centrum-Noord'. De wijk Rosmalen Centrum/Noord ligt ten oosten van de rijksweg A2. De wijk wordt begrensd door de Groote Wielen en het buitengebied in het noorden en het oosten. De spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen vormt de zuidgrens en de Empelse weg vormt de westelijke grens. Het gebied Rosmalen Centrum/Noord omvat de gebieden de Overlaet, 't Ven, Centrum, Hondsborg en Kruisstraat. Het plangebied is gelegen in de zone tussen het gebied 't Ven en het centrum.

't Ven

De wijk 't Ven ligt ten westen van het centrum en is na 1950 in twee fasen ontstaan. Dit is in de ruimtelijke structuur van de wijk duidelijk afleesbaar. De eerste fase is gerealiseerd tussen 1950 en 1960 waarbij het noord-zuid gerichte bebouwingslint van de Venstraat de belangrijkste structuurdrager is. Haaks op de Venstraat zijn aan beide zijden korte woonstraatjes gesitueerd voorzien van vrijstaande en twee-onderéén-kap woningen. De tweede fase, gerealiseerd tussen 1965 en 1977, is opgespannen tussen de oost-west gerichte linten van de Raadhuisstraat, Striensestraat en de Tuinstraat. Hierdoor is de hoofdrichting van de woonstraten, in tegenstelling tot de eerste fase noord-zuid gericht. Deze tweede fase is ook aanzienlijk groter van omvang dan de eerste fase. Naast de richtingsverandering zorgt ook de strakke stempelverkaveling voor een totaal ander beeld. In de wijk is het aandeel groen beperkt. De groenstructuur bestaat voornamelijk uit laanbeplantingen met daarnaast een groene overgang naar het landelijk gebied.

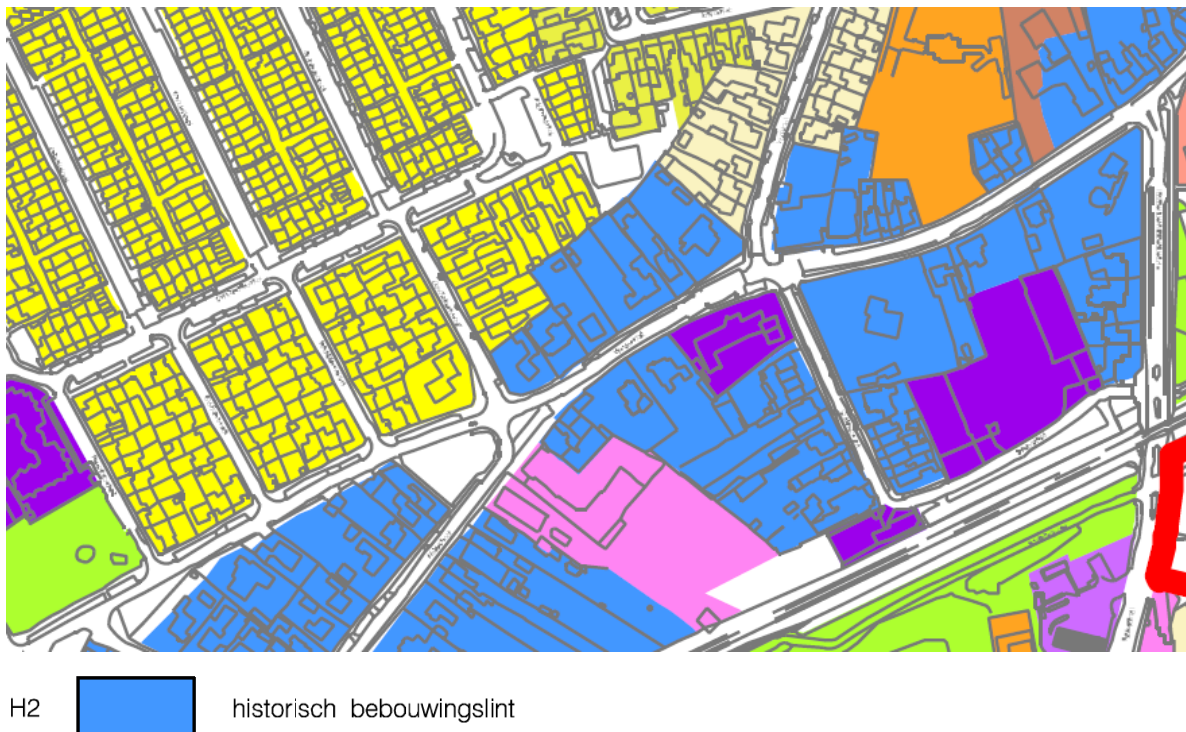
Centrum

Het centrum van Rosmalen is evenals de Kruisstraat gelegen op de hoge dekzandrug. Het centrum van Rosmalen is in de 19de eeuw ontstaan met niet-agrarische bebouwing zoals kleine bedrijven, herbergen en landhuizen rondom de kerk. De eerste Markt en het pleintje ontstond hier iets ten zuiden van. Het lange bebouwingslint van de Dorpsstraat is uitgegroeid tot de centrum-as waaraan het overgrote deel van de winkels en overige voorzieningen is gesitueerd. De meeste straten in het centrum staan haaks op de Dorpsstraat. Het centrum kent een drietal plekken; de Driesprong, een intiem driehoekig plein gelegen aan de Dorpsstraat, de verbreding in het profiel van de Dorpsstraat voor de Kentering en het Marktplaatsje gelegen bij de Kerk. In en rond het centrum is veel nieuwbouw aanwezig. De schaal van de nieuwbouw staat in schril contrast met de fijne korrel van de historische lintbebouwing. Door ingrepen in de verkeersstructuur en de aanleg van

parkeerplaatsen is de oriëntatie binnen het dorp niet duidelijk.

Historisch bebouwingslint

Een uitsnede van de welstandskaat is in figuur 3.2 weergegeven.



Figuur 3.2: Uitsnede welstandskaat

Op deze kaart is te zien dat het plangebied is gelegen in het historisch bebouwingslint van Rosmalen (H2). Voor dit gebied gelden de volgende welstandscriteria, conform de welstandsnota van de gemeente Den Bosch.

Bebouwing en omgeving

De gevelwanden zijn divers en worden perceelsgewijs en individueel bepaald. De diversiteit in en de karakteristiek van de gevelwanden moeten behouden blijven. Als daarbij nog sprake is van een relatie met de ontstaansperiode van (de bebouwing van) de omgeving mag deze relatie niet worden gewijzigd.

Bebouwing op zich

De bestaande architectonische kwaliteit, incl. school- en stijlkenmerken, moet tenminste worden gehandhaafd. De individualiteit van de bebouwing moet qua architectuur bij het ontwerp centraal staan. Bij het ontwerpen van veranderingen aan de bebouwing mag de architectuur van de bestaande bouwmassa niet worden aangetast.

Materiaal, detaillering, kleur

Bij aanpassingen van bestaande bouwwerken is het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik het uitgangspunt. Bij nieuwe ontwikkelingen dient materiaal- en kleurgebruik bij te dragen aan de diversiteit van de aanwezige bebouwing. De kenmerkende materialen, detaillering en kleur(en) moeten worden toegepast, tenzij de beoogde materialen, detaillering en kleur(en) passen binnen de karakteristiek van het pand en zijn omgeving. Oorspronkelijke ornamenten in de gevel(wand) moeten behouden blijven. Wijzigingen aan de gevel(wand) mogen niet zodanig zijn dat deze kenmerkende ornamenten en detaillering(en) wezensvreemde elementen worden. Het gebruik van kunststof kozijnen en ramen is niet toegestaan tenzij legaal toegepast in het oorspronkelijk bouwwerk en/of architectonisch ontwerp.

Bij realisatie van de nieuwe woning wordt rekening gehouden met bovenstaande welstandscriteria.

3.3.5 Bomen

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

De realisatie van de woning heeft geen invloed op de bomen in de omgeving en de bomen aan de rand van het perceel. Daarnaast is er voldoende ruimte om de nieuwe inrit (voor de nieuwe woning) aan te leggen zonder dat een boom (of bomen) aan de Weidestraat gekapt hoeft/hoeven te worden. Om deze reden kan worden gezegd dat met onderhavige ontwikkeling geen bodem worden aangetast of gekapt.

3.3.6 Actualisatie Koersnota 2017

Op 20 september 2017 is de Actualisatie Koersnota 2017 vastgesteld. Daarmee zijn de volgende doelen vastgesteld voor de lange termijn:

- bereikbare stad: werken aan een economische vitale stad;
- leefbare stad: zorg dragen voor een prettige en veilige leefomgeving;
- duurzame stad: transitie naar duurzame & slimme mobiliteit;
- gastvrije stad: bieden van keuzes en comfort aan de bezoeker;
- actieve stad: ruimte bieden aan lokale mobiliteitsinitiatieven.

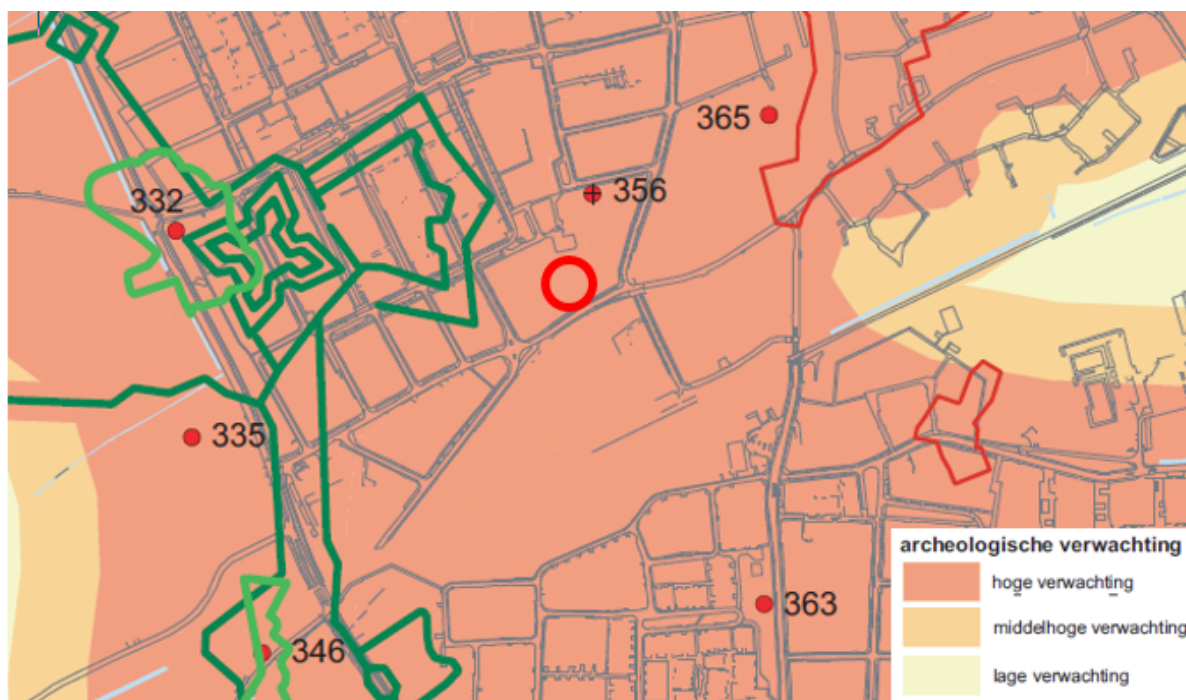
Ten behoeve van deze doelen zijn in het uitvoeringsprogramma voor de komende jaren diverse opgaven en maatregelen benoemd. De genoemde maatregelen hebben niet direct invloed op het planvoornemen of vice versa. Wel is verkeersveiligheid een programma-breed uitgangspunt en verdient aandacht bij alle ontwikkelingen. Er wordt een separaat beleid opgesteld om invulling te geven aan verkeersveiligheid. Het inzetten op een verkeersveilige infrastructuur en de ambitie om ongevallen te reduceren naar nul ongevallen blijft de randvoorwaarde.

Onderhavig plan heeft geen invloed op de hoofdinfrastructuur van zowel Rosmalen als 's-Hertogenbosch en derhalve ook geen effect op de voorgenomen maatregelen. De toekomstige woning genereert naar verwachting minder verkeer dan het op dit moment aanwezige bedrijf. De Weidestraat heeft voldoende capaciteit om de verkeersintensiteiten op te vangen. Ook zal de verkeersveiligheid niet nadelig worden beïnvloed. Het aspect 'verkeer' zal daarom niet voor belemmeringen zorgen.

3.3.7 Archeologie

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente. Dit beleid is in juni 2010 vastgesteld. Ten behoeve van het beleid zijn voor archeologische waarden en archeologische verwachtingsgebieden binnen de gemeentegrenzen specifieke eisen of voorwaarden opgesteld en verwerkt tot een archeologische verwachtingenkaart (zie figuur 3.3).

Het plangebied is aangeduid met een hoge archeologische verwachting. Een archeologisch onderzoek is derhalve uitgevoerd. Zie hiervoor paragraaf 5.12 in voorliggende toelichting.



Figuur 3.3: Ligging plangebied op archeologische beleidskaart gemeente Den Bosch

3.3.8 Waterbeleid

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

3.3.9 Nota Parkeernormering

Voor ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening heeft de gemeente 's-Hertogenbosch een eigen parkeernormenbeleid vastgesteld. Dit beleid is vastgelegd in de Nota Parkeernormering 2016 Auto en Fiets, die is vastgesteld op 21 september 2016. In paragraaf 4.3 'Verkeer en parkeren' wordt op dit aspect verder ingegaan. Hier wordt onder andere de parkeereis bepaald voor onderhavig plan op basis van de geldende parkeernormen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Bebouwing

Op het perceel van de Weidestraat 5 in Rosmalen is een woning aanwezig met achterliggende bedrijfsbebouwing van een voormalige groothandel in stoffen. Dit bedrijfsgebouw is sinds de verkoop van het perceel aan de initiatiefnemer niet meer in gebruik. Het voornemen bestaat om:

- de huidige bedrijfsbebouwing te slopen;
- een gedeelte van de huidige woning te slopen;
- een nieuwe woning toe te voegen op het terrein.

In de gewenste situatie is dus sprake van twee vrijstaande woningen op het perceel. Doordat een nieuwe woning in het plangebied wordt gerealiseerd, splitst het bestaande perceel (2.012 m²) in 2 percelen. Deze percelen hebben een oppervlakte van circa 930 m² en 1082m². In figuur 4.1 is de toekomstige perceelsindeling met de gewenste bouwvlakken in relatie tot de omgeving weergegeven.



Figuur 4.1: Toekomstige perceelsindeling en bebouwing

Het te behouden deel van de bestaande woning heeft een oppervlakte van circa 120 m², met een bouwdiepte van 12 meter. De nieuwe woning krijgt een oppervlakte van circa 110-120 m², waarvoor ook een maximale bouwdiepte van 12 meter geldt. De woningen krijgen beiden een (maximale) goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter. De afstand van de woningen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter. De afstand t.o.v. de Weidestraat 7 is zelfs groter, namelijk minimaal 5 meter. Met de sloop van de huidige bebouwing en realisatie van de toekomstige woningen met eventuele bijgebouwen wordt voor een afname aan bebouwing gezorgd in het plangebied. In figuur 4.2 zijn de toekomstige bouwvlakken met indicatieve invulling van de nieuwe woning en met de te behouden bebouwing van de huidige woning weergegeven. Ook zijn de contouren van de bestaande, te slopen bebouwing zichtbaar. Bij de nieuwe woning kunnen bijbehorende bouwwerken worden opgericht in het achterterf.

Gezien de afname aan bebouwing, het verdwijnen van de bedrijfsfunctie (en bedrijfsbestemming) en de specifieke maatvoeringseisen van de nieuwe woning, wordt de realisatie van de woning op deze locatie voorstelbaar geacht. De omvang en de locatie van de woning sluiten namelijk (gezien de aangehouden voorgevelrooilijn en maximale bebouwingsmogelijkheden) aan op de overige woningen in dit deel van de Weidestraat. In figuur 4.1 is dit zichtbaar.



Figuur 4.2: huidige bebouwing en maatvoeringen toekomstige hoofdmassa. Indicatief aangegeven de situering van de inritten

4.2 Gebruik

In de toekomstige situatie zal het plangebied alleen een woonfunctie krijgen. De huidige bedrijfsfunctie zal dus vervallen. Het gehele plangebied heeft daarom in de toekomstige situatie een woonbestemming. Bij de woning is een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit toegestaan onder voorwaarden. Binnen de bestemming zijn voorts tuinen, groen- en parkeervoorzieningen toegestaan.

4.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

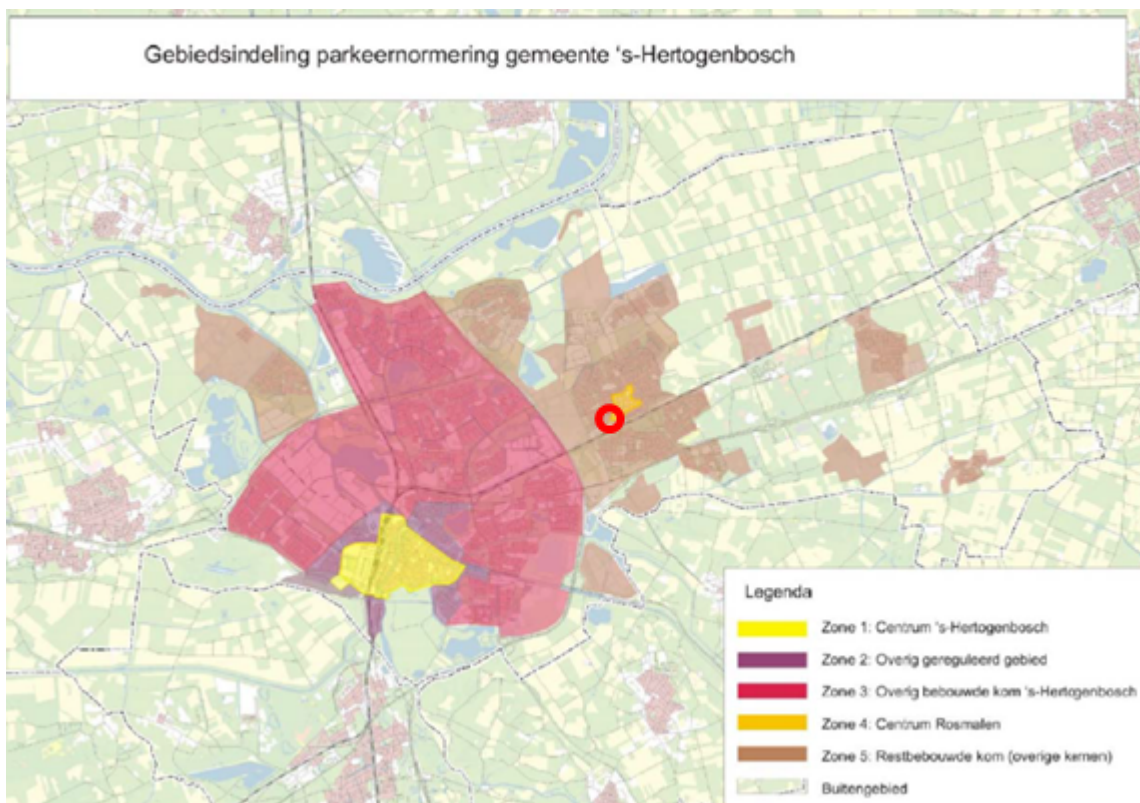
Zoals in paragraaf 3.3.6 'Actualisatie Koersnota 2017' is beschreven, genereert de toekomstige (extra) woning naar verwachting minder verkeer dan het op dit moment aanwezige bedrijf. De Weidestraat heeft voldoende capaciteit om de verkeersintensiteiten op te vangen. Ook zal de verkeersveiligheid niet nadelig worden beïnvloed. De inritten bij de woningen worden zo gesitueerd, dat de bestaande bomen aan de Weidestraat worden behouden. In figuur 4.2 is zichtbaar dat hiervoor voldoende ruimte aanwezig is. Tevens blijft er voldoende afstand tussen de inritten aanwezig.

Het aspect 'verkeer' zal daarom niet voor belemmeringen zorgen.

Parkeren

Voor ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening heeft de gemeente 's-Hertogenbosch een eigen parkeernormenbeleid vastgesteld. Dit beleid is vastgelegd in de Nota Parkeernormering 2016 Auto en Fiets, die is vastgesteld op 21 september 2016. De nota geeft normen en richtlijnen voor functies, gebaseerd op kentallen van het CROW, voor de zes verschillende zones binnen de gemeente. De nota geeft alleen voor de meest voorkomende functies, te weten wonen, werken en winkels, parkeernormen. Voor de ontwikkeling van andere functies gelden richtlijnen hoe met parkeren omgegaan moet worden.

In figuur 4.3 is de gebiedsindeling van de gemeente 's-Hertogenbosch ten aanzien van parkeren weergegeven. Hierop is te zien dat het plangebied is gelegen binnen deze zone 'rest bebouwde kom'. Voor woningen groter dan 150 m² bvo geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Dit is inclusief een bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaats per woning. Ter plaatse van de toe te voegen woning moeten dus nog 2 extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd, waar voldoende ruimte aanwezig is. In de planregels is een parkeerregeling opgenomen, waarmee wordt gewaarborgd dat er voldoende parkeergelegenheid is.



Figuur 4.3: Ligging plangebied op kaart 'Gebiedsindeling parkeernormering gemeente 's-Hertogenbosch'

4.4 Openbare ruimte

Met onderhavig plan worden beperkte wijzigingen in de openbare ruimte aangebracht. De beschreven activiteiten in paragraaf 4.1 worden allemaal op eigen terrein gerealiseerd. Wel wordt de nieuwe woning middels een nieuwe inrit ontsloten op de Weidestraat, tussen de bestaande bomen. Zie figuur 4.2 voor de mogelijke situering van de inrit.

4.5 Bomen

De realisatie van de woning heeft geen invloed op de bomen in de omgeving en de bomen aan de rand van het perceel. Daarnaast is er voldoende ruimte om de nieuwe inrit (voor de nieuwe woning) aan te leggen zonder dat een boom (of bomen) aan de Weidestraat gekapt hoeft/hoeven te worden, zoals weergegeven is in figuur 4.2. Om deze reden kan worden gezegd dat met onderhavige ontwikkeling geen bomen worden aangetast of gekapt.

Hoofdstuk 5 Milieu, duurzaamheid en waarden

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft weer hoe milieuaspecten een rol hebben gespeeld bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan. Tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening bestaat een duidelijke relatie. De milieukwaliteit vormt namelijk een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Het is daarnaast van belang om milieubelastende functies (zoals bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies (zoals woningen). Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende of hinderlijke situaties moeten voorkomen worden.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt voor voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te garanderen naast de zorg dat er voor bedrijven voldoende ruimte voorhanden is om de bedrijfsactiviteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden (normen) uit te kunnen voeren.

Richtlijn

Bij het beoordelen van (binnen het plangebied of elders gelegen) de bedrijven welke invloed hebben op het plangebied, is gebruik gemaakt de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering”. De VNG brochure is een richtlijn, vormt geen wettelijk kader maar heeft als gevolg van jurisprudentie de status van pseudo-wetgeving gekregen. Deze richtlijn biedt kaders om milieuzonering goed in ruimtelijke plannen af te wegen. In de VNG-uitgave staan minimale richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar die gebaseerd zijn op een “gemiddeld” modern bedrijf. Deze richtafstanden gelden vanaf de perceelgrens van het bedrijf waar de bedrijfsactiviteiten plaats kunnen vinden (of de opslagvoorziening of installatie) tot aan de gevel van woningen in een 'rustige woonwijk'. Indien het bedrijf afwijkt door grootte, technische voorzieningen, afschermingen et cetera is het mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de (indicatieve) afstanden. De grootste van de vier VNG-richtafstanden (voor geur, stof, geluid of gevaar) is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieu-categorie. De milieucategorie van een bedrijf kan variëren van 1 (een licht bedrijf, met een hinderafstand van 10 meter) tot 6 (een zeer zwaar bedrijf, met een hinderafstand van 1500 meter).

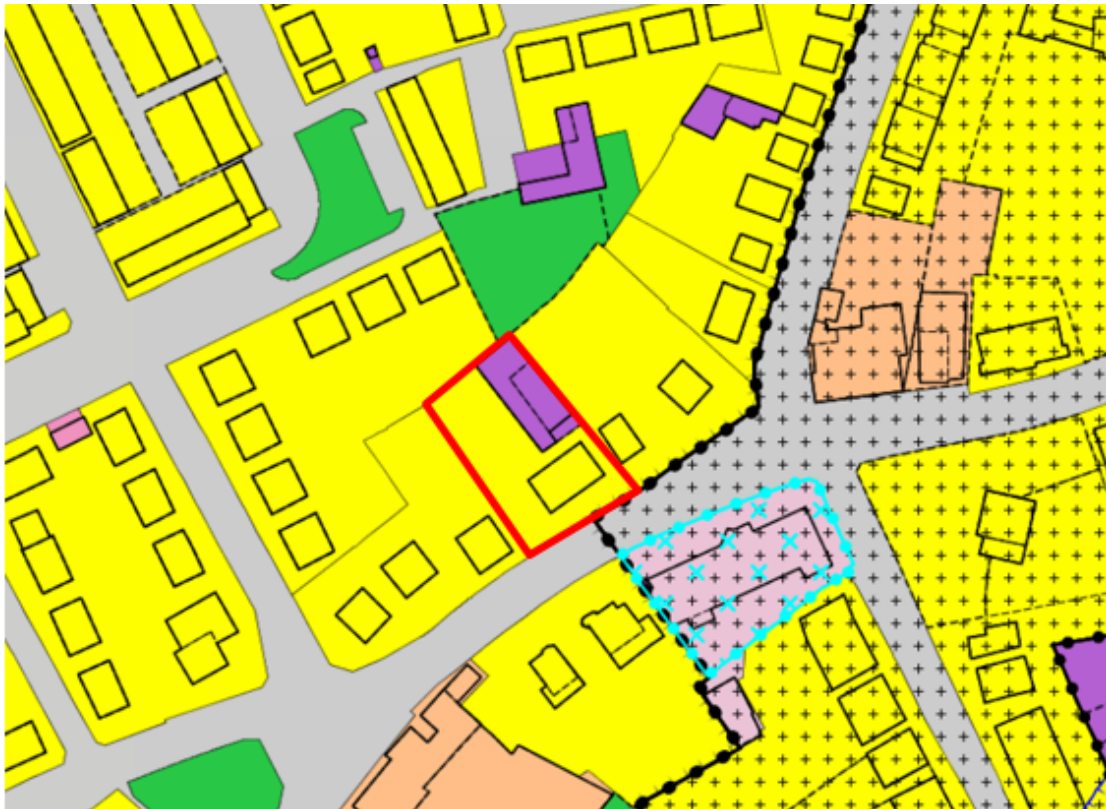
Beoordeling

Invloed initiatief op omgeving

Met dit initiatief worden geen milieubelastende functies mogelijk gemaakt. Er wordt slechts een nieuwe woning gerealiseerd. Daarnaast verdwijnt een bedrijf binnen het plangebied. De ontwikkeling zorgt daarom niet voor belemmeringen voor omliggende gevoelige functies.

Invloed omgeving op initiatief

Om te bepalen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning is naar verschillende milieubelastende bedrijven en functies in de omgeving gekeken. In figuur 5.1 zijn deze bedrijven en functies rondom het plangebied weergegeven. Hierop is te zien dat er verspreid enkele bedrijfsbestemmingen liggen en daarnaast nog een kantoorbestemming, dienstverleningbestemming en twee gemengde bestemmingen aanwezig zijn in de omgeving. De nieuwe woning (en tevens ook de te behouden woning) is niet gelegen binnen de richtafstanden van deze bedrijven (behorende bij de milieucategorie die maximaal is toegestaan binnen de bestemming). Om deze reden kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zorgt daarom niet voor belemmeringen.



Bedrijfsbestemmingen:

- bedrijven tot en met milieucategorie 2
- bijbehorende richtafstand bedraagt 30 meter
- daadwerkelijke afstand is 80 meter tot nieuwe woning

Gemengde bestemmingen:

- functies tot en met milieucategorie 1
- bijbehorende richtafstand bedraagt 10 meter
- daadwerkelijke afstand is circa 43 meter tot nieuwe woning

Kantoor bestemming:

- slechts kantoren toegestaan (milieucategorie 1)
- bijbehorende richtafstand bedraagt 10 meter
- daadwerkelijke afstand is circa 23 meter tot nieuwe woning

Dienstverlening bestemming:

- slechts dienstverlening toegestaan (milieucategorie 1)
- bijbehorende richtafstand bedraagt 10 meter
- daadwerkelijke afstand is circa 125 meter tot nieuwe woning

Figuur 5.1: Ligging en eigenschappen bedrijven en functies in de omgeving

5.3 Geluid

Bij een ruimtelijk plan dient rekening te worden gehouden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder en Wet milieubeheer. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een “goed woon- en leefklimaat”. Het aspect geluid kent voor geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) afhankelijk van typen geluidsbronnen een wettelijk kader die van belang zijn bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor geluidsgevoelige bestemmingen (als woningen) grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Het stelsel is gericht op het voorkomen van nieuwe geluidgehinderden.

5.3.1 Wegverkeerlawaai

Wettelijk kader

Langs alle wegen bevinden zich conform de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, met uitzondering van wegen op woonerven en 30 km/uur-wegen. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) aan wettelijke normen te voldoen. De breedte van een geluids-onderzoeks-zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). De beoogde ontwikkeling ligt binnen de geluidzone van de Tuinstraat en Weidestraat (50 km.uur). Voor de geluidsbelasting op de gevels van nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de wettelijke geluidszone van deze weg geldt een ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. Onder voorwaarden is een hogere waarde mogelijk tot 63 dB. Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB wordt overschreden, zijn maatregelen noodzakelijk gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan de gevel. Voor zulke maatregelen wordt onderstaande volgorde aangehouden:

- Bronmaatregelen (bijvoorbeeld aanpassing intensiteiten of soort wegdekverharding)
- Overdrachtsmaatregelen (bijvoorbeeld geluidsafscherming)
- Maatregelen bij de ontvanger (bijvoorbeeld aanbrengen extra geluidsisolatie aan de gevel of woningindeling)

Zijn deze maatregelen niet mogelijk, niet gewenst of niet doeltreffend, dan kan de gemeente onder bepaalde voorwaarden voor nieuwe geluidsgevoelige objecten een hogere (geluid)waarde verlenen. Voorwaarden die worden gesteld aan een te verlenen hogere waarde zijn ten gunste van de geluidssituatie en dus het woon- en leefklimaat bij de gevoelige objecten. Hiervoor heeft gemeente 's-Hertogenbosch een 'hogere waarde beleid' vastgesteld. De voorwaarden waaronder een eventuele hogere waarde wordt verleend zijn afhankelijk van de hoogte van de geluidsbelasting en het type gebied waarin het plan zich bevindt. Per gebiedstype geldt een ambitie voor wat betreft de geluidsbelastingen. Zo wordt bijvoorbeeld in een (normaliter rustig) buitengebied een lager geluidsniveau nagestreefd dan in een rumoerig gebied langs een drukke snelweg met verhoogde geluidsbelastingen. Een hogere waarde mag – zoals gezegd - de maximale geluidsbelasting van 63 dB niet overschrijden. Voorwaarden voor een vast te stellen hogere waarde zijn bijvoorbeeld de aanwezigheid van een geluidsluwe (rustige) zijde en een geluidsniveau in de buitenruimte (zoals achtertuin/balkon) dat voldoet aan de ambitie voor het betreffende gebied. Voor geluidsbelastingen op gevels meer dan 63 dB kan geen ontheffing worden verleend.

Naast het toetsingskader en wettelijke eisen van de Wgh dienen er altijd zodanige gevelmaatregelen te worden genomen dat wordt voldaan aan de maximale geluidsbinnenwaarde op grond van het Bouwbesluit. Deze maximale geluidsbinnenwaarde is ten gunste van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in betreffend object. Met de aanvraag om omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat deze binnenwaarde wordt voldaan.

Gemeentelijk geluidbeleid

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft het geluidsbeleid gebiedsgericht ontwikkeld. Binnen het grondgebied van de gemeente worden negen gebiedstypen onderscheiden, te weten: Centrum stedelijk, Buiten centrum, Groen stedelijk, Dorps landelijk, Agrarisch gebied, Natuurgebied, Stromingszone, Bedrijventerrein (licht), Gezoneerde industrieterreinen. De ruimtelijke- en functionele kenmerken zijn voor typering bepalend geweest. In het geluidsbeleid worden onder andere geluidsambities voor verschillende gebieden vastgelegd; zo wordt bijvoorbeeld een lager geluidsniveau nagestreefd voor woonwijken dan voor het centrumgebied. Voor ieder gebied is het geluidsbeleid voor de thema's verkeer en bedrijven een passende geluidskwaliteit opgenomen. De

geluidskwaliteit geeft aan wat de ambitie is van een gebied. Het plangebied is gelegen in een 'Stromingszone'. De geluidsklasse (ambitie) bedraagt 48-53 dB (onrustig) en de geluidsklasse (bovengrens) bedraagt 58-63 dB (lawaaig). Hieronder zal toetsing aan dit beleid plaatsvinden.

Beoordeling

Er is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek wordt hieronder beschreven. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 1.

In het onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de te realiseren woningen aan de Weidestraat 5 te Rosmalen berekend. Uit het onderzoek blijkt dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd ten aanzien van de Weidestraat. De maximaal te ontheffen grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk of niet gewenst. De bovengrens uit het gemeentelijk geluidbeleid (lawaaig, 63 dB) wordt ter plaatse van alle beoordelingspunten (alle hoogten) niet overschreden. De hoogst berekende waarde bedraagt 58 dB (zeer onrustig). Bij het toekennen van een hogere waarde moeten de criteria, benoemd in paragraaf 3.2 van de rapportage, in de afweging worden betrokken.

Een onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels, met een geluidbelasting van 54 dB en hoger, wordt noodzakelijk geacht. Getoetst moet worden of er voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 die gelden bij nieuwbouw. Dit is alleen noodzakelijk als deze geveldelen een scheiding tussen een verblijfsruimte en de buitenlucht vormen.

5.3.2 Railverkeerslawaaï

Wettelijk kader

Langs alle spoorwegen bevinden zich conform de Wgh geluidszones. De breedte van de zone is afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond. Als de ontwikkeling in de zone ligt, is de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting op de gevel (of bouwvlak als dat groter is) van de woning 55 dB. Er is (onder voorwaarden) een hogere geluidbelasting mogelijk tot 68 dB.

Gemeentelijk geluidbeleid

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft het geluidsbeleid gebiedsgericht ontwikkeld. Binnen het grondgebied van de gemeente worden negen gebiedstypen onderscheiden, te weten: Centrum stedelijk, Buiten centrum, Groen stedelijk, Dorps landelijk, Agrarisch gebied, Natuurgebied, Stromingszone, Bedrijventerrein (licht), Gezoneerde industrieterreinen. De ruimtelijke- en functionele kenmerken zijn voor typering bepalend geweest. In het geluidsbeleid worden onder andere geluidsambities voor verschillende gebieden vastgelegd; zo wordt bijvoorbeeld een lager geluidsniveau nagestreefd voor woonwijken dan voor het centrumgebied. Voor ieder gebied is het geluidsbeleid voor de thema's verkeer en bedrijven een passende geluidskwaliteit opgenomen. De geluidskwaliteit geeft aan wat de ambitie is van een gebied. Het plangebied is gelegen in een 'Stromingszone'. De geluidsklasse (ambitie) bedraagt 55-58 dB (onrustig) en de geluidsklasse (bovengrens) bedraagt 63-68 dB (lawaaig).

Beoordeling

Gezien de ligging nabij de spoorlijn van het traject Den Bosch - Oss/Nijmegen is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaï uitgevoerd. De conclusie wordt hieronder beschreven. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

In het onderzoek is de geluidbelasting vanwege het railverkeer in de omgeving op de te realiseren woning aan de Weidestraat 5 te Rosmalen berekend. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde van 55 dB niet wordt overschreden ter plaatse van alle beoordelingspunten. De hoogst berekende waarde bedraagt 52 dB. De ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid (55-58 dB) wordt niet overschreden. De gewenste woning is binnen een gebied gelegen met de geluidsklasse 'redelijk rustig'. Er hoeft daarom geen wettelijke procedure te worden gevolgd. Railverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het gewenste plan.

5.3.3 Industrielawaai

Het plan voorziet niet in de realisatie van milieubelastende functies of een functie met een bepaalde geluidsuitstraling. Een onderzoek naar Industrielawaai is dan ook niet noodzakelijk. Voor wat betreft de invloed van bedrijven en functies in de omgeving op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.2.

5.4 Trillingen

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

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

Beoordeling

Het onderzoeksgebied van trillingen bij (spoor)wegen ligt vrijwel altijd binnen een afstand van ongeveer 100 meter vanaf de bron. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen 100 meter van een spoorlijn. De dichtstbijzijnde spoorlijn (traject Den Bosch - Oss/Nijmegen) ligt op circa 170 meter van het plangebied. Een onderzoek naar trillingen is dan ook niet noodzakelijk.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die kunnen ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit heeft betrekking op inrichtingen (bedrijven), transportroutes en buisleidingen. Omdat de gevolgen bij een calamiteit groot kunnen zijn, is in wetgeving bepaald wanneer risico's – met het voldoen aan normen – aanvaardbaar zijn en wanneer ze verantwoord moeten worden. Deze zogenaamde verantwoordingsplicht betekent dat in ruimtelijke procedure de keuzes moeten worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan in te stemmen met de risico's en de betreffende situatie aanvaardbaar te vinden.

De aanvaardbare risico's zijn vast gelegd in diverse besluiten. De belangrijkste in de ruimtelijke ordening zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen, zijn er belangrijke verschillen.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico wordt gedefinieerd als "de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en

onbeschermde op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een risicovolle activiteit". In Nederland heeft de overheid bepaald dat in principe nergens in Nederland iemand een groter plaatsgebonden risico mag lopen dan 1 op de 1 miljoen per jaar (10^{-6} /jaar). Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten (zoals woningen, ziekenhuizen, scholen) geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren, winkels en bedrijfsgebouwen) geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Activiteitenbesluit

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit (of uurwerkbesluit).

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente 's-Hertogenbosch

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

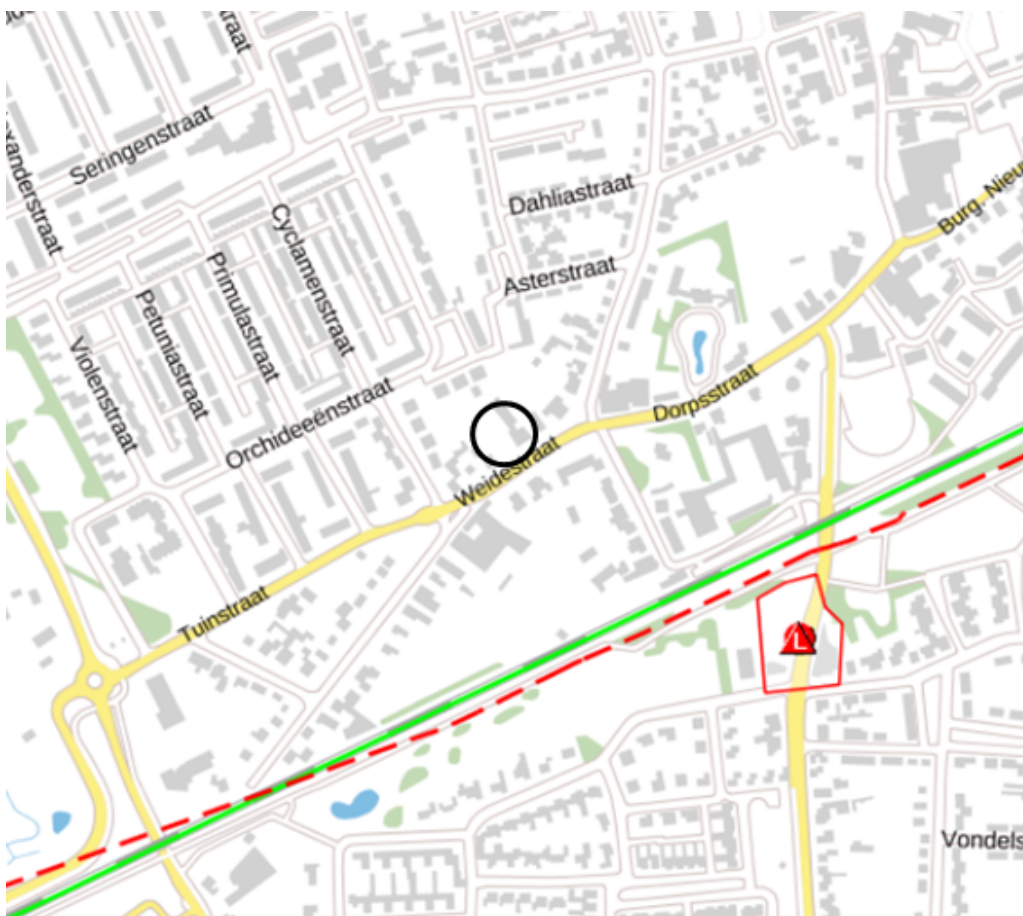
Beoordeling

Toetsing beleidsvisie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van één nieuwe woning. De bewoners worden als normaal zelfredzaam beschouwd. Dit object (woning) wordt beschouwd als kwetsbaar object (naar analogie van het Bevi). Hiervoor zijn in het *Uitvoeringskader EV, deel C* de eisen geformuleerd. Deze eisen zijn vertaald in kleurenkaarten. De beoogde ontwikkeling vindt plaats in een oranje gebied. Kwetsbare objecten zijn hierin wel of niet toegestaan. Dit is afhankelijk van de hoogte van het groepsrisico en de beheersbaarheid.

Beschouwing risicobronnen

In figuur 5.2 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Figuur 5.2: Uitsnede risicokaart (plangebied zwart omcirkeld), raadpleging 5 december 2018

Op de uitsnede van de risicokaart is te zien dat de onderstaande risicobronnen zijn aanwezig in de nabijheid van de ontwikkeling:

- LPG-tankstation
- Buisleiding Gasunie
- Transportroute spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen (trajectnr. 64B.1)

LPG-tankstation

Het tankstation BP v.d. Berg aan de Molenstraat 9 bevat verschillende risicovolle installaties zoals een vulpunt, LPG-reservoir, ondergrondse benzine- en dieseltanks en een LPG-affleverinstallatie. De grootste PR-contour die wordt gevormd bedraagt 40 meter. De grootste afstand tot de grens van het invloedsgebied voor verantwoording groepsrisico is 150 meter. Het plangebied is gelegen op 250 meter. Het plangebied ligt daarmee buiten de aan te houden PR- en GR-afstanden.

Buisleiding Gasunie

Ten zuiden van het plangebied, evenwijdig aan de spoorlijn, loopt een buisleiding van de Gasunie. De aardgasleiding heeft een diameter van 324 mm (12,76 inch) en een maximale werkdruk van 40,00 bar. Voor een leiding met dergelijke eigenschappen geldt het volgende:

- 1% letaliteit bij 150 meter
- 100% letaliteit bij 80 meter

Het plangebied is gelegen op circa 200 meter van deze buisleiding en ligt daarmee buiten deze afstanden.

Transportroute spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen

Ten zuiden van het plangebied loopt de spoorlijn van het traject 's-Hertogenbosch-Nijmegen. Deze spoorlijn behoort tot het Basisnet Spoor. Uit de 'Regeling Basisnet' (<https://wetten.overheid.nl>) blijkt dat voor deze spoorlijn een PR 10^{-6} heeft van 0 meter (PR-plafond), een PR 10^{-7} van 11 meter en een PR 10^{-8} van 122 meter (GR-plafonds). Het plangebied is gelegen op ruim 175 meter van deze spoorlijn. Het plangebied ligt daarmee buiten de aan te houden PR- en GR-afstanden.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een risicoafstand van het PR of het GR. Nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Het aspect 'externe veiligheid' zorgt niet voor belemmeringen.

5.6 Lucht

Het doel van de Wet luchtkwaliteit (opgenomen in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀, PM_{2,5} fijn stof), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt en daar waar het juiste kwaliteitsniveau al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden. De grenswaarden voor luchtkwaliteit kunnen beperkend zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen en plannen. Uitgangspunt is dat een ruimtelijke plan (een project) niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren.

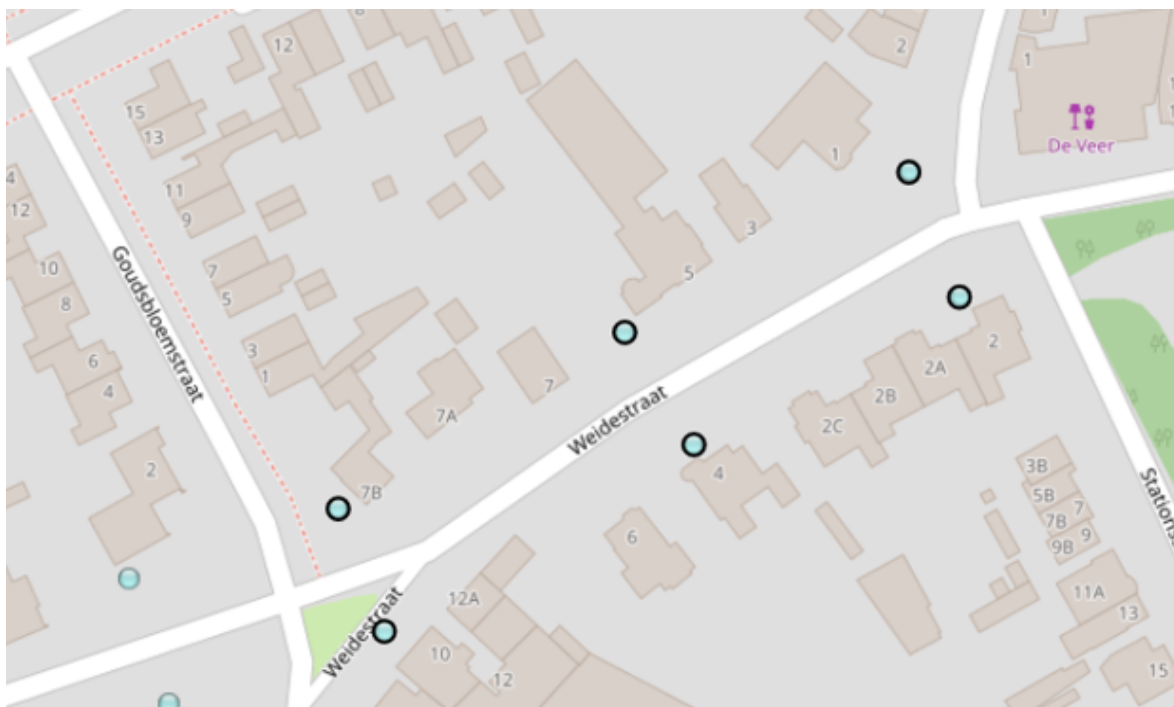
Kleine projecten en ruimtelijke plannen, waarvan duidelijk is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Dit is geregeld in het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)". De grens NIBM voor de stoffen PM10 (fijnstof) en NO2 ligt vanaf 1 augustus 2009 op 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Om de bijdrage aan de luchtkwaliteit bij een kleiner ruimtelijk plan of verkeersplan vast te kunnen stellen, is door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu een speciale rekentool ontwikkeld, genaamd de NIBM-tool. Met het invoeren van het extra aantal voertuigbewegingen en aandeel vrachtverkeer, bepaalt de NIBM-tool – uitgaande van worst-case omstandigheden – de bijdrage aan luchtkwaliteit en daarmee of een plan wel of niet NIBM is.

Beoordeling

Uitgaande van een worst-case uiterst maximum van 8 motorvoertuigbewegingen per woning per etmaal (conform CROW, verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer), toont de NIBM-tool aan dat dit verkeer niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarom hoeft onderhavig plan formeel niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Tevens wordt een bedrijfsbestemming verwijderd, waardoor de verkeersbewegingen, die dit bedrijf genereerde, vervallen.

Wel moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzocht worden wat de feitelijke luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe woningen is. In figuur 5.3 zijn de achtergrondwaarden van de concentraties stikstof en fijnstof in de lucht, ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten uit de NSL-monitoringstool, weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de waarden ruim onder de norm liggen. Er kan dan ook worden gezegd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen in het kader van de luchtkwaliteit.

Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen.



Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
15523092	18.4	19.4	7.1	12.0	2020
15523858	18.4	19.4	7.1	12.0	2020
15524072	18.5	19.4	7.2	12.0	2020
15524711	18.5	19.4	7.2	12.0	2020
15524491	18.4	19.4	7.1	11.9	2020
15525352	18.4	19.4	7.1	11.9	2020
Norm	40	40	35	25	

Figuur 5.3: Achtergrondwaarden luchtkwaliteit (bron: NSL-monitoringstool)

5.7 Bodem

Algemeen

Bij plannen en ontwikkelingen, het daarvoor opstellen van bestemmingsplannen of het wijzigen daarvan is altijd de hoofdvraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Derhalve dient de bodemkwaliteit binnen het plangebied bekend te zijn. Hiermee kan worden beoordeeld of de aanwezige bodemkwaliteit wel of niet geschikt is voor de toekomstige bestemming.

Bodemsituatie

Er is door NIPA Milieutechniek BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 3. Hierna worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Weidestraat 5 te Rosmalen, kadastraal bekend als gemeente Rosmalen, sectie H, nummer 1068, blijkt dat:

- de baksteenhoudende bovengrond licht verontreinigd is met PAK, lood, zink, minerale olie en PCB;
- de zintuiglijk schone bovengrond licht verontreinigd is met lood;
- in de zintuiglijk schone ondergrond geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde zijn aangetoond;
- in het grondwater geen verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarde zijn gemeten.

Op basis van deze resultaten dient de hypothese in principe verworpen te worden. De gevolgde strategie is echter als voldoende te beschouwen.

De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is, ons inziens, niet zinvol. Tegen de wijziging van de bestemming van de onderzoekslocatie zijn, ons inziens, geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

Indien grond afgevoerd moet worden van de locatie, dient rekening gehouden te worden met gebruiksbeperkingen van de vrijkomende grond. Conform de Regeling bodemkwaliteit mag de grond slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Eventueel vrijkomende grond mag echter wel op de locatie worden hergebruikt. Grond die binnen de gemeente wordt hergebruikt kan, als de gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, op basis van dit rapport hergebruikt worden. Indien de gemeente niet over een bodemkwaliteitskaart beschikt of de grond buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart toegepast zal worden, dient een partijkeuring conform het BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001 uitgevoerd te worden.

Het aspect 'bodem' zorgt niet voor belemmeringen.

5.8 Water

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

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

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

De doelen van het waterschap Aa en Maas zijn vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. In de Keur van het Waterschap staan de regels (met name geboden en verboden) die een waterschap hanteert bij de bescherming van onder andere waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Deze regels voorkomen dat dijken en oevers beschadigen. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken, rivieren en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen.

Daarnaast is met de komst van de Waterwet het waterschap bevoegd gezag geworden voor de regulering van grondwateronttrekkingen en infiltraties (op een aantal onder de provinciaal bevoegdheid vallende categorieën na; zie art. 6.4 Waterwet).

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

procedures verkregen moeten worden.

Uitgangspunten voor integraal waterbeheer

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:

- Gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- Voorkomen van vervuiling van water;
- Schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:
 - Hergebruik
 - infiltratie/bergen
 - afvoer;
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen, zodat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Dit betekent dat:
 - De afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
 - De grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
 - Grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
 - (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
 - Het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

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

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

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

Verordening hemelwater en grondwater 's-Hertogenbosch 2017

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

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

Beoordeling

Hemelwater

In de huidige situatie is sprake van circa 700 m² aan bebouwing. Met dit initiatief wordt één nieuwe woning toegevoegd, maar daarnaast de huidige (bedrijfs)bebouwing op het achterterrein gesloopt. De twee woningen in de toekomstige situatie hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 300 m². Met de eventuele overige bijgebouwen die gerealiseerd worden op het achterterrein wordt het huidige bebouwingsoppervlak van 700 m² niet overschreden. In totaal wordt gezorgd voor circa 550 m² aan verhard oppervlak met onderhavig plan. Er wordt dus gezorgd voor een afname van het verhard oppervlak. De huidige bebouwing is aangesloten op het hemelwaterriool.

In de gemeentelijke Verordening hemelwater en grondwater is opgenomen dat hemelwater niet geloosd mag worden op het rioolstelsel. De eigenaar van het perceel heeft de verplichting het hemelwater op eigen terrein te verwerken en heeft daarbij vrije keuze tussen de toe te passen voorzieningen waarbij geldt dat de minimale te realiseren hemelwatervoorziening 60 mm (per m² verhard oppervlak) moet kunnen verwerken. In onderhavig geval komt dit neer op 33 m³ (uitgaande van 550 m² verhard oppervlak). Het realiseren van deze hoeveelheid aan waterberging is conform de gemeentelijke verordening verplicht. Bij nadere uitwerking in het kader van de omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen' wordt gezorgd dat hieraan wordt voldaan.

Afvalwater

Met de realisatie van de nieuwe woning zal het afvalwater naar schatting iets toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Er is in de toekomstige situatie namelijk sprake van een extra woning. Anderzijds wordt de huidige bedrijfsbebouwing gesloopt. Gezien de zeer beperkte toename is te verwachten dat het huidige riool dit extra afvalwater kan verwerken. Op dit punt worden daarom ook geen belemmeringen verwacht.

Grondwater

Met dit initiatief worden geen werkzaamheden verricht die invloed hebben op de grondwatersituatie en/of maaiveldhoogte. Er wordt niet opgehoogd of ontgraven. Op dit punt worden daarom ook geen belemmeringen verwacht.

Oppervlaktewater

Ter plaatse van het plangebied en haar directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. Het initiatief heeft daarom ook geen negatieve gevolgen op het oppervlaktewater binnen de gemeente 's-Hertogenbosch.

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

5.9 Duurzaamheid

We staan in Nederland voor ingewikkelde opgaven. Niet alleen moeten we steeds meer mensen huisvesten, ook hebben we rekening te houden met klimaatverandering en een toenemende schaarste aan energie en grondstoffen. Ook ontworpen hoesbuien steeds vaker de openbare ruimte.

Op dit moment werken we intensief aan het verduurzamen van onze gemeente 's-Hertogenbosch. Hierbij is 'energie' een belangrijk speerpunt binnen onze gemeente. Enerzijds door het realiseren van duurzame energievormen (zoals windturbines, zonnepanelen, warmtepompen) en anderzijds door het energiezuinig (neutraal) laten bouwen. Ook oplossingen voor waterbeheer dragen bij aan de ontwikkeling van een duurzame (toekomstbestendige) gemeente.

Energie

Zoals gezegd is energiebeheer een belangrijk speerpunt binnen duurzaamheids-ambities van de gemeente 's-Hertogenbosch. De gemeente heeft doelen gesteld waaraan wordt gewerkt om te komen tot een klimaat neutrale gemeentelijke organisatie in 2020, een klimaatneutrale gebouwde omgeving in 2035 en 's-Hertogenbosch volledig klimaatneutraal in 2050. Deze ambities zijn fors te noemen, waarbij 'alles uit de kast'

moet worden gehaald. Deze doelstelling betekent dat niet alleen de gemeente veel doet, maar ook de Bossche bedrijven, inwoners, ontwikkelaars, maatschappelijke groepen, woningcorporaties zullen hierin moeten investeren, samenwerken, creatief zijn en vooruitdenken. De gemeentelijke energie-ambitie en -doelstellingen zijn vastgelegd in het "Energie-transitieprogramma 's-Hertogenbosch 2016-2020", vastgesteld door de gemeenteraad op 31 januari 2017. Ook het recente bestuursakkoord (2018-2022) stelt dat we als gemeente een serieuze bijdrage leveren om de klimaatverandering tegen te gaan, bijvoorbeeld via het opwekken van duurzame energie en het energiezuinig laten bouwen in onze gemeente.

Woningen

Vanaf 1 juli 2018 mogen nieuwe woningen en andere nieuwe kleinverbruikers niet meer op aardgas worden aangesloten. Vanaf 1 januari 2020 moet nieuwbouw aan zogenaamde 'BENG-eisen' voldoen. BENG staat voor "Bijna Energie Neutraal Gebouw". In de tussenliggende periode geldt voor woningen een EPC waarde van 0,4. Het gemeentelijk bestuursakkoord zet bij ontwikkelingen in om vooruit te lopen op de landelijke norm (zoals deze zich nu laat aanzien).

Met de nieuwbouw dient aan de 'BENG-eisen' te worden voldaan. De nieuwe woning wordt niet op aardgas aangesloten.

Klimaatverandering

Het klimaat verandert. In Nederland krijgen we volgens de meest recente KNMI-modellen in de toekomst te maken met meer extreme weersomstandigheden zoals langere droge periodes, heftigere buien (met mogelijk meer onweer, neerslag, hagel en wind) en gemiddeld zal de temperatuur stijgen. Door hierop tijdig te anticiperen en aanpassingen door te voeren aan de fysieke leefomgeving van de stad en adaptief gedrag van haar inwoners te ondersteunen, blijft de stad van de toekomst veilig en leefbaar.

Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de waterparagraaf.

5.10 Milieueffectrapportage

Nagegaan is of voor dit bestemmingsplan een Milieueffectenrapport of een m.e.r. beoordeling opgesteld moet worden. Voor ruimtelijke plannen dient een m.e.r.(beoordeling) te worden opgesteld indien:

- a. er sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit op grond van de bijlagen bij het Besluit m.e.r.;
- b. voor het plan een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet (Nbw) is vereist.

ad a.

In de bijlage bij het Besluit mer is opgenomen welke activiteiten mer-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten mer-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). De activiteiten die dit bestemmingsplan mogelijk maakt zijn op grond van de bijlagen bij het Besluit niet m.e.r. (beoordelings) plichtig. Dit project kan aangeduid worden als een stedelijk ontwikkelingsproject (bijlage D 11.2).

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r. beoordelingsplichtig indien het betreft een gebied met een oppervlakte van meer dan 100 hectare, of meer dan 2000 woningen of meer dan 200.000 bruto vloeroppervlakte bevat. Aan al deze criteria voldoet het plangebied (er komen beschrijving bouwenvelop) niet dus op grond hiervan is geen m.e.r. nodig. Verder blijkt uit de in het vervolg van dit hoofdstuk genoemde onderzoeken dat er geen (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, eventueel na het treffen van maatregelen, aanwezig zijn.

ad b.

Het plangebied ligt in stedelijk gebied en op 4,7 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek'.

De gewenste ontwikkelingen in het plangebied zullen geen significant negatief effect hebben op het Natura

2000-gebied. De tussenliggende afstand is hiervoor te groot en de externe factoren door de ontwikkelingen zijn dusdanig van aard zijn dat geen negatieve effecten op dit Natura2000-gebied zijn te verwachten. Een rechtstreekse m.e.r.-(beoordelings-)plicht is derhalve niet aan de orde.

5.11 Ecologie

Toetsingskader

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

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

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

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

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

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

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

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

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

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

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen

toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

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

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

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

Onderzoek

Met onderhavig plan wordt enige bebouwing gesloopt. Daarnaast zijn er enkele ingrepen nodig in het kader van het realiseren van de nieuwe woning. Er is vastgesteld, op basis van expert judgement, dat bij de te slopen bebouwing en/of ingrepen geen beschermde soorten in het geding raken. Er is derhalve ook geen (nader) ecologisch onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect 'flora en fauna' zorgt niet voor belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente. Dit beleid is op 15 juni 2010 vastgesteld. Ten behoeve van het beleid zijn voor archeologische waarden en archeologische verwachtingsgebieden binnen de gemeentegrenzen specifieke eisen of voorwaarden opgesteld en verwerkt tot een archeologische beleidskaart. De zones met een hoge en middelhoge archeologische verwachting zijn op de beleidskaart vertaald in zones waar verspreide nederzettingen en grafvelden uit de prehistorie, Romeinse tijd en Middeleeuwen aanwezig zijn (al dan niet afgedekt door een recent ophogingspakket). Voor de zones met een lage verwachting zijn op de beleidskaart geen nadere eisen opgenomen. Wel zal bij m.e.r.-plichtige projecten en projecten die onder de Tracéwet vallen nader onderzoek worden verlangd.

Onderzoek

Archeologie

Er is door Salisbury BV een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het complete onderzoek is in bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen. Hieronder worden de belangrijkste resultaten en conclusies beschreven.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente 's-Hertogenbosch geldt voor het gehele plangebied een hoge archeologische verwachting vanaf het Laat-Paleolithicum. Op basis van het bureauonderzoek kan worden gesteld dat een hoge verwachting inderdaad van toepassing is op de periode Laat-Paleolithicum tot en met het begin van de Vroege Middeleeuwen. Resten uit deze perioden kunnen zijn beschermd door een eventueel aanwezig esdek dat in de Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd is opgebracht. Ook voor de laatstgenoemde periode is de verwachting hoog. Het gebied is in die periode naar verwachting vooral in gebruik geweest voor agrarische doeleinden.

Eventuele archeologische sporen kunnen zich direct onder de bouwvoor bevinden in een esdek of daaronder in

de top van het pleistocene dekzand. Deze kunnen mogelijk al verstoord zijn geraakt door de bouw van een huis in de twintigste eeuw. Aan de noordkant van het huis heeft in de afgelopen decennia meermaals uitbreiding van bebouwing plaatsgevonden. In de niet bebouwde delen van het plangebied zijn geen aanwijzingen voor bodemverstoringen aangetroffen.

Tijdens het veldonderzoek is in eerste instantie een verkennend booronderzoek uitgevoerd op basis waarvan de bodemopbouw is bepaald. Tijdens het veldonderzoek is vervolgens besloten ter hoogte van de locaties met podzolbrokken (boring 1, 2 en 6) de boringen opnieuw te zetten met een 15 cm Edelmanboor om een groter monstervolume te verzamelen en deze te controleren op vondsten. Uit het booronderzoek komt naar voren dat de bodem is verstoord tot in het dekzand. Daarnaast doet het ontbreken van vondsten vermoeden dat in het plangebied geen vindplaatsen aanwezig zijn. Verwacht wordt dat dit ook voor de rest van het plangebied geldt waar geen boringen konden worden gezet in verband met bebouwing.

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de hoge verwachtingswaarde van het plangebied naar beneden kan worden bijgesteld. De kans op het aantreffen van een (intacte) archeologische vindplaats in het plangebied wordt klein ingeschat omdat in het plangebied geen aanwijzingen zijn aangetroffen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Tijdens het veldonderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die laten zien dat in het plangebied mogelijk een behoudenswaardige vindplaats aanwezig is. Met het oog op voorgaande adviseert Salisbury Archeologie b.v. het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ingrepen.

Met betrekking tot de aanbevelingen/bevindingen uit onderhavig onderzoek dient contact opgenomen te worden met het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente 's-Hertogenbosch. Ook voor het vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied en haar omgeving, kunnen achterhaald worden middels de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van Noord-Brabant. Een uitsnede van deze kaart is in figuur 5.4 weergegeven.



Figuur 5.4: Uitsnede CHW-kaart Noord-Brabant (plangebied rood omkaderd)

In figuur 5.4 is te zien dat het plangebied niet is gelegen binnen een 'archeologisch landschap', 'complex van cultuurhistorisch belang', 'cultuurhistorisch vlak' of een 'cultuurhistorisch landschap'. Ten zuiden van het plangebied loopt een historisch geografische lijnstructuur met een 'redelijke hoge' waarde. Met dit plan worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die deze lijnstructuur doorbreken of aantasten. Daarnaast is het plangebied gelegen buiten de molenbiotop van de molen (en tevens Rijksmonument) ten zuidoosten van het plangebied. Gezien de aard en omvang van het plan zijn geen negatieve effecten op cultuurhistorisch waardevolle bouwkunsten of gebouwen te verwachten. In het kader van het welstandsbeleid wordt gezorgd dat de toekomstige woning aansluit bij de andere gebouwen en woningen in deze straat. Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot het aspect cultuurhistorie.

Conclusie

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' zorgen niet voor belemmeringen.

Hoofdstuk 6 Juridisch-bestuurlijke aspecten

6.1 Algemeen

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

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden in het plangebied aangegeven. In dit geval is uitsluitend de bestemming 'Wonen' opgenomen. Daarnaast zijn er enkele maatvoerings- en bouwaanduidingen op de verbeelding opgenomen, alsmede twee bouwvlakken. De juridische betekenis van deze aanduidingen zijn in de regels van het bestemmingsplan terug te vinden. De bestemmingen worden in de volgende paragraaf nader toegelicht.

6.3 Toelichting op de planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

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

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

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

Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Wonen

Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepsactiviteiten, huisvesting in verband met mantelzorg, tuinen en erven, en bijbehorende ondergeschikte voorzieningen zoals parkeer- en groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. In de bouwregels zijn de bebouwingsmogelijkheden beschreven per bouwperceel (woningen, bijgebouwen, overkappingen en overige bouwwerken).

Ook zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. De eerste verplichting ziet op het feit dat bouwen van de woning alleen is toegestaan indien de woningen een dove gevel hebben, voldoen aan de voorkeursgrenswaarde of hogere grenswaarde; de tweede verplichting ziet op het feit dat het bouwen van de woning alleen is toegestaan indien de ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan aanwezige bedrijfsbebouwing gesloopt is.

Algemene regels

In de algemene regels komen de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels aan de orde. Deze bepalingen gelden voor het gehele plangebied. In dit hoofdstuk is onder meer een regeling ten aanzien van het parkeren opgenomen.

Overgangs- en slotregels

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

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet in nieuwbouw van een woning. Daarmee wordt een bouwplan mogelijk gemaakt. Derhalve is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De economische uitvoerbaarheid is daarmee in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 8 Inspraak en vooroverleg

Over het plan is gelegenheid tot inspraak geboden. Ook is het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd met diensten van het Rijk en de Provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties.

Vooroverleg

Het waterschap Aa en Maas heeft op 23 april 2019 tekstuele suggesties gedaan op het plan. De opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De overige instanties c.q. vooroverlegpartners hebben laten weten geen opmerkingen te hebben op de plannen.

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Weidestraat 5 Rosmalen' lag gedurende drie weken ter inzage van 23 april 2019 tot en met 13 mei 2019. Gedurende de inspraaktermijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders naar voren brengen. Er is één inspraakreactie ingediend.

Inspreker geeft aan met veel belangstelling de voortgang van het plan te volgen, met name als het gaat om de perceelsindeling en bebouwing en ontsluiting; specifiek als het gaat om de beloofde minimale afstand van 5 meter tot het naastgelegen perceel.

Ook hecht inspreker eraan dat zijn uitzicht niet belemmerd wordt, conform de voorgevelrooilijn en massa zoals nu opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan.

Wij hebben kennisgenomen van de inspraakreactie. De minimale afstand van 5 meter, geen (directe) mogelijkheden voor bebouwing voor de voorgevelrooilijn en de bouwmassa zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Een aanvraag omgevingsvergunning zal aan dit bestemmingsplan moeten voldoen. Wel kunnen aan –en uitbouwen en bijgebouwen tot aan de perceelsgrenzen worden gebouwd; dit is echter in het huidige bestemmingsplan ook al zo. Dit plan verandert dat niet. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Weidestraat 5 te Rosmalen

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Wonen	11
Hoofdstuk 3 Algemene regels	15
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 5 Algemene bouwregels	16
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	17
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	18
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	19
Artikel 8 Overgangsrecht	19
Artikel 9 Slotregel	20

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Weidestraat 5 te Rosmalen met identificatienummer NL.IMRO.0796.0002427-1401 van de gemeente 's-Hertogenbosch;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.4 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.9 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Een bijgebouw kan zijn een aangebouwd bijgebouw in de vorm van een aanbouw of een uitbouw, dan wel een vrijstaand bijgebouw;

1.13 bouwen

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.16 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.19 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.20 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.21 dakopbouw

een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag en een afstand van minimaal 1 meter tot de voorgevel;

1.22 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.23 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.24 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.25 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.26 huisvesting in verband met mantelzorg

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;

1.27 kap

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.28 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.29 lessenaarsdak

een eenzijdige kapconstructie waarbij het hoogste punt over de gehele, of nagenoeg de gehele lengte in één gevel is gelegen;

1.30 nok

het snijpunt van twee hellende vlakken.

1.31 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.32 opgetilde kap

een kap waarbij tussen het hoogste punt van de bovenste bouwlaag en de punten waar de kap op het gebouw rust, nog bebouwing in verticale zin aanwezig is; er is slechts sprake van een opgetilde kap als het aantal bouwlagen zoals aangeduid reeds aanwezig is;

1.33 prostitutie

het zich tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander;

1.34 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.35 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.36 voorgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.37 voorgevelrooilijn

- a. langs een wegzijde met een regelmatige ligging of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a. bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd: bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg; bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn op 10 meter uit de as van de weg;

1.38 webwinkel

een bedrijf dat zich toelegt op het (doen) leveren van goederen op schriftelijke, telefonische of elektronische order van klanten en dat op de bedrijfslocatie geen directe contactmogelijkheden (balie, showroom, afhaalcentrum) met klanten biedt;

1.39 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.40 woonwagen

voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst;

1.41 zijgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

- a. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. de goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de laagste zijde van de kap.

2.4 de hoogte van een dakopbouw:

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw.

2.5 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap.

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk of ingeval dat geen gevelvlakken of scheidsmuren aanwezig zijn, de oppervlakte vanaf de buitenzijde van het dak neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

2.9 peil:

- a. voor een hoofdgebouw met aangebouwde bijgebouwen: de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woningen, niet zijnde woonwagens;
- b. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.5.2;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en groenvoorzieningen, parkeer- en verkeersvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- d. het maximaal aantal woningen in een bouwvlak is op de verbeelding aangegeven;
- e. het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige functies is slechts toegestaan indien:
 1. de woningen voorzien zijn van een dove gevel, tenzij:
 - de woningen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï, waarbij de woning minimaal 3 verblijfsruimten of tenminste de woon- en hoofdslaapkamer aan de geluidluwe zijde dient te hebben;
 - of de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
 2. De ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan aanwezige bedrijfsbebouwing in het achtererfgebied van Weidestraat 5 is gesloopt tot aan het maximaal toegestane vergunningsvrij erfbebouwingsregime;
- f. de minimale afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens is ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' aan beide zijden 3 meter;
- g. de maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven;
- h. de maximale goothoogte is op de verbeelding aangegeven;
- i. hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een kap.

3.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen binnen het bouwvlak en in het achtererfgebied worden gebouwd;
- b. voor bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak gelden de bouwregels in 3.2.1;
- c. voor bijgebouwen en overkappingen in het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, gelden de regels onder d tot en met k;
- d. het maximale bebouwingspercentage van het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, is 50%;
- e. van het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, moet een aaneengesloten oppervlakte van minimaal 25 m² onbebouwd blijven;
- f. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, is 75 m², onverminderd van het bepaalde onder d. Voor zover de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 750 m² en de resterende omvang van het bouwperceel achter het bouwvlak meer bedraagt dan 200 m², mag de maximale gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van de omvang van het bouwperceel, tot in totaal maximaal 100 m²;
- g. de maximale bouwhoogte is 3 meter;
- h. als met hellende dakvlakken wordt gebouwd, is de maximale goothoogte 3 meter, de maximale bouwhoogte 4,5 meter en de maximale dakhelling 50°;
- i. bijgebouwen en overkappingen met één hellend dakvlak mogen uitsluitend worden gebouwd als een aanbouw tegen de zij- en/of achterkant van het hoofdgebouw (aankapping); hierbij is de maximale goothoogte 3 meter, de maximale bouwhoogte 4,5 meter en moet het hoogste punt tegen de zij- en/of achterkant van het hoofdgebouw worden gesitueerd;
- j. dakterrassen zijn niet toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen of overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen, met uitzondering van erfafscheidingen, uitsluitend binnen het bouwvlak en in het achtererfgebied worden gebouwd;
- b. het maximale bebouwingspercentage van het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, is 50%;
- c. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, is 75 m², onverminderd van het bepaalde onder b;
- d. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen op en voor de voorgevelrooilijn is vanaf de voet gemeten 1 meter;
- e. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn is vanaf de voet gemeten 2 meter;
- f. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bijgebouwen en overkappingen

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder a voor een bijgebouw, of overkapping in het voorerfgebied, onder de volgende voorwaarden:
 1. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het voorerfgebied is 25 m²;
 2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven mag niet onevenredig worden aangetast;
 3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast.
 4. als een bijgebouw of overkapping naast de zijgevellijn van het hoofdgebouw op hoekperceel wordt gebouwd, gelden ook de volgende voorwaarden:

- het bijgebouw of de overkapping moet worden gebouwd achter de denkbeeldige (verlengde) lijn die het snijpunt van de voorgevellijn en de zijgevellijn raakt en die ligt onder een hoek van 45° ten opzichte van de voorgevellijn maar die niet door het bouwvlak van het betreffende hoofdgebouw heen gaat;
 - de voorgevel van een aangebouwd bijgebouw moet evenwijdig zijn aan de voorgevel van de hoofdbebouwing;
 - de maximale breedte van een aangebouwd bijgebouw is 3 meter;
 - er kunnen nadere eisen worden gesteld aan de minimale afstand van het bijgebouw tot de naar de openbare weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens vanuit het belang van de stedenbouwkundige opzet van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden, bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder e, voor een kleiner onbebouwd deel van het achtererfgebied, onder de volgende voorwaarden:
1. het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, is kleiner dan 50 m²;
 2. de oppervlakte van het hoofdgebouw is kleiner dan 40 m²;
 3. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven mag niet onevenredig worden aangetast;
 4. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast.
- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder h en i voor een bouwhoogte tot 5,5 meter, onder de volgende voorwaarden:
1. het bijgebouw of de overkapping ligt naast en tussen hoofdgebouwen;
 2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven mag niet onevenredig worden aangetast;
 3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast.
- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder k voor een dakterras op een bijgebouw of een overkapping, onder de volgende voorwaarden:
1. de woonkamer ligt op de eerste verdieping;
 2. de privacy van de naastgelegen erven mag niet onevenredig worden aangetast.

3.4.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 onder a voor een bouwwerk, geen gebouw of een overkapping zijnde, in het voorerfgebied, onder de volgende voorwaarden:
1. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het voorerfgebied is 25 m²;
 2. de maximale bouwhoogte is 3 meter;
 3. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven mag niet onevenredig worden aangetast;
 4. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 onder e voor een hogere erfafscheiding, onder de volgende voorwaarden:
1. de maximale bouwhoogte van een erfafscheiding op en/of voor de voorgevelrooilijn is vanaf de voet gemeten 1,5 meter;
 2. de maximale bouwhoogte van een erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn is vanaf de voet gemeten 2,5 meter;
 3. de erfafscheiding heeft een open, pergola-achtige constructie.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten die publieksaantrekkelijk zijn;
- b. kamerbewoning.

3.5.2 *Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit*

Een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit als bedoeld in 3.1 onder b moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. de beroeps- of bedrijfsactiviteit moet ondergeschikt zijn aan de woonfunctie: maximaal 35% van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen samen mag voor de beroeps- of bedrijfsactiviteit worden gebruikt, tot in totaal 50 m²;

- b. de beroeps- of bedrijfsactiviteit moet naar aard, omvang en uitstraling passen in de woonomgeving;
- c. de beroeps- of bedrijfsactiviteit mag niet vergunningplichtig zijn volgens artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wabo en niet meldingplichtig volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer;
- d. degene die de beroeps- of bedrijfsactiviteit uitoefent, moet bewoner van de woning zijn;
- e. horeca en detailhandel zijn niet toegestaan, met uitzondering van beperkte detailhandel als ondergeschikte functie van de beroep- of bedrijfsactiviteit en onder de voorwaarde dat te koop aangeboden goederen en/of producten een relatie hebben met de beroeps- of bedrijfsactiviteit.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 voor het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis, onder de voorwaarden als bepaald in 3.5.2 en onder de voorwaarde dat het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeers- en parkeersituatie.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.2 onder c voor het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit die meldingplichtig is volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer, onder de voorwaarde dat de beroeps- of bedrijfsactiviteit naar aard, omvang en uitstraling past in de woonomgeving: bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de afwijking moet vaststaan dat een goed woon- en leefklimaat op omliggende woonpercelen gegarandeerd is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

- a. Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

- a. Bij de toepassing van de bouwregels in dit plan worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 1 meter.
- b. Bouwwerken die op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan met een daartoe verleende vergunning binnen het plangebied aanwezig of opgericht zijn of kunnen worden opgericht maar die in strijd zijn met dit bestemmingsplan, worden geacht aan dit bestemmingsplan te voldoen.
- c. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd, overeenkomstig de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormering 2016;
- d. Als de beleidsregels als bedoeld onder c wijzigen, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of in gebruik te geven of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met de bestemmingen van dit plan.
- b. Het gebruik van gronden en gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de bestemmingen in dit plan is uitsluitend toegestaan als voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd en gehandhaafd, overeenkomstig de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormering 2016.
- c. Als de beleidsregels als bedoeld onder b wijzigen, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

- a. Het bevoegd gezag kan, mits het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast, met een omgevingsvergunning afwijken van de regels en de verbeelding:
 1. voor een vermeerdering of vermindering van maten en normen tot 10% van die maten en normen;
 2. voor een geringe afwijking van plaats en richting van bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen als dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waarin een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
 3. voor een grotere bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer tot een bouwhoogte van 10 meter;
 4. voor een grotere bouwhoogte van gebouwen vanwege plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, onder de volgende voorwaarden:
 - de maximale oppervlakte van de plaatselijke verhoging is 10% van het dakoppervlak;
 - de maximale hoogte van de plaatselijke verhoging is 4 meter.
- b. Het bevoegd gezag wijkt met een omgevingsvergunning af van het bepaalde in artikel 6, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Weidestraat 5 te Rosmalen.

