

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 10095728

B&W verg. : 30 juni 2020

Commissie : Omgeving

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Kruisstraat 52 te Rosmalen

Cie_verg. : 1 september 2020

Raadsverg. : 16 september 2020

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan inzake "Kruisstraat 52 te Rosmalen" ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Op het perceel Kruisstraat 52 te Rosmalen is in de huidige situatie een agrarische bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen voor een intensieve veehouderij aanwezig. Sinds enkele jaren exploiteren initiatiefnemers op het perceel naast de veehouderij tevens een Bed & Breakfast in een voormalige schuur.

Initiatiefnemers zijn voornemens:

- de intensieve veehouderij te saneren en de bedrijfsbebouwing gedeeltelijk te slopen, waarbij maximaal 30 stuks vleesvee wordt behouden;
- de verkoop van streekgebonden producten;
- de bestaande Bed & Breakfast uit te breiden van 6 naar 12 slaapplekken in de bestaande voormalige schuur;
- het terrein landschappelijk in te passen en te herinrichten;
- de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de juridische-planologisch procedure om het gewenste gebruik mogelijk te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de zienswijzenprocedure op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 6 april 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel is vanuit het Waterschap het verzoek ontvangen in de toelichting een ambtshalve tekstuele wijziging door te voeren. De waterparagraaf is tekstueel aangepast. De planregels blijven ongewijzigd.

Nu er geen zienswijzen zijn ontvangen wordt voorgesteld het bestemmingsplan met de gewijzigde waterparagraaf vast te stellen.

3) Voorstel:

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

1. het bestemmingsplan "Kruisstraat 52 te Rosmalen" met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002364-1401 ongewijzigd vast te stellen: bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand NL.IMRO.0796.0002364-1401.dng;



's-Hertogenbosch

2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening);

Steller : Verheul

Tel. : 6159255

E-mail : f.verheul@s-hertogenbosch.nl



4) Aanleiding

Het verzoek van initiatiefnemers om de intensieve veehouderij te staken en een agrarische bedrijfsvoering voort te zetten in de vorm van een plattelandsonderneming (B&B, 30 stuks vleesvee en verkoop van streekgebonden producten) binnen de bestemming "Wonen", waarbij de veestapel wordt verkleind naar max 30 stuks en de bestaande Bed & Breakfast wordt vergroot van 6 naar 12 slaapplaatsen.

Het perceel is in het thans geldende bestemmingsplan "Buurtschap Kruisstraat 2016" bestemd als Agrarisch bouwvlak. Voor de woning en de plattelandsonderneming dient deze bestemming gewijzigd te worden naar een niet-agrarische bestemming. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan vereist. Op 24 maart 2020 hebben wij ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Kruisstraat 52 te Rosmalen" en met het ter inzage leggen op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Uw raad is daarover geïnformeerd via een [raadsinformatiebrief van 17 maart 2020](#) (reg. nr. 9779748).

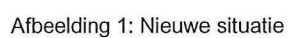
5) Inhoud

Wij zijn van mening dat een agrarische bedrijfsvoering in de vorm van een plattelandsonderneming (B&B, 30 stuks vleesvee en verkoop van streekgebonden producten) binnen de bestemming "Wonen", waarbij:

- de veestapel wordt verkleind naar max 30 stuks;
 - de bestaande Bed & Breakfast wordt vergroot van 6 naar 12 slaapplaatsen;
- een goede opvolgfunctie voor de intensieve veehouderij is.

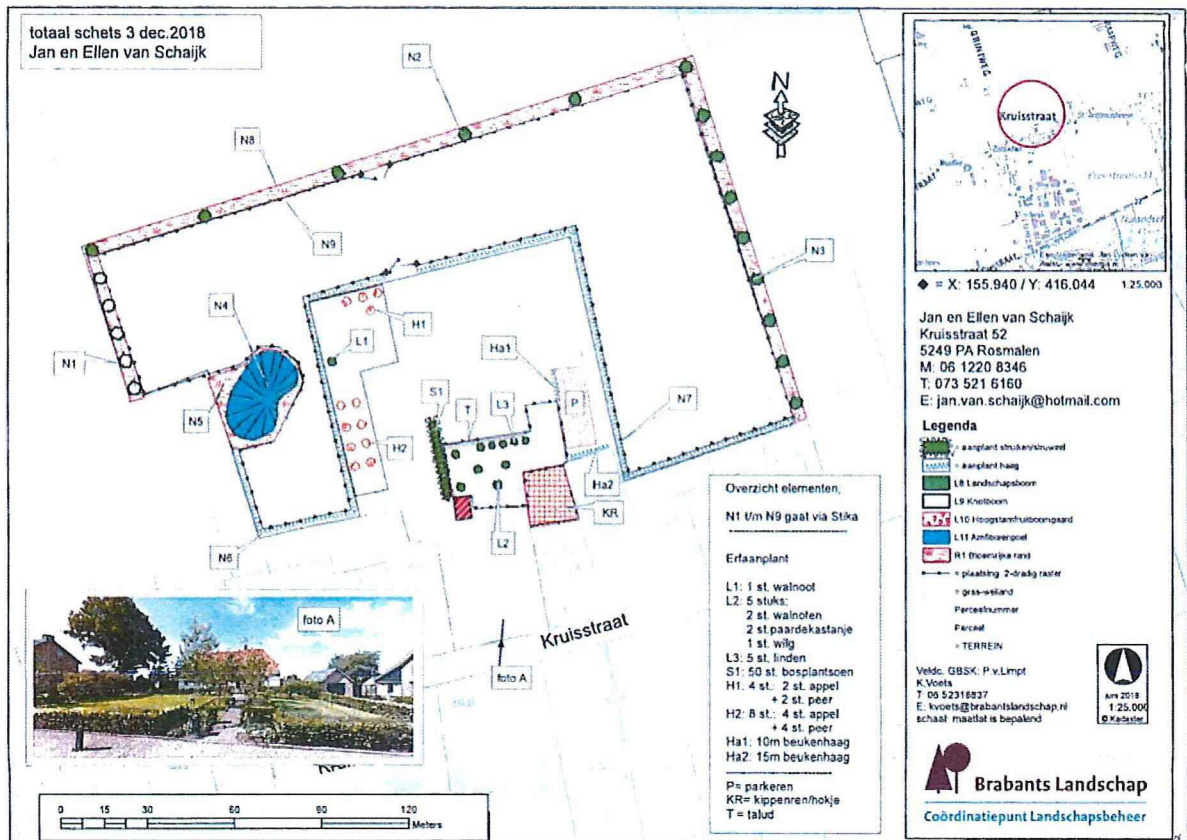
De plattelandsonderneming wordt straks binnen de bestaande bebouwing ondergebracht. De voormalige stal wordt gesloopt en op deze plaats vindt een deel van de landschappelijke inpassing plaats en wordt een nieuw bouwwerk opgericht voor de verkoop van streekgebonden producten.

In de nieuwe situatie wordt het agrarisch bouwvlak met de functieaanduiding "Specifieke vorm van agrarisch – veehouderij" van het perceel vervangen door de bestemming "Wonen" met een aantal specifieke functieaanduidingen. Een deel van de bestaande stallen blijft behouden en wordt ingezet als dierenverblijf en Bed & Breakfast en een groot deel van een bestaande stal wordt gesloopt. Daarnaast wordt het perceel, in het kader van de landschapsinvesteringsregeling, landschappelijk ingepast. De plattelandsonderneming binnen de bestemming "Wonen" is in deze omvang en opzet goed milieutechnisch inpasbaar.





's-Hertogenbosch



Afbeelding 2: Landschappelijke inpassing

Burgerparagraaf en vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de zienswijzenprocedure op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 6 april 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel is vanuit het Waterschap het verzoek ontvangen in de toelichting een ambtshalve tekstuele wijziging door te voeren. De waterparagraaf is tekstueel aangepast. De planregels blijven ongewijzigd.

Nu er geen zienswijzen zijn ontvangen wordt voorgesteld het bestemmingsplan met de gewijzigde waterparagraaf vast te stellen.

Communicatie/vervolgprocedure:

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Volgens de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening kunnen belanghebbenden tegen het besluit van de gemeenteraad gedurende bovengenoemde termijn schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Deze beroepsmogelijkheid komt uitsluitend belanghebbenden toe, die zich op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tijdig met zienswijzen tot de gemeenteraad hebben gewend alsmede die belanghebbenden, die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tot de gemeenteraad te wenden.



's-Hertogenbosch

6) Duurzaamheid

Er worden zonnepanelen geplaatst die grotendeels de energiebehoefte van de Bed & Breakfast kunnen opvangen. Daarnaast wordt een warmtepomp geplaatst waardoor een stookinstallatie niet meer noodzakelijk is. Daarmee sluit het plan aan bij de gemeentelijke energiedoelstellingen.

7) Financiële paragraaf

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, die eigenaar is van de betreffende gronden, fungeert als financiële drager van het onderhavige project. Overeenkomstig de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening is voor het voorliggende plan geen exploitatieplan noodzakelijk. Kostenverhaal vindt plaats via de leges en er is een planschadeovereenkomst gesloten.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan "Kruisstraat 52 te Rosmalen" (toelichting en regels)
2. Verbeelding bestemmingsplan "Kruisstraat 52 te Rosmalen"



's-Hertogenbosch

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 16 september 2020;

Overwegende, dat met ingang van 6 april 2020 het ontwerpbestemmingsplan "Kruisstraat 52 te 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. 30 juni 2020; met registratienummer 10095728;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Gemeentewet;

Besluit

1. Het bestemmingsplan "Kruisstraat 52 te Rosmalen" met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002364-1401 ongewijzigd vast te stellen: bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand NL.IMRO.0796.0002364-1401.dng;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening)

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

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 16 september 2020
CONFORM BESLOTEN