



's-Hertogenbosch

Raadsvoorstel

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan
Rosmalensedijk 4

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 4 's-Hertogenbosch' ter vaststelling aan

2) Samenvatting

Op het perceel Rosmalensedijk 4 te 's-Hertogenbosch was sprake van een agrarische bedrijfsvoering. Deze is gestaakt en de initiatiefnemers van onderhavig plan willen ter plekke gaan wonen en tevens een kleinschalige bedrijfsactiviteit (elektrotechnisch installatiebedrijf) exploiteren in de voormalige koeienstal.

Wij hebben voor deze ontwikkeling een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht, nadat we eerst vooroverleg hebben gevoerd. Initiatiefnemers hebben zelf een omgevingsdialoog gevoerd. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de nieuwe bestemming en het bevat een regeling voor de uitvoering en instandhouding van een landschapsplan in het kader van de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Op het ontwerpplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijze van de provincie heeft betrekking op de uitvoering van de landschapsinvesteringsregeling. Deze achten wij (deels) gegrond en leidt tot een voorstel voor gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan; het bijbehorende landschapsplan is aangepast wat gevolgen heeft voor de verbeelding, regels en toelichting.

De zienswijze van Stichting 't Groene Hart heeft met name betrekking op de aard en omvang van de beoogde bedrijfsactiviteit. Deze zienswijze achten wij ongegrond.

3) Voorstel:

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

1. De zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Rosmalensedijk 4 's-Hertogenbosch';

2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Rosmalensedijk 4 's-Hertogenbosch' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002460-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals beschreven in paragraaf 5 van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 november 2020, reg.nr. 10387166. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002460-1301.dgn;

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

Steller : Loos - van Loon



's-Hertogenbosch

Tel. : 06 52 30 72 53

E-mail : i.loos@s-hertogenbosch.nl



4) Aanleiding

Voor het perceel Rosmalensedijk 4 te 's-Hertogenbosch is het verzoek gedaan de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming met kleinschalige bedrijfsfunctie. Omdat dit niet past in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Noord en Kloosterstraat is een nieuw bestemmingsplan voorbereid.

Wij stemden op 19 mei 2020 in met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Hierover is uw raad geïnformeerd via een [raadsinformatiebrief nr. 9885717](#).

Voor het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar een andere functie is het door uw raad vastgestelde Beleidskader voor voormalige agrarische bedrijfslocaties het toetsingskader (raadsbesluit 12 juli 2016 nr. [5803767](#)).

We zijn van mening dat de combinatie van wonen met een kleinschalige bedrijfsactiviteit op deze locatie een goede opvolgfunctie is, die past binnen het beleidskader.

5) Inhoud

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 25 mei 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen; van de provincie en van Stichting 't Groene Hart.

Voor een samenvatting van de zienswijzen en de complete beantwoording volstaan wij hier met een verwijzing naar de Nota van zienswijzen die als bijlage bij dit stuk zit.

De zienswijze van de provincie heeft betrekking op de invulling van de landschapsinvestering voor deze ontwikkeling.

Naar aanleiding van de 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 landschapsinvestering bij onderhavig plan. De provincie kan zich vinden in deze studie. Deze studie is als bijlage bij de Nota van zienswijzen gevoegd.

Naar aanleiding van deze zienswijze en het hierover gevoerde overleg, is het landschapsplan behorende bij onderhavig initiatief aangepast. Met dit aangepaste plan sluit de landschapsinvestering beter aan bij de structuren van het gebied en levert het een bijdrage aan het verbeteren van de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten van het gebied. Het voorstel is daarom om deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan vanwege dit onderdeel gewijzigd vast te stellen (zie hieronder).

De zienswijze van Stichting 't Groene Hart heeft met name betrekking op de aard en omvang van de beoogde bedrijfsactiviteit. Deze wordt als niet passend in het beleid en de omgeving gezien. Het beleid zou meer gericht moeten zijn op sloop van bebouwing. Ook vreest de stichting voor groei van dergelijke bedrijven in het buitengebied.

Wij zijn van mening dat deze zienswijze ongegrond verklaard dient te worden; in het bestemmingsplan en in de Nota van zienswijze is gemotiveerd waarom het bedrijf passend is binnen het beleidskader (voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties). De omvang van het bedrijf is via de regels van het plan geborgd. Er is op deze locatie geen sprake van overtollige bebouwing.



Lijst van wijzigingen

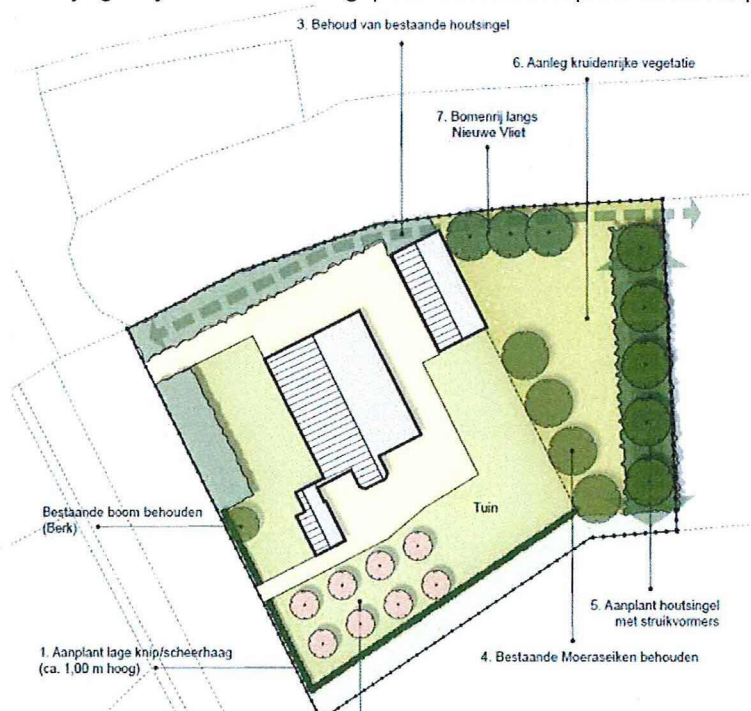
Als gevolg van de zienswijze is het voorstel het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

De verbeelding wijzigt omdat het landschapsplan inhoudelijk wijzigt: de bestemming Groen wijzigt van vorm en er wordt een bestemming Natuur opgenomen voor de strook langs de Vliet.

In de planregels wordt een artikel voor de bestemming Natuur toegevoegd.

In de toelichting wijzigt de afbeelding van het landschapsplan en is de omschrijving van het landschapsplan op een aantal plaatsen in de tekst aangepast.

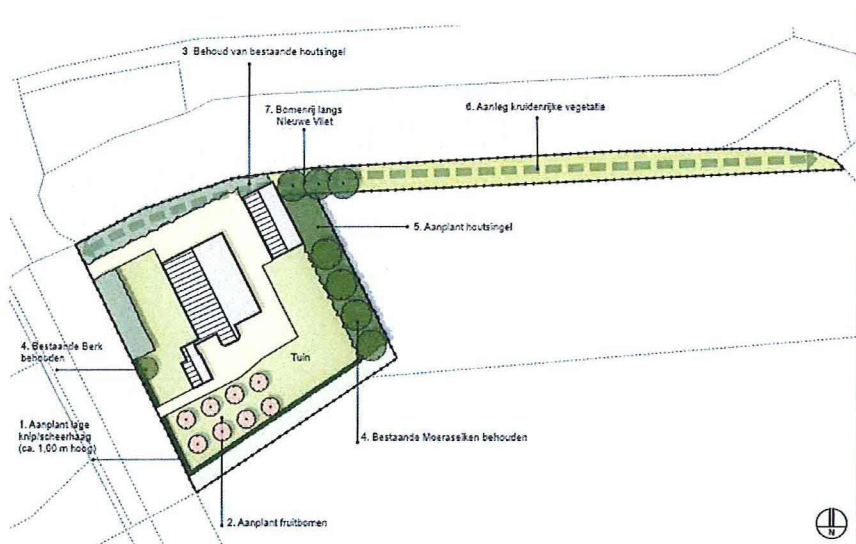
De bijlage bij het bestemmingsplan met het complete landschapsplan is aangepast op de wijzigingen.



Landschapsinrichtingsplan bij ontwerpplan



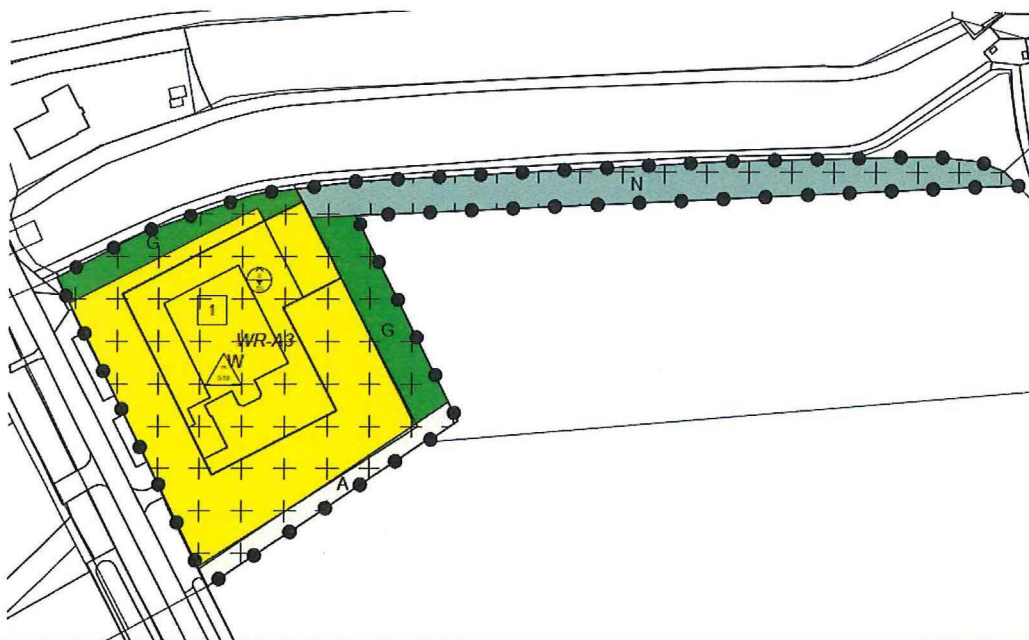
's-Hertogenbosch



Voorstel landschapsinrichtingsplan voor vaststelling



Verbeelding in ontwerpplan



Voorstel vast te stellen gewijzigde verbeelding

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 of tegen wijzigingen die zijn aangebracht.

6) 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.

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 "Rosmalensedijk 4 's-Hertogenbosch" (toelichting, regels en landschapsplan)
2. Verbeelding bestemmingsplan "Rosmalensedijk 4 's-Hertogenbosch"
3. Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Rosmalensedijk 4 's-Hertogenbosch' (inclusief Studie gebied Gewande)



'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, regnr. 10387166;

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 4 's-Hertogenbosch';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 november 2020, reg.nr. 10387166 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 gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening:

Besluit

1. De zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Rosmalensedijk 4 's-Hertogenbosch';
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Rosmalensedijk 4 's-Hertogenbosch' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002460-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals beschreven in paragraaf 5 van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 november 2020, reg.nr. 10387166. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002460-1301.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