



's-Hertogenbosch



Gebiedsvisie  
Kruisstraat Oost



's-Hertogenbosch

Gebiedsvisie  
Kruisstraat Oost

mei 2013

# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>5</b>		
<b>1. Proces en aanleiding</b>	<b>9</b>		
	<b>11</b>		
<b>2. Aanpak</b>	<b>13</b>		
<b>3. Cultuurhistorie</b>	13		
3.1 Inventarisatie	13		
3.1.1 Beleid	15		
3.2 Analyse	<b>17</b>		
<b>4. Geomorfologie en bodem</b>	17		
4.1 Inventarisatie	17		
4.1.1 Gebied	17		
4.2 Analyse	<b>19</b>		
<b>5. Landschap</b>	19		
5.1 Inventarisatie	19		
5.1.1 Beleid	22		
5.1.2 Gebied	22		
5.2 Analyse	<b>23</b>		
<b>6. Recreatie</b>	23		
6.1 Invenarisatie	23		
6.1.1 Beleid	23		
6.1.2 Gebied	23		
6.2 Analyse	23		
<b>7. Infrastructuur</b>			<b>25</b>
<b>8. Bebouwingsstructuur</b>			<b>27</b>
8.1 Inventarisatie			27
8.1.1 Beleid			27
8.1.2 Gebied			27
8.2 Analyse			27
<b>9. Algemeen</b>			<b>29</b>
9.1 Inventarisatie			29
9.1.1 Eigendom			29
9.1.2 Milieubelemmeringen			29
9.2 Analyse			31
<b>10. Samenvatting analyse</b>			<b>33</b>
<b>11. Visie</b>			<b>35</b>
<b>Bijlagen</b>			<b>39</b>
Bijlage 1 Water			41
Bijlage 2 Milieubelemmering			43



Ligging plangebied 'Kruisstraat Oost'

# Samenvatting

Het plangebied 'Kruisstraat Oost' ligt ingeklemd tussen het buurtschap Kruisstraat en Heeseind, het historisch dijklint van de gemeente Maasdonk. Het plangebied beslaat Kruisstraat nummer 56 tot en met 70 en Kruisstraat nummer 45 tot en met 53. Dit gebied bevat een relatief grote en markante verzameling van beeldbepalende panden (oorspronkelijke langgevelboerderijen met bijbehorende schuren en in mindere mate de later toegevoegde burgerwoningen). Deze zijn gelegen op een geomorfologisch zeer verklaarbare locatie, namelijk op de overgang van hoog naar lager gelegen gebied. De weg en de daaraan gelegen bebouwing markeren de overgang van het noordelijk gelegen polderlandschap naar het zuidelijk gelegen kampenlandschap. Dit is een uniek en waardevol gegeven.

De lintbebouwing langs de weg kent een aantal doorzichten naar het achterliggende landschap. Dit is een waardevol kenmerk zowel vanuit stedenbouwkundig als uit landschappelijk standpunt. Het landschap zou enigszins verbeterd kunnen worden. Dit betekent concreet dat het wenselijk is een meer robuuste relatie via het kampenlandschap met de zuidelijk gelegen ecologische hoofdstructuur te realiseren.

De gemeente kan hiervoor echter geen dwingende maar uitsluitend stimulerende maatregelen afkondigen, omdat de grond in eigendom is van particulieren. Een nieuwe ontwikkeling in het plangebied is erg lastig te bereiken. Dit heeft vooral te maken met het relatief grote aantal milieubelemmeringen. De agrarische bedrijven, die van oudsher in het plangebied aanwezig zijn, kennen milieufactoren die over het plangebied zijn gelegen en daarmee de ontwikkeling van

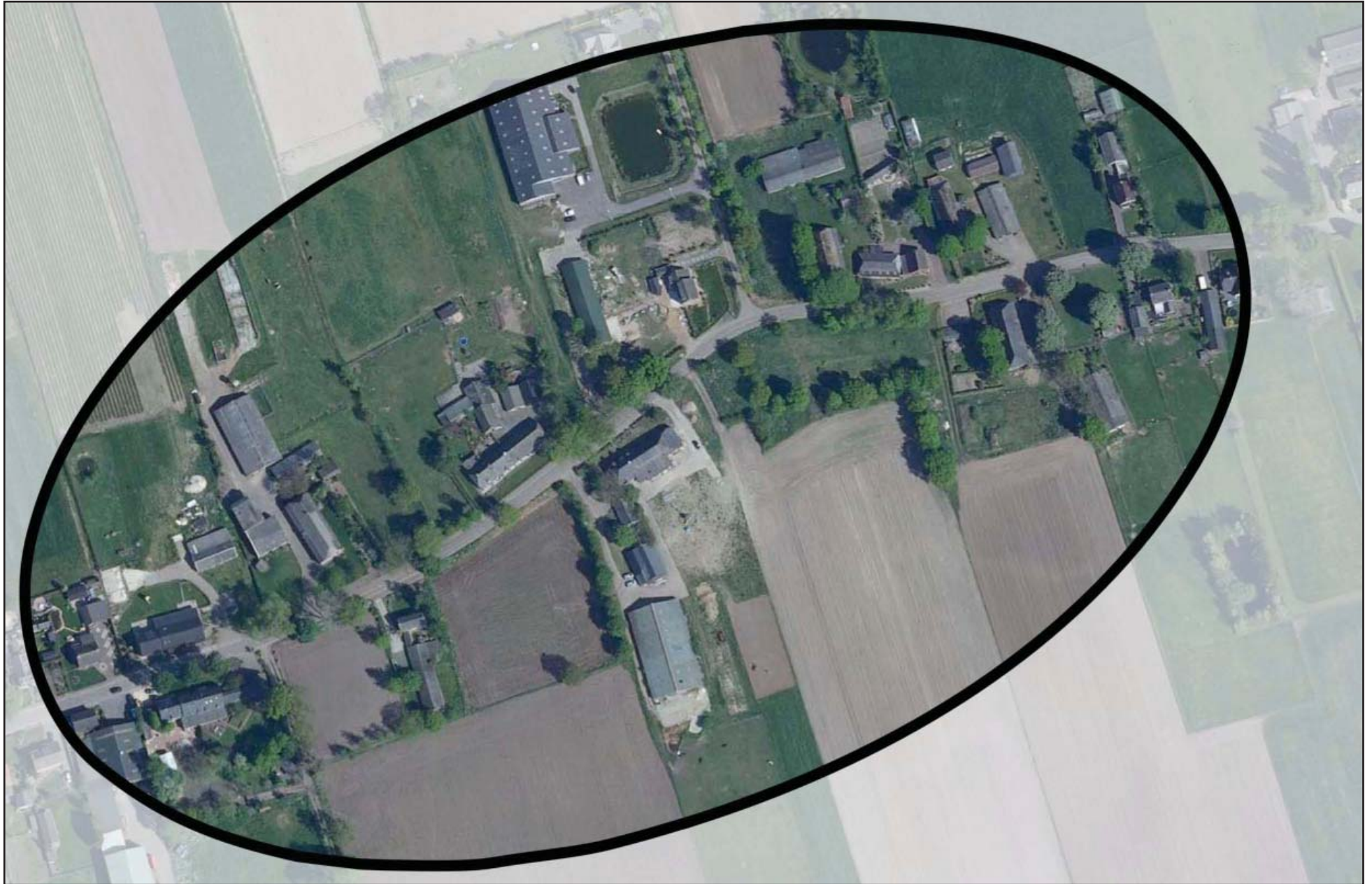
gevoelige functies (zoals woningen) niet mogelijk maken.

Het huidige beeld van het lint Kruisstraat ter plaatse van het plangebied is vanuit de historie zo gegroeid. Het plangebied kenmerkt zich door een organische groei en niet door beleidsmatige planning. Er is nu een evenwichtige, waardevolle verhouding tussen bebouwing en landschap in het lint. Er is nu een situatie bereikt dat bedrijvigheid en wonen/woon omgeving nog samen gaan maar verdere uitbreiding is niet wenselijk, omdat:

- de maat en schaal van de bebouwing de limiet heeft bereikt;
- de milieufactoren hun limiet hebben bereikt;
- Kruisstraat Oost vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt voltooid is.

De visie dat het lint voltooid is, is ook ingegeven door het feit dat er eigenlijk geen mogelijkheden zijn als gevolg van de milieusituatie.

De logische conclusie is daarmee dat de visie geen extra rode ontwikkelingen mogelijk maakt buiten de mogelijkheden van het bestaande (gemeentelijke en provinciale) beleid en het geldende bestemmingsplan. Deze mogelijkheden worden in dit document opgesomd.



Overzicht plangebied 'Kruisstraat Oost'

In deze samenvatting wordt volstaan met het noemen van de mogelijkheden binnen de Verordening Ruimte ten aanzien van het toevoegen van woningen in het buitengebied en de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan.

De Verordening Ruimte maakt het mogelijk om in de gebieden 'integratie stad-land' binnen de zoekgebieden verstedelijking woningen te realiseren mits de ruimtelijke kwaliteit toeneemt en geïnvesteerd wordt in het landschap. Dit wordt doorgaans bereikt door voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en daarvoor in de plaats woningen te realiseren. Dit is pas mogelijk onder voorbehoud van de mogelijkheden binnen milieubelemmeringen.

Het geldende bestemmingsplan maakt het mogelijk om woningen, die groter zijn dan een bepaalde inhoud, onder voorwaarden te splitsen. In het bestemmingsplan is ook een regeling voor mantelzorg opgenomen.

Een meer uitgebreide uitleg van voorgaande mogelijkheden en van de overige ontwikkelingsvoorwaarden staan in paragraaf 11.

Kern van de gebiedsvisie is ontwikkelingen en functieveranderingen binnen de bestaande structuur mogelijk te maken. De bestaande structuur wordt gevormd door de bestaande bebouwing plus het bestaande landschap, inclusief doorzichten. Dit betekent dat er geen nieuwe massa aan het gebied toegevoegd mag worden. Voor het plangebied is het de bedoeling een prettig woon- en leefmilieu te creëren.

Er gelden voorwaarden: hoofdgebouwen en kleinschalige bijgebouwen mogen in principe worden omgezet naar woningen mits dit is gelegen aan het lint. Het karakter van het gebied is leidend; het creëren van een woonmilieu achter de bestaande woningen verzwakt de kracht van het lint en is ruimtelijk gezien niet gewenst.

Als blijkt dat woningbouw mogelijk is (onder voorbehoud van milieubelemmeringen), zullen de grootschalige stallen moeten worden gesloopt. Met deze balans wordt het terrein opgewaardeerd en de structuur van het lint in stand gehouden en waar mogelijk versterkt.

Belangrijk is dat er wordt getoetst aan de milieusituatie. Hierbij worden gegevens van de gemeente 's-Hertogenbosch, maar ook van de gemeente Maasdonk gebruikt. Bedrijven in die gemeente zouden effect kunnen hebben op het plangebied. Resultaat van toetsing is of ontwikkelingen toegelaten kunnen worden of niet.

Overigens zal per ontwikkeling in de uitwerking rekening worden gehouden met de relatie met het lint.

Naast deze 'rode' mogelijkheden heeft de gemeente een bescheiden ambitie om 'groene' ontwikkelingen te stimuleren. Groene ontwikkelingen vooral op het gebied van erfbeplanting, singels en houtwallen zijn gewenst. Maar de gemeente kan hier slechts een kleine invloed op uitoefenen. De invloed is een stuk groter als een aparte bestemmingsplanprocedure gevolgd moet worden voor het realiseren van ontwikkelingen die niet passen in het bestemmingsplan.



dijkwoning



openheid



langgevelboerderij



boerenerf



entree



burgerwoning



doorkijk naar achterliggend landschap



traditionele boerderij

Bestaande situatie (rood = woningen, bruin = (agrarische) bijgebouwen)



# Proces en aanleiding 1

Deze gebiedsvisie betreft het gebied 'Kruisstraat Oost'. Dit is het gedeelte dat direct ten oosten van het buurtschap Kruisstraat is gelegen. Daarmee ligt het plangebied in het buitengebied van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Met Kruisstraat Oost wordt het gebied bedoeld van de percelen die behoren bij Kruisstraat nummer 56 tot en met 70 en Kruisstraat nummer 45 tot en met 53.

Voor dit gebied heeft de gemeente in de loop der jaren een aantal verzoeken ontvangen die niet passen in het geldende bestemmingsplan. Voor zover gewenst en mogelijk, zouden voor deze verzoeken juridisch-planologische procedures doorlopen moeten worden. Deze verzoeken konden nog niet beantwoord worden omdat de verzoeken in relatie met elkaar en integraal afgewogen moeten worden.

Daarvoor moet er een ruimtelijke context zijn, met een vooraf bekende en gemotiveerde belangenafweging. Op basis hiervan is het wenselijk om voor het genoemde gebied een visie te creëren op basis waarvan deze en vergelijkbare verzoeken getoetst zouden kunnen worden.



# Aanpak

## 2

Om de gebiedsvisie logisch en uitvoerbaar te laten zijn, is het nodig het gebied goed te inventariseren en te analyseren alvorens de gebiedsvisie en het toetsingskader te maken.

De inventarisatie heeft betrekking op het plangebied en op het daarbij behorende en geldende beleid van gemeente en provincie. De inventarisatie laat zien dat het huidige beleid enerzijds en de huidige situatie omtrent de van kracht zijnde milieuvergunningen anderzijds in het plangebied een grote en belangrijke rol spelen in visievorming.

Uit de inventarisatie volgt een aantal kenmerken van het plangebied. De kenmerken van het gebied zijn geanalyseerd.

Wat zijn de sterke en zwakke kenmerken van het gebied? Waar liggen kansen en bedreigingen? Dit wordt een SWOT-analyse genoemd. SWOT staat voor 'strength', 'weakness', 'opportunities' en 'threats' (dit betekent respectievelijk sterkte, zwakte, kansen en bedreigingen).

Bij de inventarisatie en de analyse is gekozen voor een thematische benadering. Hierdoor is het gebied in zijn geheel het onderwerp. Door de thematische benadering ontstaat er meer grip op het plangebied.

Het plangebied is in het kader van de volgende thema's geïnterpreteerd en geanalyseerd:

- cultuurhistorie (hoofdstuk 3);
- geomorfologie en bodem (hoofdstuk 4);
- landschap (hoofdstuk 5);
- recreatie (hoofdstuk 6);
- infrastructuur (hoofdstuk 7);
- bebouwingsstructuur (hoofdstuk 8);
- algemeen (hoofdstuk 9):
  - eigendom;
  - belemmeringen.

De opzet is dat de gebiedsvisie rechtstreeks voortvloeit uit de inventarisatie en de analyse.

Doel van de gebiedsvisie is vanzelfsprekend om de sterke punten van het gebied te behouden, de kansen te benutten en om maatregelen aan te dragen teneinde de zwakke punten en de bedreigingen tegen te gaan.



# Cultuurhistorie

## 3

Dit thema behandelt de archeologische kenmerken, de aanwezige monumenten en de historische elementen in het plangebied. Verder zal de ontwikkeling van het gebied in historisch perspectief uiteen worden gezet.

### 3.1 Inventarisatie

#### 3.1.1 Beleid

Het cultuurhistorisch beleid (bijvoorbeeld de Welstandsnota) is er op gericht de bestaande monumenten en waardevolle panden te behouden.

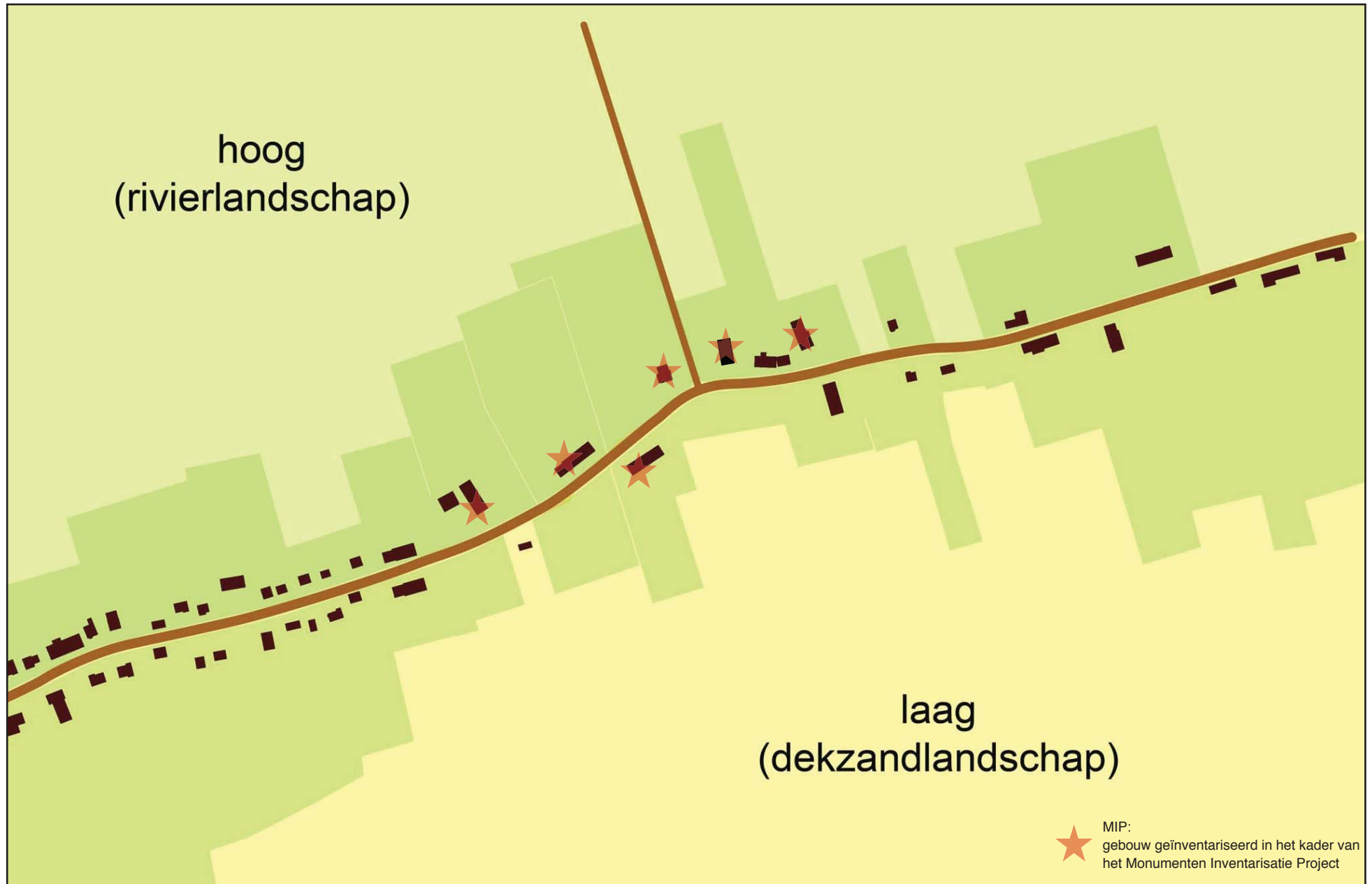
Aan de bebouwingsstructuur langs Kruisstraat is de historie van het gebied af te lezen. De eerste bebouwing is langs de historische dijk ontstaan. Deze (langgevel)boerderijen zijn evenwijdig op diverse afstanden van de dijk gepositioneerd. Aan de geveloriëntatie van deze historische boerderijen is de voormalige dijk herkenbaar. Deze is namelijk gericht naar de dijk in plaats van naar de Kruisstraat. Met de jaren is de dijk langzamerhand verdwenen en heeft de Kruisstraat de ontsluitingsrol overgenomen. Er heeft hier in de loop der jaren meer bebouwing in de vorm van boerderijen en burgerwoningen langs de weg (Kruisstraat) plaatsgevonden.

De lintbebouwing is dus gedurende een aantal eeuwen tot stand gekomen. In het plangebied is daarom een relatief groot aantal waardevolle panden (geduid als 'MIP', ofwel gebouwen die zijn geïnventariseerd tijdens het monumenteninventarisatie-project) aanwezig:

- langgevelboerderij: Kruisstraat 49, 58 en 60;
- boerderij gelegen op terp: Kruisstraat bij 62;
- kortgevelboerderij gelegen op terp: Kruisstraat 64;
- kortgevelboerderij: Kruisstraat 66.

Het plangebied bestaat uit 13 adressen, 6 daarvan zijn als MIP aangewezen.

Behalve de beeldbepalende panden is binnen het cultuurhistorische thema ook de archeologie in het plangebied van toepassing. Een belangrijke archeologische vindplaats is gelegen ten noorden van Kruisstraat 64A en 66. De hoge archeologische waarde ter plekke is te verklaren door het feit dat dit terrein sporen bevat van bewoning uit de IJzertijd. Het gebied kent een beschermde status (ook verwerkt in het geldende bestemmingsplan).



Geomorfologische en landschappelijke situatie

### 3.2 Analyse

Het plangebied kent als sterk punt de duidelijke structuur: er is sprake van een historische dijk waaraan (zeer) kenmerkende, beeldbepalende en historische bebouwing is gelegen. Dit zijn solitaire (vrijstaande) gebouwen. Tussen de bebouwing is er regelmatig een open groene ruimte. Intrinsiek onderdeel van deze cultuurhistorische kwaliteit zijn dus ook de doorzichten naar het achterliggende landschap. De structuur van de bebouwing heeft een goede wisselwerking op het landschap en vice versa.

Deze waardevolle structuur staat onder druk (bedreiging). Als gevolg van rode ontwikkelingen (zoals verstedelijking en intensivering van het agrarische grondgebruik) zullen nadelige gevolgen kunnen optreden voor de cultuurhistorische kenmerken van het lint en het landschap in het plangebied. Hierbij wordt ook gedacht aan het verdwijnen van hoogteverschillen en het aantasten van het aanwezige bebouwingspatroon.





# Geomorfologie en bodem 4

Dit thema behandelt de geomorfologie en de bodem. Geomorfologie is de wetenschap die de vormen van het landschap en de processen die daarbij een rol spelen of hebben gespeeld, bestudeert.

Dit is een belangrijk thema van dit document, omdat zal blijken dat de nederzetting Kruisstraat Oost een rechtstreeks gevolg is van de geomorfologie ter plekke.

## 4.1 Inventarisatie

Het beleid van het thema 'Landschap' is deels gebaseerd op geomorfologische uitgangspunten, maar er is geen specifiek beleid voor dit thema.

### 4.1.1 Gebied

De Kruisstraat is een oud maar direct en zichtbaar bewijs van de ontginningsgeschiedenis van het gebied. Er is sprake van een vestigingspatroon gebaseerd op historische en geomorfologische feiten en van een duidelijk herkenbare overgang met een markant hoogteverschil en een opvallend bebouwingspatroon. De Kruisstraat markeert een overgang van landschapstypen en een overgang van hoger naar lager gelegen gebied. Het verschil in hoogteligging tussen de beide landschapstypen is waarneembaar ten noorden van de Kruisstraat. Daar is sprake van een (micro)reliëf door de opgehoogde bouwplaatsen van de boerderijen.

Vlak ten noorden van en parallel aan de huidige Kruisstraat heeft vroeger een dijk gelegen. De tot dijk opgehoogde zandrug is vanaf de late middeleeuwen bewoond. De lintbebouwing concentreert zich aan de noordzijde van de weg omdat deze zijde hoger is gelegen. Deze zijde ligt hoger dankzij ingrepen van degene die zich er toen wilde vestigen (de ophoging is dus deels ook een lokale en menselijke ingreep).

## 4.2 Analyse

De oude dijk vormt de overgang van de zand- naar de kleiondergrond. De bebouwingsstructuur in het plangebied is in zijn geheel een direct gevolg van de geomorfologische situatie. Dit is een sterke eigenschap, omdat de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd inclusief de hoogteverschillen een stedenbouwkundige (zichtbare) vertaling is van de ondergrond (welke een veel langere vormingsgeschiedenis kent en niet zichtbaar is).

Door nieuwbouw kan deze verhouding tussen ondergrond en bovengrond, tussen cultuurhistorie enerzijds en stedenbouw en landschap anderzijds onder druk komen te staan of zelfs verdwijnen. Het gevaar bestaat dat de nieuwbouw niet past in de maat en de stijl van de bestaande structuur van het plangebied.



# Landschap

## 5

Uit de inventarisatie blijkt dat het landschap een relatie heeft met de geomorfologie en de eigenschappen van de bodem, het vorige thema.

### 5.1 Inventarisatie

#### 5.1.1 Beleid

Wat betreft dit thema is er relatief veel beleid geformuleerd, zowel op provinciaal als op gemeentelijk niveau. Deze paragraaf zal kort en op kernpunten de relevante beleidsstukken samenvatten. Eerst volgt een opsomming van het relevante provinciale beleid.

#### ***Provinciaal beleid***

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.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

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

#### *Verordening Ruimte - algemeen*

Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Bij elk plan voor een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijke gebied geldt als uitgangspunt de voorwaarde dat gelijktijdig wordt aangegeven waar en hoe deze rood-met-groen-koppeling inhoud krijgt en op welke wijze deze wordt zeker gesteld. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het buitengebied zijn mogelijk. Het kan daarbij gaan om agrarische en recreatieve ontwikkelingen, maar ook de ontwikkeling van kleinschalige dienst-verlening en andere nieuwe (rode) functies. Op het moment dat gemeenten besluiten ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken in het buitengebied, vraagt de provincie een investering in het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregel geldt voor alle ontwikkelingen in het buitengebied. Dit betekent dat in het buitengebied passende functies zich kunnen ontwikkelen als daar een investering in het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorkomen.

De ruimtelijke onderbouwing van een ontwikkeling geeft aan hoe is omgegaan met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, waaronder de toepassing van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en de omgevingstoets, alsmede de ambities voor het landschap. Daarnaast wordt aangegeven welke landschapsinvestering aan de ontwikkeling is gekoppeld. In principe wordt er hierbij van uitgegaan dat de investering fysiek gerealiseerd wordt in de projectlocatie en/of de projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is fondsvorming een optie gekoppeld aan de toename van de waarde van het onroerend goed.

In de Verordening Ruimte staat ruimtelijke kwaliteit centraal. De provincie legt in eerste instantie de verantwoordelijkheid bij de gemeenten; de gemeente is tenslotte verantwoordelijk voor het opstellen van bestemmingsplannen. In die bestemmingsplannen móet (het behoud en de bevordering van) de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied zijn gewaarborgd.

Binnen het kader van ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied staat de provincie het realiseren van nieuwe gebouwen pas toe als hergebruik van bestaande gebouwen aantoonbaar niet mogelijk is. De realisering van een beoogde ruimtelijke ontwikkeling moet gepaard met een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van de bestaande of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden.

Belangrijke ingrediënten voor verbetering van ruimtelijk kwaliteit zijn vooral zorgen voor een goede landschappelijke inpassing, de sloop van overtollige bebouwing, het niet toevoegen en bij voorkeur wegnemen van verharding en het gebruik van inheems plantmateriaal als het gaat om landschaps- en natuurelementen.

De provincie laat in principe geen extra woningen in het agrarisch gebied toe, behalve als het gaat om een bedrijfswoning ten behoeve van een agrarisch bedrijf binnen het bouwblok, de splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij in twee of meer wooneenheden in het belang van het behoud daarvan of als het gaat om de vestiging van een of meer wooneenheden in cultuurhistorisch karakteristieke bebouwing in het belang van het behoud daarvan. Er dient wel aangetoond te worden dat het voorgaande bijdraagt aan de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning of wooneenheden moet verzekerd zijn door een beeldkwaliteitsplan of daarmee vergelijkbaar instrument. Gedeputeerde Staten zal ontheffing moeten verlenen voor woningbouwontwikkeling.

Binnen een bebouwingsconcentratie is de bouw van één of meerdere woningen in principe toegestaan met de voorwaarde voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, de bijdrage aan het eerder genoemde fonds en zonder dat de ontwikkelingen uitmonden in een te zeer stedelijke ontwikkeling. Een bebouwingsconcentratie dient de gemeente te benoemen in een structuurvisie, zoals de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied. In deze nota is Kruisstraat als zodanig aangewezen. In deze gebiedsvisie blijkt dat toevoeging van wonin-

gen niet bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

#### *Verordening Ruimte - landgoed<sup>1</sup>*

Een landgoed is volgens de provincie “functionele eenheid, bestaande uit bos en overige natuur al dan niet in combinatie met agrarische bedrijfsgronden, waarop één of meer wooneenheden te midden van een parkaanleg met een karakteristieke verschijningsvorm van allure zijn gesitueerd”.

Op basis van de Verordening Ruimte blijft een ontwikkeling naar een landgoed onder voorwaarden mogelijk. De ruimtelijke kwaliteit moet aantoonbaar toenemen, waarbij in het bijzonder wordt ingegaan hoe de beoogde ontwikkeling een duurzame verrijking van de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken tot gevolg heeft.

Bij de ontwikkeling naar een landgoed hoort een beeldkwaliteitsplan dat aangeeft dat de beoogde wooneenheden slechts gerealiseerd kunnen worden met een karakteristieke verschijningsvorm van allure en een daarbij behorend park.

De Verordening Ruimte schrijft voor dat de bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd wordt en dat per wooneenheid ten minste 5 hectare landgoed wordt gerealiseerd, waaronder ten minste 2,5 hectare nieuwe natuur. Voorts dienen de nodige voorzieningen getroffen te worden voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch verzekerd is dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn. Gedeputeerde Staten moeten ontheffing verlenen van een dergelijke ontwikkeling.

#### *Verordening Ruimte - toevoegen woningen in het buitengebied<sup>2</sup>*

In principe staat de provincie de bouw van nieuwe woningen in het agrarische gebied niet toe. Er gelden uitzonderingen voor bedrijfswoningen bij een agrarisch bedrijf, de splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij in twee of meer wooneenheden in het belang van het behoud daarvan of de vestiging van één of meer wooneenheden in cultuurhistorisch karakteristieke bebouwing in het belang van het behoud daarvan.

In deze gevallen moet de ruimtelijke kwaliteit ter plekke toenemen en moet er ook geïnvesteerd te worden in het landschap.

<sup>1</sup> Voor een exacte weergave van de tekst van de Verordening Ruimte met betrekking tot de ontwikkeling van een landgoed wordt u verwezen naar artikel 3.8.6 van de Verordening Ruimte.

<sup>2</sup> Voor een exacte weergave van de tekst van de Verordening Ruimte met betrekking tot het realiseren van woningen in het buitengebied wordt u verwezen naar artikel 3.8.2 van de Verordening Ruimte.

In de bebouwingsconcentraties binnen de zoekgebieden voor verstedelijking, met inbegrip van de gebieden integratie stad-land (zoals het plangebied), kan de gemeente uit het eigen programma woningen ontwikkelen, op daartoe geschikte locaties, om daarmee middelen te genereren voor een kwaliteitsverbetering in het buitengebied, waaronder reconstructiedoelen.

#### *Structuurvisie ruimtelijke ordening*

In het provinciale beleid is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van groot belang. De percelen aan de zuidzijde van de Kruisstraat grenzen aan de EHS, maar vormen er geen onderdeel van. Binnen de Structuurvisie wordt een agrarische hoofdstructuur (AHS) onderscheiden. Deze typering (AHS- landbouw) is van toepassing op het plangebied (als gemengd agrarisch gebied). In dit gebied staat de instandhouding en de versterking van de landbouw voorop.

#### **Gemeentelijk beleid**

De gemeente heeft beleid opgesteld om het landschap te versterken en tegelijk een afwegingskader te bieden voor de verschillende functies die in het buitengebied uitgevoerd zouden kunnen worden.

#### *Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied*

Doel van de Nota van Uitgangspunten (NvU) is om een kader te vormen voor beheer en ontwikkeling van het buitengebied. In de NvU zijn diverse beleidsstukken verwerkt. Tegelijk biedt de NvU een kader voor initiatieven die niet voldoen aan de bestemmingsplanregels. In de NvU wordt apart aandacht besteed aan de Kruisstraat, als zijnde een bebouwingsconcentratie. In de NvU wordt het plangebied getypeerd als een doorgaande weg en als bebouwingslint nabij de kern. Ontwikkelingen in bebouwingsconcentraties mogen geen beperkingen opleveren voor ter plaatse of in de directe omgeving aanwezige functies.

*De relatie met het achterliggende/omliggende landschap vormt bij functionele en ruimtelijke veranderingen binnen een bebouwingsconcentratie het uitgangspunt.*

Voor schuren en stallen, die al langere tijd niet meer agrarisch benut worden, kan dezelfde kwaliteitsverbetering aan de orde zijn als bij recent vrijgekomen bedrijfsgebouwen.

In de NvU is het volgende indicatieve streefbeeld van de Kruisstraat geschetst: het streven is de open lintbebouwing te handhaven en deze op minimale wijze te verdichten. Karakteristieke elementen als 'bebouwingsterpen' dienen gehand-

haafd te blijven. De bijbehorende voorruimtes mogen niet bebouwd worden. In het streefbeeld Kruisstraat binnen de NvU worden indicatief twee locaties voorgesteld als 'indicatie rode ontwikkeling'. In de visie van dit document (paragraaf 11) worden deze locaties losgelaten. Deze keuze volgt uit de inventarisatie en de analyse van het relevante beleid en het plangebied.

Voor nu wordt volstaan met het uitgangspunt, dat ook vermeld staat in het NvU, dat ontwikkelingen binnen een bebouwingsconcentratie altijd ruimtelijk en functioneel dienen te worden afgewogen. Initiatieven dienen bij te dragen aan een kwaliteitsverbetering.

In deze gebiedsvisie wordt die 'kwaliteit' meetbaar(der) gemaakt en wordt gemotiveerd waarom het toevoegen van nieuwe woningen zonder sloop van gebouwen en zonder investering in het landschap niet wenselijk én niet mogelijk is.

#### Bestemmingsplan Buitengebied

De functies van natuur, wonen, landbouw en recreëren moeten in het plangebied in samenhang met elkaar renderen, onder voorbehoud van een goede ruimtelijke ordening en belemmeringen op basis van milieuwet- en -regelgeving.

In het plangebied komen de volgende bestemmingen voor van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2001):

- voor Kruisstraat 58, 60, 62a, 64, 66a, 66 en 49 geldt de bestemming 'Agrarisch Gebied'. Al deze percelen hebben een agrarisch bouwperceel. In het bestemmingsplan zijn er voor deze bestemming relatief veel mogelijkheden voor extensieve recreatie opgenomen (bijv. kamperen bij de boer);
- Kruisstraat 56, 62, 70 en 47, 47a, 51 en 53 kennen de bestemming 'Wonen';
- Kruisstraat 45 heeft een bedrijfsbestemming (agrarisch technisch hulpbedrijf);
- om het lint is de bestemming 'Agrarisch Gebied' (zonder agrarisch bouwperceel) van toepassing.

Het vigerende bestemmingsplan heeft een consereverend karakter. Allereerst stelt het bestemmingsplan dat het agrarisch wensbeeld en het autonome wensbeeld voor landschap en cultuurhistorie van belang zijn. Hieruit worden vooral doelstellingen geformuleerd die uitgaan van behoud van de bestaande situatie. Dit is in deze gebiedsvisie niet anders.

Wat betreft het landschap en cultuurhistorie is het behoud van het wegenpatroon (asymmetrisch profiel van de bebouwing langs de Kruisstraat), van het oude landbouwkarakter, van de oude verkavelingsstructuur en van het onbebouwde karakter van het gebied van belang. (Agrarische) ontwikkelingen kunnen met deze behoudsdoelen strijdig zijn. Met 'ontwikkelingen' gaat het vooral om de vestiging van nieuwe agrarische bedrijven en het oprichten van grootschalige gebouwen die het landschapsbeeld kunnen aantasten.

Het plangebied ligt in de zogenaamde 'Agrarische Hoofdstructuur' en heeft daarin de aanduiding 'Open agrarisch gebied'. Het beleid is gericht op de versterking van de grondgebonden landbouw en op behoud en versterking van de openheid. Dit versterkt de opvatting dat bouwen (in ieder geval ten noorden van de Kruisstraat) niet wenselijk (en mogelijk) is.

Het plangebied van deze gebiedsvisie maakt onderdeel uit van het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Noord en Kloosterstraat' dat wordt vastgesteld tegelijk met deze gebiedsvisie. Dit bestemmingsplan is ook een beheersplan waarin zoveel mogelijk de bestaande situatie en de bestaande rechten worden vastgelegd.

#### *Landschapsvisie*

Doel van deze visie is het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig landschap. Het plangebied valt onder het zogenaamde Bossche Buiten 'Hooge Heide'. In de Bossche Buitens ligt het primaat bij natuur, landschap en recreatie.

#### **5.1.2 Gebied**

Het gebied heeft een landelijk karakter en is gelegen in een landelijk gebied. Qua flora en fauna is het gebied minder waardevol. Het landschapstype van het plangebied wordt geduid als een essenlandschap. Dit landschap vormt de overgang van het dekzandgebied naar het rivierengebied.

Het plangebied is gelegen op een voormalige dijk. Deze dijk vormde de scheiding tussen het noordelijk gelegen poldergebied en het zuidelijk gelegen kampenlandschap. Langs de voormalige dijk is bebouwing ontstaan. Deze (langgevel) boerderijen zijn evenwijdig en op verschillende afstand van de dijk gepositieerd.

Het gebied is ontsloten via de Kruisstraat. Deze straat is gelegen op overgang van dekzand naar rivierklei. De bebouwing concentreert zich langs deze weg.

Het is opvallend dat het profiel aan de Kruisstraat asymmetrisch is. De bebouwing is hoofdzakelijk aan de noordzijde van de weg gelegen, op de overgang naar het rivierengebied. Deze bebouwing is vooral de laatste eeuw tot stand gekomen.

Het verschil in hoogteligging tussen beide gebieden is duidelijk aanwezig ten noorden van de Kruisstraat. Daar is bovendien sprake van (micro)reliëf door de hoger gelegen bouwplaatsen van de boerderijen.

Op de grens van de hogere zandgronden en het rivierengebied is sprake van een overgangszone tussen hoog en laag, droog en nat, voedselarm en voedselrijk. Regenwater, dat op de zandgronden valt, stroomt ondergronds naar de lager gelegen overgangszone waar het plaatselijk weer aan de oppervlakte komt (kwel). Deze beweging staat door grondwateronttrekking onder druk, de kwaliteit van de flora en fauna neemt hiermee navenant af.

Door de zeer langgerekte percelen is er af en toe sprake van relatief robuuste erfbeplanting aan de einden van de percelen (het gaat hier om de meest noordelijke en meest zuidelijke rand van het plangebied). Omdat dit niet consequent is doorgevoerd, is er sprake van een rafelige rand.

## **5.2 Analyse**

De doorzichten in het bebouwingslint zijn kenmerkend voor de Kruisstraat en daarmee een sterke eigenschap van het plangebied.

Het open gebied aan de zuidzijde van de Kruisstraat behoort van oudsher tot het kampenlandschap. Omdat houtwallen of andere groenstructuren ontbreken, draagt dit gebied nauwelijks bij aan de karakteristiek van de plek en zijn omgeving. Dit is een zwak punt.

De percelen die aan de Kruisstraat zijn gelegen, zijn langgerekt. Het beeld achter het lint is rafelig en daarmee uniek en waardevol.

Dit beeld moet behouden blijven, maar kan door vertuining (schuttingen op het achtererf) aangetast worden. Hiertegen kan de gemeente echter weinig doen. Er ligt voor de grondeigenaren wel een kans om streekeigen beplanting te gebruiken. In de percelen ten zuiden van de Kruisstraat is het wenselijk singels en houtwallen door te voeren of überhaupt erfbeplanting te gebruiken. Helaas heeft de gemeente niet de concrete middelen dit te stimuleren of af te dwingen.

# Recreatie

## 6

### 6.1 Inventarisatie

#### 6.1.1 Beleid

Het recreatiebeleid voor de gemeente 's-Hertogenbosch is onder andere, maar met name vervat in de 'Recreatievisie'. In deze notitie staat de integratie tussen de stad en het (landelijke) buitengebied centraal. De omgeving van de stad heeft een belangrijke toeristisch-recreatieve functie. Bereikbaarheid, toegankelijkheid en instandhouding van de gebruiks- en belevingswaarde verdienen de nodige aandacht.

In de Kruisstraat worden recreatieve ontwikkelingen gestimuleerd gezien de doorgaande route die deze straat op lokaal-regionaal niveau heeft (als gevolg van de duiding 'Langs de Lange Lijnen').

#### 6.1.2 Gebied

Het plangebied is belangrijk als recreatief uitloopgebied voor de bewoners van 's-Hertogenbosch en Rosmalen en andere kernen in de omgeving. De omgeving is gevarieerd en daarmee aantrekkelijk voor wandelaars en fietsers. Ook extensief recreatiemedegebruik kan planologisch gezien in het plangebied plaatsvinden. Feitelijk is er geen specifiek recreatief aanbod in het plangebied aanwezig.

### 6.2 Analyse

Wat betreft het thema 'Recreatie' zijn er geen sterke eigenschappen aan te dragen: het plangebied kent in het geheel geen recreatief aanbod (zwak). De Kruisstraat in het plangebied maakt geen onderdeel uit van een toeristische fietsroute. Dit is wel wenselijk. Er is potentieel voor extensief recreatief medegebruik met name op de agrarische bouwpercelen (kans).

Verder komt het plangebied steeds meer in de buurt te liggen van bebouwingsconcentraties (als gevolg van de VINEX-wijk De Groote Wielen en eventuele uitbreidingen van deze wijk) wat de vraag naar recreatie in de Kruisstraat waarschijnlijk doet toenemen.





# Infrastructuur

## 7

Het thema infrastructuur weegt niet zo zwaar in de inventarisatie en de analyse omdat het feitelijk om één weg gaat én omdat er geen specifiek verkeersbeleid voor het plangebied van toepassing is. Eigenlijk volstaat het te constateren dat de Kruisstraat als doorgaande route tussen Rosmalen en Nuland/Geffen functioneert.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het belangrijk (het karakter van) de route te behouden.



# Bebouwingsstructuur 8

## 8.1 Inventarisatie

### 8.1.1 Beleid

Het relevante beleid voor dit thema is eveneens uiteengezet in paragraaf 5.1.1. Met name de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied zijn voor dit thema interessant.

### 8.1.2 Gebied

De zone langs de Kruisstraat is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2001) aangemerkt als stadsrandzone. In deze zone kunnen (in aanvulling op de bestemde functies) als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven functies worden toegelaten die een zekere relatie met het stedelijke gebied hebben.

In het bestemmingsplan worden daarom ook kleinschalige niet-agrarische bedrijven, sociale of educatieve nevenfuncties, kantoren zonder baliefunctie, ateliers, hoveniersbedrijven en opslag voor caravans, boten of auto's toegelaten. De gebiedsvisie komt hier op terug.

De bebouwingsstructuur langs de Kruisstraat kenmerkt zich door een spontane afwisseling van de bebouwing en openheid.

De oorspronkelijke (langgevel)boerderijen, die zich op de historische dijk oriënteren, bepalen voor een groot deel het ruimtelijke beeld van dit gebied. Deze boerderijen zijn ruim opgezet, de kappen zijn in de meeste gevallen voorzien van rieten daken met wolfseind, de bijbehorende stallen en bijgebouwen staan in harmonie met het hoofdgebouw en vormen samen de typische erven. Bij

sommige boerderijen is het riet later deels of geheel vervangen door pannen.

De boerderijen en burgerwoningen die direct na de Tweede Wereldoorlog zijn opgericht (de jaren '40 en jaren '50 van de vorige eeuw) zijn kenmerkend door hun sobere opzet. Dit uit zich bij gebouwen maar ook bij de erfinrichting. In de jaren '60 is de laatste verdichting van woningen opgetreden.

De verdichting van de bebouwing die later langs de Kruisstraat is ontstaan betreft met name de burgerwoningen. Deze kenmerken zich door een sobere opzet en een beperkte maat en schaal. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen met plint. De gevelindeling is over het algemeen asymmetrisch: de voordeur zit uit het midden met aan de buitenzijde twee vensters. De organische groei van deze lintbebouwing levert een eindbeeld op dat zich door zijn tijdgebondenheid, eenvoud en overwegend agrarisch karakter duidelijk onderscheidt.

## 8.2 Analyse

De bebouwingsstructuur wordt met name gekenmerkt door traditionele langgevelboerderijen van één laag met een kap. De spontaniteit van het lint komt tot uitdrukking in verspringende rooilijnen en gedraaide kappen van de bebouwing aan de weerszijden van het lint. Deze gebouwen hebben steeds hun oriëntatie op de Kruisstraat. De maten van deze karakteristieke boerderijen zijn zeer divers, evenals het ritme tussen bebouwing en openheid. Samen bepalen deze elementen voor een groot deel het karakter van het gebied.

Uit dit thema blijkt ook dat de doorzichten op het ommeland uniek en daarmee waardevol zijn. Tegelijk is dit ook een kwetsbare kwaliteit. De lintbebouwing is niet aaneengesloten. De druk om te bouwen in de openingen is groot. Het is niet wenselijk hier aan toe te geven, omdat de bestaande waardevolle structuur dan wordt aangetast.

Er zijn meerdere doorzichten – afwisselend van grootte – naar het achterliggende landschap. Het achterliggende landschap in het zuiden maakt onderdeel uit van de EHS. Het behoud van de contactpunten vanuit het lint en van deze relaties is van grote waarde voor de betekenis van het lint als overgang naar het landschap.

De doorzichten geven betekenis aan het lint als overgang naar het aangrenzende landschap en vormt daarmee een belangrijke karakteristiek voor dit gebied. De huidige bebouwingselementen (erven) met erfbeplanting geeft aan de achterzijde een geleidelijke overgang.

Deze elementen dragen bij aan de duurzame afronding en een kleinschalige afwisseling tussen open en besloten gebieden.

Deze situatie staat onder druk, de traditionele erfstructuren zijn in sommige gevallen verdwenen door grote bedrijfsgebouwen. Door deze gebouwen verdwijnt de oorspronkelijke maat en schaal. Door toenemende verdichting zal de (landschappelijke) vitaliteit verder onder druk komen te staan.

De grootste kans voor het plangebied is om een goede, groen-fysieke verbinding te leggen met de EHS ten zuiden van het plangebied via erfbeplanting.

Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de schaalgrootte en de uitstraling van de bestaande opstallen en moeten de karakteristiek van het gebied versterken. De bestaande bebouwing en qua korrelgrootte zijn het uitgangspunt. Dit betekent een landelijk en dorps karakter en woningen van één laag met kap.

# Algemeen

## 9

Deze paragraaf behandelt onderwerpen die van belang zijn voor visievorming, maar die niet zijn te vatten in een specifiek thema. In het gebied zijn meerdere grondeigenaren woonachtig of beherend. Het is belangrijk te weten wie de eventuele partners van de gemeente zijn bij gebiedsontwikkeling en wat er op de percelen eventueel mogelijk zou kunnen zijn. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn sterk afhankelijk van de milieubelemmeringen. Deze worden apart geïnventariseerd in paragraaf 9.1.2.

### 9.1 Inventarisatie

#### 9.1.1 Eigendom

De gemeente heeft alleen het perceel in het verlengde van de Eerste Polderweg, tussen Kruisstraat 49 en 51 in eigendom. De rest van het plangebied is in eigendom van particulieren. Hiermee kan de gemeente weinig maatregelen afdwingen en alleen investeren in zojuist genoemd perceel. Omdat (de doorzichten op) het landschap al hoog beoordeeld wordt/worden, ligt een investering in het landschap niet voor de hand. Daarmee is een belangrijke katalysator voor rode ontwikkelingen niet voor handen.

Alle percelen in het plangebied zijn zeer langgerekt. Ten noorden van de Kruisstraat geldt een lengte van ongeveer 450 meter (tot aan de Rompertweg), ten zuiden van de Kruisstraat is er sprake van een gemiddelde lengte van 850 meter (tot aan het spoor Den Bosch-Nijmegen). Er is dus sprake van zeer langgerekte percelen.

De percelen ten noorden van de Kruisstraat kennen een regelmatige breedte (ongeveer 65 meter). Ten zuiden van de Kruisstraat is er meer variatie in de breedte van de percelen.

Het kan overwogen worden om de breedste percelen gelegen ten zuiden van de Kruisstraat te splitsen in de orde van grootte van de percelen gelegen ten noorden van de Kruisstraat.

Qua formaat komt hiervoor alleen het perceel tussen Kruisstraat 47A en 49 in aanmerking. Bebouwing op deze plek is echter niet gewenst vanwege het doorzicht op het landschap in combinatie met twee waardevolle langgevelboerderijen die beide grenzen aan het perceel.

#### 9.1.2 Milieubelemmeringen

In verband met het opstellen van deze gebiedsvisie van het gebied 'Kruisstraat Oost' is het wenselijk de relevante milieuaspecten te inventariseren die van invloed kunnen zijn in dit gebied. De diverse milieuaspecten, alsook de van kracht zijnde milieuvergunningen of meldingen van bestaande/bestemde bedrijvigheid en de daarmee gepaarde (geprojecteerde) belemmeringen kunnen in het plangebied een belangrijke rol spelen in de mogelijkheden en visievorming.

#### Geluid

Bij het ontwikkelen van een visie is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan. De beschouwing van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet milieubeheer en in

de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op grond van een goed woon- en leefklimaat. De optredende bronnen van geluid binnen het plangebied zijn het weg- en railverkeer, alsook de aanwezigheid of bestemde bedrijvigheid.

### Wegverkeer

Op het gebied van lawaai als gevolg van verkeer, zijn de (enige aanwezige en relevante) wegen in het gebied de Kruisstraat en de Eerste Polderweg beschouwd. Het onderhavige gebied wordt gezien als een stedelijk gebied met een invloedszone van 200 meter vanaf de as van de weg. Binnen deze zone geldt voor nieuwbouw van woningen een voorkeursgrenswaarde van 48 dB, voor nieuw te bouwen woningen gelden maximale grenswaarden van 63 dB en voor vervangende nieuwbouw geldt 68 dB.

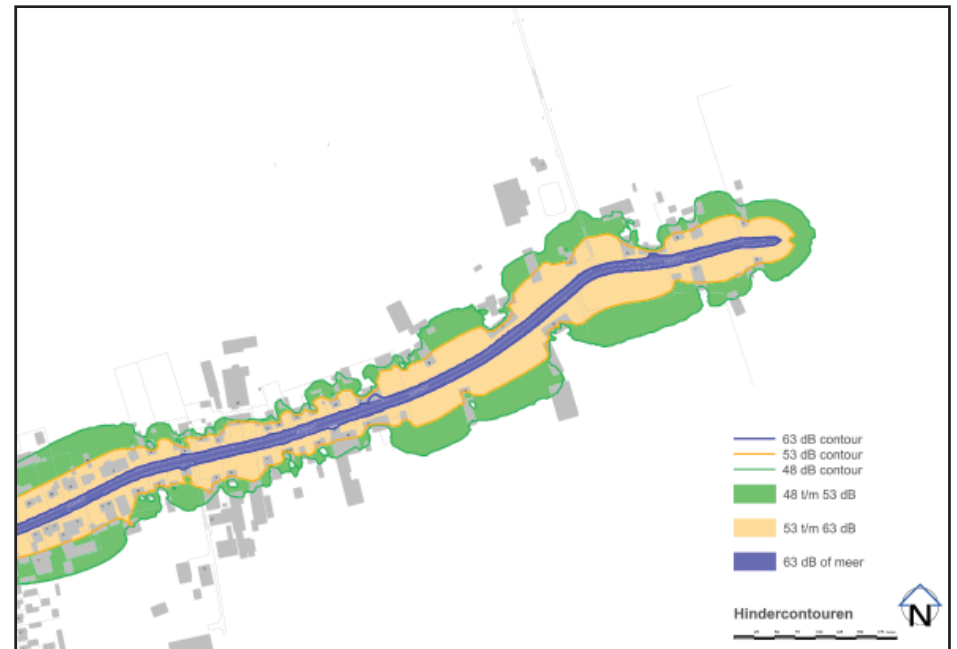
Naast toetsing aan bovengenoemde normen uit de Wet geluidhinder, wordt tevens getoetst aan het 'gebiedsgericht geluidbeleid' en de (nog vast te stellen) 'Nota hogere grenswaarden'. In deze beleidsstukken wordt gewerkt met een gebiedsgerichte aanpak waarbij per gebiedstype een ambitiewaarde en een bovengrens is geformuleerd. Het gebied waar het om gaat kan aangemerkt worden als 'groen stedelijk'. Voor dit gebied is voor het wegverkeerslawaai een ambitiewaarde geformuleerd van 'redelijk rustig' (43-48) en een bovenklasse van 'onrustig' (48-53).

Op basis van verkeersgegevens voor het jaar 2020 zijn de relevante geluidscontouren voor het wegverkeerslawaai inzichtelijk gemaakt. Deze geluidscontouren staan (naast bedrijfsmatige hindercontouren) ingetekend op de afbeelding 'Hindercontour van de Kruisstraat'. Op deze afbeelding is ook de contour van 53 dB weergegeven omdat bij deze waarde op basis van het gebied-gericht geluidbeleid strengere eisen gaan gelden voor wat betreft de indeling van eventuele woningen. Tweede reden om dit op de kaart aan te geven, is de ambitie om in dit gebied het geluid als gevolg van het wegverkeer niet boven de 53 dB uit te laten komen. De grilligheid van de contouren worden veroorzaakt door de afscherming door bestaande bebouwing.

Met de contouren die op de afbeelding zijn aangegeven, dient rekening gehouden te worden gehouden bij eventuele toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en aan het geluidbeleid dat voor 's-Hertogenbosch geldt (het 'gebiedsgericht geluidbeleid' en de 'Nota hogere grenswaarden'). Voor nieuwbouw met een gevelbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) is een beschikking hogere grenswaarde nodig.

### Railverkeer

De spoorweg 's-Hertogenbosch-Rosmalen ligt op een afstand van ongeveer 650 meter van de locatie aan de Kruisstraat. Gezien de grote afstand van de locatie aan de Kruisstraat tot de spoorlijn voldoet het hele plangebied aan de voor het railverkeer geldende voorkeursgrenswaarde. Kortom, het railverkeerslawaai zal geen belemmeringen opleveren voor ontwikkelingen in het gebied.



Kaart hindercontour van de Kruisstraat

### Bedrijfsmatige belemmeringen

In en nabij het plangebied bevinden zich diverse bestemde (geprojecteerde) alsook gevestigde bedrijven met mogelijk milieubelastende en hinderlijke activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen en te opereren. De daarbij in acht te nemen afstanden kunnen een belangrijke rol spelen in de mogelijkheden en visievorming van dit gebied. In het gebied kan onderscheid worden gemaakt tussen feitelijk aanwezige bedrijven met hindercontouren (kaart op blz. 32) en enkel geprojecteerde hindercontouren op basis van het vigerende bestemmingsplan (kaart op bladzijde 32).

Aangezien er in dit gebied veel agrarische bedrijfsmatige bestemmingen liggen waar feitelijk geen gebruik van wordt gemaakt, zijn zowel de feitelijke (bestaande) hindercontouren in beeld gebracht als ook de hindercontouren op basis van toelaatbare activiteiten volgens het geldende bestemmingsplan.

Daarbij wordt opgemerkt dat de in de tekening aangegeven contouren indicatieve richtafstanden betreffen behorend bij een type bedrijfsactiviteit, uitgaande van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. De richtafstand is gebaseerd op een maatgevend hinderaspect. Dit aspect kan geur stof, geluid of gevaar zijn. Alleen de grootste richtafstand is weer gegeven in de figuur. Voor niet-agrarische bedrijven is deze afstand vaak gebaseerd op het aspect geluid. Voor agrarische bedrijven is het maatgevende aspect geur.

Opgemerkt wordt dat het mogelijk is, dat bestaande bebouwing reeds aanwezig is op een kortere afstand dan de grootste indicatieve hindercontour, waardoor de werkelijke hindercontour bepaald en beperkt kan worden door normen op de gevels van de bestaande woningen. Ontwikkelingen in de nabijheid van bedrijven verdienen altijd maatwerk. Voor een concreet initiatief zullen de exacte contouren worden onderzocht. De indicatieve contouren geven aanleiding tot een nader onderzoek mocht een ontwikkeling binnen een dergelijk contour zijn gelegen.

### **Externe veiligheid**

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies kan het aspect externe veiligheid van belang zijn. Bij ruimtelijke plannen heeft dit betrekking op het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen. Ook bedrijven of opslagen met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving zijn hierbij van belang. In en in de nabijheid van het plangebied vinden dergelijke relevante activiteiten niet plaats. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor realisatie voor gevoelige objecten (zoals woningen) binnen het gebied.

### **Luchtkwaliteit**

Bij lucht gaat het om de productie van luchtverontreiniging als gevolg van nieuwe ontwikkelingen. Hierop zijn luchtkwaliteitseisen van de Wet Milieubeheer van toepassing. Voorts gaat het om de zorg van kwetsbare functies in luchtbelaste zones uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. De huidige achtergrondconcentraties voor fijnstof (PM10) en stik- stofdioxide (NO<sub>2</sub>) in dit gebied liggen (met voor NO<sub>2</sub> circa 23 µg/m<sup>3</sup> en PM10 circa 26 µg/m<sup>3</sup>) ruim onder de daarvoor geldende grenswaarden. Ten aanzien van luchtkwaliteit zijn er daarom

in dit gebied geen belemmeringen te verwachten.

### **Bodem**

Er zijn in het gebied geen (potentiële) verontreinigingen bekend die een risico vormen voor mens of milieu. De kwaliteit van de bodem zal geen belemmeringen vormen voor mogelijke ontwikkelingen in het gebied.

### **Water**

Het onderhavige gebied ligt aan de oostkant van de gemeente 's-Hertogenbosch en valt in het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Binnen het gebied is niet veel water aanwezig. Het water dat wel aanwezig is, levert geen belemmeringen op voor mogelijke ontwikkelingen in het gebied. Voor ruimtelijke ontwikkelingen worden een aantal beleidsuitgangspunten gehanteerd ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze uitgangspunten zijn in bijlage 1 in dit document benoemd en uitgewerkt.

### **Conclusie**

In het plangebied is een aantal agrarische bedrijven aanwezig. In theorie leggen die allen (zelfs deels overlappende) milieufactouren over het plangebied heen. Dit maakt woningbouwontwikkeling in beginsel niet mogelijk. Veel bedrijven maken geen gebruik van hun agrarische mogelijkheden. In de praktijk komt er daarom minder milieubelasting in het plangebied voor (vergelijk de kaarten op bladzijde 18 en 19, waarin respectievelijk de vergunde en de actuele situatie zijn aangegeven). Dat de bestaande milieurechten niet volledig worden benut, maakt voor ontwikkelingen in eerste instantie niet uit; het biedt alleen wellicht wat meer perspectief. Per ontwikkeling zal getoetst worden aan de geldende milieuvergunning.

In bijlage 2 staat een tabel waarin per adres is aangegeven wat de indicatieve milieufactour is op basis van de huidige situatie en op basis van het bestemmingsplan. Verder staat ook aangegeven wat de grootste belemmering is (geur of geluid).

## **9.2 Analyse**

De milieubelemmeringen beheersen het plangebied en zetten dit gebied min of meer op slot. Meerdere bedrijven tegelijk zullen af moeten zien van de rechten die de huidige milieuvergunningen bieden om woningbouw mogelijk te maken. Onder voorbehoud van milieuonderzoeken en onder nadere stedenbouwkun-

dige voorwaarden en landschappelijke investering is woningbouwontwikkeling mogelijk.

### Afwaartse beweging

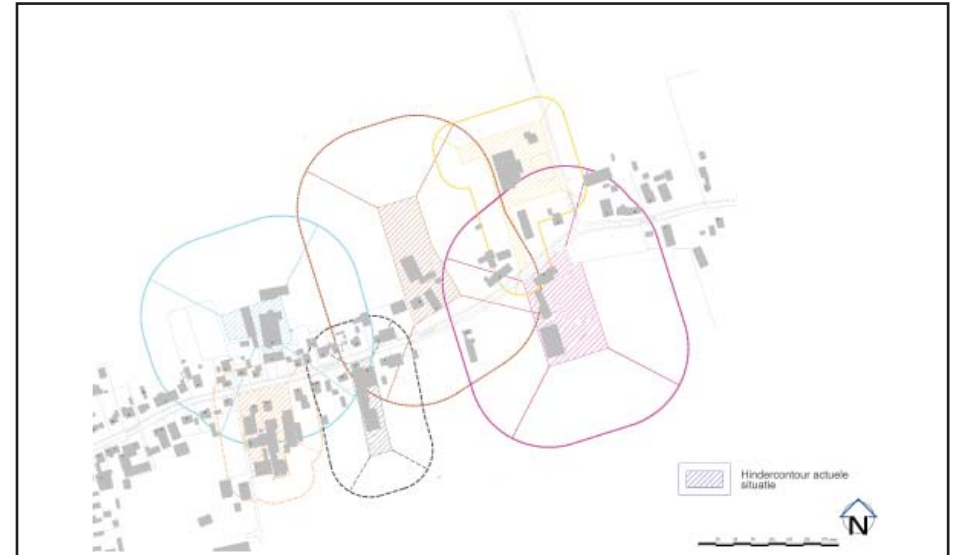
Belangrijk onderdeel van het provinciale beleid is de reconstructie. Daarin is afgesproken dat conflicterende belangen (wonen, werken, recreatie, natuur en intensieve veehouderij) ruimtelijk gescheiden worden. Dat betekent dat het gewenst is intensieve veehouderijen in kwetsbare gebieden, rond dorpen en natuurgebieden, ofwel de zogenaamde extensiveringsgebieden (zie ook paragraaf 5.1.1), op termijn af te bouwen en tegelijkertijd op duurzame locaties elders te concentreren door bedrijven daar ontwikkelingsruimte te bieden.

Zo ontstaat een zogenaamde 'afwaartse beweging': veebedrijven komen verder van kwetsbare functies te liggen, waarmee de milieubelemmering en andere negatieve invloeden op de omgeving afnemen, en het toekomstperspectief voor de sector wordt verbeterd. Onderdeel van de afwaartse beweging is het intrekken van "lege" agrarische milieuvergunningen. Bij een lege milieuvergunning is er formeel nog sprake van een vergunning, maar feitelijk worden er al geruime tijd op de betreffende locatie geen dieren meer gehouden. Lege vergunningen kunnen echter altijd nog gebruikt gaan worden.

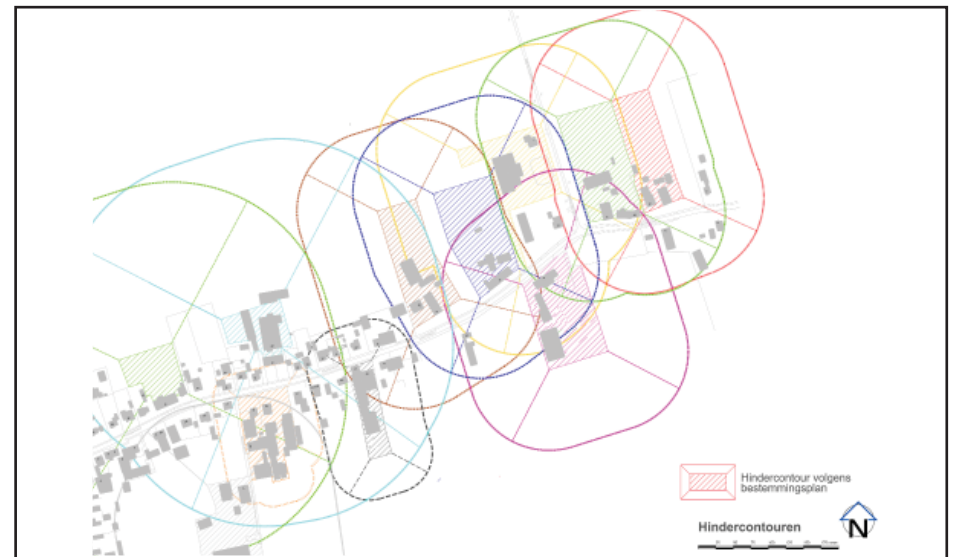
Tussen gemeente en provincie is afgesproken dat de gemeente zich actief zal inzetten om de lege vergunningen aanzienlijk te reduceren. Daarvoor is het van belang goed te inventariseren welke agrarische bedrijven geen gebruik maken van hun milieuvergunning. Voor het plangebied lijken meerdere percelen hiervoor in aanmerking te komen.

De gemeente geeft doorgaans aan dat het voornemens is de milieuvergunning van de betreffende adressen in te trekken. Betrokkenen worden uitgenodigd voor een gesprek. In dit gesprek kan nu deze gebiedsvisie ingezet worden als startpunt voor onderhandeling over een nieuw initiatief c.q. een gewenste verandering. De gebiedsvisie moet een duidelijk beeld geven wat de agrariërs in ruil voor beëindiging van het bedrijf geboden kan worden.

In deze gebiedsvisie zijn mogelijkheden gegeven in de vorm van provinciaal en gemeentelijk beleid en het geldende bestemmingsplan gepresenteerd als randvoorwaarden voor ontwikkeling (zie vooral paragraaf 5.1 en 8.1). Zoals uit de samenvatting al is gebleken, geeft de visie aan dat de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestaande structuur aan het lint gezocht moeten worden. In hoofdstuk 11 wordt dit nader uitgewerkt.



Kaart hindercontouren op basis van huidige situatie (contouren vanuit de gemeente Maasdonk zijn niet meegenomen op deze kaart!)



Kaart hindercontouren op basis van vigerend bestemmingsplan (contouren vanuit de gemeente Maasdonk zijn niet meegenomen op deze kaart!)



# Samenvatting analyse 10

Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle thema's met daarbij kort de belangrijkste conclusies uit de SWOT- analyse. Deze tabel vormt daarmee een opmaat naar de visie, die in de volgende paragraaf aan bod komt.

De milieubelemmeringen en de eigendomsverhoudingen worden binnen de visie als gegeven en randvoorwaarden beschouwd.

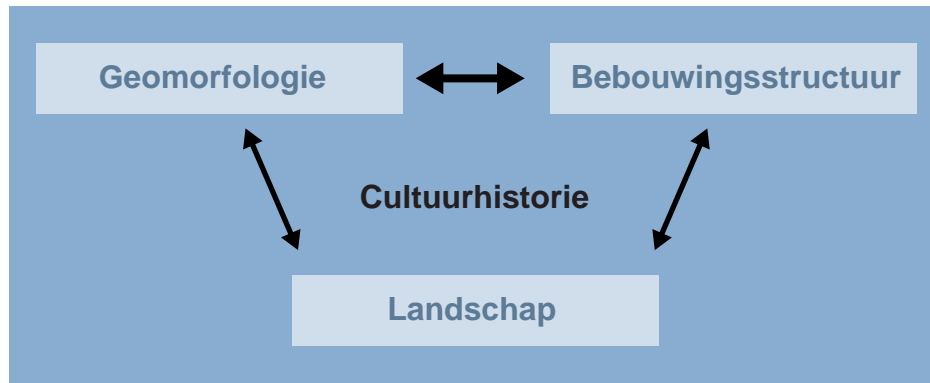
Thema	Sterk/Strength (S)	Zwak/Weak (W)	Kans/Opportunity (O)	Bedreiging/Threat (T)
Cultuurhistorie	Oude dijk met kenmerkende bebouwing (langgevelboerderijen, terpjes). Waardevol archeologisch gebied.	-	Benadrukken MIP- panden.	Door verstedelijking verdwijnen kenmerken van het lint. Door intensivering van agrarisch gebruik en dus door grootschaligheid sluit patroon niet aan op historische korrelgrootte van landschap en lint. Kleinschaligheid verdwijnt.
Geomorfologie en bodem	Geomorfologie werkt zichtbaar door in structuur van bebouwing.	Af en toe grootschalige ontwikkelingen waarbij geen rekening is gehouden met microreliëf.	-	Verdwijnen hoogteverschillen (onder andere door grootschalige nieuwbouw).
Landschap	Kruisstraat markeert overgang van polder- naar kampenlandschap.	Ontbreken van beplanting ter versterking van kampenlandschap.	Streekeigen beplanting. Stimuleren erfbeplanting. Grens aan EHS (zuid).	Vertuining ('gamma-schutting'). Verlies van openheid aan randen van perceel.
Recreatie		Geen onderdeel van fietsroutes. Geen toeristisch aanbod.	Fiets- en wandelroute (in verband met cultuurhistorie en landschap).	-
Infrastructuur	Lokale-regionale route (Rosmalen – Nuland/Geffen)	-	Fiets- en wandelroute (in verband met cultuurhistorie en landschap). Laanprofiel versterken.	Sluiproute. Teveel autoverkeer.
Bebouwingsstructuur	Asymmetrisch: noord- kant kent meer bebouwing. Doorzichten in lintbebouwing naar landschap.	Af en toe grootschalige ontwikkeling niet passend in oude structuur.	-	Lintbebouwing mét doorzichten verdwijnt door (grootschalige) nieuwbouw.



# Visie

# 11

Op basis van de analyse blijkt dat de thema's de volgende relatie met elkaar hebben:



Deze verhouding in thema's is vertaald in de visie: de bebouwingsstructuur en de geomorfologie hebben een sterke relatie. Beiden zijn vervlochten in het landschap. Hiermee ontstaat er een drie-eenheid die al eeuwenlang stand houdt. Daarmee is deze drie-eenheid volledig bepalend voor de cultuurhistorie van het gebied. De huidige eigendommen en milieubelemmeringen veranderen daar niets aan. Gezien deze unieke verhouding is het logisch dat de gebiedsvisie een behoudend karakter heeft. Er worden geen extra mogelijkheden geboden. Toch is ontwikkeling onder voorwaarden mogelijk op basis van bestaand beleid.

## Geen extra mogelijkheden...

Geomorfologie, bebouwingsstructuur en landschap zijn sterk met elkaar zijn verbonden. Dit zijn allen weinig dynamische thema's; de huidige situatie is een resultaat van een gestage ontwikkeling van honderden jaren. Het zou geen recht doen aan het plangebied om deze verhouding ineens te verstoren met nieuwe bouwmogelijkheden. Vandaar dat de analyse leidt tot een visie met een conservatief karakter. Dit is met bovenstaand schema logisch en verklaarbaar. Deze behoudende visie is dus gebaseerd op het feit dat de huidige waardevolle cultuurhistorische, stedenbouwkundige situatie een rechtstreeks en logisch gevolg is van de unieke geomorfologische eigenschappen van het plangebied. De verhouding tussen bebouwd en onbebouwd gebied inclusief de hoogteverschillen is een stedenbouwkundige (zichtbare) vertaling van de (onzichtbare) ondergrond (welke een veel langere (vormings)geschiedenis kent).

Gezien de inventarisatie en de analyse is Kruisstraat Oost vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt voltooid.

Doordat de lintbebouwing niet aaneengesloten is, is de druk groot om in de openingen te bouwen. Het is wenselijk hier niet aan toe te geven.

Eerste argument is de huidige bebouwingsstructuur. Deze is een directe vertaling van de geomorfologische situatie ter plekke. Dit is een zeer waardevol uitgangspunt. De bebouwingsstructuur laat zien dat ten noorden van de Kruisstraat het lint aardig dicht is bebouwd. Dit is logisch gezien het feit dat dit een

hoger gelegen gebied is met een type grond dat relatief goed geschikt was voor agrarisch gebruik. De bebouwing ten zuiden van de Kruisstraat kent een lagere dichtheid; dit gedeelte ligt lager en was minder geschikt voor agrarisch gebruik. Dit is een ruimtelijke kwaliteit die gedurende honderden jaren is ontstaan. Dit mag niet verstoord worden.

Tweede argument betreft het landschap. Er zijn meerdere doorzichten – afwisselend van grootte, breedte en diepte – naar het achterliggende landschap. Met name het doorzicht vanuit de Eerste Polderweg naar het zuiden toe is waardevol. Het achterliggende landschap in het zuiden maakt onderdeel uit van de EHS. Het behoud van de contactpunten vanuit het lint, ofwel het behoud van deze relaties is van grote waarde voor de betekenis van het lint als overgang naar het landschap. De openheid tussen het lint geeft betekenis aan het lint.

Op deze manier is het lint nu merkbaar te ervaren als overgang naar het aangrenzende landschap. Daarmee vormt het plangebied zoals het nu is een belangrijke karakteristiek voor dit gebied. Omdat (de doorzichten op) het landschap (en de bijbehorende onregelmatige openheid) al hoog beoordeeld worden, ligt een investering in het landschap niet voor de hand. Daarmee ontbreekt een katalysator voor rode ontwikkelingen. Particuliere eigenaren van de grond kunnen met behulp van een (goedgekeurd) erfbeplantingsplan de relatie met het omliggende landschap versterken. Groene ontwikkelingen uit dergelijk privaats initiatief ter investering in het kampenlandschap (singels en houtwallen) zijn op zich wenselijk, maar de gemeente kan hier slechts een kleine invloed of stimulering op uitoefenen.

Uit de analyse blijkt dat de sterke punten fragiel zijn en onder druk staan door incidentele woningbouw. Door nieuwbouw kan de verhouding tussen ondergrond en bovengrond, tussen geomorfologie en cultuurhistorie enerzijds en stedenbouw en landschap anderzijds onder druk komen te staan of verdwijnen. Dit is niet wenselijk.

De conclusie is dat de gebiedsvisie, gezien de huidige waardevolle stedenbouwkundige en landschappelijke situatie, geen extra rode ontwikkelingen mogelijk maakt. Als gevolg van de milieubelemmeringen binnen en buiten het plangebied (inclusief van de gemeente Maasdonk) zal het überhaupt moeilijk zijn daadwerkelijk eventuele mogelijkheden in bouwactiviteiten in de vorm van woningbouw om te zetten.

### ...maar toch is ontwikkeling mogelijk

Hoewel deze visie een conservatief karakter heeft, kent het bestaande provinciale en gemeentelijke beleid voldoende ontwikkelingsmogelijkheden. Het gebied zit dus niet op slot. Op de percelen is bijvoorbeeld met de Verordening Ruimte en met behulp van de gemeente mogelijk ontwikkelingen te realiseren. Sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen kan leiden tot beperkte woningbouwontwikkeling en natuurontwikkeling. Voor percelen met veel bebouwing of met een groot oppervlak aan gebouwen zijn er dus wel degelijk mogelijkheden. Verder maakt het bestemmingsplan het mogelijk om, via afwijking en wijzigingsbevoegdheden en bijbehorende voorwaarden waaronder milieubelemmeringen, een extra woning in een grote woning te realiseren (splitsing). Ook is het mogelijk om, onder voorwaarden, mantelzorgwoningen te realiseren. Al met al geeft deze visie de volgende uitgangspunten:

bestaande bebouwing	nieuwe functie(s)	
	VAN	NAAR
voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, andere overtollige bebouwing	agrarische neven-tak/verbrede landbouw	verwerking aan huis, verkoop aan huis (max 100m <sup>2</sup> ), recreatie, natuur en landschap, zorgboerderij
	paardenhouderij	paardenpension, stalling, paardenfokkerij
	agrarisch verwant bedrijf	dierenasiel, hovenier, volkstuinten, tuincentrum, manege
	agrarisch technisch hulpbedrijf	veekliniek, verhuur landbouwwerktuigen
	kleinschalige dagrecreatie	speelboerderij, sauna
	kleinschalige verblijfsrecreatie	bed & breakfast, kampeer-boerderij, herberg
	wonen	in waardevolle panden, aan huis gebonden beroepen
	in pandige opslag	van caravans, campers, boten
	ambachtelijke bedrijvigheid	houtbewerking, reparatiebedrijf, kleine aannemer

Deze mogelijkheden moeten passen binnen het streven de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied te verbeteren. De visie streeft hierbij naar het creëren van een aantrekkelijker woonmilieu. De mogelijkheden voor functieveranderingen (meerdere agrarische activiteiten, bedrijvigheid, recreatie, opslag) mogen in dit kader kleinschalig worden toegepast. Hoe het begrip 'kleinschalig' moet worden geïnterpreteerd, zal per verzoek worden bekeken.

Als het gaat om mogelijkheden voor een agrarisch bedrijf of veehouderijbedrijf is het volgende qua functieverandering mogelijk op basis van het bestemmingsplan:

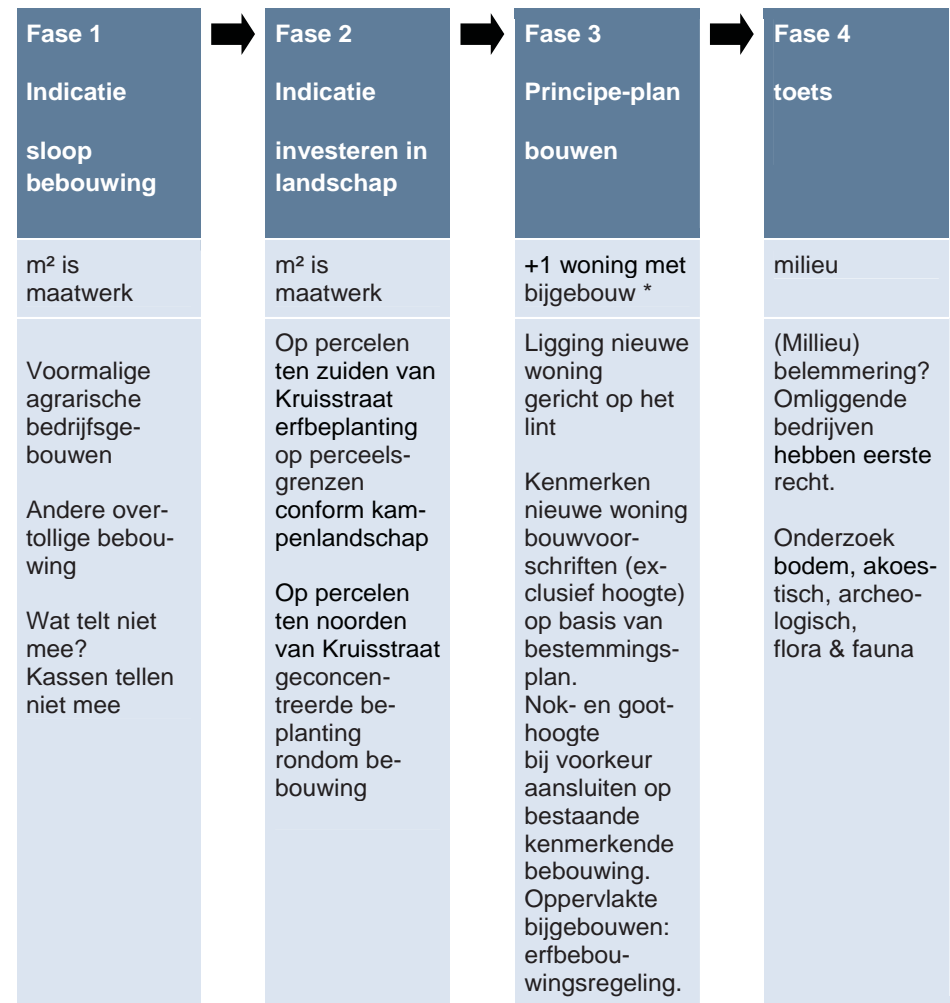
1. omschakelen naar een grondgebonden veehouderijbedrijf;
2. omschakelen naar een akkerbouwbedrijf;
3. omschakeling naar een functie gelieerd aan de agrarische sector;
4. niet-woonfuncties in de agrarische bedrijfsgebouwen, bijv. op maatschappelijk gebied (zorg-boerderij) of lichte bedrijfsactiviteiten (cat. I en II).

Naast de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, is het volgende ook mogelijk:

5. woonfuncties op het perceel in de plaats van agrarische bedrijfsgebouwen;
6. sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen en vervanging door woningen op het perceel.

Deze ontwikkelingen verdienen zelfs de voorkeur in verband met de geringe mate van hinder voor de omgeving:

Voor deze laatstgenoemde mogelijkheden dient een aparte juridisch-planologische procedure te worden gevolgd. Het opstellen van een bestemmingsplan op basis van deze gebiedsvisie is hiervoor verplicht. In dat nieuwe bestemmingsplan wordt het relevante ruimtelijke beleid samengevat, maar belangrijker, er wordt ook een aantal milieuonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken kan blijken dat woningbouwontwikkeling (alsnog) niet mogelijk is (bijvoorbeeld op basis van belemmering door bestaande agrarische bedrijven, zowel in de gemeente 's-Hertogenbosch of de gemeente Maasdonk, of belemmering op het gebied van bodem, akoestiek, luchtkwaliteit, flora & fauna en dergelijke). Verder zal een initiatief welke is gebaseerd op verevening overlegd moeten worden met de provincie Noord-Brabant.



\* Als gevolg van bepaalde ontwikkelingen – bijvoorbeeld het realiseren van woningen in plaats van een agrarisch bedrijf – ontstaat een meerwaarde op de grond. De initiatiefnemer dient 50% van de gerealiseerde waardevermeerdering als gevolg van de gewenste ontwikkeling in een landschapsfonds te storten. Dit bedrag zal door de gemeente gebruikt worden om 'overtollige' gebouwen te slopen en om te investeren in het landschap. De investering in het landschap hoeft niet persé in het plangebied te geschieden, gezien dat de ambitie in de visie wat betreft landschapontwikkeling beperkt is. De initiatiefnemer betaalt verder de leges voor de planologische procedure inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken et cetera. Over de exacte verdeling van de kosten vindt maatwerk plaats via een exploitatie-overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente.

In het kader van de geboden ontwikkelingsmogelijkheden is het belangrijk op te merken dat op het perceel maatwerk noodzakelijk is. Vast staat wel dat als gekozen wordt voor woningbouwontwikkeling, de bedoeling is dat er een woonbestemming op het perceel zal gaan gelden. Dat betekent ook dat er voldaan moet worden aan de erfbebouwingsregeling. Dit betekent dat er maximaal 80m<sup>2</sup> aan bijgebouwen op het erf mag staan. Grote voormalige agrarische gebouwen mogen dus niet op het erf staan.

De geboden mogelijkheden in deze gebiedsvisie zijn de uitgangspunten voor ontwikkeling. Er zijn drie belangen die binnen deze gebiedsvisie nagestreefd moeten worden:

- de bestaande structuur handhaven;
- ontwikkelingen richten op het lint;
- behalen van winst wat betreft de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.

Er dient eveneens maatwerk geleverd te worden voor verzoeken om hergebruik en verevening.

### **Proces**

Op basis van deze gebiedsvisie kan de verzoeker aan de slag om een (gemotiveerd) ontwikkelingsvoorstel te maken. Na een eerste toetsronde kan dit voorstel uitgewerkt worden. Het uitgewerkte voorstel zal na goedkeuring door het college (of de raad) uitmonden in een planologische procedure. Voor de start van de procedure zal de gewenste ontwikkeling bekrachtigd worden met een realisatie- en een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Uiteindelijk zal de betreffende milieuvergunning moeten worden aangepast of worden ingetrokken. Voorts zal er een nieuw bestemmingsplan moeten worden gemaakt voor de oude bedrijfslocatie. Nieuwe agrariërs kunnen niet profiteren van de milieurechten waar de oorspronkelijke agrariër van genoot. Overigens kan uit de procedure blijken dat alsnog de ontwikkeling niet gewenst of niet mogelijk is.

### **Communicatie**

Voor elk van de individuele verzoeken is het handig ook op communicatief gebied maatwerk te leveren. Daarvoor kan het volgende stappenmodel in acht worden genomen:

1. inzetten onderhandelingstrajecten ter stimulering van ontwikkeling. Via maatwerk wordt getracht tot overeenstemming te komen;
2. maken voorstel voor college of gemeenteraad over de gewenste toekomstige ontwikkelingen;

3. opstellen individuele overeenkomst tussen gemeente en de desbetreffende agrariër;
4. aanpassen of intrekken milieuvergunning;
5. opstellen nieuw bestemmingsplan voor de oude locatie;
6. overige acties met betrekking tot de in te zetten instrumenten en middelen.

### **Afwaartse beweging**

Het is wenselijk dat het gehele traject van de afwaartse beweging gefaciliteerd wordt door een procesbegeleider. Deze zal in een projectgroep de verschillende stappen van het project begeleiden, de voortgang bewaken, de interne en externe communicatie verzorgen (als aanspreekpunt en bij de afstemming met andere partijen) en voor terugkoppeling zorgen over de voortgang van het traject. De provincie is initiatiefnemer van de versnelling van de afwaartse beweging en faciliteert bij de uitvoering hiervan. Dit gebeurt onder andere door het geven van informatie en advies en mogelijk door subsidiëring van de helft van een deel van de kosten door middel van de subsidieregeling afwaartse beweging. De provincie informeert ook banken en adviesbureaus over de gekozen aanpak. De provincie zorgt voor een gedeelte van de kosten voor het traject en houdt toezicht op haar uitgezette beleid.

# Bijlagen





# Bijlage 1 Water

## Waterhuishoudkundige situatie Kruisstraat Oost

Het plangebied Kruisstraat Oost ligt aan de oostkant van de gemeente 's-Hertogenbosch en valt in het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Het gebied ligt langs en op een oude dijk, waar de afwateringssloten loodrecht op zijn aangetakt. Deze sloten vallen veelal droog, doordat de zandige bodem goed infiltreert, de wateraanvoer gering is en het gebied afloopt vanaf de dijk naar zowel het noorden als het zuiden.

De landbouwgronden ten noorden van de Kruisstraat liggen tussen 3,25 meter +NAP en 3,75 meter +NAP, de gronden aan de zuidkant liggen tot ongeveer een halve meter hoger. De grondwaterstand in het gebied ligt vrij laag: de grondwatertrap verschilt van V tot VII afhankelijk van de afstand tot de dijk. Dit betekent dat in het noordwesten van het gebied de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) minder dan 40 centimeter onder maaiveld kan komen, maar dat het grondwater onder de dijk meer dan 80 centimeter onder het maaiveld ligt. De bodem van het plangebied bestaat uit zwaklemig fijn zand (zuidelijk deel) en klei op fijn zand (noordelijk deel). De bodem is hierdoor zeer geschikt voor infiltratie. Door het grote verschil in hoogteligging rondom de dijk is het aan te raden om bij het aanleggen van infiltratievoorzieningen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de lokale grondwaterstanden te meten om daar de voorzieningen op af te stemmen.

Momenteel wordt het afvalwater afgevoerd via een gemengd rioolstelsel. Bij nieuwe ontwikkelingen en veranderingen in verharding van het landoppervlak

moet waterberging op eigen terrein worden gecreëerd en kan het hemelwater niet op het gemengde rioolstelsel worden gezet wegens een beperkte capaciteit van het stelsel. Het vuile water kan wel op het gemengde riool worden aangesloten.

Voor elke ruimtelijk ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In een waterparagraaf dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Hierbij dient rekening te worden gehouden met zowel de inhoud van gemeentelijk (hemel)waterbeleid (Waterstructuurplan 2012) als de uitgangspunten van het Waterschap. Het plangebied valt onder het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas.

## Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven:

### 1. *Wateroverlastvrij bestemmen*

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten

worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

## 2. *Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater*

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

## 3. *Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer"*

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer" (afgeleid van de trits "vasthouden - bergen - afvoeren") doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.

Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwater-beheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

## 4. *Hydrologisch neutraal ontwikkelen*

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

## 5. *Water als kans*

"Water" wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ("er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m<sup>2</sup> zijn duur"). Dat is erg jammer, want "water" kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd.

## 6. *Meervoudig ruimtegebruik*

"Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m<sup>2</sup> zijn duur". Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het "verlies" van m<sup>2</sup> als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

## 7. *Voorkomen van vervuiling*

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissie- beheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ont-werproces.

## 8. *Waterschapsbelangen*

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- a. ruimteclaims voor waterberging;
- b. ruimteclaims voor de aanleg van natte ecologische verbindingzones en beekherstel;
- c. aanwezigheid en ligging watersysteem;
- d. aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- e. aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de regels en de verbeelding aandacht besteed moeten worden.

# Bijlage 2 Milieubelemmering

## Milieuhinder Kruisstraat Oost

bedrijf	soort bedrijf	bestemming	Afstand obv bestemmingsplan	belangrijkste belemmering	Afstand obv actuele situatie	belangrijkste belemmering
Kruisstraat 42	geen bedrijfsactiviteiten meer	AB	200 m bouwblok	geur		
Kruisstraat 48A		Wonen				
Kruisstraat 50		Wonen				
Kruisstraat 52	B. landbouw: melkrundvee+jongvee	AB	200 m bouwblok	geur	100 m bouwblok	geur
Kruisstraat 52A		Wonen				
Kruisstraat 52B		Wonen				
Kruisstraat 52C		Wonen				
Kruisstraat 54		Wonen				
Kruisstraat 54A	geen activiteiten volgens MPM	Wonen				
Kruisstraat 56	geen activiteiten volgens MPM	Wonen				
Kruisstraat 58	B. landbouw: melkrundvee	AG(b)	100 m bouwblok	geur	100 m bouwblok	geur
Kruisstraat 58A	geen activiteiten volgens MPM	AG(b)	100 m bouwblok	geur		
Kruisstraat 60	geen bedrijfsactiviteiten meer	AG(b)	100 m bouwblok	geur		
Kruisstraat 62	geen bedrijfsactiviteiten	Wonen				

bedrijf	soort bedrijf	bestemming	Afstand obv bestemmingsplan	belangrijkste belemmering	Afstand obv actuele situatie	belangrijkste belemmering
Kruisstraat 64	geen bedrijfsactiviteiten meer	AG(b)	100 m bouwblok	geur		
Kruisstraat 64A	geen bedrijfsactiviteiten	AG(b)	100 m bouwblok	geur		
Kruisstraat 66	geen bedrijfsactiviteiten meer	AG(b)	100 m bouwblok	geur		
Kruisstraat 70	geen activiteiten volgens MPM	Wonen				
Eerste Polderweg 4	groothandel in dartartikelen	AG(b)	100 m bouwblok	geur	30 m grens bestemming	geluid
Kruisstraat 35	geen activiteiten meer	AG(b)	100 m bouwblok	geur		
Kruisstraat 39	groothandel in reinigingsproducten	B cat. I/II	30 m vanaf grens bestemming	geluid	30 meter- vanaf grens bestemming	geluid
Kruisstraat 39A	landb.mech.bedrijf: verkoop+rep.landbouwmach.	B cat. I/II	30 m vanaf grens bestemming	geluid	30 meter- vanaf grens bestemming	geluid
Kruisstraat 41		Wonen				
Kruisstraat 41A		Wonen				

bedrijf	soort bedrijf	bestemming	Afstand obv bestemmingsplan	belangrijkste belemmering	Afstand obv actuele situatie	belangrijkste belemmering
Kruisstraat 43A		wonen				
Kruisstraat 45	loonbedrijf voor land en tuinbouw	Bath	50 m vanaf grens bestemming	geluid	50 meter vanaf grens bestemming	geluid
Kruisstraat 47	geen activiteiten volgens MPM	wonen				
Kruisstraat 47A	geen activiteiten volgens MPM	wonen				
Kruisstraat 49	B. landbouw: paarden+mestplaat	AG(b)	100 m bouwblok	geur	100 meter bouwblok	geur
Kruisstraat 51	geen activiteiten volgens MPM	wonen				
Kruisstraat 53	geen activiteiten volgens MPM	wonen				

#### Toelichting op kolom 'Bestemming'

- AG Agrarisch Gebied. Gronden bestemd voor grondgebonden veehouderij, akker en vollegrondstuinbouw en paardenfokkerij
- (b) bouwperceel
- Bath Bedrijfsbestemming: agrarisch technisch hulpbedrijf
- AB Agrarisch bedrijf

Algemene opmerking: Aspect belemmering is gerelateerd aan grootste afstand. Er kan voor een ander aspect een kleinere afstand gelden!

#### Milieuhinder Heeseind, gemeente Maasdonk

Heeseind 1		Ag(b)				
Heeseind 3	geen bedrijfsactiviteiten meer	Ag(b)	200 m bouwblok	geur	100m bouwblok	geur
Heeseind 5	geen bedrijfsactiviteiten meer	Ag(b)				
Heeseind 7	veehouderij	Ag(b)	200 m bouwblok	geur	100m bouwblok	geur
Heeseind 2	veehouderij	AB	200 m bouwblok	geur	100m bouwblok	geur
Heeseind 4	timmerwerkplaats	AB	200 m bouwblok	geur	100m bouwblok	geur



