



's-Hertogenbosch

Raadsvoorstel

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan
Rosmalensedijk 7 en 10 te 's-Hertogenbosch

Reg.nr. : 10387166

B&W verg. : 3 november 2020

Commissie : Omgeving

Cie_verg. : 24 november 2020

Raadsverg. : 8 december 2020

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan 'Rosmalensedijk 7 en 10 te 's-Hertogenbosch' ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Het bedrijf in bestratingsmaterialen en hoveniersbedrijf aan de Rosmalensedijk 10 heeft uitbreidingsplannen. Het gaat om een logistieke optimalisatie van het opslagterrein, vergroting van de showroom en van de werkplaats/loods. Ten slotte omvat het plan de landschappelijke inpassing, door realisatie van groenelementen en bloemrijk grasland op de omliggende gronden.

De aanpassingen/uitbreidingen zijn noodzakelijk om te kunnen voorzien in de behoefte van de sierbestratingsmarkt en in het verbeteren van de logistieke situatie. Gehele of gedeeltelijke verplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie is redelijkerwijs niet mogelijk dan wel gewenst. Uitbreiding op de huidige locatie is in ruimtelijk en milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar.

Voor het perceel Rosmalensedijk 10 wil initiatiefnemer naast bovengenoemde omschrijving:

- enkele bouwwerken (hekwerk, overkapping en aanbouwen) legaliseren, en;
- de bedrijfswoning vergroten.

Dit houdt in dat de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt vergroot en het bestemmingsvlak van de bedrijfsbestemming wordt vergroot.

Voor het perceel Rosmalensedijk 7 wil initiatiefnemer de loods van het akkerbouwbedrijf inzetten als nevenactiviteit voor de opslag van bestratingsmaterialen tot max. 750 m² voor het bedrijf aan de Rosmalensedijk 10.

Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in de juridische-planologische procedure om het gewenste gebruik mogelijk te maken.

Initiatiefnemer heeft een anterieure overeenkomst ondertekend. Hiermee staat vast dat het plan economisch haalbaar is. Initiatiefnemer heeft ons verzocht gebruik te maken van de coördinatieverordening. Voor de voorgenomen uitbreiding van de bedrijfsgebouwen is door initiatiefnemer een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend. Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.



's-Hertogenbosch

Op het ontwerpplan zijn door de Provincie Noord-Brabant (hierna: reclamant I) en Het Groene Hart Brabant zienswijzen (hierna: reclamant II) ingediend. De zienswijzen van reclamant I heeft aanleiding gegeven het voorstel aan te passen. De zienswijzen van reclamant I zag met name op de berekening en invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap in relatie tot artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Brabant. Dit leidt tot een voorstel tot gewijzigde vaststelling in die zin dat het bijbehorende landschapsplan en de verbeelding zijn aangepast.

3) Voorstel:

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

1. de zienswijzen van reclamant I deels gegrond te verklaren en voor het overige de zienswijzen van reclamant I en II ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Rosmalensedijk 7 en 10 te 's-Hertogenbosch';
2. het bestemmingsplan 'Rosmalensedijk 7 en 10 te 's-Hertogenbosch' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002408-1401 vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen zoals beschreven in paragraaf 5 van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 november 2020, reg.nr. 10462998. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002408-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Steller : Verheul

Tel. : 073- 615 92 55

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



4) Aanleiding

Het bedrijf in bestratingsmaterialen en hoveniersbedrijf op het perceel Rosmalensedijk 10 heeft uitbreidingsplannen. Het bedrijf functioneert al een aantal jaren op de huidige locatie. Op basis van ervaringen met de bedrijfsvoering tot nu toe en de verwachtingen binnen de branche voorziet het bedrijfsplan voor de komende periode in een uitbreiding.

Voor het perceel Rosmalensedijk 10 het verzoek van initiatiefnemer tot:

1. een logistieke optimalisatie van het opslagterrein, ten behoeve van meer doelmatig laden en lossen en de ontsluiting te realiseren;
2. uitbreiding van het bestaande hoveniers- en bestratingsbedrijf door het vergroten van de bestaande showroom, het vergroten van de bestaande werkplaats en het realiseren van een opslagruimte;
3. de legalisatie van enkele bouwwerken (hekwerk, overkapping en aanbouwen).

Voor het perceel Rosmalensedijk 7 het verzoek van initiatiefnemer tot:

1. het als nevenactiviteit inzetten van de loods van het akkerbouwbedrijf voor de opslag van bestratingsmaterialen tot max. 750 m2 voor het bedrijf aan de Rosmalensedijk 10.

Beide percelen worden landschappelijk ingepast.

Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in de juridische-planologische procedure om het gewenste gebruik mogelijk te maken.

In het kader van de inspraakprocedure bent u in september 2018 hierover eerder geïnformeerd met een raadsinformatiebrief met als registratienummer [7996080](#). In juni 2020 bent u met een raadsinformatiebrief met als registratienummer [9966017](#) geïnformeerd over het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan.

5) Inhoud

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de zienswijzenprocedure op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 25 mei 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen.

Inhoud en gevolgen zienswijzen

De ingebrachte zienswijzen van reclamant I hebben aanleiding gegeven de verbeelding en het landschapsplan aan te passen. Reclamant is van mening dat bij het bepalen van de bestemmingswinst moet worden uitgegaan van het totale bouwperceel. Hierbij horen volgens reclamant de tuin en het struweel functioneel bij het bedrijf en moet daarom tot het bouwperceel worden gerekend. Daarnaast zijn het onderhoud van de singel en struweel zijn opgenomen in de berekening als kwaliteitsverbetering van het landschap, terwijl ook dit onderdeel is van de functionele inrichting van het bouwperceel. Tot slot is reclamant van mening 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.



's-Hertogenbosch

Naar aanleiding van deze zienswijze, alsmede het eerder gevoerde vooroverleg, heeft er een intensief overlegtraject met de provincie plaatsgevonden. De provincie acht de onderbouwing bij het plan strijdig met de bepalingen over kwaliteitsverbetering van het buitengebied zoals vastgelegd in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. De provincie vraagt de gemeente om een duidelijke visie op het buitengebied en een kwaliteitskader dat past binnen het regionaal afsprakenkader. Om hieraan tegemoet te komen en het plan geen onnodige vertraging op te laten lopen in afwachting van de ontwikkeling van een gemeentelijke visie op het buitengebied en een gemeentelijke toetsingskader hebben wij een studie gedaan naar de landschappelijke kwaliteiten van het gebied tussen Gewande en de Groote Wielen. Vanuit deze studie zijn er aanbevelingen gekomen voor een verbetering van de landschaps-investering bij onderhavig plan. De provincie kan zich vinden in deze studie. Deze studie is als bijlage bij de nota van zienswijzen gevoegd.

Naar aanleiding hiervan heeft een aanpassing in de berekening en de inrichtingstekening plaatsgevonden. Bij de berekening zijn de voortuin van de bedrijfswoning en het struweel aan de zuidrand van het bouwperceel functioneel toegerekend aan het bouwperceel. Daarnaast wordt de zaksloot aan de Hustenweg groen ingepast en wordt het bloemrijk grasland langs de Hoefgraaf verder in het agrarische gebied doorgetrokken. Voor het verder doortrekken van het bloemrijk grasland in het Agrarische gebied is ook de verbeelding aangepast. Wij zijn van mening dat hiermee tegemoet is gekomen aan de ingebrachte zienswijzen en dat hiermee wordt voldaan aan een goede kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 3.9 van de Interim-Omgevingsverordening Brabant.

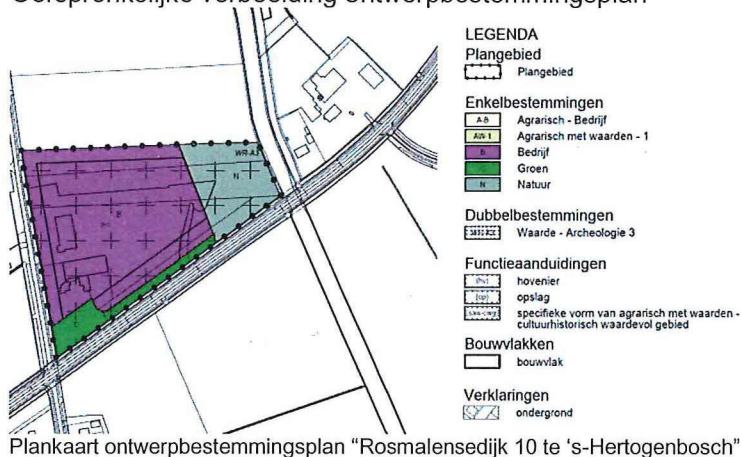
Lijst van wijzigingen

Als gevolg van de zienswijze is het voorstel het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

1. De verbeelding voor het perceel Rosmalensedijk 10 wijzigt omdat het landschapsplan inhoudelijk wijzigt: de bestemming Natuur langs de Hoefgraaf wijzigt van vorm. Er wordt een strook extra natuur van ca. 80 x 6m1 gerealiseerd.
2. In de toelichting wijzigen de afbeelding van het landschapsplan voor de Rosmalensedijk 7 en 10.
3. De bijlage bij het bestemmingsplan met het complete landschapsplan is aangepast op de wijzigingen.

1. Verbeelding Rosmalensedijk 10

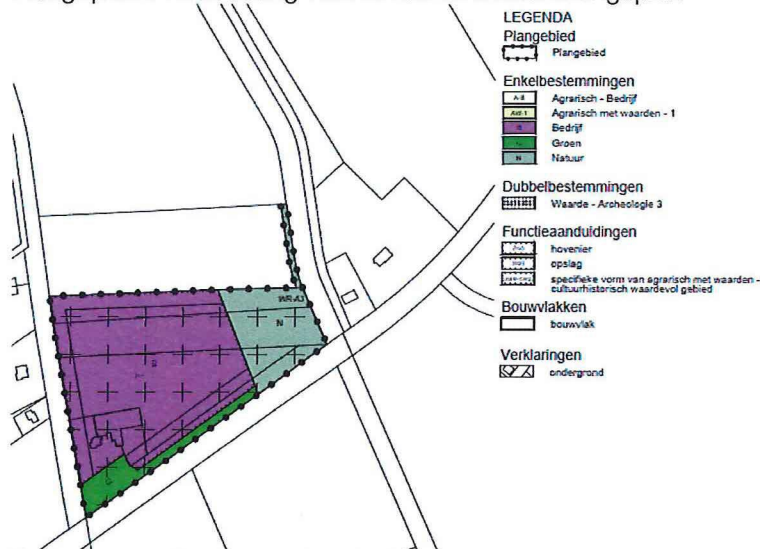
Oorspronkelijke verbeelding ontwerpbestemmingsplan





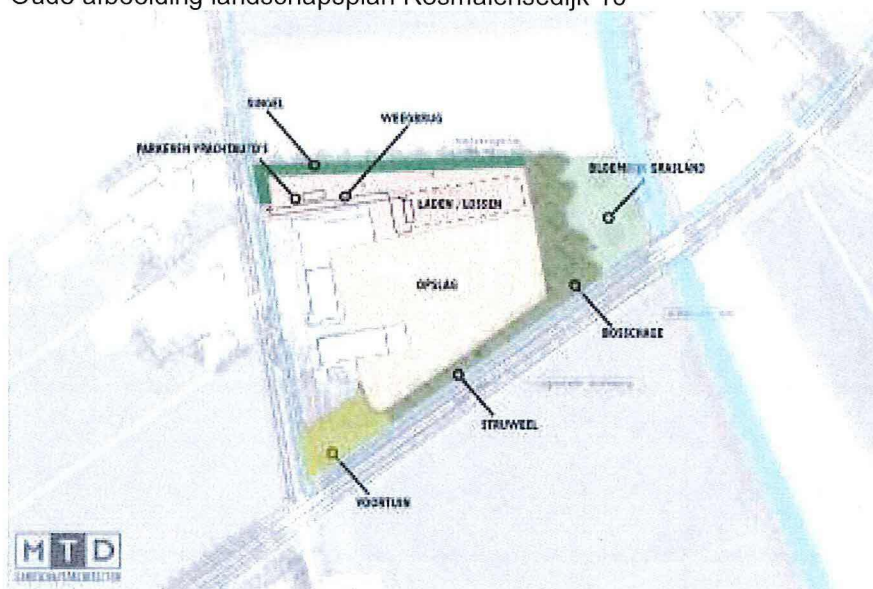
's-Hertogenbosch

Aangepaste verbeelding vast te stellen bestemmingsplan



2. Afbeeldingen landschapsplan.

Oude afbeelding landschapsplan Rosmalensdijk 10

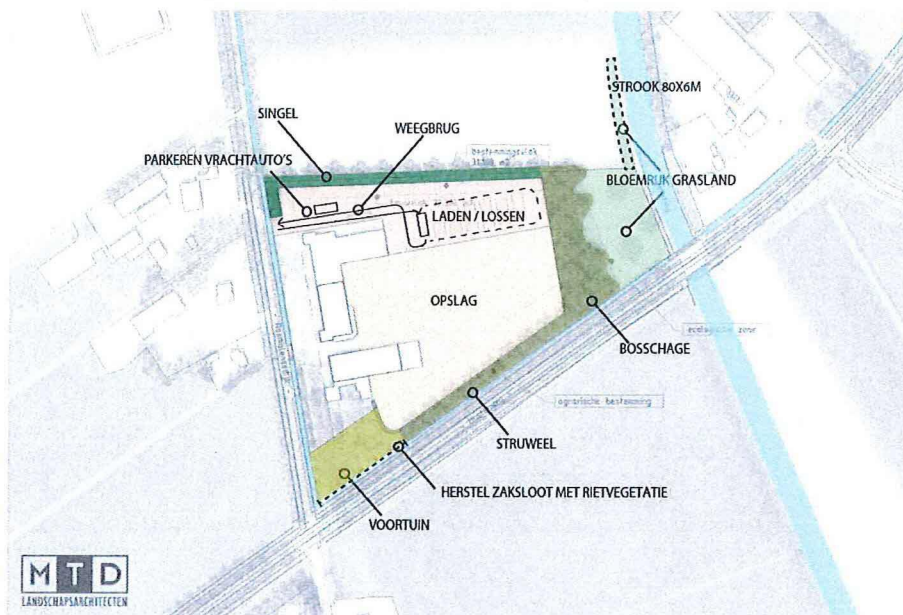


Afbeelding inrichting perceel Rosmalensdijk 10 bij het ontwerpbestemmingsplan



's-Hertogenbosch

Nieuwe afbeelding landschapsplan Rosmalensedijk 10



Afbeelding inrichting perceel Rosmalensedijk 10 bij vaststelling bestemmingsplan

Oude afbeelding landschapsplan Rosmalensedijk 7

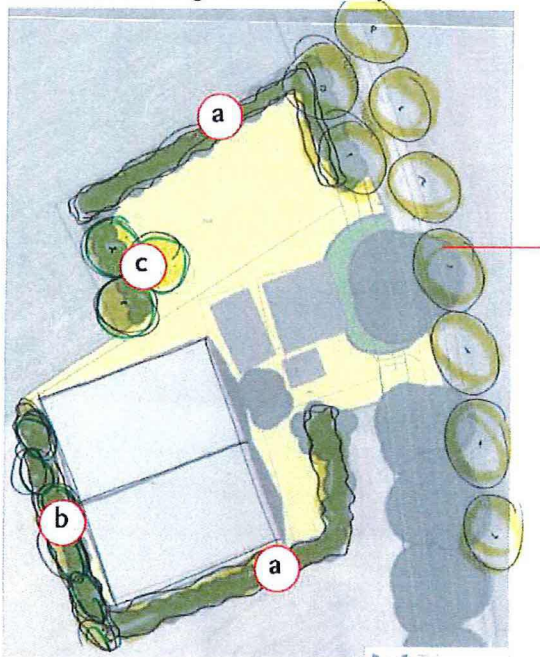


Toekomstige inrichting perceel Rosmalensedijk 7

Afbeelding inrichting perceel Rosmalensedijk 7 bij het ontwerpbestemmingsplan



Nieuwe afbeelding Rosmalensedijk 7



Er ontstaat afwisseling in het beeld doordat het beplantingsbeeld per zijde verschilt:

- a** struweel met een breedte van 3 tot 5 meter (conform inpassingsplan)
- b** singel van min 8 meter breed, bestaande uit bomen en ondergroei. De bomen dienen voldoende ruimte te hebben om te groeien.
- c** boomgroep

Afbeelding inrichting perceel Rosmalensedijk 7 bij vaststelling bestemmingsplan

6) Coördinatieverordening

De initiatiefnemer heeft voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd een volledige aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Daarbij heeft hij ons verzocht deze, overeenkomstig de gemeentelijke Coördinatieverordening gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage te leggen. Wij hebben de aanvraag op alle aspecten beoordeeld en akkoord bevonden. Wij zien dan ook geen belemmeringen om van de coördinatieverordening gebruik te maken. Nadat u een besluit over het bestemmingsplan hebt genomen zullen wij een besluit nemen over de aangevraagde omgevingsvergunning.

Communicatie/vervolgprocedure:

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegelijkertijd zullen wij de verleende omgevingsvergunning overeenkomstig de Coördinatieverordening ter inzage leggen. Volgens de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening kunnen belanghebbenden tegen het besluit van de gemeenteraad en het gecoördineerde besluit van het college van burgemeester en wethouders de gevraagde

vergunning te verlenen 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 en tegen de wijzigingen die zijn aangebracht.

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 een anterieure overeenkomst (exploitatiebijdrage) en locatie-eisen. De hierin afgesproken exploitatiebijdrage dient ter dekking van bovenwijkse voorzieningen, plankosten en kosten herinrichting openbare ruimte. Tevens is in deze overeenkomst vastgelegd, dat de initiatiefnemer/exploitant eventuele planschade voor zijn rekening neemt. Voor het gebied is ook een Landschapsinvesteringsregeling (LIR) van toepassing. Daarmee kan gesteld worden dat locatie-eisen en kostenverhaal anderszins zijn verzekerd. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd, waardoor het plan economisch uitvoerbaar is.

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 "Rosmalensedijk 7 en 10 te s-Hertogenbosch" (toelichting en regels)
2. Verbeelding bestemmingsplan "Rosmalensedijk 7 en 10 te 's-Hertogenbosch"
3. Bijlagenboek bestemmingsplan "Rosmalensedijk 7 en 10 te 's-Hertogenbosch"
4. Inspraakverslag Rosmalensedijk 10
5. Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Rosmalensedijk 7 en 10 te 's-Hertogenbosch'



's-Hertogenbosch

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 8 december 2020;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 november 2020, reg.nr. 10462998;

overwegende, dat met ingang van 25 mei 2020 het ontwerpbestemmingsplan 'Rosmalensedijk 4 's-Hertogenbosch' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter terinzagelegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende document 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Rosmalensedijk 7 en 10 te 's-Hertogenbosch';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 november 2020, reg.nr. 10462998 met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Rosmalensedijk 4 's-Hertogenbosch' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot gedeeltelijke gegrondverklaring en ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. De zienswijzen van reclamant I deels gegrond te verklaren en voor het overige de zienswijzen van reclamant I en II ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Rosmalensedijk 7 en 10 te 's-Hertogenbosch';
2. het bestemmingsplan 'Rosmalensedijk 7 en 10 te 's-Hertogenbosch' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002408-1401 vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen zoals beschreven in paragraaf 5 van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 november 2020, reg.nr. 10462998. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002408-1401.dgn;
3. 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,

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

**VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 8 december 2020
CONFORM BESLOTEN**