

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Rosmalensedijk 4 's-Hertogenbosch'

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Rosmalensedijk 4 's-Hertogenbosch')**

I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Rosmalensedijk 4' 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 Gemeenteblad op 22 mei 2020.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

Er zijn over het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen ingediend, binnen de termijn van terinzagelegging.

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, zijn 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 één zienswijze ongegrond is en één zienswijze (deels) gegrond is.

IV. Ingediende zienswijzen

1. Provincie Noord-Brabant

Het plan betreft de omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Binnen deze woonbestemming wordt een elektrotechnisch installatiebedrijf als ook een massagepraktijk opgenomen.

Reclamant constateert dat in onderhavig bestemmingsplan bij het bepalen van de bestemmingswaarde een andere waarde wordt gehanteerd voor de ondergrond onder de woning dan voor de rest van het bestemmingsvlak. De ondergrond onder de woning wordt voor een substantieel hogere waarde meegenomen in de berekening dan de rest van het bestemmingsvlak. Reclamant is van mening dat door deze wijze van berekenen de huidige bestemmingswaarde (te) hoog uitkomt. Deze wijze van bepalen van de bestemmingswaarde is niet conform de regionale afspraken betreffende kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 3.9 van de IOV.

Er wordt gebruik gemaakt van een zogenoemde 'staffeling'. Een 'staffeling' in afnemende waarde bij de functie 'wonen' is gebruikelijk, maar in onderhavig bestemmingsplan wordt wel een heel sterke daling in staffeling toegepast.

Reclamant is van mening dat de in het plan gehanteerde afnemende waarde wonen niet in verhouding staat tot de grote hoeveelheid bebouwing die er is en wordt gehandhaafd en de mogelijkheden die binnen het bestemmingsplan voor deze bebouwing wordt toegelaten. Daarnaast komen de oppervlakten niet overeen met de oppervlakten zoals opgenomen op de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan; 1024 m² onbebouwde grond met de bestemming agrarisch wordt voor een verkeerde waarde meegenomen in het bepalen van de huidige grondwaarde.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijze – en de eerdere reactie uit het vooroverleg – hebben gemeente en provincie nog meermaals overleg met elkaar gehad over de toepassing en uitvoering van het regionaal afsprakenkader voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

De provincie 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 adhoc 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 voor het gehele buitengebied een actuele, toepasbare gebiedsvisie en ook (nog) geen vastgesteld toetsingskader en geen vaste normbedragen of berekeningswijze voor het berekenen van de landschappelijke kwaliteitsbijdrage. Dit leidt bij onderhavig plan tot

een verschil van inzicht over de te hanteren bedragen, die weliswaar tot de beleidsvrijheid van de gemeente kunnen worden gerekend, maar die tot ongewenste discussie met de provincie leiden en mogelijk tot rechtsongelijkheid in de regio. Dit manco wordt door ons onderkend en 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

Vooruitlopend daarop wensen wij dit plan toch verder in procedure te kunnen brengen omdat het reeds een langere voorgeschiedenis heeft en wij er ook belang aan hechten dat dit perceel een passende herbestemming krijgt. Om op korte termijn toch zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de zienswijze van de provincie hebben wij voor het gebied tussen de Maas en de Groote Wielen een (landschaps)studie opgesteld (zie bijlage). Vanuit deze studie is gekeken naar de gewenste landschappelijke versterking in dit gebied. Concreet voor het perceel Rosmalensedijk 4 komt hieruit de wens naar voren om aansluiting te zoeken bij de weg- en waterstructuur. Het groenplan is hierop uitgebreid; naast een aantal landschapselementen binnen en direct grenzend aan het bouwvlak, wordt tevens een strook kruidenrijk grasland ingericht over de hele lengte van het agrarisch perceel langs de nieuwe Vliet. Hiermee wordt met het plan een structurele bijdrage aan de verbetering van de gebiedskarakteristieke structuren geleverd.

Het voorstel aan de raad is het bestemmingsplan hierop gewijzigd vast te stellen.

Ten aanzien van de door ons toegepaste rekensystematiek zijn wij van mening dat het tevens onredelijk is om te wachten op een nieuwe gemeentelijke berekeningssystematiek. De investering die ter plekke wordt gedaan en de onderliggende berekening zijn als gevolg van het vooroverleg en de zienswijze nog aangepast en uitgebreid. Hoewel wij onderkennen dat een algemene rekensystematiek en/of normbedragen wenselijk zijn, achten wij in onderhavig geval de kwaliteitswinst ter plaatse aantoonbaar en in voldoende mate aanwezig om het plan met inachtneming van de hiervoor genoemde aanvullingen, vast te laten stellen.

Wat betreft de verdeling van de m²'s: het huidige agrarische bouwvlak heeft een omvang van 6.176 m². Daar zijn wij in de berekening ook vanuit gegaan. Het misverstand over de toegepaste vierkante meters is vermoedelijk ontstaan doordat er verschillende versies van het plan in omloop zijn gebracht. De door de gemeente 's-Hertogenbosch toegepaste oppervlakte in de berekening is conform de oppervlaktes in het postzegelplan.

Deze zienswijze is (deels) gegrond. Wij stellen de raad voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen (zie hierboven).

2. Stichting 't Groene Hart

Stelt dat in de RIB nadrukkelijk wordt gesproken over een beroep aan huis. De regeling in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied noord en Kloosterstraat staat een beroep aan huis niet toe. Het VAB beleidskader heeft geen betrekking op beroepen- en bedrijven-aan huis en daarom blijft het bestemmingsplan van toepassing.

Over de voorwaarden aan aard en omvang van de activiteit; wanneer zich een bedrijf vestigt, dient de functie te behoren tot milieucategorie 1 of 2 uit de Bedrijvenlijst van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering. De activiteit dient daarom kleinschalig te zijn. Onder kleinschalig wordt verstaan een eenmansbedrijf of een bedrijf met een zeer beperkt aantal personeelsleden met een ambachtelijke werkwijze, waaronder dient te worden verstaan dat geen seriematige productie plaatsvindt. Onduidelijk is of aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er is sprake van een showroom. Dat is in strijd met het beleidskader.

Het verzoek kan de toets aan het VAB beleidskader niet doorstaan (verkeer, openbare ruimte); aangezien het een elektrotechnisch installatiebedrijf betreft ligt het in de lijn der verwachtingen dat het bedrijf gaat doorgroeien. Een landelijke uitstraling is gewenst. Showrooms en bedrijven met een industriële uitstraling passen daar niet bij.

Het beleid van de gemeente zou erop gericht moeten zijn om de oprukkende versterking van het buitengebied een halt toe te roepen in plaats daar aan mee te werken. Primair ontsteden en pas als laatste optie herbestemmen. Ontsteden formuleren als een heldere doelstelling en daar een speerpunt van maken.

Reactie gemeente:

De stelling dat het bestemmingsplan buitengebied noord en Kloosterstraat geen regeling voor een bedrijf-of beroep-aan-huis kent, is onjuist. Deze zit wel in het bestemmingsplan. Een regeling voor een bedrijf- of beroep-aan-huis is een gangbare regeling in alle bestemmingsplannen (voor zowel het stedelijk gebied als het buitengebied).

Het bedrijf dat initiatiefnemers er willen vestigen, is een bestaand bedrijf met enkele werknemers (momenteel 3). De activiteiten worden voor verreweg het grootste deel op locatie elders uitgevoerd. Het betreft een elektrotechnisch installatiebedrijf met een kleinschalige omvang en een relatief lage gebruiksintensiteit op de bedrijfslocatie zelf. Op de locatie vindt het opslaan van voorraadartikelen plaats, alsmede de administratie, besprekingen met personeel en klanten, archivering, e.d. Daarnaast is er de mogelijkheid om proefopstellingen in demo-ruimtes te demonstreren voor geïnteresseerden. Dat is iets anders dan een showroom. Een dergelijk gebruik is zeer extensief, want er is slechts incidenteel (circa 2x per week) sprake van klantenbezoek op locatie. Het accent ligt derhalve op dienstverlening en niet op productie. Er vindt geen buitenopslag plaats. Ook anderszins vinden er geen bedrijfsactiviteiten in de buitenlucht plaats. De bedrijfsactiviteiten vinden volledig plaats binnen de bestaande bebouwing. Dit betreft een karakteristieke oude agrarische opstal. Deze activiteiten zijn te scharen onder milieucategorie 2.

Onder de agrarische bedrijfsbestemming zijn er ruimere bebouwingsmogelijkheden. Deze verdere mogelijkheid tot verstening vervalt met de herziening van dit bestemmingsplan. De bestaande situatie wat betreft bebouwing wordt in het plan juridisch vastgelegd, zodat uitbreiding ook in de toekomst niet mogelijk is.

De gemeente is het met reclamant eens dat ontstenen zeker bij kan dragen aan een verbetering van het landschap, maar acht ontstenen geen doel op zich. In dit geval is sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie met een beperkte omvang van de voormalige agrarische opstallen. Een herbestemming voor een kleinschalige niet-agrarische bedrijfsfunctie is passend en mogelijk binnen de kaders van het beleid en leidt tot een passende opvolgfunctie op deze locatie die ook bijdraagt aan het leefbaar houden van het buitengebied.

Als het bedrijf in de toekomst zou willen groeien, dan is dat op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk. Gebruik van de openbare ruimte is niet aan de orde. Tegen overtreding van het bestemmingsplan dient de gemeente in beginsel handhavend op te treden. Dat geldt in zijn algemeenheid en niet specifiek voor deze locatie.

Wij verklaren deze zienswijze ongegrond.
