

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat 2016'

Agendanr. :

Reg.nr. : 6208589

B&W verg. : 7 september 2016

Commissie : ROB

Cie_verg. : 27 september 2016

Raadsverg. : 11 oktober 2016

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat 2016' ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Voor het buurtschap Kruisstraat dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Een bestemmingsplan dient elke tien jaar opnieuw te worden vastgesteld op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Voor het overgrote deel van het plangebied geldt nu het bestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat', dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 4 oktober 2005 en grotendeels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 9 mei 2006. Het bestemmingsplan Buurtschap Kruisstraat is vervolgens op 4 juli 2006 onherroepelijk geworden.

De actualisatie van het bestemmingsplan voor buurtschap Kruisstraat heeft betrekking op het hart van de buurtschap, daar waar de Kruisstraat en de Vliertwijksestraat / Grintweg elkaar kruisen. Het bestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat 2016' is een beheersplan. De feitelijke situatie en de planologische mogelijkheden worden als uitgangspunt gehanteerd. Dat betekent dat in het bestemmingsplan geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk worden gemaakt. De toekomstige ontwikkeling binnen Kruisstraat van circa twintig woningen aan de Eikenhof is niet in dit plan meegenomen.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat 2016' heeft vanaf 21 maart gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is in deze periode één inspraakreactie ingediend door de bewoners van Kruisstraat 52. De inspraakreactie heeft op een drietal punten aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan. Expliciet is nu omschreven in de agrarische bestemming dat de wijzigingsbevoegdheid 'Bedrijf' pas kan worden toegepast op het moment dat de agrarische bedrijfsvoering is beëindigd. Daarnaast is artikel 4.5.1. toegevoegd waarin een limitatief aantal bedrijfsmatige activiteiten wordt toegestaan naast de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Als laatste is het beleidskader hotels en particuliere logiesaccommodaties in het plan verwerkt in plaats van de regeling omtrent recreatief nachtverblijf die in het bestemmingsplan buitengebied is opgenomen. De overige punten hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

In het inspraakverslag en het gesprek dat naar aanleiding van het verslag met insprekers heeft plaatsgevonden is nog gewezen op het beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties (VAB). Het beleidskader dat recentelijk door uw raad is vastgesteld beschrijft op welke wijze invulling kan worden gegeven aan een nieuwe functie en welke aspecten daarbij een rol spelen. Van belang is dat een initiatiefnemer in een vroeg stadium in gesprek gaat met de gemeente om te kijken naar de mogelijkheden.

Met bewoners van Kruisstraat 52 is afgesproken om in het kader van het VAB-beleid te gaan kijken naar de (on)mogelijkheden van deze locatie. Het initiatief ligt hierin bij de bewoners. Dit betekent dat hun eventuele plan nog niet is meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat 2016' heeft vanaf 4 juli tot en met 15 augustus 2016 ter inzage gelegen. Op 17 augustus is er één zienswijze tegen het plan bij ons binnen gekomen van de bewoners van Kruisstraat 52. De zienswijze is verzonden buiten de termijn dat het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage lag. Om die reden wordt uw raad gevraagd de zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren. Reclamant wijst echter terecht op het feit dat er een omissie op de verbeelding is terug te vinden. De verbeelding is daarom ambtshalve gewijzigd. In de lijst van ambtshalve wijzigingen, die in de bijlage behorende bij het raadsvoorstel is opgenomen, is de desbetreffende wijziging van de grootte van het bouwvlak verwerkt.

3) Voorstel

Om te besluiten:

1. De zienswijze van reclamanten niet-ontvankelijk te verklaren;
2. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat 2016' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002304-1401, en met inachtneming van de 'Lijst van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan buurtschap Kruisstraat 2016'; Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002304-1401.dgn;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Steller : Leermakers

Tel. : (073) 615 3211

E-mail : c.leermakers@s-hertogenbosch.nl

4. Aanleiding

Op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan elke tien jaar opnieuw te worden vastgesteld. Het vigerende bestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat' is vastgesteld door de gemeenteraad op 4 oktober 2005 en grotendeels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 9 mei 2006. Het bestemmingsplan Buurtschap Kruisstraat is vervolgens op 4 juli 2006 onherroepelijk geworden.

Het bestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat 2016' is een beheersplan. De feitelijke situatie en de planologische mogelijkheden worden als uitgangspunt gehanteerd. Dat betekent dat in het bestemmingsplan geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk worden gemaakt. De toekomstige ontwikkeling binnen Kruisstraat van circa twintig woningen aan de Eikenhof is niet in dit plan meegenomen.

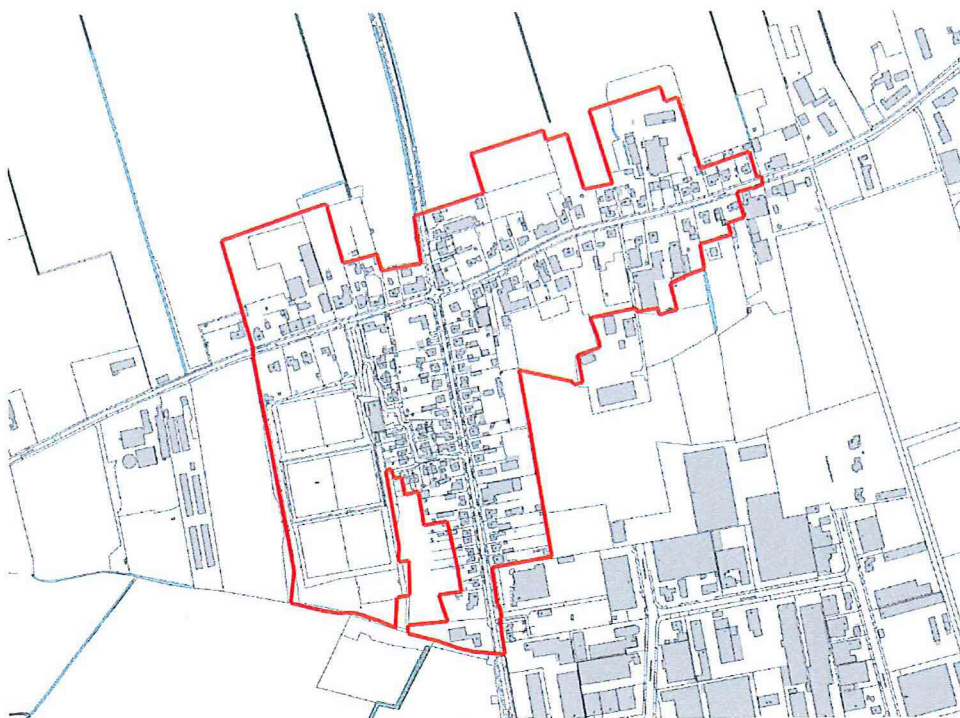
In de jaren na de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan is er meermaals gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die voor verschillende percelen was opgenomen. Om versnippering te voorkomen zijn deze ontwikkelingen van de afgelopen jaren gebundeld in dit nieuwe bestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat 2016'.

5. Inhoud

Plangebied

De actualisatie van het bestemmingsplan buurtschap Kruisstraat heeft betrekking op het hart van de buurtschap, daar waar de Kruisstraat en de Vliertwijksestraat / Grintweg elkaar kruisen. De buurtschap ligt ten oosten van Rosmalen en is historisch gelegen aan de oude dijk op de rand van de Beerse Overlaat. De buurtschap is één van de oudste delen van Rosmalen en is van oudsher een lintdorp. De omgeving van het plangebied is te kenmerken als een open agrarisch gebied, wat (steeds meer) in het invloedsgebied van de bebouwing van de kernen Rosmalen en 's-Hertogenbosch ligt. In het plangebied zijn veelal burgerwoningen en afwisselend enkele (agrarische) bedrijven aanwezig.

De grenzen van het plangebied worden grofweg gevormd door de perceelsgrenzen aan de achterzijde van de percelen gelegen aan de Kruisstraat, aan de Vliertwijksestraat, aan de Eikenhof en aan de Grintweg voor zover gelegen binnen de bebouwde kom. Op de afbeelding is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Plangebied bestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat 2016'

Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat 2016' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het gebruik van gronden en bouwwerken en het bouwen van bouwwerken binnen het plangebied. Het plan is een beheersplan. Uitgangspunt van het plan is het huidige gebruik en de bestaande bebouwing. Daarbij is ook zoveel mogelijk aangesloten bij de gebruiks- en bouw mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

Planuitgangspunten

Het plangebied bestaat uit een gemengd gebied waarin vele functies samenkomen. De buurtschap bestaat met name uit woningen. Andere functies die voorkomen zijn (agrarische) bedrijvigheid, horeca, sport, maatschappelijke doeleinden en gemengde doeleinden.

In het vigerende bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden meegenomen voor realisatie van een aantal woningen verspreid in de buurtschap. Van een aantal van deze wijzigingsbevoegdheden is in de afgelopen tien jaren gebruik gemaakt, van enkele nog niet. Gekozen is om de ongebruikte wijzigingsbevoegdheden opnieuw mee te nemen. In de toekomst kunnen daarom nog woningbouwontwikkelingen ontstaan waar in het vigerende plan de mogelijkheid toe is geschapt. De mogelijke nieuwbouwlocatie aan de Eikenhof is niet in het plangebied meegenomen, vanwege het feit dat het gaat om een separate ruimtelijke ontwikkeling die nog niet voldoende is uitgekristalliseerd. Naast de wijzigingsbevoegdheden is er in de bestemming 'Sport' een afwijkingsbevoegdheid meegenomen om onder voorwaarden maatschappelijke voorzieningen toe te laten.

6. Financiële paragraaf

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te worden aangetoond. In dit onderzoek zijn alle kosten en opbrengsten binnen de bestemmingsplangrens meegenomen. Bestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat 2016' betreft primair een beheersplan. Dit betekent dat de bestaande planologische situatie wordt vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan. Bij het actualiseren van bestemmingsplannen, waarvan in dit geval ook sprake is, wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van een standaard om voor vergelijkbare gebieden tot een uniforme regeling en een zelfde rechtspositie voor belanghebbenden te komen. Daarbij wordt rekening gehouden met de in de loop der tijd gewijzigde planologische inzichten en (woon)behoeften.

In het bestemmingsplan zijn enkele wijzigingsbevoegdheden meegenomen die nog niet tot uitvoer zijn gekomen en zijn neergelegd in het vigerende bestemmingsplan. Wanneer deze tot ontwikkeling zullen komen wordt er in het kader van afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten om kostenverhaal te waarborgen.

Concluderend kan worden gesteld dat de ruimtelijke planvorming zoals neergelegd in dit bestemmingsplan financieel economisch uitvoerbaar is.

7. Burgerparagraaf / Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat 2016' heeft vanaf 21 maart gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is in deze periode één inspraakreactie ingediend door de bewoners van Kruisstraat 52. Zij zagen graag vier opties aan het plan toegevoegd in de vorm van wijzigingsbevoegdheden. De vragen hebben betrekking op wijzigingsbevoegdheden voor een bouwvlak voor de bestemming bedrijf, van 5 naar 10 eenheden ten behoeve van verblijfsrecreatie, een minicamping van maximaal 25 standplaatsen en bij staking van het agrarisch bedrijf, realisatie van vijf woningen in plaats van het toegekende aantal van drie woningen.

De inspraakreactie heeft op een drietal punten aanleiding gegeven tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan. Ten aanzien van de eerste opmerking was aangegeven dat er al een wijzigingsbevoegdheid voor de omzetting naar 'Bedrijf' in de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zit. Expliciet is daar in het ontwerpplan bij omschreven dat de wijzigingsbevoegdheid pas kan worden toegepast op het moment dat de agrarische bedrijfsvoering is beëindigd. Daarnaast is artikel 4.5.1. toegevoegd waarin een limitatief aantal bedrijfsmatige activiteiten wordt toegestaan naast de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Als laatste is het beleidskader hotels en particuliere logiesaccommodaties in het plan verwerkt in plaats van de regeling omtrent recreatief nachtverblijf die in het bestemmingsplan buitengebied is opgenomen. De overige punten hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

In het inspraakverslag en het gesprek dat naar aanleiding van het verslag met insprekers heeft plaatsgevonden is nog gewezen op het beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties (VAB). Het beleidskader dat recentelijk door uw raad is vastgesteld beschrijft op welke wijze invulling kan worden gegeven aan een nieuwe functie en welke aspecten daarbij een rol spelen. Van belang is dat een initiatiefnemer in een vroeg stadium in gesprek gaat met de gemeente om te kijken naar de mogelijkheden. Met bewoners van Kruisstraat 52 is afgesproken om in het kader van het VAB-beleid te gaan kijken naar de (on)mogelijkheden van deze locatie. Het initiatief ligt hierin bij de bewoners. Dit betekent dat hun eventuele plan nog niet is meegenomen in onderhavig

bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat 2016' heeft vanaf 4 juli tot en met 15 augustus 2016 ter inzage gelegen. Op 17 augustus is er één zienswijze tegen het plan bij ons binnen gekomen van de bewoners van Kruisstraat 52. De zienswijze is verzonden buiten de termijn dat het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage lag. Om die reden wordt uw raad gevraagd de zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren. Reclamant wijst echter terecht op het feit dat er een omissie op de verbeelding is terug te vinden. Het betreft de meest noordelijke stal op de locatie Kruisstraat 52 voor jongvee die in het ontwerpplan buiten de verbeelding viel, maar wel rechtsgeldig is vergund. De verbeelding is daarom ambtshalve gewijzigd. In de zienswijze wordt ook nog verwezen naar silo's die buiten het bouwvlak vallen en meegenomen zouden moeten worden. Het is correct dat deze silo's buiten het bouwvlak vallen; deze zijn namelijk toegelaten binnen het gehele bestemmingsvlak en deze opmerking geeft dus geen aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.

In de lijst van ambtshalve wijzigingen, die in de bijlage behorende bij het raadsvoorstel is opgenomen, is de desbetreffende wijziging van de grootte van het bouwvlak voor de jongveestal verwerkt.

Lijst van ambtshalve wijzigingen

In de 'Lijst van wijzigingen Buurtschap Kruisstraat 2016' zijn naast de hierboven genoemde wijziging nog enkele andere ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan meegenomen.

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

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

Bijlagen:

- Bestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat 2016'
- Lijst van ambtshalve wijzigingen 'Buurtschap Kruisstraat 2016'
- Zienswijze Mureau Advies namens bewoners Kruisstraat 52

Ter inzage:

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 11 oktober 2016;

overwegende dat met ingang van 4 juli 2016 het ontwerpbestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat 2016' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat één zienswijze is binnen gekomen, die buiten de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is ingediend;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 september 2016, regnr. 6208589;

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

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening:

Besluit

1. De zienswijze van reclamanten niet-ontvankelijk te verklaren;
2. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat 2016' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002304-1401, en met inachtneming van de 'Lijst van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan buurtschap Kruisstraat 2016'; Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002304-1401.dgn;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 11 oktober 2016
CONFORM BESLOTEN

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


drs. W.G. Amesz

Plaatsvervangend voorzitter,


P.M. van der Krabben