

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 10757729
B&W verg. : 2 maart 2021
Commissie : Omgeving
Cie_verg. : 23 maart 2021
Raadsverg. : 6 april 2021

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Veedijk 9 te Rosmalen"

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan inzake "Veedijk 9 te Rosmalen" ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Het perceel Veedijk 9 Rosmalen is momenteel als akkerland in gebruik en gelegen ten zuiden van Veedijk 7 en tegenover Veedijk 28. Het perceel omvat een agrarische bestemming, met een vergunning voor het oprichten van een akkerbouwbedrijf met een totale bebouwingsmassa van 2.150 m³, bestaande uit twee schuren van ieder 150 m² en een bedrijfswoning. Gezien de huidige ontwikkelingen in de agrarische sector en de milieu impact van een akkerbouwbedrijf op deze locatie in relatie tot de omgeving, heeft de eigenaar aan de gemeente verzocht om aan de Veedijk 9, in plaats van het vergunde akkerbouwbedrijf met twee schuren en bedrijfswoning, één woning met geïntegreerd bijgebouw te ontwikkelen met een maximale inhoud van 1.000 m³. Dit komt de kwaliteit van de leefomgeving ten goede, waarbij onder andere het bebouwd oppervlakte fors wordt verkleind ten opzichte van de reeds vergunde situatie. Met de nieuwbouw wordt bovendien ingestoken op een toekomstbestendig en energiezuinig gebouw met aandacht voor natuur-inclusief bouwen.

Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische procedure om het gewenste gebruik mogelijk te maken. De woning wordt landschappelijk ingepast.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de zienswijzenprocedure voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Nu er geen zienswijzen zijn ontvangen wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

3) Voorstel:

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

1. Het bestemmingsplan "Veedijk 9 te Rosmalen" met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002443-1401 ongewijzigd vast te stellen: bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand NL.IMRO.0796.0002443-1401.dng;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening)

Steller : Verheul



's-Hertogenbosch

Tel. : 6159255

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



4) Aanleiding

Initiatiefnemer is houder van een vergunning van 4 oktober 2006 (onherroepelijk sinds 25 september 2013) voor het oprichten van een akkerbouwbedrijf met bedrijfswoning en twee schuren in het plangebied. Naar aanleiding van een planschadeverzoek en daaropvolgende bezwaar- en beroepsprocedures door initiatiefnemer is gebleken dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied" ten onrechte de bebouwingsrechten zijn vervallen. Naar aanleiding hiervan zou het bestemmingsplan worden aangepast en in overeenstemming worden gebracht met de verleende bouwvergunning van 4 oktober 2006. In plaats van een akkerbouwbedrijf, bestaande uit twee schuren en een bedrijfswoning, heeft initiatiefnemer vervolgens verzocht een burgerwoning te realiseren.

Indien medewerking wordt verleend aan dit plan komt de bestaande vergunning voor het oprichten van een akkerbouwbedrijf met bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning te vervallen en vervalt ook de planschadeclaim. Dit komt de kwaliteit van de leefomgeving ten goede, waarbij onder andere het bebouwd oppervlakte fors wordt verkleind ten opzichte van de reeds vergunde situatie. Met de nieuwbouw wordt bovendien ingestoken op een toekomstbestendig en energiezuinig gebouw met aandacht voor natuur-inclusief bouwen.

Het perceel is in het thans geldende bestemmingsplan "Buitengebied" bestemd als "Agrarisch" bouwvlak. Voor de woning dient deze bestemming gewijzigd te worden naar een niet-agrarische bestemming. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan vereist.

Op 1 december 2020 hebben wij ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Veedijk 9 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 1 december 2020](#) (reg. nr. 10533249).

5) Inhoud

Wij zijn van mening dat de bestemming "Wonen" een goede opvolgfunctie voor een akkerbouwbedrijf is. Het perceel Veedijk 9 Rosmalen is momenteel als akkerland in gebruik en gelegen ten zuiden van Veedijk 7 en tegenover Veedijk 28. Het perceel omvat een agrarische bestemming, met een bouwvergunning voor het oprichten van een akkerbouwbedrijf met een totale bebouwingsmassa van 2.150 m³, bestaande uit twee schuren van ieder 150 m² en een bedrijfswoning. Gezien de huidige ontwikkelingen in de agrarische sector en de milieu impact van een akkerbouwbedrijf op deze locatie in relatie tot de omgeving, wil de eigenaar in plaats van het vergunde akkerbouwbedrijf met twee schuren en bedrijfswoning (en onder intrekking van de verleende bouwvergunning), één woning met geïntegreerd bijgebouw te ontwikkelen met een maximale inhoud van 1.000 m³. Dit komt de kwaliteit van de leefomgeving ten goede, waarbij onder andere het bebouwd oppervlakte fors wordt verkleind ten opzichte van de reeds vergunde situatie. Met de nieuwbouw wordt bovendien ingestoken op een toekomstbestendig en energiezuinig gebouw met aandacht voor natuur-inclusief bouwen.

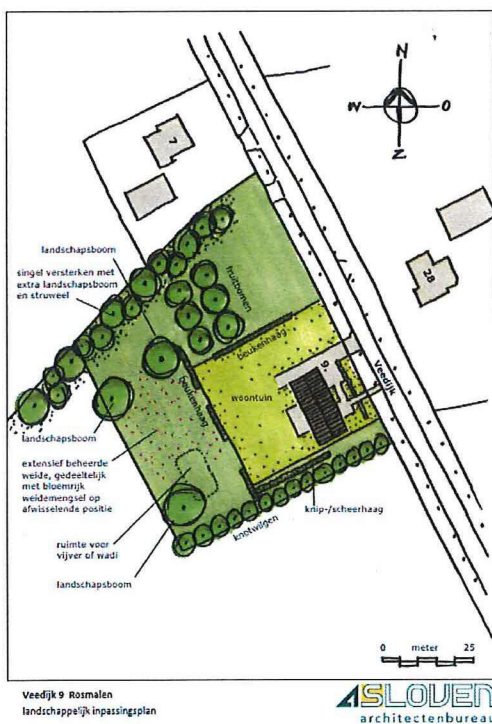
De woning met geïntegreerd bijgebouw wordt landschappelijk ingepast, waarbij gebruik wordt gemaakt van gebiedseigen soorten en aangesloten wordt op de bestaande landschapskarakteristiek.



's-Hertogenbosch



Figuur 1: Nieuwe situatie



Figuur 2: Landschappelijke inpassing

Burgerparagraaf en vooroverleg



's-Hertogenbosch

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de zienswijzenprocedure op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 7 december 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Nu er geen zienswijzen zijn ontvangen wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd 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.

6) Duurzaamheid

Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van één woning met een geïntegreerd bijgebouw op het agrarisch perceel, waarvoor met het planvoornemen de huidige vergunning voor het oprichten van een akkerbouwbedrijf met bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning komt te vervallen. Dit komt de kwaliteit van de leefomgeving ten goede, waarbij onder andere het bebouwd oppervlak fors wordt verkleind ten opzichte van de reeds vergunde situatie. Met de nieuwbouw wordt ingestoken op een toekomstbestendige en energiezuinige bouw. De woning zal conform de gestelde eisen gasloos worden gerealiseerd en voldoen aan de BENG-eisen. Dit past bij de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

7) Financiële paragraaf

Er is sprake van een aangewezen bouwplan zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening op basis waarvan kostenverhaal via een exploitatieplan of anterieure overeenkomst is vereist. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin ook afspraken zijn vastgelegd over planschade en de intrekking van de bouwvergunning uit 2006 voor het realiseren van een akkerbouwbedrijf met twee schuren en dienstwoning. De economische uitvoerbaarheid is daarmee in voldoende mate aangetoond en het is daarom niet nodig gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers



's-Hertogenbosch

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan "Veedijk 9 te Rosmalen" (toelichting en planregels)
2. Verbeelding bestemmingsplan "Veedijk 9 te Rosmalen"



's-Hertogenbosch

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 6 april 2021;

Overwegende, dat met ingang van 7 december 2020 het ontwerpbestemmingsplan "Veedijk 9 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. 2 maart 2021, met registratienummer 10757729;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en Gemeentewet;

Besluit

1. Het bestemmingsplan "Veedijk 9 te Rosmalen" met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002443-1401 ongewijzigd vast te stellen: bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand NL.IMRO.0796.0002443-1401.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. 6 april 2021
CONFORM BESLOTEN