

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 5138950
B&W verg. : 9 september 2015
Commissie : ROB
Cie_verg. : 29 september 2015
Raadsverg. : 13 oktober 2015

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Kruisstraat 58 Rosmalen'

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan 'Kruisstraat 58 Rosmalen' ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Familie Valenkamp wil een deel van het perceel Kruisstraat 58 herontwikkelen, voor een kleinschalig hoveniersbedrijf en een landwinkel voor de verkoop van productie- en/of streekgebonden producten. Ook wil zij de bestaande boerderij splitsen in een bedrijfswoning en een burgerwoning. Het initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord en Kloosterstraat'. Met deze herontwikkeling wordt echter de bestaande structuur van de Kruisstraat behouden en versterkt, wordt aan de ambitie van de Gebiedsvisie Kruisstraat Oost voldaan en wordt de cultuurhistorisch waardevolle boerderij Kruisstraat 58 behouden. Het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan voorbereid.

De Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant eist dat de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit c.q. een kwaliteitsverbetering van het landschap. De kwaliteitsverbetering waarmee dit bestemmingsplan gepaard gaat, is uitgewerkt in een landschapsinvesteringsplan. In het kader van het vooroverleg heeft de provincie opgemerkt dat splitsing in een agrarische en een woonbestemming in beginsel in strijd is met de Verordening Ruimte. Omdat deze splitsing niet alleen samengaat met een investering in kwaliteitsverbeterende maatregelen maar ook met behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij, is ze voor de provincie toch voorstelbaar. Dat behoud en herstel zijn in de toelichting dan ook nader onderbouwd en in de regels juridisch geborgd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kruisstraat 58 Rosmalen' lag ter inzage van 22 juni tot en met 3 augustus 2015. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Eerder lag het voorontwerpbestemmingsplan voor iedereen ter inzage, van 2 februari tot en met 16 maart 2015. Er werden ook geen inspraakreacties ingediend.

3) Voorstel

Bijgaand raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

- 1) vast te stellen het bestemmingsplan 'Kruisstraat 58 Rosmalen' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002265-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002265-1401.dgn;
- 2) geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening)

Steller : Erps
Tel. : 6155728
E-mail : l.erps@s-hertogenbosch.nl

1) Aanleiding

Aanleiding

Familie Valenkamp wil een deel van het perceel Kruisstraat 58 herontwikkelen, voor een kleinschalig hoveniersbedrijf en een landwinkel voor de verkoop van productie- en/of streekgebonden producten. Ook wil zij de bestaande boerderij splitsen in een bedrijfswoning en een burgerwoning. Het initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord en Kloosterstraat'. Met deze herontwikkeling wordt echter de bestaande structuur van de Kruisstraat behouden en versterkt, wordt aan de ambitie van de Gebiedsvisie Kruisstraat Oost voldaan en wordt de cultuurhistorisch waardevolle boerderij Kruisstraat 58 behouden. Het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan voorbereid.

Besluitgeschiedenis

Op 25 juni 2013 stelde uw raad zowel bestemmingsplan 'Buitengebied Noord en Kloosterstraat' (**reg.nr. 162861**) als Gebiedsvisie Kruisstraat (**reg.nr. 136942**) vast. De herontwikkeling van het perceel Kruisstraat 58 past niet in bestemmingsplan 'Buitengebied Noord en Kloosterstraat', maar dat bestemmingsplan geeft ook aan dat het gebied Kruisstraat Oost niet op slot zit. De Gebiedsvisie Kruisstraat Oost geeft de ambities weer van de toekomstige ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in dit gebied. Bij de vaststelling van de visie werd aangegeven dat als een ontwikkeling functioneel wenselijk is of tot de ruimtelijke mogelijkheden behoort, dat dan vervolgens moet worden beoordeeld hoe deze kan worden ingepast in de omgeving en kan bijdragen aan de kwaliteiten van het landschap. Zodra over de realisering voldoende duidelijkheid bestaat, wordt daarvoor een afzonderlijke juridisch-planologische procedure gevoerd.

Op 27 januari 2015 stemden wij in met het voorontwerpbestemmingsplan 'Kruisstraat 58 Rosmalen' en met de start voor de inspraak- en vooroverlegprocedure. Uw raad is hierover in een raadsinformatiebrief geïnformeerd (**reg.nr. 4467692**).

Op 17 juni 2015 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan 'Kruisstraat 58 Rosmalen' en stelden we het 'eindverslag voorontwerp en inspraak' vast (**reg.nr. 4964791**); zie onder het kopje Burgerparagraaf in dit voorstel. Ook hierover is uw raad in een raadsinformatiebrief geïnformeerd.

2) Inhoud

Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente 's-Hertogenbosch, aan de noordoostzijde van de kern Rosmalen, ingeklemd tussen de buurtschappen Kruisstraat en Heeseind, en het maakt deel uit van het bebouwingslint aan de Kruisstraat. Het plangebied heeft betrekking op het kadastraal perceel Rosmalen, sectie G, nummer 4654 en het deel van het aangrenzend perceel met nummer 4653 dat nog als 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' is bestemd.



Herontwikkeling Kruisstraat 58

De bestaande boerderij met een oppervlakte van circa 290 m² wordt gesplitst in een bedrijfswoning en een burgerwoning. De initiatiefnemer wil op het perceel ook een hoveniersbedrijf starten en voor stalling en opslag van machines en materialen een deel van de bestaande bedrijfsgebouwen benutten. Het bijgebouw nabij de Kruisstraat wordt heringericht tot een landwinkel met een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 100 m². In deze landwinkel worden productie- en/of streekgebonden producten verkocht.

Met deze ontwikkeling wordt in het lint, in lijn met de Gebiedsvisie Kruisstraat Oost geen bebouwing toegevoegd: de vestiging van een kleinschalig hoveniersbedrijf en het oprichten van een landwinkel vinden plaats in de bestaande gebouwen. Daarnaast leidt de woningsplitsing in principe ook niet tot meer bebouwing, anders dan kleinschalige al dan niet vergunningvrije bouwwerken. Twee bijgebouwen op het bedrijfsperceel worden gesloopt. Het oorspronkelijk agrarisch bouwblok, i.e. de bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf, wordt verkleind: een waarborg voor het behoud van een open landschap. Tenslotte wordt met dit bestemmingsplan ook geïnvesteerd in de aanleg van een houtsingel en een stukje natuuroever. De maatregelen die bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit worden in dit bestemmingsplan vastgelegd in het landschapsinvesteringsplan (zie hierna). Met deze maatregelen wordt de bestaande structuur van de Kruisstraat behouden en versterkt. Met het bouwplan voor de splitsing blijft de cultuurhistorisch waardevolle boerderij Kruisstraat 58 behouden. De herontwikkeling voldoet zo aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Landschapsinvesteringsplan

De Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant eist dat de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit c.q. een kwaliteitsverbetering van het landschap. De kwaliteitsverbetering waarmee de herziening van het bestemmingsplan gepaard gaat, is uitgewerkt in het landschapsinvesteringsplan, opgenomen in paragraaf 4.3 van toelichting. Er is gezocht naar een balans tussen de impact van de ruimtelijke ontwikkeling enerzijds en de (tegen)prestatie in de vorm van de kwaliteitsverbetering van het landschap anderzijds. De maatregelen in het landschapsinvesteringsplan komen overeen met de minimaal vereiste tegenprestatie van 20% van de toename van de grondwaarde. Daarmee wordt voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap conform de Verordening Ruimte.

Om de hoogte van de bijdrage te bepalen is de waardestijging (vanwege de omzetting van de bestemmingen Agrarisch-Agrarisch bedrijf en Agrarisch-Agrarisch met waarden naar de bestemming Wonen ten behoeve van een burgerwoning en vanwege de toevoeging van de aanduiding 'hovenier' aan het bedrijfsperceel) afgezet tegen de waardevermindering als gevolg van de verkleining van het agrarisch bouwblok. Er resteert een bedrag van circa € 5.000 dat moet worden aangewend voor de aanleg van een houtsingel en een stukje natuuroever aan de oostkant van het perceel.

De investeringsmaatregelen zijn in de eerste plaats geborgd in dit bestemmingsplan. De strook voor de houtsingel en vanaf de knik in het perceel de natuuroever zijn aangeduid voor 'groen'. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend groen(voorziening) is toegestaan conform het landschapsinvesteringsplan. Verder is de verkleining van het agrarisch bouwblok, i.e. de bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf, vastgelegd op de verbeelding. De investeringsmaatregelen zijn in de tweede plaats geborgd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Milieu en water

De milieuaspecten geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid en ook flora en fauna en water(berging) belemmeren de herontwikkeling van het perceel Kruisstraat 58 niet. Uit een

verkenkend en een daaropvolgend nader bodemonderzoek bleek onder en nabij de bovengrondse tank - achter de grote schuur, aan de westkant van het perceel - een grond- en/of grondwaterverontreiniging met minerale olie aanwezig boven de streef- en achtergrondwaarden. De bodemverontreiniging was aanwezig over een oppervlakte van circa 70 m² en naar schatting tot een diepte van 1 m. Op grond van de Wet bodembescherming moest de verontreiniging volledig worden verwijderd tot onder de streef- en achtergrondwaarden. Op 25 augustus 2014 is deze sanering uitgevoerd.

Financiën

Gemeente en initiatiefnemer hebben een overeenkomst gesloten over onder meer kostenverhaal en in het kader van het landschapsinvesteringsplan. Met deze overeenkomst is het plan economisch uitvoerbaar.

Burgerparagraaf

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kruisstraat 58 Rosmalen' lag ter inzage van 22 juni tot en met 3 augustus 2015. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Eerder lag het voorontwerpbestemmingsplan voor iedereen ter inzage, van 2 februari tot en met 16 maart 2015. Er werden geen inspraakreacties ingediend.

In het kader van het vooroverleg heeft de provincie opgemerkt dat splitsing in een agrarische en een woonbestemming in beginsel in strijd is met de Verordening Ruimte. Omdat deze splitsing niet alleen samengaat met een investering in kwaliteitsverbeterende maatregelen maar ook met behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij, is ze voor de provincie toch voorstelbaar. Dat behoud en herstel zijn in de toelichting dan ook nader onderbouwd en in de regels juridisch geborgd.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlagen:

- Definitief bestemmingsplan 'Kruisstraat 58 Rosmalen', behorend bij onderhavig voorstel
- Advies commissie ROB d.d. 29 september 2015

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 13 oktober 2015;

overwegende dat met ingang van 22 juni 2015 het ontwerpbestemmingsplan Kruisstraat 58 Rosmalen' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke terinzagelegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 september, reg.nr. 5138950;

overwegende dat zij zich met de inhoud van dit voorstel kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening:

Besluit

- 1) vast te stellen het bestemmingsplan 'Kruisstraat 58 Rosmalen' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002265-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002265-1401.dgn;
- 2) geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening)

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. W.G. Amesz

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts