

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Rosmalensedijk 7 en 10 te 's- Hertogenbosch'

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Rosmalensedijk 7 en 10 te 's-Hertogenbosch')**

I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Rosmalensedijk 7 en 10 te 's-Hertogenbosch' lag voor iedereen ter inzage van 25 mei 2020 tot 6 juli 2020 in het stads kantoor van de gemeente 's-Hertogenbosch en was tevens via internet raadpleegbaar. In die periode kon iedereen schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant en het Gemeentebled op 22 mei 2020.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

Er zijn over het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen ingediend door de Provincie Noord-Brabant (hierna: reclamant I) en Het Groene Hart Brabant (hierna: reclamant II). Deze zijn binnen de termijn van terinzagelegging. In deze nota zienswijzen wordt alleen gesproken van 'reclamanten'.

III. Samenvatting ingediende zienswijze en beoordeling zienswijze

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en *in cursief* van commentaar voorzien. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld dat de volledige zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, is betrokken bij de opstelling van de reactie erop en dat de zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, volledig ter inzage liggen in het kader van de (verdere) besluitvorming.

Met inachtneming van de reactie op de zienswijzen hierna, luidt de conclusie dat de zienswijzen van reclamant I deels gegrond zijn en voor het overige luidt de conclusie dat de zienswijzen van reclamant I en II ongegrond zijn.

IV. Ingediende zienswijzen

Provincie Noord-Brabant - Reclamant I:

- a. Reclamant is van mening dat wat betreft de kwaliteitsverbetering sprake is van een categorie 3 ontwikkeling en dat de bijbehorende berekening niet juist is. Bij het bepalen van de bestemmingswinst moet worden uitgegaan van het totale bouwperceel. Tot bouwperceel horen alle functioneel bij elkaar horende bebouwing en voorzieningen, dus ook de tuin van de bedrijfswoning en het struweel aan de zuidrand van het bouwperceel.

Het schone van de singel en struweel zijn opgenomen in de berekening als kwaliteitsverbetering van het landschap terwijl dit gewoon bij de functionele inrichting van het bouwperceel hoort.

Gezien het voorgaande stelt reclamant zich op het standpunt dat met de invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan niet wordt voldaan aan een goede kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 3.9 van de Interim-Omgevingsverordening van Brabant.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijze hebben gemeente en provincie overleg met elkaar gehad over de toepassing en uitvoering van het regionaal afsprakenkader voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Reclamant stelt zich op het standpunt dat de toepassing van de landschapsinvesteringsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen onvoldoende structurele verbetering van het landschap met zich teweeg brengt. Teveel wordt gekozen voor ad hoc groenplannen die onvoldoende bijdragen aan gebiedskarakteristieken en aan structurele verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie ziet de groenplannen graag onderbouwd vanuit een goede gebiedsvisie.

De gemeente kent niet overal in het buitengebied een actuele, toepasbare gebiedsvisie en ook (nog) geen vastgesteld toetsingskader. Zo zijn er ook geen vaste normbedragen of een berekeningswijze voor het berekenen van de landschappelijke kwaliteitsbijdrage. Dit leidt bij meerdere plannen tot een verschil van inzicht over de te hanteren bedragen en mate waarin kwaliteitswinst wordt behaald en zelfs mogelijk tot rechtsongelijkheid in de regio. Wij onderkennen de toegevoegde waarde van een integrale gebiedsvisie en vaste normbedragen. Inmiddels zijn voorbereidingen getroffen voor het opstellen van een kader met normbedragen. Wij zullen - zodra we een concept gereed hebben - dit ook met de provincie bespreken.

Gezien de voorgeschiedenis en het belang van onderliggende ontwikkeling, hebben wij in de geest van de oproep van de provincie voor deze specifieke situatie en voor dit gebied tussen de Maas en de Groote Wielen een (landschaps-)studie opgesteld. Vanuit deze visie is gekeken naar de gewenste landschappelijke versterking in dit gebied.

Concreet voor het perceel Rosmalensedijk 10 komt hieruit de kans naar voren om aansluiting te zoeken bij de weg- en waterstructuur om zodoende nog meer ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken dan in het ontwerp plan is voorgesteld. Als gevolg hiervan is het gewenst het groenplan hierop aan te passen en bij de vaststelling van het bestemmingsplan het plan gewijzigd vast te stellen (gewijzigde groenplan en verbeelding). Vervolgens hebben wij naar aanleiding hiervan een aanpassing in de berekening en de inrichtingstekening plaatsgevonden. Bij de herberekening is de voortuin van de bedrijfswoning functioneel toegerekend aan het bouwperceel overeenkomstig de zienswijze van de provincie. Het struweel aan de zuidrand van het bouwperceel is niet functioneel toegerekend aan het bouwperceel omdat dit op een groenbestemming is geprojecteerd waarbinnen geen bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het bedrijf mogelijk worden gemaakt en dus ons inziens niet tot het bouwperceel behoort te worden toegerekend.

Aanvullend wordt, op initiatief van verzoeker en ondanks dat het geen verplichting is om de verzochte nevenactiviteit toe te staan, ook het perceel Rosmalensedijk 7 landschappelijk ingepast. Ook worden de eerder voorgestelde groenstructuren nog eens extra verstevigd. In het bestemmingsplan is dit verzekerd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. Daarnaast wordt de zaksloot aan de Hustenweg groen ingepast en wordt het bloemrijk grasland langs de Hoefgraaf verder in het agrarische gebied doorgetrokken. Voor dit deel extra bloemrijk grasland is op de verbeelding ook de bestemming "Natuur" uitgebreid. Bovengenoemde aanpassingen leiden tot een kwaliteitsverbetering van het landschap en daardoor ook tot een betere inpassing in de direct omgeving.

Wij zijn van mening dat, mede gelet op het proces, de voorgeschiedenis en de hierboven vermelde aanpassingen, in deze specifieke situatie in voldoende mate tegemoet is gekomen een goede kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 3.9 van de Interim- Omgevingsverordening Brabant.

- b. Er is gekozen om struweel en bloemrijk grasland te realiseren. Reclamant stelt de vraag of met deze natuur het juiste doeltypen wordt nagestreefd zodat deze als stapsteen kan dienen in het functioneren van de Ecologische verbindingzone Hoefgraaf. Onduidelijk is of hierover afstemming met het Waterschap heeft plaatsgevonden.

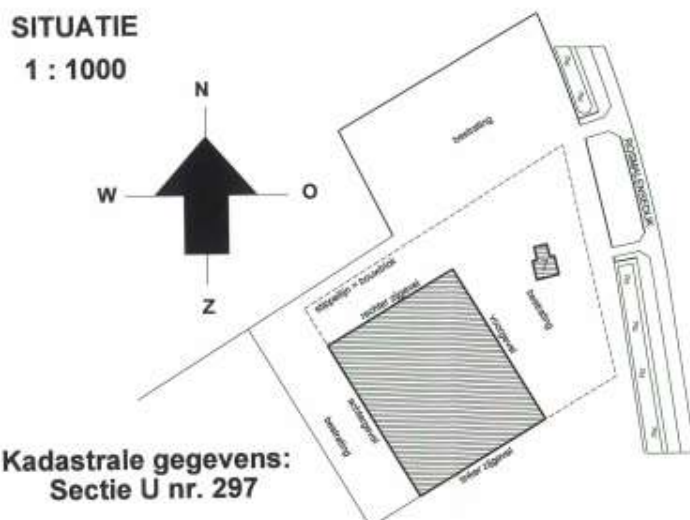
Reactie gemeente:

Uit overleg met het Waterschap is gebleken dat de Ecologische verbindingzone Hoefgraaf al 2005 is gerealiseerd. Het struweel, bloemrijk grasland en de gewijzigde invulling van de zaksloot zijn een goede toevoeging als aansluiting op deze Ecologische verbindingzone. De invulling van het bloemrijke grasland draagt bij aan een natuurlijkvriendelijke oever aan de Hoefgraaf en door de zaksloot aan de zijde van het struweel aan de Hustenweg natuurlijker in te richten, fungeren deze onderdelen als een stapsteen voor de Ecologische verbindingzone Hoefgraaf. Deze zienswijze geeft voor ons geen aanleiding het plan aan te passen.

- c. Reclamant stelt dat het perceel Rosmalensedijk 7 ten noorden van het bouwvlak nu in strijd met het bestemmingplan wordt gebruikt. Reclamant is van mening dat alle niet-agrarische activiteiten hier definitief moeten verdwijnen.

Reactie gemeente:

Wij bestrijden dat het perceel Rosmalensedijk 7 ten noorden van het bouwvlak in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Op 23 april 2012 is er een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van 2 bedrijfshallen op het perceel Rosmalensedijk 7 te 's-Hertogenbosch. Onderdeel van deze vergunning was de terreininrichting. De bestrating ten noorden van het bouwvlak is hierin meegenomen. Zie hiervoor de bijgevoegde situatietekening. Dit houdt in dat het perceel in overeenstemming met de verleende omgevingsvergunning wordt gebruikt en dat dit slechts wordt geformaliseerd in het bestemmingsplan. Het definitief verwijderen van alle niet-agrarische activiteiten op deze gronden is daardoor niet mogelijk.



Afbeelding 1 – Situatietekening omgevingsvergunning d.d. 23 april 2012.

Het Groene Hart Brabant - Reclamant II:

- a. Ondanks dat er door de herinrichting van het perceel Rosmalensedijk 10 aan de oostkant natuurontwikkeling plaatsvindt en het terrein daardoor compacter wordt, heeft reclamant problemen met de extra bebouwing in m2. Hierdoor neemt de verstening in het buitengebied verder toe. Een bedrijf dat in de loop der jaren is getransformeerd van tuinaanleg naar de handel in bestratingsmaterialen hoort volgens reclamant op een bedrijventerrein thuis. Het argument dat het bedrijf dicht bij een nieuwbouwwijk ligt die nog moet worden afgebouwd en de behoefte aan bestratingsmaterialen daarom groot is en de afstand klein kan geen stand houden. In de directe omgeving van De Groote Wielen liggen namelijk diverse bedrijventerreinen waar nog grond in uitgifte is. Daarnaast groeit de wijk (De Lanen) richting het bedrijf wat kan leiden tot overlast.

Reactie gemeente:

Het betreft hier een bestaand bedrijf dat wenst uit te breiden. In artikel 3.71 van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant zijn voorwaarden opgenomen, waaraan moet worden voldaan bij een uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf in het gemengd landelijk gebied. Er is sprake van een niet-agrarisch bedrijf, waardoor enkel de bestaande omvang relevant is en niet de aantallen bezoekers. De gewenste uitbreiding van het bedrijfsperceel betreft circa 2.532 m². Het bestaande bedrijfsperceel heeft een omvang van 28.568 m². Het betreft daarmee een relatief kleinschalige omvang in verhouding tot het huidige bedrijfsperceel (circa 8,9%). De omvang van de bedrijfsbebouwing wordt neemt fors toe, maar wij achten deze toename nog steeds aanvaardbaar vanwege lage bebouwingsdichtheid. Er is qua omvang en ruimtelijk impact dan ook sprake van een uitbreiding, die in redelijke verhouding tot de bestaande bedrijfsomvang staat. In de toelichting van het bestemmingsplan is de toets van het initiatief aan de gestelde concrete voorwaarden opgenomen, waarin gemotiveerd wordt dat er sprake is van een redelijke uitbreiding. Voor de verder motivering verwijzen wij u naar de toelichting onder hoofdstuk 2.2 - Provinciaal en regionaal beleid paragraaf. Wij zijn van mening dat hierin voldoende is uiteengezet waarom de uitbreiding van dit bedrijf past binnen het provinciale beleid en het gemengd landelijk gebied.

- b. De loodsen op het perceel Rosmalensedijk 7 zijn destijds bij de oprichting niet landschappelijk ingepast en werken verstoring op de omgeving. De ondernemer wil de loodsen in gebruik nemen voor opslag van materialen en deze landschappelijk inpassen. Echter, een uitgewerkt landschapsplan ontbreekt in de stukken. Om twee enorme landbouwloodsen in een open polder aan het zicht te onttrekken is een brede houtsingel met hoog opgaande bomen en dichte oever begroeiing noodzakelijk. Een inrichtingsschets is ééndimensionaal en zegt niet zoveel over de kwaliteit en het eindbeeld van het groen.

Reactie gemeente:

Op het perceel Rosmalensedijk 7 is een akkerbouwbedrijf gevestigd. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik past een nevenactiviteit als inpandige opslag/ stalling bij een agrarische activiteit. In de bestemmingsplannen "Buitengebied Noord en Kloosterstraat" en "Buitengebied Maasdonk 2012" is dit al opgenomen als een binnenplanse afwijkmogelijkheid in de planregels. In het kader van efficiënt ruimte gebruik is er voor gekozen deze beleidsregel gemeentebreed toe te passen ook op locaties gelegen in gebieden waarbij het bestemmingsplan nog niet voorziet in bovengenoemde binnenplanse afwijkmogelijkheid. In zowel het gemeentelijk beleid als het provinciaal beleid zijn voorwaarden opgenomen waaraan onderliggend initiatief voldoet.

Voor het toestaan van deze nevenactiviteit is het landschappelijk inpassen van het bedrijfsp perceel Rosmalensedijk 7 dus geen verplichting. Op initiatief van verzoeker wordt ook het perceel Rosmalensedijk 7 landschappelijk ingepast. Ook worden de eerder voorgestelde groenstructuren nog eens extra verstevigd. Om deze landschappelijke inpassing ook voor de toekomst te waarborgen is in de planregels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting met een instandhoudingsplicht opgenomen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen van reclamant I heeft initiatiefnemer wel gekozen de landschappelijke inpassing op onderdelen nog verder te versterken. De aanpassing ziet op het verbreden van het struweel/singel aan de achterzijde van de loods tot 8 meter (bomen met ondergroei) en het toevoegen van een bomengroep (3 stuks) ter hoogte van de aan de achterzijde van het perceel.

- c. Door de uitbreiding met nieuwe gebouwen, neemt de verstening weer toe. Daarnaast zit het bedrijf straks op twee locaties aan de Rosmalensedijk. Kortom het bedrijf groeit door en nieuwe uitbreidingen in de toekomst liggen voor de hand. Zo ontstaan er in het buitengebied steeds meer op zichzelf staande bedrijventerreintjes. Dat zorgt voor verstening, verrommeling en versnippering van het buitengebied, extra verkeersbewegingen, achtergrondlawaai en luchtvervuiling.

Reactie gemeente:

Het is correct dat de bebouwing toeneemt, maar wij achten deze toename, in combinatie met de vormverandering van de bedrijfsbestemming, het toevoegen van de bestemming "Natuur" en de landschappelijke inpassing, passend in deze omgeving. Door deze toevoegingen wordt het perceel beter landschappelijk ingepast en wordt de landschappelijke kwaliteiten van het gebied verbeterd en versterkt. Daarnaast past deze uitbreiding zoals eerder gesteld ook in het provinciale beleid. Dit maakt het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Het hoveniers- en bestratingsbedrijf is gevestigd op het perceel Rosmalensedijk 10. Het akkerbouwbedrijf blijft gevestigd op het perceel Rosmalensedijk 7 met als nevenactiviteit de inpandige opslag van bestratingsmateriaal voor het hoveniers- en bestratingsbedrijf tot maximaal 750 m². Dit houdt in dat het hoveniers- en bestratingsbedrijf niet op twee locaties aan de Rosmalensedijk is gevestigd, maar dat enkel een beperkte vorm van opslag als nevenactiviteit op een locatie elders aanwezig is.

De verwachting is dat met deze uitbreiding het bedrijf voor een langere periode op deze locatie verder kan. Indien in de toekomst mocht blijken dat nieuwe uitbreidingen gewenst zijn, dan zullen die op dat moment worden getoetst aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving en zullen alsdan ook de gevolgen voor o.a. het verkeer, geluid en luchtkwaliteit opnieuw moeten worden beoordeeld. Wij delen uw mening niet dat met deze ontwikkelingen en eventuele toekomstige ontwikkelingen er op zichzelf staande bedrijventerreintjes ontstaan in het buitengebied.

- d. De vraag is hoeverre het begrip agrarisch gerelateerde bedrijven nog kan worden opgerekt. Met name het uiterwaardegebied biedt kansen voor recreatie en natuur. Daar past dit bedrijf niet langer in. Het bedrijf zou daarom moeten worden verplaatst naar een bedrijventerrein in de directe omgeving en de landbouwloodsen geamoveerd.

Reactie gemeente:

Het uiterwaardegebied biedt inderdaad kansen voor recreatie en natuur maar er dient ook rekening te worden gehouden met bestaande functies en bedrijven. Wij zijn van mening dat de ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt dat niet in de weg

staan. De landschappelijke inpassing van de percelen Rosmalensedijk 7 en 10 en de toevoeging van de bestemming "Natuur" met een bloemrijk grasland langs de Hoefgraaf (Ecologische Verbindingszone) levert een goede impuls aan het toevoegen en versterken van natuur in het buitengebied. Hierbij is aansluiting gezocht bij de bestaande kwaliteiten van het gebied en deze worden hiermee versterkt. In het gebied is nog voldoende ruimte voor het versterken van natuur en recreatie in het buitengebied. Wij delen uw mening niet, dat het bedrijf om die reden verplaatst zou moet worden naar een bedrijventerrein in de directe omgeving en dat de landbouwloodsen dienen te worden geamoveerd. Het amoveren van bebouwing zal niet per definitie leiden tot het versterken/ vergroten van de kansen voor het recreatie en natuur in deze omgeving. Hierbij dient tot slot te worden opgemerkt dat de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering hoger is dan op grond van de landschappelijke investeringsregeling is vereist. Er is sprake van een overcapaciteit van ca. € 11.760,00 dat extra in het landschap wordt geïnvesteerd.

Conclusie:

De ingebrachte zienswijzen van reclamant I heeft op onderdelen aanleiding gegeven het plan aan te passen. Deze aanpassingen zien op:

- de aanpassing van de landschappelijke inpassing voor de percelen Rosmalensedijk 7 en 10,*
- de aanpassing van de berekening en de inrichtingstekening voor de kwaliteitsverbetering van het landschap.*
- het op de verbeelding uitbreiden van de bestemming "Natuur" voor de toevoeging van een strook extra bloemrijk grasland langs de Hoefgraaf.*

Voor het overige zien wij, gelet op voorgaande overwegingen in de zienswijzen van reclamant I en II geen aanleiding, om het plan aan te passen. Wij verklaren daarom de ingebrachte zienswijzen van reclamant I voor wat betreft onderdeel a van de zienswijzen gegrond. Voor het overige verklaren wij de ingebrachte zienswijzen van reclamant I en II ongegrond.

Bijlage 1: *Landschapsstudie tussen de Maas en de Groote Wielen*
