

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 6595433
B&W verg. : 25 januari 2017
Commissie : ROB

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan
Vliertwijksestraat 35

Cie_verg. : 14 februari 2017
Raadsverg. : 7 maart 2017

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan inzake Vliertwijksestraat 35 ter vaststelling aan

2) Samenvatting

Het agrarisch bedrijf aan de Vliertwijksestraat 35 staat al enige tijd leeg. De woonboerderij is een gemeentelijk monument en het pand dreigt te verpauperen. Het pand heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming agrarisch bedrijf. De huidige eigenaren willen het agrarische bedrijf niet voortzetten. Gelet op de situering van deze locatie aan de rand van de kom van Kruisstraat en aan de rand van het Sprokkelbosch, waar de nadruk ligt op het waardevolle landschap en recreatie, is een voortzetting van een agrarisch bedrijf niet reëel. De eigenaren willen de woonboerderij geheel gebruiken als bedrijfswoning en de grote schuur wil men gebruiken voor caravanstalling en een ambachtelijke meubelmakerij.

Dit plan past in het beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties dat uw raad op 12 juli 2016 heeft vastgesteld. Tevens past dit voornemen in de structuurvisie Sprokkelbosch. Op basis van deze visie dient ontwikkeling op percelen gepaard te gaan met een versterking van het landschap. Het plan gaat vergezeld van een inrichtingsplan waarbij het perceel nagenoeg geheel omzoomd gaat worden met nieuw groen (bomen en hagen). Verder zal de omvang van het perceel waarop bedrijfsbebouwing kan worden gerealiseerd met ongeveer 4400 m² worden verminderd. Het initiatief is deels in strijd met het geldende bestemmingsplan en deels past het binnen de wijzigingsmogelijkheden van het bestemmingsplan. Daarom is er voor gekozen om voor dit initiatief een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 24 oktober 2016 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen zodat het ontwerp ongewijzigd kan worden vastgesteld.

3) Voorstel:

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. Vast te stellen het bestemmingsplan "Vliertwijksestraat 35" met IMRO code NL.IMRO.0796.0002337-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002337-1401.dgn;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Steller : Meulendijks
Tel. : 6155651
E-mail : b.meulendijks@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding / besluitgeschiedenis

Door de eigenaren van het pand Vliertwijksestraat 35 is een plan ingediend voor de herbestemming van het agrarische bedrijf Vliertwijksestraat 35. Op deze locatie is in het verleden een veehouderij gevestigd geweest. Gelet op de situering van deze locatie aan de rand van de kom van Kruisstraat en aan de rand van het Sprokkelbosch, waar de nadruk ligt op het waardevolle landschap en recreatie, is een nieuw agrarisch bedrijf hier niet reëel. Door de huidige eigenaren is daarom gezocht naar een alternatieve invulling. Dat heeft geleid tot een plan om de grote schuur achter de woonboerderij te benutten voor een ambachtelijke meubelmakerij en een caravanstalling. De woonboerderij (gemeentelijk monument) wordt in gebruik genomen als bedrijfswoning.

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied noord en Kloosterstraat. Het plan is in strijd met de voor dit perceel geldende agrarische bestemming. Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 24 oktober 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Uw raad is hierover geïnformeerd bij brief van 7 september 2016 reg nr 6240877.

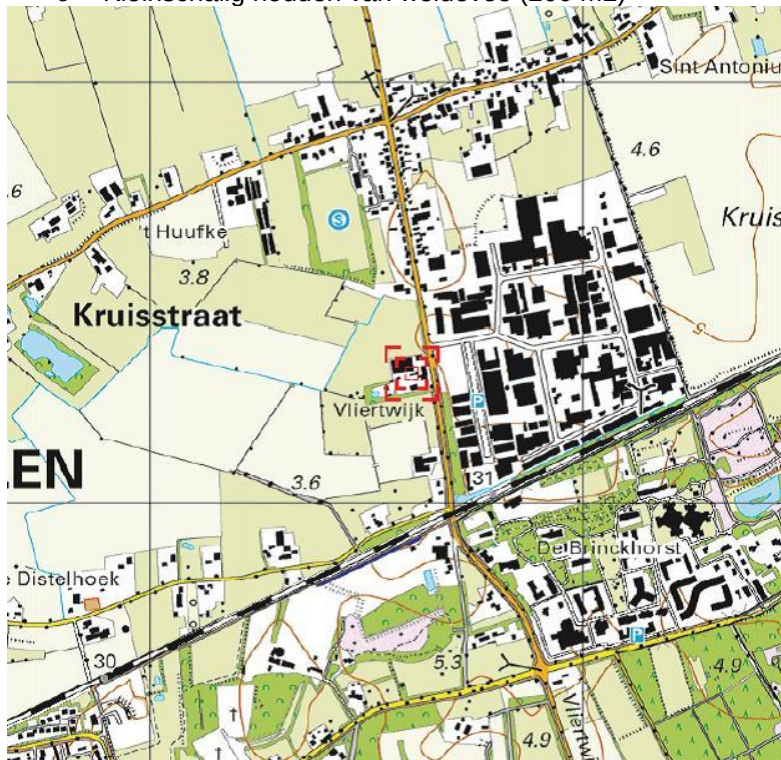
5) Inhoud

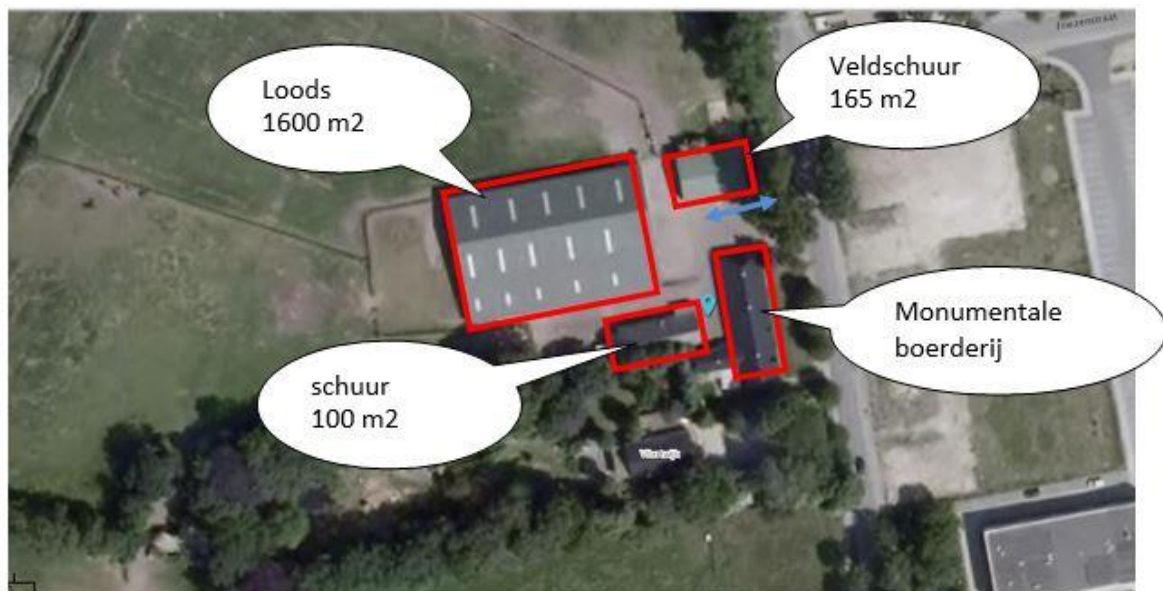
Nadere toelichting op het onderwerp

Het perceel Vliertwijksestraat 35 is gelegen aan de rand van de kom van Kruisstraat, tegenover de inrit naar het bedrijventerrein Kruisstraat.

De loods achter de woonboerderij zal worden gebruikt voor de volgende functies:

- Caravanstalling (1000 m²)
- Kleinschalige meubelmakerij (400 m²)
- Kleinschalig houden van weidevee (200 m²)





Bestemmingsplan

Voor deze locatie geldt het bestemmingsplan Buitengebied noord en Kloosterstraat. In dit plan is het perceel bestemd als 'agrarisch bedrijf'. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid aan burgemeester en wethouders om deze bestemming te wijzigen in de bestemming bedrijf.

De belangrijkste toetsingskaders van het bestemmingsplan zijn:

- *het moet gaan om een kleinschalige activiteit met in beginsel slechts enkele werknemers;*
- *de milieubelasting niet groter is dan die van activiteiten als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de Bedrijvenlijst;*
- *buitenopslag niet is toegestaan;*
- *de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Bedrijf' mag nooit meer bedragen dan 0,5 ha*
- *de gebiedswaarden substantieel worden versterkt conform een ingediend landschapsversterkingsplan.*

Het initiatief voldoet aan de bovengenoemde wijzigingsvoorwaarden van het bestemmingsplan.

De bestemming 'Agrarisch bedrijf' zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan heeft een omvang van 9400 m². Een gedeelte met een oppervlakte van 5000 m² wordt gewijzigd naar de bestemming bedrijf. Het overige gedeelte van ca 4400 m² krijgt de bestemming agrarisch met waarde (onbebouwd). Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om de bestemming van dit gedeelte te wijzigen. Daarom is er voor gekozen om voor dit initiatief een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

VAB beleid.

Op 12 juli 2016 is door de gemeenteraad het beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties vastgesteld. Dit beleidskader onderschrijft de noodzaak voor het zoeken van nieuwe bestemmingen voor agrarische bedrijven en biedt een nadere onderbouwing voor noodzakelijke procedures. Overigens sluit dit nieuwe beleid aan bij een aantal beleidsregels zoals die al in bestaande bestemmingsplannen waren opgenomen.

Het initiatief voldoet aan het beleidskader. In het bestemmingsplan zal de specifieke aard en

de locatie van de bedrijfsactiviteiten worden vastgelegd.

Landschapsinrichtingsplan

Op basis van de provinciale Verordening ruimte dient een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor de uitvoering van deze doelstelling is een regionaal afsprakenkader vastgesteld.

Met deze ontwikkeling wordt de bestemming agrarisch bedrijf omgezet naar de bestemming bedrijf. Tegelijk daarmee wordt het bestemmingsvlak met ca 4400 m² verkleind en worden ook de bebouwingsmogelijkheden op het perceel verkleind (naast de bestaande bebouwing is geen nieuwe bebouwing mogelijk). Reeds met deze verkleining en afwaardering van het bestemmingsvlak wordt voldaan aan het bovenbedoelde afsprakenkader.

Daarnaast is voor dit plan nog een landschapsinrichtingsplan opgesteld en worden er nieuwe bomen, een haag en een houtwal aangelegd. De aanleg hiervan is verzekerd in de regels van het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst.



6) Financiële paragraaf

Voor de realisering van het plan is een anterieure overeenkomst afgesloten. Het plan wordt door en voor rekening van de initiatiefnemer ontwikkeld. Concluderend kan worden gesteld dat de ruimtelijke planvorming financieel economisch uitvoerbaar is.

7) Burgerparagraaf

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 24 oktober 2016 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

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 Vliertwijksestraat 35

Ter inzage:

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 7 maart 2017;

Overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Vliertwijksestraat 35' met ingang van 24 oktober 2016 gedurende 6 weken ter visie heeft gelegen en dat geen zienswijzen zijn ingekomen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 januari 2017, regnr. 6595433;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Gemeentewet;

Besluit

1. Vast te stellen het bestemmingsplan "Vliertwijksestraat 35" met IMRO code NL.IMRO.0796.0002337-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002337-1401.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