's-Hertogenbosch

Raadsvoorstel

Registratienummer	15834993
Raadsvergadering	5 maart 2024

Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied herziening Blokkenweg 4 en Blokkenweg 4a**

Door de vestiging van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in de vorm van een handelsonderneming, hovenier/loonwerker en opslag wordt een nieuwe invulling gegeven aan een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Het plan zorgt voor het verdwijnen van de milieubelasting door een veehouderij, sloop van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing.

Voorgesteld besluit

Het college van Burgemeester en Wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening Blokkenweg 4 en Blokkenweg 4a' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002551-1401 vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002551-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aanleiding

Voorliggend voorstel is om een bestemmingsplan vast te stellen. Hiervoor is uw raad bevoegd gezag.
Om aan de Blokkenweg 4 en 4a in Rosmalen niet-agrarische bedrijfsactiviteiten te realiseren, na beëindiging van de agrarische bedrijvigheid, is een bestemmingsplan opgesteld. Uw raad is op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd doel

De herontwikkeling van de voormalige agrarische bedrijfslocaties Blokkenweg 4 en 4a Rosmalen naar niet-agrarische bedrijfsactiviteiten mogelijk maken.
Het gebruik van de percelen Blokkenweg 4 en 4a in Rosmalen voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten is niet mogelijk binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied noord en Kloosterstraat'. Op grond van dit bestemmingsplan zijn de percelen met één bestemmingsvlak voorzien van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Dit gezamenlijke bestemmingsvlak van circa 1,5 hectare is voorzien van de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Er zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Deze bestemming staat het gebruik voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten niet rechtstreeks toe. Wel is in het bestemmingsplan een bevoegdheid opgenomen voor ons om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf' als aan een aantal voorwaarden is voldaan. Echter, de gewenste herontwikkeling, waarbij tevens een bedrijfssplitsing plaatsvindt, voldoet niet volledig aan de gestelde voorwaarden, ook gelet op de aard, omvang en opzet van het initiatief. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom nodig. Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening Blokkenweg 4 en Blokkenweg 4a' ter vaststelling aan.

Blokkenweg 4 en 4a Rosmalen was oorspronkelijk één gemengd bedrijf, met de melkveehouderij op nummer 4 en de varkenshouderij op nummer 4a. Al enkele jaren geleden is dit bedrijf gesplitst. Deze splitsing is in het bestemmingsplan verwerkt. De activiteiten op nummer 4a zijn beëindigd door deelname aan de Saneringsregeling varkenshouderij (Srv). Hierbij is 4.400 m² aan stallen gesloopt. Ook de activiteiten op nummer 4 zijn beëindigd, al in 2011.

Met de voorgenomen ontwikkeling zal door de definitieve beëindiging van de veehouderijbedrijven ter plaatse een aanzienlijke milieuwinst worden behaald, met name op het gebied van geur en luchtkwaliteit. Stikstofrechten zijn vervallen. Daarnaast wordt met de gewenste invulling van de locaties een oplossing geboden voor de leegstaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Een groot deel hiervan is al gesloopt en een deel krijgt een vervolgfunctie als bedrijfsbebouwing. Hiermee wordt verpaupering voorkomen. Het initiatief past binnen het beleidskader dat uw raad in 2016 heeft vastgesteld omtrent de voormalige agrarische bedrijfslocaties.

www.s-hertogenbosch.nl
Correspondentie-adres: Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
KvK nr 17278704

Met de gewenste ontwikkeling zal de bebouwde en de verharde oppervlakte afnemen. Daarnaast zal door het realiseren van een goede landschappelijke inpassing een bijdrage worden geleverd aan een betere uitstraling en kwaliteit van de locaties ten aanzien van het omliggende gebied.

Relevante besluitgeschiedenis

- Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied noord en Kloosterstraat', d.d. 25 juni 2013, reg.nr. 162861
- Vaststelling Beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties, d.d. 12 juli 2016, reg.nr. 5803767
- Raadsinformatiebrief bestemmingsplan Buitengebied herziening Blokkenweg 4 en Blokkenweg 4a, d.d. 14 november 2023, reg.nr. 15527561

Argumenten

1. **Het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en maakt de ontwikkeling van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk.**

Ligging plangebied
De planlocatie betreft de adressen Blokkenweg 4 en 4a in Rosmalen, gelegen ten oosten van de woonwijk De Groote Wielen. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Rosmalen, sectie I, nummers 2613, 4845 en 4846.

Globale ligging plangebied in de directe omgeving

Planopzet
Blokkenweg 4
De initiatiefnemer is voornemens om de locatie te herontwikkelen waarbij de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing wordt hergebruikt voor caravanstalling (1.000 m²) en een kleinschalig ambachtelijk bedrijf c.q. handelsonderneming (200 m²).
Voor de statische opslag is overigens al in 2019 door de gemeente toestemming verleend, via een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Op dat moment zijn de regels die gelden voor nevenactiviteiten toegepast.

Blokkenweg 4a
De initiatiefnemer wil de locatie herontwikkelen en vervangende bedrijfsnieuwbouw realiseren, waar een bedrijfsgebouw ontstaat voor een hoveniersbedrijf/cultuurtechnisch bedrijf (500 m²).

Omgevings- en milieuaspecten
Het plan is getoetst op alle relevante omgevings- en milieuaspecten, zoals luchtkwaliteit, milieuzonering, geluid en ecologie. Uit deze toetsing is gebleken dat het plan op deze aspecten voldoet. Het plan voldoet hiermee aan de eis van een goede ruimtelijke ordening. Voor een nadere toelichting op al deze aspecten verwijzen wij uw raad naar de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij dit raadsvoorstel.

***2.* Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Er is geen exploitatieplan nodig.**
Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is.
Het bestemmingsplan maakt niet de ontwikkeling van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig. In een overeenkomst is het (eventueel) verhalen van planschade wel vastgelegd én is de verplichte landschappelijke inpassing extra verankerd. Geconcludeerd kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Kanttekeningen en risico's

-

Financiën

Hiervoor wordt verwezen naar Argument 2.

Duurzaamheid

Het plan draagt bij aan de realisatie van de beleidsdoelen die zijn gesteld in de Visie Duurzaam 's-Hertogenbosch. Naast de sloop van een groot complex 'vrijkomende agrarische bebouwing' zal de hoeveelheid verharding per saldo flink afnemen. Het agrarische bestemmingsvlak van circa 1,5 hectare wordt verkleind; de bestemming 'Bedrijf' voor de twee bedrijven beslaat in totaliteit circa 8.000 m². Een groot deel van het plangebied wordt landschappelijk ingepast met groene elementen zoals bomen en struikgewas, inclusief een wadi. Het geheel versterkt de biodiversiteit. Het plangebied is daardoor beter bestand tegen de droogte.
De ambitie bij de herontwikkeling is om gebruik te maken van zelf opgewekte energie, hiertoe zullen diverse zonnepanelen worden geplaatst op de daken.
Voor de aankleding van het terrein zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van gerecyclede materialen. Overige (bouw)materialen zijn bij voorkeur van gebruikte afkomst (van onder andere de gesloopte bedrijfsgebouwen). Daarnaast wordt er bij het bouwen van de bedrijfsloods gebruik gemaakt van niet- uitloogbare bouwmaterialen zonder coating zodat een goede grond- en oppervlaktewaterkwaliteit gewaarborgd wordt.
Door het saneren van de varkenshouderij zijn de vervoersbewegingen per etmaal al sterk afgenomen, hetgeen zorgt voor een afname van uitstoot van luchtvervuilende stoffen als stikstof en fijnstof, en minder geluidsoverlast. De sector waarin initiatiefnemer actief is, wordt langzaam omgeschakeld naar elektrische mobiele voertuigen. De aanschafwaarde is nog relatief hoog. Na het vaststellen van deze herbestemming en de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw, wordt bepaald welk materieel aangekocht wordt voor het uitoefenen van betreffende werkzaamheden.

Participatie en communicatie

Omgevingsdialoog
Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd over het concept plan. De conclusie hiervan is dat het plan bij de omliggende buren akkoord is; er zijn geen negatieve opmerkingen geuit. Voor een samenvatting van de omgevingsdialoog verwijzen wij uw raad naar paragraaf 7.3 van het bestemmingsplan en bijlage 14 bij de bestemmingsplantoelichting.

Vooroverleg
Het concept plan is in juli 2023 ingestuurd voor vooroverleg naar de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas. De provincie heeft met het plan ingestemd. Het Waterschap Aa en Maas heeft in de vooroverlegfase verzocht rekening te houden met de onderhoudszone die loopt langs de A-watergang. Deze watergang grenst aan de westzijde van het plangebied. Aan één zijde is in die zone, waar al een groenbestemming op rust, de landschappelijke inpassing voorzien. Het waterschap is in overleg akkoord gegaan met een éénzijdige onderhoudsstrook, aan de westzijde van de watergang. Dit omdat de watergang niet te breed is én op de onderhoudsstrook een zakelijk recht wordt gevestigd om het onderhoud te borgen. Initiatiefnemer kan dit recht vestigen ten gunste van het waterschap, omdat initiatiefnemer tevens de grondeigenaar is. De verbeelding en regels van het bestemmingsplan hoefden niet te worden aangepast.

Ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 27 november 2023 tot en met 7 januari 2024. Iedereen kon schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het waterschap heeft laten weten met het plan akkoord te zijn.

Vervolgprocedure
Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, leggen wij het plan gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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 'Buitengebied herziening Blokkenweg 4 en Blokkenweg 4a' (toelichting en regels)
2. Bestemmingsplan 'Buitengebied herziening Blokkenweg 4 en Blokkenweg 4a' (verbeelding)
3. Bestemmingsplan 'Buitengebied herziening Blokkenweg 4 en Blokkenweg 4a' (bijlagen bij de toelichting)
4. Bestemmingsplan 'Buitengebied herziening Blokkenweg 4 en Blokkenweg 4a' (bijlagen bij de regels)

Registratienummer	**15834993**
Bevoegdheid raad	**kaderstellend**
Portefeuillehouder	**R.A.P. Geers**
Commissie	**Omgeving: 20 februari 2024**
Sector/Afdeling	**SO/ROS**
Inlichtingen	**Coppens-Timmermans**
	a.coppens@s-hertogenbosch.nl

's-Hertogenbosch

Besluit van de raad

Registratienummer 15834993
Raadsvergadering 5 maart 2024

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied herziening Blokkenweg 4 en Blokkenweg 4a

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,
gezien het voorstel van college van 23 januari 2024

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening Blokkenweg 4 en Blokkenweg 4a' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002551-1401 vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002551-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch van 5 maart 2024

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,

De Griffier, De voorzitter,

drs. W.G. Amesz drs. J.M.L.N. Slikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 5 maart 2024
CONFORM BESLOTEN

www.s-hertogenbosch.nl
Correspondentie-adres Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
KvK nr 17278704