

A



's-Hertogenbosch

Bestemmingsplan
'Buurtschap Kruisstraat'



's-Hertogenbosch

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van:

Bijlage No.:

04 OKT. 2005

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch

Bestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat'

behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van

09 MEI 2006

Mij bekend,
hoofd bureau

1136973

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

Inhoud

A. Toelichting	9
1. Aanleiding en doel	11
1.1 Aanleiding voor het plan	11
1.2 Doel van het plan	12
1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied	12
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	12
1.5 Inhoud van de toelichting	13
2. Huidige situatie	15
2.1 Historische ontwikkeling	15
2.2 Stedenbouwkundige ruimtelijke analyse	20
2.2.1 Huidige ruimtelijke situatie	20
2.2.2 Huidige functionele situatie	23
3. Planologisch kader	29
3.1 Streekplan 2002 'Brabant in Balans'	29
3.2 Uitwerkingsplan Stedelijke Regio Waalboss	29
3.3 'Stad tussen stromen', Structuurvisie 's-Hertogenbosch 2003	30
3.4 Ontwerp Structuurvisie Rosmalen, november 2000	30
3.5 Welstandsnota	31
3.6 Landschapsvisie	31
3.7 Nota 'Bomen in de stad'	33
3.8 's-Hertogenbosch bereikbaar	33
3.9 Beleidsplan Wonen 1997-2005	34
3.10 Bedrijvenbeleid	35
3.11 Nota detailhandel	35
3.12 Onderwijsbeleid	35
3.13 Wijkspelplan Rosmalen Noord	36

3.14	Beleidsplan Horeca	36
3.15	Beleid sport en recreatie	37
3.16	Prostitutiebeleid	37
3.17	Reclamenota	38
3.18	Conclusie	40
4.	Milieuaspecten	41
4.1	Water	41
4.2	Geluid	42
4.2.1	Wegverkeerslawaaï	42
4.2.2	Spoorweg	43
4.2.3	Sportvelden	43
4.3	Overige hinder en risico's	43
4.3.1	Veehouderijen	43
4.3.2	Niet-agrarische bedrijven binnen het plangebied	45
4.4	Lichtbelasting	47
4.5	Bodemverontreiniging	47
4.6	Externe veiligheid	48
4.7	Luchtkwaliteit	48
4.8	Straalpaden	48
4.9	Energie	48
4.10	Duurzame stedelijke ontwikkeling	49
5.	Civieltechnische aspecten	51
5.1	Riolering en waterhuishouding	51
5.2	Kabels en leidingen	51
5.3	Transport gevaarlijke stoffen	51
6.	Uitgangspunten en randvoorwaarden	53
7.	Ontwikkelingen	55
7.1	Ontwikkelingslocaties	57
7.2	Uitbreiding van de basisschool locatie Kruisstraat 29	68
7.3	Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid	68
7.4	Herstel cultuurhistorische waarde en de groenstructuur	69
7.5	Hergebruik leegkomende agrarische bedrijven	69
7.6	Uitbreiding bestaande bedrijven	69
8.	Economische uitvoerbaarheid	71
9.	Bestuurlijk/juridische paragraaf	73
9.1	Planbeschrijving	73
9.2	Planmethode	74
9.3	Opzet van de voorschriften	74

10. Inspraak en vooroverleg	
10	79
10.1 Inleiding	79
10.2 Reacties vooroverleg en van gemeentelijke adviesor- ganen met commentaar gemeente	79
10.3 Inspraakreacties met commentaar gemeente	82

B. Voorschriften **v-1**

Paragraaf I	v-3
Inleidende bepalingen	v-3
Artikel 1 – Begripsbepalingen	v-3
Artikel 2 – Wijze van meten c.q. berekenen	v-8

Paragraaf II	v-9
Bestemmingsregeling	v-9
Artikel 3 – Wonen (W)	v-9
3.1 Doeleindenomschrijving	v-9
3.2 Bebouwing	v-9
3.2.1 Hoofdbebouwing/Hoofdgebouw	v-9
3.2.2 Erfbebouwingsregeling	v-10
3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	v-12
3.3 Gebruik van grond en opstallen	v-13
3.3.1	v-13
3.3.2 Vrijstelling ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening	v-13
3.4 Wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening	v-13
Artikel 4 – Horeca (H)	v-16
4.1 Doeleindenomschrijving	v-16
4.2 Bebouwing	v-16
4.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	v-16
4.4 Gebruik van grond en opstallen	v-17
Artikel 5 – Maatschappelijke dienstverlening (M)	v-18
5.1 Doeleindenomschrijving	v-18
5.2 Bouwvoorschriften	v-18
5.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	v-18
5.4 Gebruik van grond en opstallen	v-18
Artikel 6 – Sportvoorzieningen (S)	v-19
6.1 Doeleindenomschrijving	v-19
6.2 Bouwvoorschriften	v-19
6.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde	v-19
6.4 Gebruik van gronden en opstallen	v-19
Artikel 7 – Bedrijven (B)	v-20
7.1 Doeleindenomschrijving	v-20
7.2 Bebouwing	v-20
7.2.1 Bedrijfsbebouwing	v-20
7.2.3 Bedrijfswoning	v-20

7.3	Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	v-21
7.4	Nadere eisen	v-21
7.5	Gebruik van gronden en opstallen	v-21
7.6	Wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening	v-21
	Artikel 8 – Agrarisch bedrijf (AB)	v-23
8.1	Doeleindenomschrijving	v-23
8.2	Bebouwing	v-23
	8.2.1 Algemeen	v-23
	8.2.2 Bedrijfsbebouwing	v-23
	8.2.3 Bedrijfswoning	v-23
8.4	Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	v-23
8.5	Gebruik van gronden en opstallen	v-24
8.6	Vrijstelling ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in verband met nevenactiviteiten	v-24
8.7	Wijzigingsbepaling in verband met vrijkomende agrarische bedrijven (VAB)	v-24
8.8	Wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening	v-26
	Artikel 9 – Agrarisch gebied (AG)	v-29
9.1	Doeleindenomschrijving	v-29
9.2	Bebouwing	v-29
9.3	Gebruik van gronden	v-29
9.4	Aanlegvergunningen	v-29
	Artikel 10 – Groen (G)	v-31
10.1	Doeleindenomschrijving	v-31
10.2	Bouwvoorschriften	v-31
10.3	Gebruik van grond en opstallen	v-31
10.4	Nadere eisen	v-31
	Artikel 11 – Nutsvoorzieningen (N)	v-32
11.1	Doeleindenomschrijving	v-32
11.2	Bouwvoorschriften	v-32
11.4	Gebruik van grond en opstallen	v-32
	Artikel 12 – Verkeer en verblijf (VV)	v-33
12.1	Doeleindenomschrijving	v-33
12.3	Nadere eisen	v-33
12.4	Gebruik van gronden en opstallen	v-34
	Paragraaf III	v-35
	Algemene vrijstellings- bevoegdheden	v-35
	Artikel 13 – Vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening	v-35
	Artikel 14 – Vrijstellingsbevoegdheid van het bepaalde in deze voorschriften omtrent het gebruik van grond en opstallen	v-37

Paragraaf IV	v-39
Algemene wijzigingsbevoegdheden	v-39
Artikel 15 – Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening	v-39
Paragraaf V	v-41
Algemene bepalingen	v-41
Artikel 16 – Bepaling ter algemene bescherming van het plan	v-41
Artikel 17 – Overgangsbepalingen	v-42
17.1 Bebouwing	v-42
17.2 Gebruik van grond en opstallen	v-42
17.3 Uitzonderingen op het overgangsrecht	v-42
Artikel 18 – Strafrechtelijke bepaling	v-43
Artikel 19 – Slotbepaling	v-44
 C. Bijlage	 b-1
Bijlage 1: Bedrijvenlijst: Staat van inrichtingen	b-3
Bijlage 2: Verslag van de inspraakavond	b-17

D. Plankaart

Toelichting

A



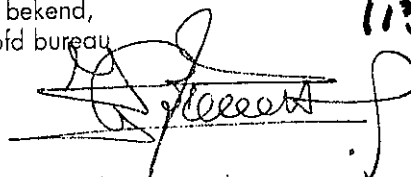
begrenzing van het plangebied

behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van

09 MEI 2006

Mij bekend,
hoofd bureau

1136973



mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

Aanleiding en doel

1

1.1 Aanleiding voor het plan

Er bestaat een toenemende behoefte aan actualisering en uniformering van bestemmingsplannen. Dit geldt met name voor gebieden waar de juridische regeling niet actueel is en daar waar mogelijk veranderingen in ruimtegebruik en de ruimtelijke structuur zijn te verwachten. Beide aspecten zijn voor het buurtschap Kruisstraat van belang.

Voor het buitengebied is recentelijk een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Ook het bestemmingsplan bedrijventerrein Kruisstraat II, omvattende het voormalige Bovar-terrein, is recentelijk vastgesteld. Aansluitend hierop zal de herziening van het bestemmingsplan voor het buurtschap Kruisstraat in procedure worden gebracht. Als laatste stap is een herziening voor het bestaande bedrijventerrein Kruisstraat aan de orde. Op deze wijze zal het buurtschap en zijn omgeving voorzien worden van een actuele juridische regeling.

De herziening van het bestemmingsplan voor buurtschap Kruisstraat heeft betrekking op het hart van het buurtschap, daar waar de twee wegen elkaar kruisen. Het buurtschap is één van de oudste delen van Rosmalen, gelegen aan de oude dijk op de rand van de Beerse Overlaat. Het buurtschap is cultuurhistorisch gezien waardevol. Door verdere intensivering van de bebouwing zijn de historische vergezichten nagenoeg verdwenen. Door de recente economische ontwikkelingen in de agrarische sector en de verdergaande milieuwetgeving floreert de agrarische sector niet langer.

Diverse agrarische ondernemers zijn in de loop der jaren gestopt waardoor het buurtschap de laatste jaren meer een woonfunctie heeft gekregen. Ondanks deze veranderingen dient de ruimtelijke structuur in de toekomst gehandhaafd te blijven.

Onderhavig bestemmingsplan is deels een beheersplan, maar vormt ook de basis voor nieuwe, kleinschalige ontwikkelingen, die qua maat en schaal passen binnen de bebouwingsstructuur van het buurtschap.

De gekozen bestemmingsplan systematiek is voor zowel de burgers als de toetsers helder en eenduidig, en is makkelijk toepasbaar.

1.2 Doel van het plan

Doel van het bestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat' is om een flexibel en adequaat ruimtelijk ordeningsinstrumentarium te bieden ten behoeve van het beheer en de kleinschalige ontwikkeling van dit buurtschap.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat' betreft in grote lijnen het oude buurtschap Kruisstraat ten oosten van Rosmalen, temidden van het agrarisch buitengebied. De grens van het plangebied wordt grofweg gevormd door de achterperceelsgrenzen van de bebouwing aan de Kruisstraat, de Vliertwijksestraat en de Grintweg.

De begrenzing van het plangebied is op bladzijde 10 aangegeven.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het grootste gedeelte van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kruisstraat'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Rosmalen op 5 juli 1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 februari 1980.

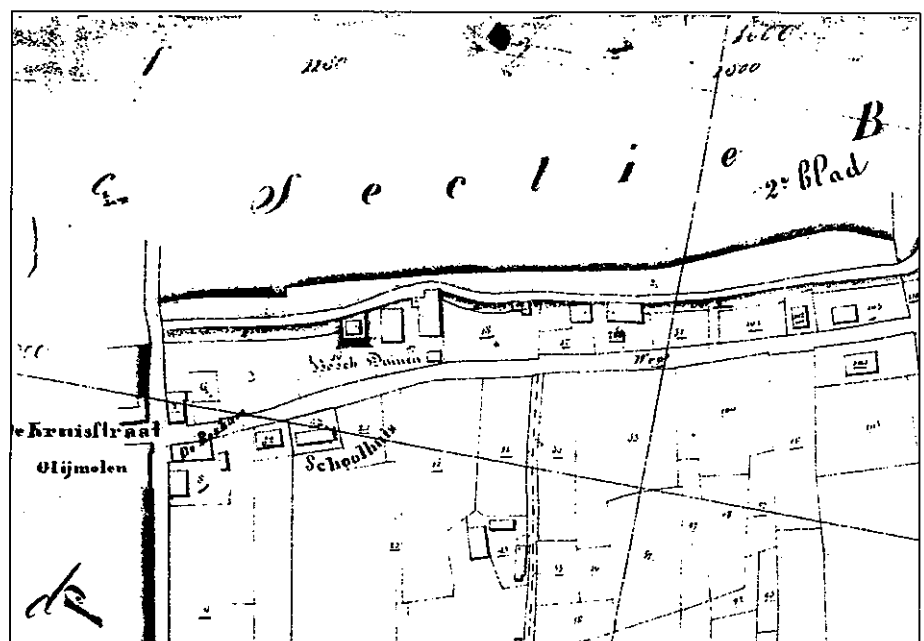
Verder gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Eikenhof', vastgesteld op 13 november 1980 en goedgekeurd door GS op 30 juni 1981;
- Bestemmingsplan 'Vliertwijksestraat 33B', vastgesteld op 10 maart 1994 en goedgekeurd door GS op 14 juni 1994;
- Bestemmingsplan 'Kruisstraat herziening Vliertwijksestraat 28', vastgesteld op 6 juli 1995 en goedgekeurd door GS op 15 september 1995;

- Bestemmingsplan 'Kruisstraat 39, Jaspers', vastgesteld op 6 juli 1995 en goedgekeurd door GS op 15 september 1995;
- Verder is er nog een klein gedeelte van het perceel aan de Kruisstraat 39b onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Rosmalen. Dit plan is vastgesteld in november 1971, goedgekeurd door GS in januari 1973 en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van oktober 1976.

1.5 Inhoud van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt een analyse gegeven van de huidige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het planologisch kader beschreven, waarbij wordt ingegaan op de verschillende beleidskaders die op het buurtschap van toepassing zijn. In hoofdstuk 4 en 5 komen de milieuaspecten en de civieltechnische aspecten aan bod. In hoofdstuk 6 worden de uitgangspunten en randvoorwaarden genoemd voor de verdere ontwikkelingen welke in hoofdstuk 7 beschreven worden. In de hoofdstukken 8, 9 en 10 tenslotte worden respectievelijk de economische uitvoerbaarheid, de bestuurlijk/juridische aspecten en de procedures toegelicht.



fragment kadastrale kaart

Huidige situatie

2

2.1 Historische ontwikkeling

“Een Gehucht, waar nog eene oude Kapel staat, in het burgerlyke onder Rosmalen behorende, maar in het Kerkelyke onder Nuland. Dit Gehucht wordt de Kruisstraat genaamd, wijl zij de gewoone Weg of Herbaan tusschen Rosmalen en Nuland, omtrent op de helft doorsneidt.”

*Bron: De Stad en Meijerij
A.C. Brock
Circa 1825*

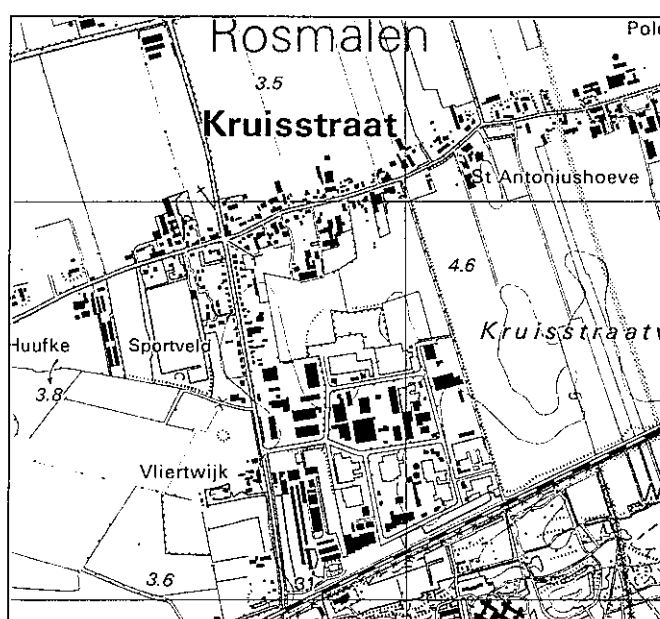
Het buitengebied van de gemeente 's-Hertogenbosch ligt op de overgang van de hogere zandgronden naar het riviergebied. Rondom de stad bevinden zich diverse dijken die dateren uit de Middeleeuwen. De Beerse Overlaat, een omvangrijk overlaatgebied voor de Maas, dat moest voorkomen dat de stad onder water liep, is mede bepalend geweest voor de opbouw van buurtschap de Kruisstraat.

In de 12e en 13e eeuw vond de bedijking plaats onder leiding van het Hoogheemraadschap. Door de Hertog van Brabant heeft de bedijking van de Maas plaatsgevonden. Na de bedijking is de grootschalige ontginning van de komgronden ter hand genomen. De lager gelegen komgronden konden worden ontwatert door sloten en weteringen. Hierna werden ze verkaveld. Voor zover hier plaatselijk al niet een veel oudere blokverkaveling aanwezig was, werden de komgronden bijna overal verdeeld in grote blokken, die op hun beurt werden verdeeld in parallel aan elkaar gelegen, langwerpige percelen, die sterk doet denken aan de

Historische kaart
(circa 1850)



Huidige situatie

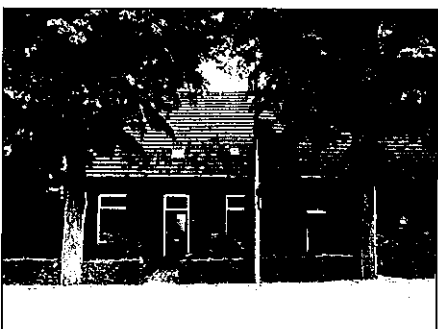


indeling van de veenontginningen. Elk blok hoorde meestal bij een nabijgelegen dorp, dat van een nog oudere datum kon zijn. In het geval van de Kruisstraat is er echter iets bijzonders aan de hand. Soms werd er bij de grote te ontginnen blokken volgens het systeem van de veenontginningen een wegdorp gesticht, zo ook de Kruisstraat. De ontginning is dus opgezet naar zuid-hollands model. Dit is nog steeds, hetzij beperkt, herkenbaar aanwezig: een opstreckende verkaveling met sloten aan de noordzijde en houtwallen aan de zuidzijde bij een nieuwe nederzetting in de vorm van een bebouwingslint.

Het centrum van het buurtschap was gelegen op het kruispunt van de huidige wegen Kruisstraat en Vliertwijksestraat. De weg Kruisstraat had van oorsprong een bochtig verloop, waarschijnlijk veroorzaakt door natuurlijke omstandig heden. Dat het een oudere nederzetting betreft blijkt uit de geschriften. Reeds in het jaartal 1350 was het buurtschap in het bezit van een kapel. Deze

kapel was gewijd aan Onze Lieve Vrouw. In 1648 mochten er in de Kruisstraatse kapel geen katholieke erediensten meer gehouden worden en wordt de kapel ingericht als school en schoolhuis. Deze functie zou de kapel tot in de achttiende eeuw behouden. De school die toen bij de kapel werd gebouwd, sloot in 1963 haar deuren. In 1966 werd de school weer heropend.

Aan het kruispunt was ook de "Roskam" gelegen. Een kapitaal pand dat al in de geschriften uit 1670 voorkomt. In 1970 gaat het pand in vlammen op. Hierin was een café, een kruidenier en een bakkerij gevestigd. Aan de weg Kruisstraat vestigde zich agra-



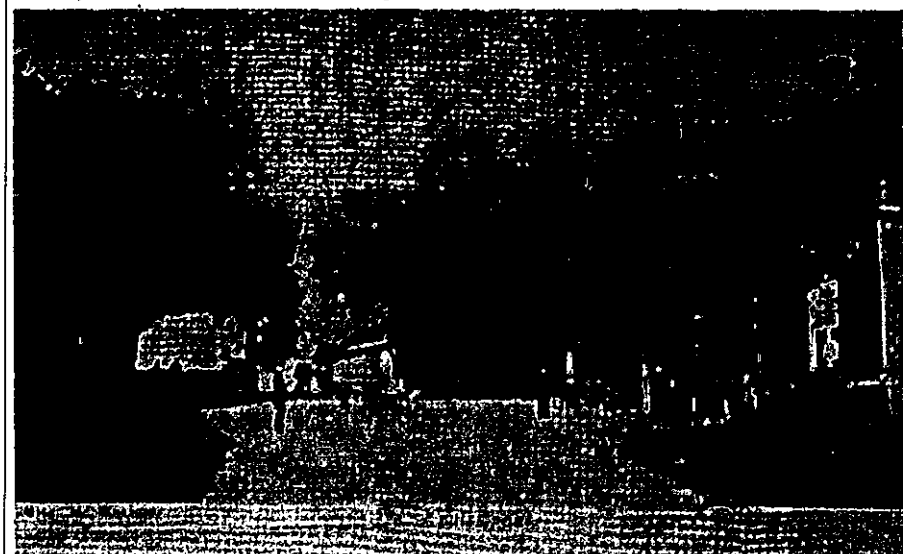
bebouwing Kruisstraat

De historische bedijking van de Maas was echter in dit gebied onvoldoende en onvolledig. In geval van hoog water stroomde het achterland onder. Daarom is er binnendijs en ter afscherming van buurtschap Kruisstraat de Zeedijk aangelegd. Deze Zeedijk had in eerste instantie een waterkerende functie, waarschijnlijk in combinatie met een beperkte vervoersfunctie. Ook aan de dijk vestigde zich in de loop der jaren enige agrarische bedrijven. Op deze wijze is waarschijnlijk de Kruisstraat ontstaan.



kaartfragment anno 1945

Afb. 29. De Kruisstraat ca. 1910. Uitg. H. Fleskens. Rêchsvreur de Roskam (Fleskens - v.d. Doelen - v. Zuylen). Rêchsaachter Bakkerij van Haren. Links onder de beum 't k'ffeej van de Kaauwe (Couwenberg).



Roskam

Pas na de kanalisatie van de Maas is de Beerse Overlaat in 1943 gesloten. De binnendijk ofwel de Zeedijk, die de Kruisstraat beschermde tegen het water, verloor op dat moment haar functie. De dijk is afgegraven. Ook werd de bochtige weg de Kruisstraat zoveel mogelijk recht getrokken.

Het buurtschap Kruisstraat heeft een belangrijk deel van zijn karakter weten te behouden. Het is nog steeds een opvallend bebouwingslint dat aan weerszijde afsteekt tegen een laag gelegen gebied.

Archeologie

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het plangebied aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Bij bouw- en grondwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat hier archeologische waarden aanwezig zijn. Een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) voorafgaand aan de verdere planvorming kan voorkomen dat men in een laat stadium wordt geconfronteerd met behoudenswaardige archeologische resten en de mogelijke kosten voor archeologisch onderzoek. Bouwrecht wordt dan ook gekoppeld aan archeologisch onderzoek.

Cultuurhistorische waarden

Door het Instituut voor Bouwhistorische Inventarisatie en Documentatie is een onderzoek verricht. Buurtschap Kruisstraat is hierin aangewezen als gebied met hoge cultuurhistorische waarde. Het behoud van de cultuurhistorische waarden en het karakter is een randvoorwaarde voor de ontwikkeling.

Het buurtschap is een zeer karakteristieke nederzetting op een dijk met lintbebouwing. Door de samenhang tussen de dijk, de bebouwing en een zone met veel archeologische resten, is het gebied erg waardevol. De karakteristieke overgang tussen het laag gelegen rivierengebied en de hogere zandgronden, het verschil in landgebruik tussen graslanden op de klei in het noorden en akkerbouw op het zand in het zuiden en het contrast tussen een laag onbebouwd komgebied en een hoge bewoonde dijk is van grote cultuurhistorische waarde.

In het buurtschap zijn een groot aantal kenmerkende elementen in onderlinge samenhang aanwezig:

- dijklichaam;
- terpen als relictten van de dijk met boerderijen;
- contrast tussen de dijk en het laaggelegen gebied aan weerszijde van de dijk;
- open landschap ten noorden van de dijk;
- contrast tussen grasland ten zuiden en akkerland ten noorden van de dijk;
- lintbebouwing;

- diverse waardevolle boerderijen en dorpsbebouwing;
- ondergrondse restanten van een kapel;
- een groot aantal archeologische vindplaatsen aan weerszijden van de dijk.

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant wordt het buurtschap Kruisstraat aangemerkt als een gebied met een hooggewaardeerde stedenbouwkundige structuur. De weg Kruisstraat is aangegeven als een historisch-landschappelijke en stedenbouwkundige lijn met een hoge waarde. De Vliertwijksestraat-Grintweg worden genoemd als historisch-landschappelijke en stedenbouwkundige lijn met een redelijk hoge waarde. Het buurtschap Kruisstraat als geheel wordt door de provincie dan ook gewaardeerd als een cultuurhistorisch waardevol buurtschap.

Monumenten

Binnen het plangebied zijn een aantal panden gelegen, die door de locatie en in samenhang met de functie en de omliggende bebouwing beeldbepalend zijn voor de Kruisstraat. Het handhaven van deze panden is van belang, omdat ze qua functie en/of architectuur cultuurhistorische waarde hebben. Deze panden zijn recentelijk aangewezen tot gemeentelijk monument.

Het betreft de volgende panden:

- Kruisstraat 29-31 school met woonhuis
- Kruisstraat 30-30A langgevelboerderij
- Kruisstraat 38 T-boerderij, café
- Kruisstraat 42 langgevelboerderij

Uitgangspunt van het beleid is behoud van deze karakteristieke panden. Er dient zorgvuldig te worden omgegaan met het instandhouden, veranderen en uitbreiden van deze beeldbepalende panden.

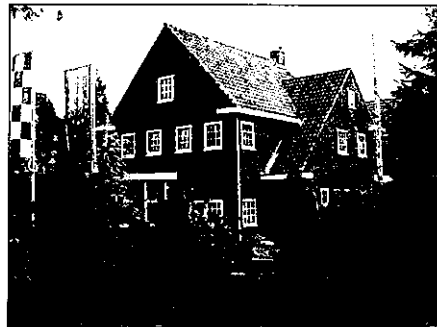
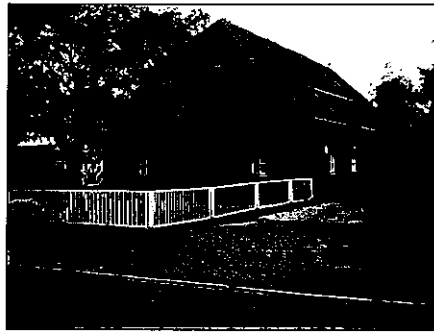
2.2 Stedenbouwkundige ruimtelijke analyse

2.2.1 Huidige ruimtelijke situatie

Het huidige bebouwingsbeeld van buurtschap Kruisstraat dateert grotendeels uit de periode 1875-1945. De historische ontwikkeling is nog goed zichtbaar. De lintbebouwing is duidelijk herkenbaar gebleven.

De ontginningsstructuur van het buurtschap Kruisstraat bestaat slechts uit twee hoofdstraten, de Kruisstraat en de Vliertwijksestraat. Ook de bebouwingsstructuur in de vorm van de individuele lintbebouwing is duidelijk herkenbaar gebleven, echter voor wat betreft de opzet van de bebouwing zijn de twee linten zeer verschillend.

Langs de Kruisstraat, waar de bebouwing van oorsprong voornamelijk een agrarische functie had, bestond deze vanaf de



bebouwing Kruisstraat

zeventiende eeuw voornamelijk uit zogenaamde kruk- en T-boerderijen. Hiervan is een gedeelte bewaard gebleven. Sporadisch is de relatie tussen de lintbebouwing en het omringende open landbouwgebied intact gebleven en levert prachtige vergezichten op. De bijzondere ontstaansgeschiedenis is nog altijd afleesbaar in de bebouwing aan de weg Kruisstraat. De bebouwing kenmerkt zich door losse schakels die schijnbaar willekeurig zijn gegroepeerd. Er is geen sprake van een strakke rooilijn. Meer van een willekeurig verloop. Dit heeft te maken met het feit dat het beloop van de weg Kruisstraat aanvankelijk werd bepaald door de natuurlijk omstandigheden. De weg is later rechtgetrokken, waardoor de woningen anders ten opzichte van de weg zijn komen te staan.

Bijzonder is verder dat er boerderijen op enige afstand van de weg zijn gelegen. Zij zijn van oorsprong aan de dijk gelegen. De dijk is in de loop der jaren afgegraven maar de woningen zijn op relictten van de dijk blijven staan waardoor ze nu als het ware op terpen in het landschap lijken te staan.

Aan de Kruisstraat was tevens de kapel, die later een functie als school vervulde, gelegen. De kapel verdween, waardoor Kruisstraat nu één van de weinige kerkloze buurtschappen is.

De Vliertwijksestraat bevindt zich van oorsprong achter de dijk. De huidige Vliertwijksestraat en voormalige Kruisstraatse Dijk had voornamelijk een vervoersfunctie tussen de Maas en de Graafsebaan/Napoleonsroute.

Enkele panden temidden van dit lint vormen momenteel door hun éénlaagse bebouwing met mansarde-kap een uitzondering



Vliertwijksestraat

maar refereren aan de oorspronkelijke bebouwing en functie. Na 1945 is de lintbebouwing verdicht.

De bebouwing is in vergelijking met de Kruisstraat meer gesitueerd in één lijn. Hoewel het hier bijna uitsluitend particuliere bebouwing betreft is er een sterke overeenkomst tussen de panden uit de 60er jaren. Het merendeel van de losse bebouwing wijkt qua voorgevelrooilijn, goothoogte, dakvlak en omvang nauwelijks van elkaar af.

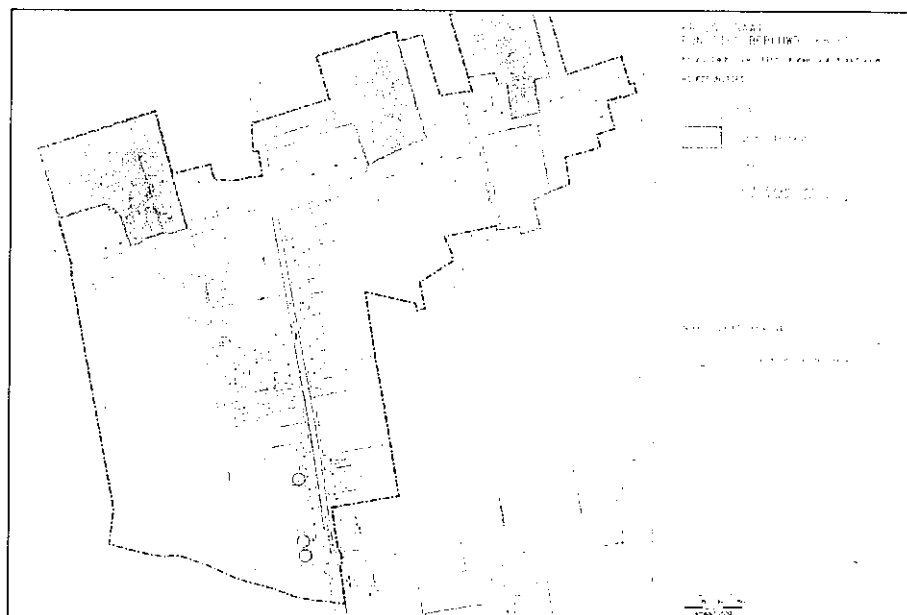
In noordelijke richting gaat de Vliertwijksestraat over in de Grintweg. Hieraan zijn slechts enkele, deels zeer karakteristieke, woningen gelegen. Ook hier is sprake van verdichting. Na de bebouwing volgt het weidse uitzicht over de polder.

In westelijke richting is later het nieuwbouwwijkje Eikenhof gebouwd. Dit wijkje is nimmer in volle omvang gerealiseerd. In de nabijheid hiervan ligt sportpark Eikenhagen met bijbehorend clubgebouw.

Het komgebied aan de noordzijde heeft ondanks de ruilverkaveling nog steeds een open grasland karakter met smalle langgestrekte percelen haaks op de dijk.

Aan de zuidzijde is het karakter meer aangetast door de aanleg van het bedrijventerrein en het verdwijnen van houtwallen. Afgezien van het bedrijventerrein in het zuiden is het karakter van de bebouwing grotendeels intact gebleven. Langs de Kruisstraat bevinden zich diverse waardevolle boerderijcomplexen (kruk- en T-boerderijen), maar ook karakteristieke dorpsbebouwing.

functiekaart



2.2.2 Huidige functionele situatie

De bebouwing binnen het buurtschap heeft zich in de loop der jaren niet alleen verder verdicht. Ook is de van oorsprong overwegende agrarische functie voor een groot deel getransformeerd naar een woonfunctie. Inmiddels zijn er ook diverse functies, waaronder de bakker en de kruidenier verdwenen. In het buurtschap is geen detailhandel meer aanwezig. Aan de Kruisstraat zijn een restaurant, een café, een snackbar en een school gevestigd. Langs de Kruisstraat en de Vliertwijksestraat, zijn diverse bedrijven gevestigd, waarvan een beperkt gedeelte nog steeds agrarisch. Zij komen verspreid langs deze straten voor.

Op de bijgaande kaart 'Functies bebouwd gebied' zijn de volgende niet-woonfuncties aangegeven:

- bedrijven;
- aan huis verbonden beroepen;
- agrarische bedrijven;
- horeca;
- onderwijs voorzieningen.

Bedrijven

Naast de bedrijven op het bedrijventerrein zijn er ook nog enkele bedrijven aanwezig binnen het buurtschap. Het betreft de volgende bedrijven:

- | | |
|-------------------------|------------------------------|
| – Grintweg 7a | handel en reparatie auto's |
| – Grintweg 9 | eierhandel |
| – Kruisstraat 19 | showroom in meubelen/kantoor |
| – Kruisstraat 39 | cleaning products |
| – Kruisstraat 39a | reparatie landbouwwerktuigen |
| – Kruisstraat 39b | opslag meubelen |
| – Vliertwijksestraat 24 | handel en reparatie auto's |

- Vliertwijksestraat 26-26a handel en reparatie auto's
- Vliertwijksestraat 33c aannemersbedrijf GWW zonder werkplaats

Menging van functies bepaalt mede de sfeer van het buurtschap. Voormalige agrarische bedrijven zijn geworden tot moderne bedrijven waaronder Jaspers Cleaning – Kruisstraat 39 –. Bedrijven van oudsher gelieerd aan de agrarische sector zijn binnen het buurtschap uitgegroeid tot volwaardige en grootschalige bedrijven, waaronder het bedrijf in landbouwmachines – Kruisstraat 39A –. Maar ook zijn er bedrijven ontstaan uit werkzaamheden, die voorheen een meer hobbymatig karakter vertoonde waaronder de autobedrijven Vliertwijksestraat 24 en 26. Een bedrijfsruimte, in het verleden aangevraagd als voedermeelfiliaal aan de Grintweg is afgesplitst van de bestaande bedrijfswoning. Vervolgens was er een meubelmakerij en -stoffeerderij bevestigd en nu is de bedrijfsruimte in gebruik als autohandel – Grintweg 7A –. Een huidige showroom in meubels met kantoor is ontstaan uit een vergroot bijgebouw - Kruisstraat 19 - Het aannemersbedrijf in de grond-, weg- en waterbouwsector dat reeds jaren gevestigd is aan Vliertwijksestraat 33C is in 1995 gerealiseerd met een tijdelijke vrijstelling. De bedrijfsruimte achter Grintweg 9 is in gebruik als eierhandel.

Ook de bedrijvigheid kenmerkt zich door een organische groei en niet door een beleidsmatige planning. Deze functie-menging blijft ook voor de toekomst het uitgangspunt. De bedrijven die hier gevestigd zijn worden positief bestemd.

De omgeving van het buurtschap Kruisstraat wordt gekenmerkt door zijn relatief grootschalige bedrijventerrein dat ligt ten zuiden van het woongebied. Dit bedrijventerrein valt buiten het bestemmingsplan. Op het bedrijventerrein hebben zich vele lokale ondernemens gevestigd. Het bedrijventerrein levert werkgelegenheid voor een deel van de inwoners van Kruisstraat. Helaas is de uitstraling van het bedrijventerrein richting het buurtschap van geringe kwaliteit. Dit heeft enerzijds te maken met de omvang van de bebouwing op het bedrijventerrein, maar ook met de buitenopslag. Hierdoor is sprake van aantasting van de karakteristieke rand. Door de aanwezigheid van dit bedrijventerrein is er aan de zuidzijde van het buurtschap geen sprake meer van vergezichten.

Aan huis verbonden beroepen

Binnen het plangebied komt een aantal aan huis verbonden beroepen voor. In de Vliertwijksestraat zijn een yogapraktijk, een trimsalon, een reclamebedrijf en een verzekeringsagent aanwezig. Aan de Kruisstraat is een montagebedrijf aanwezig. Aan gezien de bedrijfsfunctie ondergeschikt is aan de woonfunctie, worden zij niet als bedrijf aangemerkt.

Agrarische bedrijven

Binnen het plangebied zijn een drietal agrarische bedrijven aanwezig:

- Kruisstraat 30b
- Kruisstraat 42
- Kruisstraat 52

Het oorspronkelijk agrarisch karakter van het buurtschap is voor een groot deel verdwenen. De nog aanwezige bedrijven zijn dusdanig groot van omvang dat er in milieutechnisch opzicht sprake is van stankcirkels.

Horeca

Aan de Kruisstraat zijn drie horecavestigingen aanwezig. De grootste bevindt zich op een strategische plek, namelijk bij de kruising van de Kruisstraat en de Grintweg.

Het betreft een lokaal specialiteitenrestaurant, dat zowel bezoekers uit het buurtschap als uit de regio trekt. Naast het restaurant bevindt zich een café, onder hetzelfde dak. Door de centrale ligging van het restaurant en café dragen ze bij aan de sfeer en de levendigheid van het dorp. Het restaurant en het café bevinden zich in een karakteristiek pand met cultuurhistorisch waarde. Schuin tegenover het restaurant, aan de Kruisstraat, bevindt zich een kleine snackbar welke recentelijk geheel vernieuwd is.

Deze snackbar vervult zowel voor de bewoners van het buurtschap, als voor de werknemers van het bedrijventerrijn als voor

restaurant en café



de recreatieve passanten een belangrijke functie.

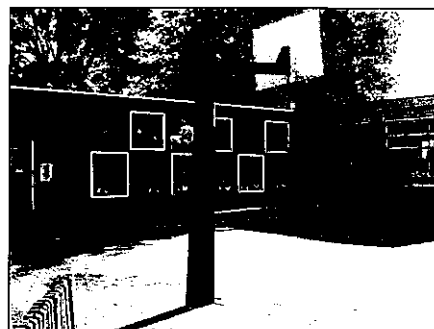
Onderwijsvoorzieningen

In het buurtschap is een openbare basisschool aanwezig. De school dateert uit 1929 en bevindt zich langs de Kruisstraat. Momenteel heeft deze school een stabiel leerlingenaantal van circa 95.

De school bestaat uit:

- 3 groepslokalen;
- 1 speellokaal;
- 1 gemeenschapsruimte.

school Kruisstraat



Verder zijn er aan de achterzijde op het terrein van de school een tweetal noodlokalen aanwezig welke fungeren als groeplekaal en als accommodatie voor de peutergroep.

De school kampt al jaren met ruimtegebrek, ondanks de aanwezigheid van de noodlokalen. Zowel de school als de noodlokalen verkeren in slechte staat. De school heeft dringend behoefte aan een definitieve uitbreiding gecombineerd met een interne renovatie waardoor het gebouw voldoet aan de onderwijsseisen van deze tijd. Het speelterrein grenst aan de school, maar door de bijzondere situering van de gebouwen is het terrein slechts beperkt zichtbaar vanaf de openbare weg.

Gezien haar functie vormt de school een ontmoetingsplaats bij uitstek voor de bewoners van het buurtschap.

Verkeer

Van oorsprong kenmerkt de ontsluitingsstructuur van Rosmalen zich door een structuur gebaseerd op de linten evenwijdig met de oostwest gerichte landschappelijke onderlegger. De weg Kruisstraat vormt van oorsprong één van de belangrijkste wegen in het rivierengebied.

Voor fietsverkeer vormt de weg Kruisstraat een belangrijke verbinding tussen 's-Hertogenbosch en Nuland-Oss. De weg is op dit moment ook nog een sluiproute, omdat de bestaande N50 de hoeveelheid verkeer niet kan verwerken. Na de ombouw van de N50 tot A59 is de route door de Kruisstraat minder aantrekkelijk voor sluihverkeer.

De Vliertwijksestraat heeft een belangrijke verkeersfunctie gekregen. Deze straat vormt een rechtstreekse verbinding tussen Kruisstraat en de N50/A59. Via de N50/A59 is er sprake van een goede aansluiting op het landelijke snelwegennetwerk. In noordelijke richting loopt de Vliertwijksestraat over in de Grintweg. Via de Grintweg is een directe verbinding met Empel en 's-Hertogenbosch-noord mogelijk. Naast de twee hoofdwegen heeft het buurtschap slechts één woonstraat, namelijk de Eikenhof, die het woonwijkje ontsluit.

Buurtschap Kruisstraat wordt voornamelijk gekenmerkt door haar woonfunctie, maar door de huidige hoge verkeersintensiteit zijn de straten niet als woonstraat in gebruik. In de Kruisstraat

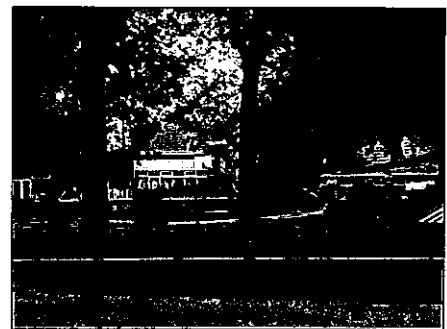
en Vliertwijksestraat zijn enkele verkeersdrempels aangelegd om de snelheid van het verkeer af te remmen.

Groen

In het buurtschap is geen samenhangende groenstructuur aanwezig. De historische groenstructuur langs de wegen is voor een groot deel verdwenen. Vroeger was er sprake van een bomenstructuur langs de Kruisstraat. Door de toename van het verkeer en de omvang van het zware vrachtverkeer dat voor een deel voor de bevoorrading in het buurtschap aanwezig moet zijn, heeft een deel van de laanbeplanting plaats moeten maken voor de verkeersfunctie. Nog enkele fragmenten van de oorspronkelijke laanbeplanting zijn zichtbaar, maar het grootste deel van de bomen is verdwenen. Een fraai relict van het kampenlandschap wordt gevormd door het laantje voorbij Kruisstraat 33 loodrecht op de Kruisstraat.

Met name het zuidelijk gelegen deel van de Vliertwijksestraat richting Mariaoord, dat buiten het plangebied valt, wordt door een eikenlaan begeleid.

*laanstructuur naast
Kruisstraat 33*



In het overige deel van de Vliertwijksestraat, binnen het plangebied is wel sprake van een bomenstructuur maar met een beperkte omvang, vanwege de inrichting van het profiel met langsparkeren. Aan beide zijden van de weg zijn bomen aanwezig.

In het buurtschap zijn enkele grotere groenelementen aanwezig. Het belangrijkste groenelement van het buurtschap is het sportpark Eikenhagen dat is omgeven door houtwallen. Het aanliggende kampenlandschap ten zuiden van het buurtschap heeft een kleinschalige verkaveling met landschapselementen welke soms nog zichtbaar doorlopen in het plangebied. Dit is vooral te zien aan de noord-zuidlopende verkaveling met kavelgrenzen welke zijn voorzien van beplanting. De beplanting rond het sport-

*groene afscherming
rondom de sportvelden*



park is op basis hiervan landschappelijk fraai ingericht. Grenzend aan het sportpark is een openbaar speelplekje van beperkte omvang gelegen.

Verder zijn er een aantal groene open terreinen waar te nemen, die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn, zoals een groenstrook tussen de bebouwing aan de Vliertwijksestraat en het sportpark. Het groene karakter van het buurtschap wordt vooral gevormd door de open bebouwingsstructuur, met een lage dichtheid in combinatie met de vergezichten. Het groen is overwegend in particulier eigendom.

Ecologie

Bepalend voor de ecologische structuur van het buurtschap is de ligging op de overgang van het rivierengebied naar het dekzandgebied. Op de grens van de hogere zandgronden en het rivierengebied is sprake van een overgangszone tussen hoog en laag, droog en nat, voedselarm en voedselrijk. Met name het gebied tussen het buurtschap en de noordelijk gelegen Blokkenweg heeft bijzondere ecologische kenmerken. Regenwater, dat op de zandgronden valt, stroomt ondergronds naar de lager gelegen overgangszone waar het plaatselijk weer aan de oppervlakte komt (kwel). Dit water is afkomstig van enkele kilometers afstand tot aan de Belgische grens. De kwel is normaliter kalkrijk en voedselarm, waardoor een specifieke flora kan ontstaan. Hoe langer de kwel in de grond blijft, des te beter is de kwaliteit.

Ten gevolge van de grondwateronttrekking ten behoeve van industrie en drinkwater is diepe en schone kwel merendeels vervangen door ondiepe en vervuilde kwel. Dit heeft effect op de samenstelling van de vegetatie. Dotterbloemhooilanden zijn schaars geworden en vervangen door vegetaties van een meer voedselrijke situatie. Hier en daar groeien kwelindicatoren als waterviolier, gekroesd, doorgroeid en rossig fonteinkruid, holpijp en bosbies. In de bermen komt plaatselijk nog grote pimpernel voor.

Uit het verleden zijn broedgevallen bekend van steenuil, roodborsttapuit, zwarte roodstaart, bosrietzanger en grasmus. Het gaat hier om soorten van halfopen landschappen met veel struiken en ruigtes. De laatste twee soorten zullen waarschijnlijk nog aanwezig zijn.

Een verdere verdichting van het plangebied en een verdere intensivering van het ruimtegebruik zorgen voor een achteruitgang van geschikte biotopen voor soorten die hier van oorsprong voorkomen. De aanwezige en te handhaven dichte beplanting rond het sportpark, welke aansluit op de structuren van het buitengebied, gecombineerd met een relatief lage bebouwingsdichtheid, zorgen voor een groene dooradering van het gebied. Verwacht kan worden dat cultuurvolgers zoals de boerenzwaluw, grasmus en wellicht de kerkuil hiervan kunnen profiteren.

Planologisch kader

3

Voor het plangebied buurtschap Kruisstraat zijn de volgende provinciale beleidsstukken relevant.

3.1 Streekplan 2002 'Brabant in Balans'

In het nieuwe streekplan Brabant in Balans wordt voor een belangrijk deel het in gang gezette ruimtelijk beleid uit het streekplan Noord Brabant 1992 voortgezet. Dit beleid is gericht op versterking van de stedelijke structuur en het openhouden van het landelijk gebied. Daartoe zijn er stedelijke en landelijke regio's aangewezen. De gemeente 's-Hertogenbosch, waaronder het buurtschap Kruisstraat valt, maakt onderdeel uit van de stedelijke regio Waalwijk – 's-Hertogenbosch – Oss, aangeduid als de stedelijke Regio Waalboss.

3.2 Uitwerkingsplan Stedelijke Regio Waalboss

In het uitwerkingsplan worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven. Op de plankaart behorende bij het uitwerkingsplan is het buurtschap Kruisstraat als stedelijk gebied aangeduid met de nadruk op beheer en intensivering.

In hoofdstuk 7 worden aan de hand van zogenaamde menukaarten de gewenste ontwikkelingen beschreven. Het volgende citaat is hierbij voor het buurtschap van belang:

"Het gebied ten oosten van Rosmalen kenmerkt zich door een bosrijke omgeving afgewisseld met open delen.

In het noordelijke deel maken de open ruimtes zoals ten zuiden van Kruisstraat onderdeel uit van de structuur. Nieuwe stedelijke

uitbreidingen zijn daar niet wenselijk. De overgang in het noorden richting het open kommengebied wordt gevormd door het lint van Kruisstraat. Dit cultuurhistorisch waardevolle lint moet worden behouden.”

Voor het plangebied buurtschap Kruisstraat zijn een aantal gemeentelijke beleidsstukken relevant. Zij vormen de kaders, zowel in ruimtelijke, als in functionele, als in programmatische zin. Dit betekent dat bepaalde keuzes reeds gemaakt zijn. Zij vormen derhalve de uitgangspunten voor verdere planvorming.

3.3 ‘Stad tussen stromen’, Structuurvisie ’s-Hertogenbosch 2003

Deze nota hanteert een lagenbenadering om de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van stad en land veilig te stellen. In de ruimtelijke uitwerking van deze visie wordt het beleid ingegeven door de hogere overheden (netwerkstad en stedelijke regio’s) concreet vertaald naar de consequenties op het gemeentelijk niveau.

In deze visie wordt ervan uitgegaan dat het (agrarische) buurtschap als ruimtelijke eeniteit behouden zal blijven.

3.4 Ontwerp Structuurvisie Rosmalen, november 2000

In 2000 is voor geheel Rosmalen een ontwerp structuurvisie opgesteld. Het doel van de structuurvisie is enerzijds gericht op het geven van sturing aan de toekomstige ontwikkelingen op het niveau van het stadsdeel, maar anderzijds ook duidelijk gericht op het bewaken van de beoogde ruimtelijke kwaliteiten en ambities. De visie vormt de leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen voor de komende 10 jaar.

Algemeen uitgangspunt voor de toekomst is het handhaven van het groene suburbane karakter met hoofdzakelijk grondgebonden woningen in een relatief lage dichtheid. De leefbaarheid van de diverse wijken dient ook voor de toekomst veilig gesteld te worden.

De volgende aandachtspunten gelden specifiek voor de Kruisstraat:

- Aandacht voor de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en de ligging ervan op terpen.
- Geen verdere verstedelijking van de dijk, waardoor het zicht op het open landschap van De Sprokkelbosch verdwijnt.
- Aandacht voor de herinrichting van de dijk, met name voor de inrichting van profielen.

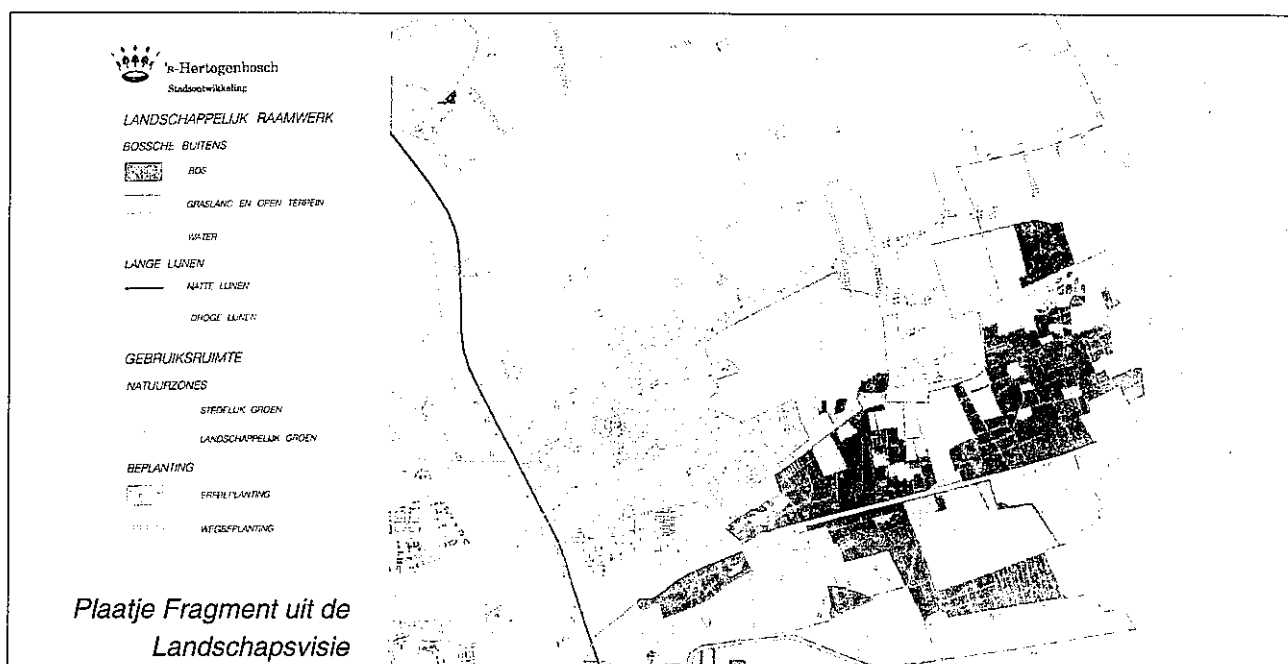
- Aandacht voor de consequenties van de ontsluiting richting de Groote Wielen.
- Opwaardering van het bestaande bedrijventerrein.

3.5 Welstandsnota

In de toelichting en voorschriften van dit bestemmingsplan is de gewenste stedenbouwkundige structuur en de afmeting en ligging van gebouwen aangegeven. Ten aanzien van de kwaliteit van de bouwwerken wordt in de Welstandsnota het Welstandsbeleid en het Welstandsniveau aangegeven. In de nota wordt zowel aandacht geschonken aan de diverse herkenbare stedenbouwkundige structuren binnen de stad als aan de bebouwing op zich betreffende het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering. Sinds juni 2004 is het nieuwe welstandsbeleid van kracht. Dit betekent dat nieuwe bebouwing getoetst wordt aan het bestemmingsplan en de Welstandsnota. Voor de Kruisstraat, welke onderdeel uitmaakt van de historische linten geldt een bijzonder welstandsregiem. Het bijzonder welstandsregiem dient ter bescherming van de herkenbaarheid van de historische structuur en de daarmee gepaard gaande bebouwing. Voor het overige is het regulier welstandsregiem van kracht.

3.6 Landschapsvisie

De gemeente 's-Hertogenbosch wil graag bijdragen aan de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig landschap. De opstelling van de Landschapsvisie is één van de initiatieven



die zij daartoe heeft ondernomen. De planhorizon is gesteld op 2015. De Landschapsvisie is op 22 april 1999 vastgesteld door de gemeenteraad.

De ruimtelijke kwaliteit van de gemeente wordt aan de zijde van het buurtschap Kruisstraat bepaald door de overgang van rivierengebied naar zandgebied. De zandige bodems in het zuiden met de bossen en de verspreide bebouwing hebben overwegend een verdicht karakter. In het noorden ligt het relatief open, lager gelegen landschap van de Maas. Waar het rivierengebied overgaat in zandgebieden, kenmerkt het landschap zich door een grote verscheidenheid.

Centraal in de Landschapsvisie staat het ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardig en gedifferentieerd landschap. In de visie wordt daartoe een landschappelijk raamwerk voorgesteld dat bestaat uit een samenhangend patroon van natuur- en bosgebieden, die middels zogenaamde verbindingszones met elkaar in verband worden gebracht.

Aan het buurtschap grenst het Bossche Buiten Hooge Heide. In het inrichtings- en beheersplan Hooge Heide worden voorstellen gedaan om natuur- en landschapswaarden hier verder te ontwikkelen. Voorgesteld wordt om recreatieve verbindingen en landschapselementen aan te leggen om het huidige landschap te behouden en te versterken.

Het buurtschap zelf wordt als gebruikruimte aangemerkt. In de gebruikruimten ligt het primaat bij functies als landbouw, intensieve recreatie, bedrijvigheid, wonen en infrastructuur.

In het landschappelijk raamwerk zijn naast de raamwerken en gebruikruimten ook een aantal landverbindingen opgenomen. De landverbindingen vormen samen met de waterverbindingen de groene en blauwe netwerken in de gebruikruimte. Behalve als leefgebied voor minder kritische soorten fungeren zij als verbindingen tussen groengebieden. In het stedelijk gebied zijn ze veelal gekoppeld aan de stedelijke hoofdgroenstructuur. De Orthensedijk (met aangrenzende natuurgebieden), waar het buurtschap Kruisstraat onderdeel van uitmaakt, is zo'n landverbinding. Deze lijn heeft een dubbelfunctie: recreatieve uitvalsroute en ecologische verbinding.

De invulling van de ecologische verbinding wordt op dit moment in beperkte mate gevormd door erfbepantingen en het agrarische gebied dat zich uitstrekt tot aan de Kruisstraat.

Het actieprogramma voor het buurtschap, volgend uit de Landschapsvisie, is gericht op een verbetering van de continuïteit van de Orthensedijk. Ten aanzien van de gebruikruimte gelden de volgende uitgangspunten:

- Behartigen van recreatieve en ecologische belangen bij agrarische ontwikkelingen. Een voorbeeld is de aanleg van wandel- en fietspaden.
- Aanbrengen van losse hagen bij de invalswegen richting het poldergebied, zoals aanwezig bij de Grintweg, en stimuleren van erfbeplantingen.
- Landschappelijke inpassing van landbouwbedrijven in de polders, in de vorm van goede locatiekeuzes en royale erfbeplantingen.

3.7 Nota 'Bomen in de stad'

Met de nota 'Bomen in de stad' wil de gemeente 's-Hertogenbosch een visie geven op bomen en op die manier een grote impuls geven aan het ontwikkelen van de kwaliteiten van de gemeente. In de nota worden de ambities van de gemeente weergegeven, die men met groen wil bereiken.

Een ambitie die in de nota wordt uitgesproken is het herstellen van oude structuren die nu vaak slechts fragmentarisch aanwezig zijn. Met behulp van bomen kan een dergelijke structuur niet alleen weer opnieuw worden vastgelegd, maar kan tevens bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteiten.

In de nota wordt een toekomstbeeld gegeven van de Vliertwijksestraat (als onderdeel van de binnenstadsring) en de Kruisstraat (als cultuurhistorische lijn).

De Kruisstraat vormt onderdeel van de oude dijk Orthensedijk-Heinisdijk-Kruisstraat. De dijk is niet overal meer als dijk herkenbaar. In de nota 'Bomen in de stad' wordt aangegeven dat het versterken van het dijklichaam middels herinrichting en beplanting zal worden uitgewerkt.

3.8 's-Hertogenbosch bereikbaar

Het beleidsplan verkeer en vervoer geeft een beeld van de gewenste infrastructuur voor de auto, het openbaar vervoer en het langzaamverkeer.

Tot 2010 wordt gestreefd naar een groei van het gebruik van het openbaar vervoer en de fiets, en een daling van het autogebruik. Dit zal moeten leiden tot een verbetering van de totale situatie met betrekking tot verkeersveiligheid, geluidhinder en luchtverontreiniging.

Als concrete maatregel voor het buurtschap wordt gesteld dat het plangebied zal worden ingericht als 30-kilometer-per-uur gebied. Het betreft de Vliertwijksestraat, de Grintweg en de Kruisstraat tot aan de grenzen van het bestemmingsplan. Deze wegen vallen

in de categorie erftoegangswegen. Uiterlijk in 2010 zullen alle woonbuurten 30-kilometer-per-uur gebied zijn.

Het profiel van de weg Kruisstraat wordt op termijn heringericht tot 30-kilometer-per-uur gebied. Door de lage snelheid van het gemotoriseerd verkeer is de veiligheid en het comfort van het fietsverkeer gewaarborgd. Binnen het buurtschap zullen er derhalve geen vrijliggende fietspaden worden aangelegd. Dit laat onverlet dat het buiten het buurtschap wel wenselijk is dat er een veilige fietsverbinding tussen Oss en 's-Hertogenbosch komt.

3.9 Beleidsplan Wonen 1997-2005

Differentiatie van de woningvoorraad vormt de leidraad voor het woonbeleid in 's-Hertogenbosch. Op basis van deze differentiatiegedachte, de kenmerken van de woningvoorraad en de bevolkingssamenstelling gelden voor nieuwbouw in het buurtschap de volgende aandachtspunten:

- Uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen, vanwege de omvang van de doelgroep en het huidige lage aanbod van sociale huurwoningen.
- Gezien de prijsklasse van de huidige woningen, hebben jongeren nauwelijks kans om een woning in het buurtschap te betrekken. Dit weerspiegelt zich in een afname van 20 tot 35 jarigen in de afgelopen vijf jaar. Om jongeren en starters op de woningmarkt (met name uit de kern zelf) de mogelijkheid te bieden een woning te betrekken, dient bij nieuwbouw met de wensen van deze leeftijdscategorie rekening te worden gehouden. Dat betekent dat bij nieuwbouw gestreefd moet worden naar woningen in de goedkope en middeldure sector.
- De bevolking van het buurtschap is zowel relatief als absoluut aan het vergrijzen. Aandacht voor ouderenhuisvesting bij nieuwbouw is dus wenselijk. Problematisch hierbij is wel het ontbreken van voorzieningen in Kruisstraat.

Beleidsmatig wordt bij nieuwe bouwlocaties uitgegaan van de volgende verdeling naar prijsklasse van nieuw te bouwen woningen:

- 20% sociale sector
- 30% middeldure sector (tot 230.000,- euro, prijspeil 2004)
- 50% dure sector (vanaf 230.000,- euro, prijspeil 2004)

Omdat het aantal nieuwbouwwoningen dat gerealiseerd wordt slechts zeer beperkt is en gezien het feit dat er bij de huidige woningvoorraad maar ook de lokale bevolking een extra behoefte bestaat om woningbouw toe te voegen in een lagere prijsklasse is het mogelijk om af te wijken van de genoemde percentages om zodoende extra woningen in een lagere prijsklasse te realiseren.

Voor het onderhavige plangebied is het leveren van een stukje maatwerk op basis van het beleid, zowel mogelijk als wenselijk.

3.10 Bedrijvenbeleid

In het buurtschap zijn een aantal kleine bedrijven gevestigd te midden van de woonbebouwing. Dit geldt zowel voor de Kruisstraat als de Vliertwijksestraat, als de Grintweg. Aangezien de aanwezige bedrijven in het buurtschap niet direct tot milieuproblemen leiden, zullen zij niet actief worden aangepakt. In een aantal gevallen is er wel sprake van parkeeroverlast. In het bestemmingsplan zullen de bedrijven geen tot zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden krijgen.

Voor aan huis verbonden beroepen worden mogelijkheden in het bestemmingsplan opgenomen. Een klein kantoor of bedrijf aan huis is eveneens toegestaan, mits dit geen milieuhinder en/of parkeeroverlast veroorzaakt.

3.11 Nota detailhandel

De nota detailhandel 's-Hertogenbosch is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 1998. Voor de winkelstructuur binnen de stad is een hiërarchisch model opgesteld. Binnen dit model zal het centrum van Rosmalen uitgroeien tot stadsdeelcentrum. Tevens wordt daarbij een verdere concentratie van detailhandel voorgestaan. In deze nota worden geen ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel in het buurtschap voorzien.

3.12 Onderwijsbeleid

De bestaande openbare basisschool heeft nu slechts de beschikking over drie permanente groepslocalen met een speellokaal en een gemeenschapsruimte. Daarnaast heeft de school twee noodlocalen waarvan één lokaal fungeert als groepslokaal en het andere noodlokaal als peuterspeelzaal. Per 1 oktober 2003 bedraagt het leerlingenaantal 93. Dit aantal is de laatste jaren redelijk stabiel.

Uit een ingesteld onderzoek is gebleken is dat de bestaande twee noodlocalen in een deplorabele toestand verkeren. Op het programma onderwijshuisvesting 2002 dat werd behandeld in de vergadering van de gemeenteraad van 8 november 2001 zijn de financiën beschikbaar gesteld voor de vervanging van de bestaande twee noodlocalen.

Aangezien de huisvestingsbehoefte langer is dan zeven jaar, is besloten permanente huisvesting te realiseren. De vervanging zal plaatsvinden op het terrein van de school. Tevens is gekozen voor het slopen van het in slechte staat verkerende achterste gedeelte van het schoolgebouw bestaande uit een speellokaal, een leslokaal en een berging. Deze ruimten zullen als onderdeel van de nieuwbouw vervangen worden.

Bij de nieuwbouw van de school is tevens rekening gehouden met de bouw van 45 m² bruto vloeroppervlakte in het kader van onderwijsvernieuwing. Het toekomstig gebruik van de school wordt breder. Aan de wijkraad wordt de mogelijkheid geboden om in de avonden te vergaderen in een van de ruimten van de school.

Na realisatie van de nieuwbouw zal de school bestaan uit:

4 groepslokalen, één speelzaal, één peuterspeelzaal en een multifunctionele ruimte.

3.13 Wijkspelplan Rosmalen Noord

In het wijkspelplan Rosmalen Noord is buurtschap Kruisstraat getoetst aan de richtlijn voor de benodigde speelruimte binnen een buurt. Er wordt geconcludeerd dat er niet voldoende geschikte openbare speelruimte is. Het aantal speelplekken voor jonge kinderen is onvoldoende. Er zijn echter ruimtelijk geen mogelijkheden tot uitbreiding van het aantal locaties voor jonge kinderen. De spreiding van de speelplekken is door de beperkt beschikbare openbare ruimte niet te verbeteren. Voor het realiseren van een wijkspelplaats ontbreekt het daarbij aan een grote openbare ruimte. Wijkspelplaatsen zijn speel -en ontmoetingsvoorzieningen voor alle leeftijden en komen de leefbaarheid van een buurt ten goede. Een wijkspelplaats is een herkenbare plek met een eigen identiteit voor een buurt. Bij eventuele toekomstige inbreidingsplannen dient rekening gehouden te worden met nieuwe speelruimte in de openbare ruimte. Bijvoorkeur zodanig dat er een betere spreiding van speelplekken voor jonge kinderen komt en een grote plek waar de verschillende speel -en ontmoetingsvoorzieningen voor een wijkspelplaats te realiseren zijn.

3.14 Beleidsplan Horeca

In het Beleidsplan Horeca is aangegeven dat de mogelijkheden voor uitbreiding van het horeca-aanbod in de wijken buiten de binnenstad beperkt zijn. De bestaande horecabedrijven moeten in staat worden geacht aan de potentiële vraag te kunnen voldoen. Voor buurtschap Kruisstraat zal derhalve een consolidatiebeleid worden gevoerd. Er worden geen vestigingsmogelijkheden voor nieuwe horecabedrijven geboden.

3.15 Beleid sport en recreatie

Op basis van gegevens van de KNVB blijkt dat er binnen de gemeente als geheel overcapaciteit aan voetbalcomplexen is.

Op het sportpark Eikenhagen zijn gelegen:

- 1 pupillenveld;
- 1 trainingsveld;
- 2 wedstrijdvelden.

De voetbalvereniging RKKS V Eikenhagen heeft in het seizoen 2003-2004 circa 210 actieve leden bestaande uit 82 jeugdspelers en 128 senioren.

De gemeenteraad heeft in 2002 normen vastgesteld op basis waarvan de benodigde cultuurtechnische en daarmee speelcapaciteit van voetbalvelden kan worden berekend. Op basis van het aantal ingeschreven competitieteams bij de KNVB op 1 september 2003 heeft de voetbalvereniging op dit moment een restcapaciteit van 0,5 veld. Dit betekent dat de capaciteit van het aantal voetbalvelden ruim voldoende is.

3.16 Prostitutiebeleid

In september 2000 heeft de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch een nieuw prostitutiebeleid vastgesteld. Uitgangspunt daarbij is een acceptabel evenwicht tussen de vraag naar en aanbod van seksinrichtingen en de maatschappelijke acceptatie van de aanwezigheid van een dergelijk bedrijf in een woonomgeving.

In dit kader is ook van belang dat de objectieve en subjectieve overlast wordt tegengegaan en/of in ieder geval zo veel mogelijk wordt beperkt.

Om deze reden is gekozen voor de invoering van een zogenaamde 'maximum-stelsel'. Uitgangspunten hierbij zijn dat er in de maatschappij vraag is naar deze bedrijfstak en dat er derhalve een afdoende aanbod moet zijn alsmede dat niet gestreefd moet worden naar een zogenaamde verkapte 'nuloptie'. Het in de Grondwet neergelegde grondrecht van vrije arbeidskeuze dient in dit kader ook gerespecteerd te worden. Verder dient met de hantering van een maximumstelsel een oncontroleerbare uitbreiding van het aantal seksinrichtingen in de gemeente, alsmede een eventuele aantrekkende werking voor bedrijven van buiten de stad, voorkomen te worden.

In de afgelopen jaren is een sanering van het aanbod opgetreden en heeft zich (voorzichtig gesteld) een zeker evenwicht ontwikkeld tussen vraag en aanbod. Ook is er een maatschappelijke acceptatie opgetreden ten aanzien van het huidige aantal bedrijven.

Om de bovengenoemde redenen wordt bij het maximumstelsel uitgegaan van het huidige aantal van gemeentewege gedoogde seksinrichtingen. Het maximumstelsel heeft betrekking op de

gehele gemeente, met een differentiatie naar de binnenstad, dat wil zeggen het gebied dat is gesitueerd binnen de stadsmuren. Het maximumstelsel voor de gehele gebied van de gemeente 's-Hertogenbosch houdt in dat in het kader van het woon- en leefklimaat de exploitatie van in het totaal 11 seksinrichtingen aanvaardbaar wordt geacht, met dien verstande dat binnen het bovengenoemde aantal voor de binnenstad een maximum van 4 seksinrichtingen wordt aangehouden. Ten aanzien van dit maximum-stelsel wordt géén uitsterfbeleid gevoerd.

Bij dit maximumstelsel zijn de bestaande seksinrichtingen (al dan niet gevestigd in een sekswinkel) meegenomen. Aan de binnenstad wordt bijzondere aandacht besteed omdat dit gebied zich met uitstekend leent voor de vestiging van seksinrichtingen. Het gaat hierbij namelijk om een gebied met gemengde functies, waarbij met name de uitgaansfunctie een zeer prominente plaats inneemt.

Woonbuurten en 'gevoelige' objecten

In het belang van de openbare orde en het woon- en leefklimaat wordt de aanwezigheid van seksinrichtingen niet toegelaten op plaatsen waar het woon- en leefklimaat op ontoelaatbare wijze nadelig beïnvloed zal worden. Dit betekent concreet dat geen seksinrichtingen worden toegelaten in woonbuurten en/of in de directe omgeving (dat wil zeggen een straal van 500 meter) van 'gevoelige' gebouwen, zoals scholen, kerkgebouwen en dergelijke. Het is namelijk niet gewenst dat minderjarige, schoolgaande, jeugd wordt geconfronteerd met de seksindustrie. Ook is van belang van rekening wordt gehouden met religieuze gevoelens van personen, waardoor een kerk, maar ook bijvoorbeeld een moskee, als een zogenaamd 'gevoelig' object wordt aangemerkt.

Onder een 'woonbuurt' wordt verstaan een gebied waar in hoofdzaak alleen in woonfuncties is voorzien en waar alleen buurtgebonden (bedrijfs)activiteiten (bijvoorbeeld een buurtwinkel, een buurtcentrum) toegestaan zijn. Hieronder vallen niet bijvoorbeeld kleine winkelcentra of winkels die zich richten op klanten ook van buiten de buurt (zoals winkels van Albert Heijn, Edah enzovoorts).

Een seksinrichting hoort niet in een buurt, zoals hierboven aangegeven, omdat een dergelijk bedrijf zich in hoofdzaak richt op een klantenkring van buiten de buurt.

Op grond van het bovenstaande beleid en gelet op het specifieke karakter van Buurtschap Kruisstraat zijn binnen dit bestemmingsplan geen seksinrichtingen toegelaten.

3.17 Reclamenota

In november 2000 is het concept van de Reclamenota 's-Hertogenbosch 2001 gereedgekomen. In deze nota wordt het

beleidskader gegeven voor de beoordeling van aanvragen voor reclame-uitingen op of aan gebouwen, de zogeheten 'gevelreclame', en voor reclame-uitingen in de openbare ruimte, de zogeheten 'buitenreclame'.

In de Reclamenota zijn allereerst richtlijnen per gebied geformuleerd. De hoofdgedachte is 'kwaliteit voor kwantiteit'. Het spreekt echter voor zich dat een industrieterrein een andere benadering vereist dan het beschermd stadsgezicht of een woonwijk. Hierna worden de voor het plangebied van belang zijnde richtlijnen vermeld.

Buurt- en wijkwinkelcentra

Met uitzondering van Empel en Bokhoven gelden hier minder strenge reclamenormen. Grootschalige en opzichtige reclame is echter ook hier niet op zijn plaats. Daar buurt- en wijkwinkelcentra gelegen zijn binnen woongebieden zal in geval van een naar binnen gekeerd winkelcentrum slechts eveneens naar binnen gekeerde gevelreclame worden toegestaan. Naar buiten gerichte reclame zal namelijk snel een storende uitstraling veroorzaken op het direct omringende woongebied.

Woonwijken

In gebieden met hoofdzakelijk een woonfunctie dienen reclames in principe achterwege te blijven. Dit om vercommercialisering van deze gebieden tegen te gaan en de rust van de omgeving te behouden. Uitzondering kan gemaakt worden voor aan huis verbonden beroepen. In deze gevallen is een zeer beperkte naam- of beroepsaanduiding mogelijk. Reclame op of bij bedrijfsbebouwing in woongebieden dient zorgvuldig afgestemd te zijn op het gebouw en de omgeving en dient terughoudend van ontwerp te zijn.

Sportterreinen

Daar men zich hierbij meestal in een 'groene' omgeving bevindt, dient reclame in deze gebieden tot een minimum beperkt te worden. Reclames dienen streng beoordeeld te worden in relatie met de omgeving en het gebouw. Bedrijven gevestigd in het buitengebied zullen reclame willen voeren welke van grote afstand zichtbaar is. Overdadige gevelreclame past hier echter niet.

Het landelijk en recreatieve karakter van de omgeving dient te prevaleren boven commerciële belangen. Een naamsaanduiding, mits onverlicht en van beperkte omvang, op het gebouw is toegelaten. Lichtreclames kunnen namelijk vooral 's avonds en 's nachts als te dominant en opzichtig ervaren worden.

Parken en buitengebied

Daar reclames in deze gebieden totaal geen relatie hebben met de omgeving, is reclame hier niet toegestaan in welke vorm dan ook.

Uitzonderingen

Indien de reclame ten goede komt aan de welstand of indien er sprake is van bijzondere omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een bedrijf gevestigd in een woonwijk), dan kan in bepaalde gevallen afgeweken worden van de hierboven weergegeven regels. Niet de bedoeling is dat er een ongeschreven vaste gedragslijn ontstaat met categoriale uitzonderingsgevallen. Elke uitzondering dient apart beoordeeld te worden en voldoende gemotiveerd te zijn. Dit betekent dat het ook kan voorkomen dat, gezien de situering van een pand, geen gebruik gemaakt kan worden van de maximum toegelaten afmetingen, maar dat de reclame-uiting meer beperkt moet worden uitgevoerd.

In de Reclamenota staan vervolgens specifieke richtlijnen voor het uiterlijk en aanzien van de reclame-uitingen, waarbij onderscheid is gemaakt tussen buitenreclame en gevelreclame.

Wat betreft de regelgeving en handhaving blijkt uit het schema overzicht richtlijnen buitenreclame dat slechts in een beperkt aantal gevallen het bestemmingsplan een bijdrage kan leveren. Het betreft met name de losstaande reclame-uitingen, zoals borden bij bouwlocaties, reclame voor evenementen, billboards en reclame aan verkeerstechnische voorzieningen.

3.18 Conclusie

Vanuit het provinciaal beleid kan geconcludeerd worden dat er binnen het buurtschap bebouwingsmogelijkheden zijn ontstaan omdat het buurtschap als onderdeel van de gemeente 's-Hertogenbosch is aangemerkt als stedelijk regio. Echter zowel vanuit het beleid van de hogere overheden als het gemeentelijk beleid is verder bepaald dat, mede door haar bijzondere cultuurhistorische waarde, het buurtschap als stedenbouwkundige entiteit voor de lange termijn gewaarborgd dient te blijven.

Milieuaspecten

4

4.1 Water

Momenteel heeft het buurtschap een rioolstelsel volgens het gemengde systeem. De bestaande riolering is momenteel volbelast. Vanuit het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) is het voornemen om een bergbezinkleiding te plaatsen. Hiervoor is vergunning verleend.

Zowel voor nieuwbouw als voor uitbreidingen hebben de gemeente 's-Hertogenbosch én waterschap De Maaskant de doelstelling om regenwater af te koppelen van het rioolstelsel om dit op een andere wijze af te voeren. Dit kan door oppervlakkige afvoer (in het zicht) naar oppervlaktewater en/of door middel van infiltratie (b.v. wadi's).

Voor dit gebied is infiltratie het meest voor de hand liggend maar zal per geval onderzocht moeten worden. Voor huishoudelijk afvalwater zal een vuilwaterriool aangelegd worden. Dit vuilwaterriool zal, eventueel via een pompput, aangesloten worden op het huidige gemengde rioolstelsel. Het rioleringsplan dient in nauw overleg met en met goedkeuring van het waterschap De Maaskant ontwikkeld te worden.

Nieuw aan te leggen bouwterreinen zullen, wat hoogteligging betreft, gelijk of hoger moeten komen te liggen dan het bestaande gebied. De huidige grondwaterstand is niet exact bekend en zal nader onderzocht moeten worden.

Bij ophoging zal een geohydrologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Daarbij dient ook de wijze van afvoer van het regenwater (infiltratie) betrokken te worden.

Hieruit kan het advies volgen voor meer 'open water', bijvoorbeeld langs de ophoging van de uitbreidingen. Dit heeft dan weer

een bijkomend gunstig effect hebben op de wijze van afvoer van regenwater.

Het plangebied ligt in de buurt van het waterwingebied Nuland maar maakt er geen onderdeel van uit. Derhalve zijn er geen beperkingen aan de ontwikkelingen binnen dit plangebied.

Overleg

In november 2003 is het onderhavige plan in het reguliere overleg met Waterschap de Maaskant aan de orde gesteld. De resultaten uit dit overleg zijn verwerkt en opgenomen in dit bestemmingsplan.

4.2 Geluid

4.2.1 Wegverkeerslawaaï

Algemeen

Volgens artikel 74.1 van de Wet Geluidhinder (WGH) heeft elke weg een geluidszone, tenzij de weg gelegen is binnen een woonerf (artikel 74.2.a) of tenzij voor die weg een maximum snelheid van 30 km/uur geldt (artikel 74.2.b). Een geluidszone is het gebied aan weerszijden van een weg waarbinnen, bij vaststelling van bestemmingsplannen, planherzieningen of aanleg of reconstructies van wegen, moet worden nagegaan of de geluidssituatie bij woningen of andere geluidsgevoelige functies in overeenstemming is met de geluidsvoorschriften uit de wet. De breedte van dit aandachtsgebied is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg, al dan niet binnen de bebouwde kom.

Geluidszones langs wegen in en rondom het plangebied.

In het op 23 september 1999 vastgestelde raadsvoorstel betreffende de categorisering van wegen zijn de wegvakken aangegeven welke in aanmerking komen voor inrichting tot 30-kilometer-per-uur gebied. In het buurtschap zijn dat de wegen Kruisstraat, ten oosten van huisnummer 38 tot aan de gemeentegrens en de Vliertwijksestraat, vanaf het kruispunt met de Kruisstraat tot aan de Friezenstraat, richting spoorlijn. Ook de Eikenhof valt onder de 30-kilometer zonering.

De Kruisstraat, ten westen van huisnummer 38, is aangewezen tot gebiedsontsluitingsweg waarvoor, vanwege de ligging binnen de bebouwde kom, thans nog een maximumsnelheid van 50-kilometer-per-uur geldt. Het betreffende wegvak zal echter in de toekomst tenminste tot aan de bestemmingsplangrens onder de 30-kilometer zonering worden gebracht. Ook de Grintweg is, voor het gedeelte binnen het bestemmingsplangebied (dus ten zuiden van huisnummer 9) opgenomen in de vastgestelde 30-kilometer-zonering.

Conclusie

Volgens bovenstaande toekomstverwachtingen zijn of worden alle wegen binnen het buurtschap Kruisstraat ingericht tot 30-kilometer-per-uur gebied. Op grond daarvan is, formeel, de Wet Geluidhinder niet van toepassing.

4.2.2 Spoorweg

Het plangebied ligt aan de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen. Volgens de geldende normen levert geluid afkomstig van de spoorlijn geen beperkingen op voor het bestemmingsplan.

4.2.3 Sportvelden

Binnen het plangebied is het voetbalcomplex Eikenhagen gelegen. Geluid afkomstig van de sportkantine en de geluidsinstallatie rond de voetbalvelden kan geluidhinder veroorzaken. Om de milieuoverlast inzichtelijk te maken zijn sportcomplexen opgenomen in de bedrijvenlijst van de VNG die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Een sportcomplex is aangeduid met de SBI-code 9261.2 hetgeen overeen komt met een milieucategorie 3 met een bijbehorende afstandsnorm van 50 meter. Dit betreft een richtafstand. Onderzocht moet worden of het mogelijk is om maatregelen te treffen zodanig dat de aanvullende woningbebouwing, zoals beschreven in hoofdstuk 7, op kortere afstand van de sportvelden tot de mogelijkheden behoort.

4.3 Overige hinder en risico's

4.3.1 Veehouderijen

Rondom veehouderijen is, conform de "Richtlijn veehouderij en stankhinder" sprake van zogenaamde stankcirkels.

De grootte en ligging van de cirkels worden onder meer bepaald door aantallen en soorten dieren en de mate waarin de omgeving gevoelig is voor stank. Ten aanzien van het aspect omgeving wordt het onderhavige plangebied buurtschap Kruisstraat aangemerkt als stedelijke regio categorie II.

Als stankcirkels elkaar overlappen dan worden deze rekenkundig gecumuleerd. De richtlijn stelt dat er buiten deze cirkels sprake is van aanvaardbare stankoverlast. De stankcirkels leveren beperkingen op ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen; binnen de cirkels kunnen geen nieuwe woningen worden gebouwd.

In de figuur op de volgende bladzijde zijn de stankcirkels opgenomen (situatie november 2003). Stankcirkels kunnen veranderen of verdwijnen door het opheffen van het agrarisch bedrijf (intrekken van de vergunning) of door verandering in de bedrijfsvoering (bijvoorbeeld minder dieren of andere stallen).

In het plangebied zijn een drietal veehouderijen aanwezig:

- Kruisstraat 30B;
- Kruisstraat 42;
- Kruisstraat 52.

Buiten het plangebied is één agrarische bedrijf gelegen dat van invloed is op het plangebied vanwege de grootte van de stankcirkel en het cumulatie-effect. Het betreft de veehouderij:

- Kruisstraat 9-9a.

4.3.2 Niet-agrarische bedrijven binnen het plangebied

Binnen het plangebied zijn verhoudingsgewijs veel bedrijven en inrichtingen gelegen.

Adres	Inrichting	Opmerkingen
Grintweg		
7a	Autohandel en -reparatie	
9	Eierhandel	AmvB opslag en transport
Kruisstraat		
17	Snackbar	Geen stankklachten bekend.
19	Showroom in meubelen	
38	Café / restaurant	Maatregelen genomen ter voorkoming geluidsproblemen.
39	Cleaning Products	
39a	Reparatie landbouwwerktuigen	
39b	Opslag in meubelen	
Vliertwijksestraat		
–	Trafostation	Geen
24	Autohandel en -reparatie	
26-26a	Autohandel en -reparatie	
33c	aannemersbedrijf GWW zonder werkplaats	
Eikenhof		
–	Clubgebouw	Geluid
–	Sportpark	lichtinstallatie

Per mogelijke ontwikkelingslocaties worden de milieuvloeden van de inrichtingen bekeken en afgewogen tegen nieuwe ontwikkelingen.

4.3.3 Niet agrarische bedrijven buiten het plangebied

Grenzend aan het bestemmingsplan voor het buurtschap is het bestaande bedrijventerrein Kruisstraat gelegen, met een diversiteit aan bedrijven.



bedrijventerrein Kruisstraat

Volgens het vigerend bestemmingsplan Bedrijventerrein Kruisstraat zijn er bedrijven aan de randen van het bestaande bedrijventerrein mogelijk ten dienste van kleine industriële en ambachtelijke bedrijven, alsmede groothandels- en dienstverlenende bedrijven, zoals vermeld in artikel 1, sub II, III, IIIA, IV, V, VI, VII, VIII, XIII, XXII en XXIII van het Hinderwetbesluit. Dit komt overeen met de huidige milieu-categoriën 1,2 en beperkt 3. De bedrijven hebben afhankelijk van de aard en omvang van de bedrijvigheid een milieucontour, waarbij de richtafstand maximaal 100 meter bedraagt. De afstand van de categorie 1 en 2 bedraagt minder. Op basis van onderzoek kan geconcludeerd kan worden dat de ligging van bedrijven en de daarmee gepaard gaande milieu overlast niet van invloed is op de voorgestelde ontwikkelingslocaties.

4.4 Lichtbelasting

In paragraaf 4.2.3 is de ligging van het voetbalcomplex Eikenhagen reeds aangegeven. Niet alleen de geluidsbelasting naar de omgeving is van belang, ook de lichtbelasting.

De volgende twee richtlijnen zijn van belang voor de beoordeling of de lichtbelasting naar de omgeving veroorzaakt door een sportcomplex acceptabel is.

1. De 'Algemene richtlijn betreffende lichthinder' deel 1 van NSVV Commissie lichthinder november 1999 voor de beoordeling van de lichtbelasting naar de omgeving.
2. Het benodigde licht zoals aangegeven in de 'Nieuwe richtlijnen voor sportverlichting' van NSVV Commissie lichthinder november 2000 om op een verantwoorde manier de betreffende sport uit te oefenen.

In de "Algemene richtlijn betreffende lichthinder" zijn onder andere zaken opgenomen als omgevingssituatie en dag- en nacht perioden.

Een sportcomplex is aangeduid met de SBI-code 9261.2 hetgeen overeen komt met een milieucategorie 3 met een bijbehorende afstandsnorm van 50 meter. Dit betreft een richtafstand. Onderzocht moet worden of het mogelijk is om maatregelen te treffen zodanig dat de aanvullende woningbouw, zoals beschreven in hoofdstuk 7, op kortere afstand van de sportvelden tot de mogelijkheden behoort.

4.5 Bodemverontreiniging

In het plangebied is sprake van actuele en voormalige bodembedreigende activiteiten (anders dan als gevolg van agrarische activiteiten). Het gaat hierbij vooral om olietanks, reparatiebedrijven voor auto's en landbouwwerktuigen, een timmerfabriek met spuiterij, een voormalig afleverpunt voor benzine en een voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie.

In het gebied zijn diverse onderzoeken en bodemsaneringen uitgevoerd. Op basis van de in oktober 2003 beschikbare informatie zijn er geen aanwijzingen die zouden wijzen op relevante bodemverontreiniging binnen het plangebied. Wel is er sprake van verhoogde achtergrondgehalten in het grondwater en plaatselijk in de grond.

Op die delen waar nieuwbouw plaats zal vinden is in beginsel het uitvoeren van een bodemonderzoek verplicht. Indien in verband met de voorgenomen herinrichting van het gebied grondverzet zal plaatsvinden, dient deze grond te worden behandeld conform het Bouwstoffenbesluit.

4.6 Externe veiligheid

Externe risico's hebben hier betrekking op aanvoer en verkoop van LPG en de spoorlijn. Het dichtstbijzijnde afleverpunt van LPG aan de Molenstraat ligt voldoende ver van het plangebied verwijderd en levert geen risico op. Dat geldt ook voor de aanvoerroute. Noch het plaatsgebonden risico en groepsrisico dat uitgaat van de spoorlijn levert beperkingen op voor het bestemmingsplan.

4.7 Luchtkwaliteit

In de rapportage Luchtkwaliteit 2003 (rapport van 15 augustus 2003, HTB049/Hcj/0620 van Goudappel Coffeng) blijven de voor de Vliertwijksestraat en Grintweg en de Kruisstraat berekende waarden voor de uitstoot van koolmonoxide, stikstofdioxide en benzeen onder de gestelde grenswaarden. Alleen bij fijn stof (PM10) geeft het rapport een overschrijding van de grenswaarde. PM10 bevat stofdeeltjes afkomstig van verkeer, industrie en bedrijven maar ook zeezout, saharazand, vulkaanstof en dergelijke. Fijn stof is daardoor een landgrenzenoverschrijdend probleem en er is op dit moment nog onvoldoende bekend op welke wijze en in welke mate maatregelen getroffen zouden kunnen worden. Voorlopig moet daarom worden volstaan met de melding van overschrijdingen aan de minister van VROM via de, verplichte, jaarlijkse rapportage Luchtkwaliteit.

Voor de toekomst geeft de Regionale Verkeersmilieukaart 's-Hertogenbosch (rapport 19 januari 2000, HTB027/Bae/334 van Goudappel Coffeng) voor het gebied omgeving buurtschap Kruisstraat aan dat er in 2010 geen overschrijdingen van de grenswaarden voor koolmonoxide, stikstofdioxide en benzeen te verwachten zijn.

De mogelijkheden tot inbreiding zijn dermate beperkt dat deze hoegenaamd niets toe of af zullen doen aan de luchtsituatie.

4.8 Straalpaden

Ten zuiden van het plangebied is sprake van een straalpad op 33 meter hoogte. Deze levert geen beperkingen op voor ontwikkelingen in het plangebied.

4.9 Energie

Gezien de aard en omvang van het bestemmingsplan (minder dan 500 woningequivalenten) is het 'Besluit Aanleg Energie Infrastructuur' (BAEI) niet van toepassing.

Voor energie, als speerpunt van het gemeentelijke milieubeleid, wordt bij nieuwbouw van woningen en kantoren gestreefd naar een energiegebruik dat ten minste 25% lager is dan bij het energieverbruik dat ontstaat bij toepassing van de wettelijke normen uit het bouwbesluit op het moment van de bouwaanvraag. Voor wat betreft opwekking van duurzame energie wordt aangesloten bij het landelijke beleid. Dat wil zeggen opwekking van 5% van de energie door middel van duurzame bronnen in 2010 en 10% in 2020. Voorts wordt gestreefd naar toepassing van Lage Temperatuur Verwarming.

Voor de grotere nieuwbouw en renovatieplannen brengt een energiestudie in beeld welke energie-infrastructuur het meest kosteneffectief kan worden gerealiseerd en tegelijk de kwaliteit (comfort, gezondheid, energieverbruik) van de gebouwen verbetert. Op het schaalniveau van het onderhavige plan is een energiestudie weinig zinvol.

4.10 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Onder duurzame stedelijke ontwikkeling wordt verstaan dat bij de planontwikkeling, bouw en inrichting en beheer van de openbare ruimte, rekening wordt gehouden met milieu- en duurzaamheidsaspecten. Zowel bij woningbouw als utiliteitsbouw richt de gemeente zich op de speerpunten energie, integraal waterbeheer en duurzaam hout. Ook voor het openbaar gebied is duurzaamheid naar inrichting en beheer uitgangspunt. Intensief, flexibel en dubbelgrondgebruik is in zijn algemeenheid evenzeer een belangrijk , maar is gezien de aard van het plangebied (plattelands karakter) hier minder aan de orde.

Civieltechnische aspecten 5

5.1 Riolering en waterhuishouding

Het plangebied ligt op de hoge zandgrond. Dit vormt een goede uitgangssituatie voor infiltratie van hemelwater. Het afkoppelen kan ook de problemen met de volbelaste capaciteit van de riolering verminderen.

Onderzoek moet uitwijzen in hoeverre het mogelijk is hydrologisch neutraal te bouwen. Bij elk nieuw- of verbouwplan wordt hydrologisch neutraal bouwen als uitgangspunt genomen, waarbij het schone hemelwater ter plaatse wordt verwerkt door middel van infiltratie dan wel waterretentie, bij voorkeur op het eigen terrein.

5.2 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een planologische bescherming behoeven.

5.3 Transport gevaarlijke stoffen

In en in de nabijheid van het plangebied is geen sprake van een routing van gevaarlijke transporten.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

6

De uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief en het beheer zijn de volgende:

Hoofdstructuren

- de ruimtelijke ontwikkeling moet gericht zijn op het behoud en versterking van de historisch gegroeide structuur van het buurtschap, in dit geval een buurtschap bestaande uit een kruis van wegen met losse bebouwing langs de linten.

Cultuurhistorische waarden

- Behoud van het buurtschap in de huidige verschijningsvorm.
- Behoud van de cultuurhistorische waardevolle panden.
- Behoud van de dijken (Kruisstraat en Vlietwijksestraat/ Grintweg).
- Behoud van de cultuurhistorische bewoningsgeschiedenis van het dijkdorp met bebouwing op relictten van dijken, karakteristiek hierbij is de hogere ligging van de bebouwingslinten met daaraan de lager gelegen omringende velden.

Bebouwing

- Behoud van de aanwezige bebouwingsstructuur en -karakteristiek, welke bij elke woning zich kenmerkt door een zekere mate van individualiteit.

Groen

- Versterking van de bomenstructuur aan de Kruisstraat.
- Behoud van de sportvelden, met de aanwezige houtwallenstructuur eromheen.
- Laanstructuren loodrecht op Kruisstraat.
- Behoud van het meer kleinschalig kampenlandschap/houtwallen ten zuiden van de Kruisstraat.
- Behoud van het open landschap ten noorden van de Kruisstraat.



houtwal om de sportvelden



Verkeers- en verblijfsruimten

- Behoud van de aanwezige verblijfsfuncties van wegen en routes.
- Verbetering van de inrichting van de openbare ruimte. Noodzakelijke herinrichting (bijv. de aanpassing van wegprofielen aan de eisen die worden gesteld aan 30-kilometer-per-uur gebieden) dient binnen de voorschriften mogelijk te zijn.

Functionies

- Functioneel blijft het buurtschap een kleine nederzetting, met beperkte woningbouwmogelijkheden. De omvang van de woningbouw is niet taakstellend, maar blijft beperkt tot inbreidingen die de structuur versterken, dan wel geen afbreuk doen aan de structuur.
- Behoud van menging van functies in het buurtschap.
- Behoud van de bestaande voorzieningen (onderwijs, horeca en sport) en voor zover nodig en gewenst uitbreiding, aanpassing en functieverandering mogelijk maken.

Ontwikkelingen

7

Zoals in de inleiding is omschreven heeft het bestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat' enerzijds een beheerskarakter, maar anderzijds biedt het plan ook mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast heeft dit bestemmingsplan tot doel om de karakteristiek van het buurtschap voor de langere termijn te waarborgen.

Doordat de provincie in het Streekplan de gemeente 's-Hertogenbosch, waarvan het buurtschap onderdeel uitmaakt, heeft aangemerkt als een zogenaamde stedelijke regio zijn er binnen dit plangebied ontwikkelingsmogelijkheden ontstaan. Een toename van het woningaantal is, hetzij beperkt, voorstel. Binnen het plangebied zijn daartoe inbreidingsmogelijkheden opgenomen, waarbij ontwikkelingen vooral gericht zijn op het versterken van het woon- en leefklimaat. Ontwikkelingen dienen zich qua maat, schaal en bebouwingskarakteristiek dan ook te voegen binnen de kenmerken van het buurtschap.

Het selectief toevoegen van bebouwing wordt ruimtelijk gezien ondersteund door het feit dat het buurtschap Kruisstraat in de loop der jaren in een andere ruimtelijke context is komen te liggen. Aanvankelijk was er sprake van een beperkte tweezijdige lintbebouwing met vergezichten richting het landschap. Momenteel is de ruimtelijke situatie veranderd. De vergezichten zijn in zuidelijke richting van de Kruisstraat beperkt en aangetast door de ligging van het bedrijventerrein. Daarbij komt dat het overgrote deel van de vergezichten zowel in noordelijke als in zuidelijke richting inmiddels verdwenen zijn door de realisatie van grootschalige (agrarische) bedrijfsbebouwing en bijgebouwen bij de woningen.

Deze aspecten dragen ertoe bij dat een selectieve verdichting die de structuur van het buurtschap versterken tot de mogelijkheden behoren.

De ontwikkelingen vallen feitelijk in twee ontwikkelingsscenario's uiteen:

- structuurversterkende en bescheiden bebouwingsmogelijkheden: het betreft hier overwegend zeer kleinschalige ontwikkelingen, welke beschouwd kunnen worden als een selectieve verdichting die de structuur zowel ruimtelijk als functioneel versterken, zoals vrijstaande woningen, de uitbreiding van de school en één bedrijfswoning;
- een grotere uitbreidingsmogelijkheid: vanuit het gemeentelijk beleid is het toevoegen van 3 tot 4 woningen per jaar voorstelbaar in het buurtschap, met name vanwege de leefbaarheid en de maatschappelijke druk. Het woonwijkje Eikenhof is begin jaren 80 door de gemeente geïnitieerd maar is nimmer voltooid. Omdat dit woonwijkje is gelegen tussen de bestaande sportvelden en de bebouwing langs de Vliertwijksestraat is er sprake van een feitelijke inbreidingslocatie.

Bij de verdere ontwikkeling dient evenwel de bestaande bijzondere stedenbouwkundige situatie van een buurtschap bestaande uit een kruis van wegen met losse bebouwing aan een lint, gehandhaafd te blijven. De maat, schaal en bebouwingsstructuur dienen in de toekomst herkenbaar te blijven. De ontwikkelingsmogelijkheden langs de Kruisstraat blijven daardoor beperkt tot een verdichting van de lintbebouwing met enkele woningen. Er zal dus sprake zijn van een verdere intensivering van de buurtschap waarbij de structuurdragers worden gerespecteerd.

Uit de demografische gegevens kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- in het buurtschap wonen relatief veel gezinnen met kinderen;
- hoewel het aandeel jongeren de laatste jaren is afgenomen is buurtschap Kruisstraat een relatief jonge kern met daarnaast een groeiend aantal senioren;
- de omvang van de doelgroep van beleid overstijgt het aantal beschikbare woningen vóór deze doelgroep;
- in het buurtschap staan veel dure koopwoningen, waarvan de helft dateert van voor 1960;
- na 1998 is in het buurtschap slechts 1 woning bijgebouwd, wat erg weinig is vergeleken met vergelijkbare kleine kernen.

Uitgaande van een verdeling van het totale woningbouwprogramma van 's-Hertogenbosch over de kernen mag buurtschap Kruisstraat beleidsmatig 3 à 4 woningen per jaar bouwen.

Daarnaast zal bij nieuwbouw in het buurtschap rekening gehouden moeten worden met het woningbouwbeleid zoals opgenomen

in paragraaf 3.6. De doelgroep waarvoor gebouwd zal worden zijn met name de senioren en starters. Om die reden wordt het wenselijk geacht dat er vooral huur- en goedkope en middeldure koopwoningen gebouwd worden.

De inbreng van gemeenteground is echter zeer beperkt en de ontwikkelingen zijn overwegend particulier initiatief en zeer kleinschalig. Hierdoor zal het beleid slechts zeer beperkt van toepassing zijn. Daar waar de gemeente wel als ontwikkelende partij opereert zal nadrukkelijk het beleid in acht worden genomen, waarbij het wenselijk wordt geacht om in de goedkopere sector procentueel meer te realiseren als strikt beleidsmatig wordt voorgestaan.

Geconcludeerd kan worden dat er door het gewijzigd provinciaal beleid ontwikkelingskansen voor het buurtschap zijn ontstaan. De kansen kunnen gecombineerd worden met het gemeentelijk beleid dat zich hier bij uitstek richt op een selectieve verdichting onder een bijzonder welstandregiem én op een specifieke doelgroep van de woningbouwmarkt. Dit kan resulteren in een structuurverstekende ontwikkeling die de leefbaarheid van het buurtschap zeer ten goede komen. Simultaan hieraan dient aandacht geschonken te worden aan de inrichting van de openbare ruimte en de versterking van de groenstructuur.

7.1 Ontwikkelingslocaties

In buurtschap Kruisstraat worden op diverse plaatsen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent dat alvorens er een bouwvergunning verleend kan worden er eerst een procedure gevoerd zal moeten worden. Alvorens de procedure gestart wordt zal er een overeenkomst gesloten moeten worden met de gemeente waarin naast afspraken met betrekking tot het verhaal van kosten voor voorzieningen in de openbare ruimte tevens afspraken gemaakt worden ten aanzien van onderstaande onderzoeken.

Daarnaast zal er per locatie een;

- bodemonderzoek;
- een archeologisch onderzoek;
- een geluidsrapport;
- een geohydrologisch onderzoek/waterafkoppeling;
- een onderzoek naar de overige milieu-aspecten;
- pretaxaat planschade (ex artikel 49 WRO);

moeten plaatsvinden en zal de agrarische stankcirkel voor de betreffende ontwikkelingslocatie opgeheven moeten zijn.

In de hierna volgende afbeelding zijn de ontwikkelingslocatie's aangegeven.

bestaande situatie



ontwikkelingsmogelijkheden



Wijzigingsbevoegdheid A

Op de volgende locaties zijn middels een wijzigingsbevoegdheid ontwikkelingsmogelijkheden in de vorm van selectieve verdichting opgenomen:

Het betreft de volgende locaties:

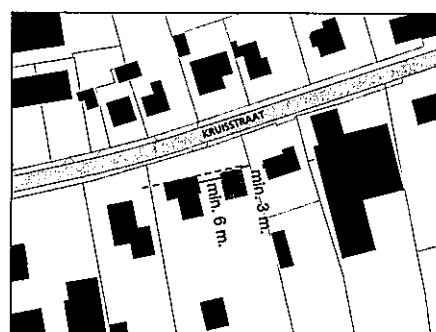
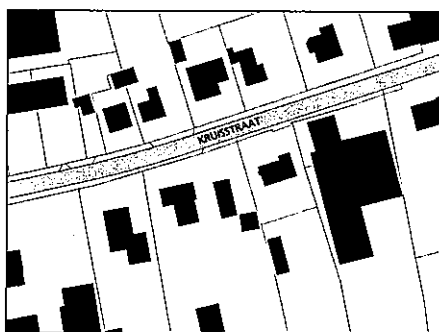
- tussen Kruisstraat 9C en 11;
- ten oosten van Kruisstraat 11;
- achterzijde Kruisstraat 15;
- ten oosten van Kruisstraat 41A;
- ten westen van Kruisstraat 30;
- achterzijde Vliertwijsestraat 9;
- ten oosten van Kruisstraat 33A.

Het betreft in deze gevallen de realisatie van één vrijstaande grondgebonden woning per wijzigingsbevoegdheid, waarbij het van belang wordt geacht dat de woningen zich qua maat, schaal en bebouwingsstructuur voegen in de omgeving:

De volgende regels zijn hierbij van toepassing:

- de diepte van het kavel dient ten minste 25 meter te bedragen waarbij in beginsel wordt uitgegaan van een voortuin van ten minste 5.00 meter maar wordt mede gerelateerd aan de ligging van aangrenzende bebouwing;
- een bouwstrookdiepte van 10.00 meter en bijbehorend erf van 10.00 meter;
- de breedte van het kavel dient ter hoogte van de voorgevelrooilijn, ten minste 16.00 meter te bedragen waarbij er aan weerszijde 3.00 meter vrij dient te blijven en het hoofgebouw, inclusief het bijgebouw, ten hoogste 10.00 meter mag bedragen; de oppervlakte van het kavel bedraagt derhalve minimaal 400 m²;
- de goothoogte bedraagt maximaal 4.00 meter. Het gebouw moet voorzien worden van een kap waarbij de hoogte van de kap maximaal 5.00 meter mag bedragen;
- de woning dient direct vanaf de openbare weg ontsloten te worden en dient zich te oriënteren op de openbare ruimte;
- per woning dienen twee parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig te zijn.

*selectieve en structuur-
versterkende verdichting*



Aandachtspunten bij verdere ontwikkeling:

Tussen Kruisstraat 9C en 11

Bij de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de ligging van de sportvelden met bijbehorende activiteiten en richtafstanden. In dit geval is er sprake van een bestaande situatie en wordt de richtafstand aangehouden. Geadviseerd wordt bovendien de nieuwe woning van een isolatiewaarde van 25 dBA te voorzien.

Verder is voor deze locatie de lichtbelasting van belang. De sportvelden zijn voorzien van veldverlichting. Instraling van licht als gevolg van veldverlichting kan hinder opleveren, vooral directe instraling is hinderlijk, maar ook diffuus licht kan hinder opleveren.

Om de hinder te beperken kunnen zogenaamde mitigerende maatregelen worden genomen. Dit kan op twee manieren:

1. maatregelen in het overdrachtgebied:

- de afstand van de woningen tot de bron zo groot mogelijk maken;
- het planten dan wel verder verdichten van de bestaande begroeiing, zodanig dat er ook 's winters voldoende afscherming wordt gewaarborgd.

2. maatregelen aan de bron:

- directe instraling voorkomen middels het plaatsen van afschermende kappen;
- type licht-armature aanpassen;
- de hoogte en het aantal armaturen beperken.

Ten oosten van Kruisstraat 11

Ten aanzien van de potentiële hinder geldt voor deze locatie hetzelfde als voornoemde locatie.

Achterzijde Kruisstraat 15

Bij deze locatie is het hierbovengenoemde aspect lichtbelasting van de sportvelden van belang. Verder dient rekening gehouden te worden met herinrichting van de bestaande parkeerplaats in relatie tot de toegankelijkheid van de woning. Verder rekening houden met de richtafstand ten opzichte van het trafostation.

Ten oosten van Kruisstraat 41A

Bij toekomstige woningbouw moet de aanwezigheid van het loonbedrijf Kruisstraat 45 (gelegen buiten het plangebied) en het bedrijf in landbouwwerktuigen Kruisstraat 39a worden meegenomen. Vooral een te hoge geluidsbelasting vormt hier een probleem. Indien een geluidsisolatie van 25 dBA wordt toegepast is bebouwing mogelijk.

Ten westen van Kruisstraat 30

Geen opmerkingen.

Ten oosten van Kruisstraat 33A

Geen opmerkingen

Achterzijde Vliertwijksestraat 9

Zie opmerkingen geluid clubgebouw en lichtbelasting sportvelden.

Wijzigingsbevoegdheid B

Het betreft de volgende locaties:

- Kruisstraat 40A;
- Kruisstraat 44.

Het betreft hier omvangrijke kavels waarop in de huidige situatie slechts één woning is geprojecteerd. Vanuit de bebouwingsstructuur is het niet bezwaarlijk dat er een verdichting optreedt. De bestaande woning staat echter dusdanig dominant op het kavel dat deze geheel of gedeeltelijk geamoveerd moet worden alvorens tot kavelsplitsing overgegaan kan worden om aan de algemene voorwaarden, zoals onder wijzigingsbevoegdheid A, beschreven te kunnen voldoen.

Aandachtspunten bij verdere ontwikkeling:

Kruisstraat 40a

De afstand tot het bedrijf in autohandel en -reparatie Grintweg 7a is ongeveer gelijk aan de richtafstand. Er zijn geen redenen om onaanvaardbare hinder van dit bedrijf te verwachten.

Kruisstraat 44

Geen opmerkingen.

Wijzigingsbevoegdheid C

Het betreft de locatie hoek Kruisstraat-Vliertwijksestraat. Deze wijziging kan beschouwd worden als een structuurversterkende ontwikkeling.

Op de hoek van de Vliertwijksestraat en de Kruisstraat bevindt zich momenteel de voormalige kleuterschool die al jaren in gebruik is als woning.

Dit kavel kan gesplitst worden tot twee kavels voor vrijstaande woningen.

De woning aan de Kruisstraat kan gerealiseerd worden in het verlengde van Kruisstraat 15 en zal qua massa en vormgeving aan moeten sluiten bij de oorspronkelijke bebouwingsstructuur van

de Kruisstraat met een lagere goothoogte (maximaal 4.0 meter) evenwijdig met de straat.

De andere woning dient zich te richten naar de Vliertwijksestraat en dient aansluiting te zoeken bij de bebouwing van de Vliertwijksestraat, die een meer eigentijds karakter kan vertonen met een hoogte van maximaal 6.00 meter.

Per woning dienen twee parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig te zijn.

Aandachtspunten bij verdere ontwikkeling:

Bij de ontwikkeling van dit perceel dient, naast het regulier onderzoek, rekening gehouden te worden met de ligging van kabels en leidingen, het bestaande nutsgebouw (met een richtafstand van 10 meter) en de daarbij behorende erfdienstbaarheden en de milieucontour rond het cafe-restaurant Kruisstraat 38. Ten aanzien van het cafe is met name de (nachtelijke) geluidsbelasting voor de woningen van belang. Er is onderzoek verricht naar het café en er zijn maatregelen genomen. Het cafe voldoet aan de geldende geluidsnormen. Maatgevend bij nieuwe ontwikkelingen is de afstand van de gevel van de woning aan Vliertwijksestraat 40-Grintweg 3 tot aan het café. Aan die zijde is tevens de entree gelegen. De rand van het onderhavige perceel heeft dezelfde afstand tot het cafe als de maatgevende zijgevel aan de Grintweg. Bovendien is er bij de nieuwe ontwikkeling sprake van een voortuin waardoor voldoende afstand gecreëerd kan worden om overschrijding te voorkomen.

Wijzigingsbevoegdheid D

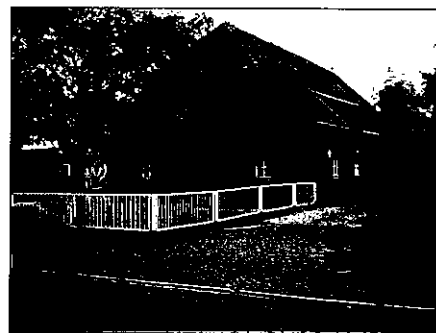
Het betreft de locatie Kruisstraat 30B

Indien het agrarisch bedrijf op de locatie Kruisstraat 30B verdwijnt en de bedrijfsgebouwen inclusief de noodwoning worden gesloopt, is het mogelijk het achterste deel van de boerderij om te zetten naar wonen.

Naast de boerderij is een karakteristiek schuur gelegen. De setting van de gebouwen met de boerderij evenwijdig met de straat en het bijgebouw loodrecht hierop, is typerend voor de oorspronkelijke agrarische bebouwing. Dit bijgebouw mag omgevormd worden naar maximaal 3 woningen, waarbij onderzocht dient te worden of het bestaande gebouw gehandhaafd kan blijven. In het beginsel wordt uitgegaan van handhaving van dit gebouw.

Met het oog op de bebouwingskarakteristiek van het buurtschap dient het ensemble: boerderij met bijgebouw in tact te blijven. Dit betekent dat bij de omvorming van het bijgebouw de situering

Foto bestaande bebouwing



loodrecht op de straat, de bestaande goot- en bouwhoogte en de materialisatie in tact moeten blijven.

Door de bijzondere setting is na omvorming tot woningen een beperkte bijgebouwenregeling van toepassing. Inpandig moet hierin worden voorzien. Zowel de verkeersontsluiting als het parkeren dient zorgvuldig te worden ontworpen

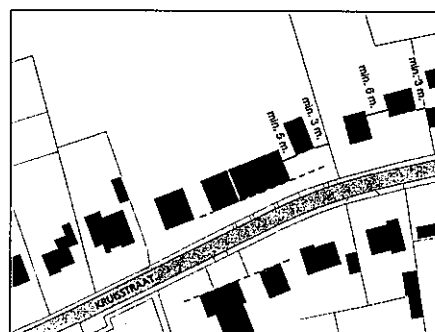
Aandachtspunten bij verdere ontwikkeling:
Geen.

Wijzigingsbevoegdheid E

Het betreft de locatie Kruisstraat 42

Indien het agrarisch bedrijf op de locatie Kruisstraat 42 verdwijnt en de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt is het mogelijk de bestaande boerderij te splitsen in twee tot drie wooneenheden inclusief het bestaande voorhuis. Daarnaast mag er aan de oostzijde van de boerderij nog één vrijstaande woning gerealiseerd worden, op de locatie overeenkomstig de situering van het bestaande bijgebouw. De voorkeur gaat in dit geval uit naar een woning met kap loodrecht op de straat. De vrijstaande woning dient gerealiseerd te worden in de voorgevelrooilijn van de aangrenzende woning Kruisstraat 44. De afstand van de bebouwing tot aan de zijdelingse dient hier 3.00 meter te bedragen. De afstand van de nieuwbouw tot de bestaande boerderij Kruisstraat 42 dient tenminste 5.00 meter te bedragen. De breedte van

selectieve en structuur-
versterkende verdichting



het hoofdgebouw inclusief bijgebouw mag maximaal 9.00 meter bedragen. De goothoogte bedraagt maximaal 3.00 meter. Het gebouw moet voorzien worden van een kap waarbij de hoogte van de kap maximaal 5.00 meter mag bedragen.

Aandachtspunten bij verdere ontwikkeling:

Geen.

Wijzigingsbevoegdheid F

Het betreft de locatie Grintweg 7A

Het betreft hier het toevoegen van een bedrijfswoning aan een bestaand bedrijf in autohandel en -reparatie. Het oprichten van een bedrijfswoning wordt hier op meerdere manieren mogelijk geacht, maar dient in ieder geval op de Grintweg georiënteerd te zijn. De woning mag als vrijstaande woning dan wel aangebouwde woning aan de voorzijde van het perceel gesitueerd worden waarbij de woning aansluit op de bestaande karakteristiek van vrijstaande woningen. Aan weerszijde van het perceel dient 3.00 meter vrij blijft van bebouwing. Dit geldt zowel voor het hoofd- als bijgebouw. De voorgevelrooilijn dient in het verlengde van de Grintweg 9 gesitueerd te worden en mag deze niet overschreiden. De woning dient voorzien te worden van een kap, waarbij de goothoogte maximaal 4.50 meter en de nokhoogte maximaal 9.50 meter bedraagt.

Ook is het mogelijk de woning inpandig in het bedrijf te situeren. In dat geval blijft onverkort van kracht dat de woning aan de voorzijde van het bedrijfspand en met oriëntatie op de Grintweg gerealiseerd moet worden.

Indien de bedrijfswoning inpandig wordt gerealiseerd dient dit binnen de bestaande maatvoering van het bedrijfsgebouw te geschieden. De inhoud van de woning mag maximaal 500 m³ bedragen. Dakterrassen worden uitgesloten.

Indien de woning inpandig gerealiseerd wordt mag het bedrijf aan de achterzijde verlengd worden met de lengte van de bedrijfswoningen. De totale bedrijfsvloeroppervlakte mag niet uitgebreid worden.

Aandachtspunten bij verdere ontwikkeling:

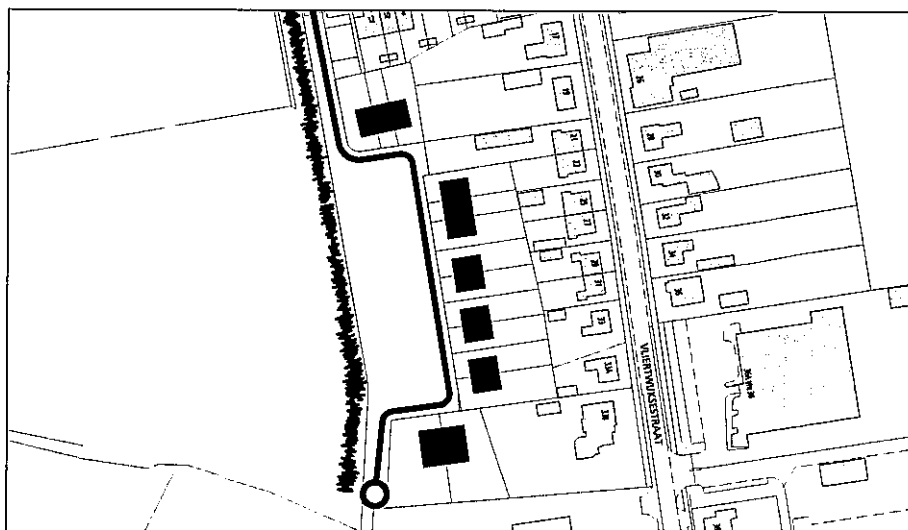
Een bedrijfswoning aan de voorzijde wordt mogelijk geacht. Op dit moment wordt het voorterrein van het autobedrijf gebruikt voor het stallen van auto's terwijl er ook sprake is van parkeren aan de overzijde van de Grintweg. Uitbreiding van de stalling langs de openbare weg is niet wenselijk. De oprichting van een nieuwe woning zal derhalve gekoppeld worden aan een inrichtingsvoorstel voor het bedrijf waarop is aangegeven waar de auto's voor verkoop gestald zullen worden en op welke wijze het bezoekersparkeren geregeld is.

Wijzigingsbevoegdheid G***Uitbreiding Eikenhof***

Los van de oorspronkelijke stedenbouwkundige hoofdopzet is in de 80er jaren gestart met het uitbreidingswijkje de Eikenhof, evenwijdig met de Vliertwijksestraat. Het uitbreidingswijkje is echter nimmer voltooid. De provincie was destijds van mening dat de woningbouw voornamelijk binnen de kern Rosmalen plaats zou moeten vinden.

Omdat het provinciaal beleid veranderd is en het resterende plangebied is gelegen tussen de sportvelden en de woningbouw aan de Vliertwijksestraat is er sprake van een zogenaamde inbreidingslocatie. De locatie is momenteel bestemd en in gebruik als agrarisch gebied. Op deze locatie wordt in beginsel gedacht aan woningbouw in een meer traditionele vormgeving maar met een grote mate van diversiteit waaronder vrijstaande, maar ook aaneengesloten woningen en patiowoningen. Nadrukkelijk zal hierbij de prijsklasse van de woningen betrokken worden zoals is verwoord in het beleid onder paragraaf 3.6. Naar verwachting zullen op deze ontwikkelingslocatie circa 12 tot 18 woningen gerealiseerd kunnen worden.

stedenbouwkundige
proefopzet



Indien de agrarische hindercirkels komen te vervallen en de overige milieu onderzoeken en het archeologisch onderzoek zijn afgerond dan kan deze locatie tot ontwikkeling worden gebracht. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan zullen er nog diverse aspecten nader onderzocht moeten worden, waaronder de omvang van de openwater berging. Ook de inrichting van de openbare ruimte verdient hier de nodige aandacht, waarbij de mogelijkheid van een openbare speelruimte al dan niet in combinatie met de aanwezige speelvoorzieningen en het basketbalveldje onderzocht zal worden. Ook het aanwezige hondentoilet zal in de nieuwe situatie een plaats moeten krijgen.

Bij nieuwbouw zijn de volgende regels van toepassing:

- De diepte van het kavel voor de meer traditionele grondgebonden eengezinswoning dient ten minste 20 meter te bedragen waarbij in beginsel wordt uitgegaan van een voortuin van 3.00 meter een bouwstrookdiepte van 10.00 meter, voor bijzondere woningtypologieën waaronder patiowoningen kan de maatvoering afwijken.
- De breedte van het kavel is afhankelijk van het woningtype maar dient minimaal 5.40 meter te bedragen.
- Afhankelijk van de soort woning: aaneen, halfvrijstaand, vrijstaand is de afstand tot de zijdelingsperceels grens maatgevend zoals opgenomen in de voorschriften onder artikel 3 -Wonen- (W).
- De goothoogte bedraagt maximaal 5.00 meter. Het gebouw moet voorzien worden van een kap waarbij de hoogte van de kap maximaal 5.00 meter mag bedragen.
- De woning dient direct vanaf de openbare weg ontsloten te worden en dient zich te oriënteren op de openbare ruimte.
- Afhankelijk van het woningtype dient rekening gehouden te worden met de gemeentelijke parkeernorm welke deels op eigenterrein en deels op het openbaar terrein gerealiseerd zal moeten worden.
- Afhankelijk van de woningtypologieën zullen er tussen de 12 en 18 woningen gerealiseerd worden.

Aandachtspunten bij verdere ontwikkeling:

Voorgesteld wordt om de bebouwing zo ver mogelijk in oostelijke richting te plaatsen om het effect van de lichtoverlast te beperken.

Om de hinder te beperken kunnen zogenaamde mitigerende maatregelen worden genomen. Dit kan op twee manieren:

1. maatregelen in het overdrachtgebied:

- de afstand van de woningen tot de bron zo groot mogelijk maken;
- het planten dan wel verder verdichten van de bestaande begroeiing, zodanig dat er ook 's winters voldoende afscherming wordt gewaarborgd.

2. maatregelen aan de bron:

- directe instraling voorkomen middels het plaatsen van afschermende kappen;
- type licht-armaturen aanpassen;
- de hoogte en het aantal armature beperken.

De verkaveling en woningorientatie zal nader onderzocht moeten worden omdat gezien de aanwezigheid van de lichtinstallatie rond de voetbalvelden die bepaalde beperkingen oplegt. Voor deze locatie zal een apart onderzoek naar de lichtbelasting verricht worden.

Om de geluidsoverlast van het clubgebouw te minimaliseren dient de nieuwbouw voorzien te worden van een isolatiewaarde van 25 dBA.

De afstand van deze woningbouwlocatie tot het bestaande bedrijventerrein Kruisstraat voldoet aan de richtafstand.

De afstanden tot de bestaande autobedrijven aan de Vliertwijksestraat is ruim voldoende. De afstand van de woningen tot het aannemersbedrijf in de grond-, weg- en waterbouwsector aan de Vliertwijksestraat zijn ongeveer gelijk aan de richtafstand.

De aangegeven aandachtspunten zijn zodanig van aard dat met toepassing van een aantal maatregelen de ontwikkeling kan plaatsvinden.

Wijzigingsbevoegheid H

Het betreft de locatie Kruisstraat 52

Indien het agrarisch bedrijf op de locatie Kruisstraat 52 verdwijnt en de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt is het mogelijk de bestaande boerderij te splitsen in twee tot drie wooneenheden inclusief het bestaande voorhuis. Indien zowel de boerderij als de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt is het mogelijk om ter plaatse twee vrijstaande woningen te realiseren conform de maatvoering zoals opgenomen onder wijzigingsbevoegheid A. In geval van nieuwbouw kan de voorgevelrooilijn gesitueerd worden in de bestaande rooilijn, danwel in de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing Kruisstraat 50-52a.

In beide gevallen is het mogelijk om achter de woningbouw te voorzien in een éénlaagse bebouwing ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijvigheid in

de categorie 1 en 2. Per woning of wooneenheid is, exclusief de bijgebouwenregeling, bebouwing mogelijk met een oppervlakte van maximaal 75 m² mogelijk, met een maximale goothoogte van 3.00 meter en een maximale bouwhoogte van 4.50 meter. Het parkeren dient conform de gemeentelijke parkeernorm op eigen terrein te worden opgelost.

Aandachtspunten bij verder ontwikkeling

Bij toekomstige woningbouw dan wel het splitsen van de boerderij dient rekening gehouden te worden met het bedrijf in landbouw-werktuigen Kruisstraat 39a. Vooral een te hoge geluidsbelasting vormt hier een probleem, waardoor extra geluidsisolatie noodzakelijk is.

7.2 Uitbreiding van de basisschool locatie Kruisstraat 29

De basisschool binnen het plangebied kampt met ruimtegebrek en voldoet niet meer aan de huidige eisen des tijds. De uitbreiding van de school zal plaatsvinden op het achterterrein. Gezien de slechte staat van het gebouw wordt ervoor gekozen om een deel van de school te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Hieraan gekoppeld zal ook de vervanging van de twee noodlokalen plaatsvinden. Er is derhalve, capacitair gezien, geen sprake van uitbreiding. Gezien de bebouwingsstructuur van de school en de omgeving wordt de vernieuwing en vervanging in een één-laagse bebouwing gerealiseerd.

Na de realisatie van de nieuwbouw zal de speelplaats een oppervlakte beslaan van 465 m² en voldoet hiermee ruim aan de norm. De bouwvergunning voor de realisatie van de nieuwbouw is inmiddels verleend.

Verder wordt er binnen het plangebied nog ruimte geboden voor ontwikkelingen op andere gebieden.

7.3 Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid

Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid worden ook in de toekomst toegestaan om de Kruisstraat levendig te houden.

De woonfunctie is maatgevend voor de vorm en omvang van de bedrijvigheid. Beide aspecten zijn vastgelegd in de voorschriften van dit bestemmingsplan.

7.4 Herstel cultuurhistorische waarde en de groenstructuur

Bij de verdere woningbouwontwikkeling dient ook de bijzondere cultuurhistorische waarde in zijn ruimtelijke context niet verloren te gaan. Bij nieuwe ontwikkelingen dient voorkomen te worden dat de karakteristieke hogere bebouwingslinten niet vergraven worden en dat er een duidelijk onderscheid blijft tussen de hoger gelegen bebouwing en de lagere velden eromheen.

Onderzocht dient te worden of nieuwe woningbouwontwikkelingen gekoppeld kunnen worden aan een laanbeplanting op eigen terrein om derhalve het relict van de bestaande laanstructuur verder te versterken.

Bij de mogelijke toekomstige herinrichting van de dijk als 30 kilometer-per-uur gebied zullen aspecten als het inzichtelijk maken van het dijkprofiel waar mogelijk en het herstel van de groenstructuur worden meegenomen.

Ook dient het toekomstig streven erop gericht te zijn dat het gebied ten zuiden van de Kruisstraat wordt ingericht als kleinschalig kampenlandschap.

7.5 Hergebruik leegkomende agrarische bedrijven

Wanneer de agrarische activiteiten beëindigd worden zal er een heroverweging gemaakt moeten worden voor het toekomstig gebruik. De daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid, waarin het zogenaamde VAB-beleid (Vrijkomende Agrarische Bedrijven) is vervat, biedt de mogelijkheid voor vestiging van agrarisch verwante bedrijvigheid, niet buitengebied gebonden bedrijvigheid of een omzetting naar een woonbestemming.

7.6 Uitbreiding bestaande bedrijven

De bedrijvigheid kenmerkt zich door een organische groei en niet door een beleidsmatige planning. Deze functie-menging blijft ook voor de toekomst het uitgangspunt. De bedrijven die hier gevestigd zijn worden positief bestemd, maar sterk beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden. De bedrijven dienen in hun verschijningsvorm aan te sluiten bij de maat en schaal van het buurtschap. Daarnaast dient de milieu-hinder en overlast tot de woonomgeving beperkt te blijven. Omdat er geen sprake is geweest van een bewuste planning maar meer van een steeds verdergaande ontwikkeling kan er een conflicterende situatie ontstaan. Er is nu een moment bereikt dat bedrijvigheid en woonomgeving nog samengaan maar verdere uitbreiding niet wenselijk wordt geacht. Dit heeft diverse oorzaken: de maat en schaal van de bebouwing heeft de limiet bereikt, de milieu-contouren hebben hun limiet bereikt of het parkeren of eigen terrein kan

niet gegarandeerd worden bij een verdere vergroting waardoor er sprake is van overlast voor de buurt.

Economische uitvoerbaarheid

8

Het voorliggende bestemmingsplan biedt (zowel direct als indirect) ruimte voor diverse ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen vinden in hoofdzaak plaats op particulier grondeigendom en op particulier initiatief. Met de betrokken partijen wordt een exploitatieovereenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt met betrekking tot het verhaal van kosten voor voorzieningen in het openbaar gebied.

Bij de uitbreiding van het woonwijkje Eikenhof is de locatie deels in eigendom bij de gemeente en deels bij private partijen. In verband met de complexiteit van de ontwikkeling, met name veroorzaakt door milieu-eisen en het gewenste woningbouwprogramma wordt in dit gebied uitgegaan van een gemeentelijke grondexploitatie. Het uitgangspunt hierbij is een minimaal budgetneutrale grondexploitatie.

Concluderend kan worden gesteld dat ruimtelijke planvorming zoals neergelegd in dit bestemmingsplan voor buurtschap Kruisstraat financieel-economisch te verantwoorden is.

Bestuurlijk/juridische paragraaf

9

9.1 Planbeschrijving

Op de plankaart en in de voorschriften zijn de uitgangspunten, randvoorwaarden en ontwikkelingen zoals opgenomen in hoofdstuk 6 en 7 als volgt vertaald.

Hoofdstructuren

Het behoud en versterking van de hoofdstructuren wordt bereikt door de juiste bestemming op de juiste plaats.

De bebouwde percelen hebben een bestemming gekregen die is afgestemd op het huidige gebruik en de gewenste ontwikkeling daarvan. Voor onbebouwde percelen (zoals het openbare gebied, agrarisch gebied en groengebieden) geldt hetzelfde.

Wat betreft de bebouwingsstructuur zijn op de plankaart bouwvlakken aangegeven. De situering en grootte (en de bijbehorende bebouwingsvoorschriften) bepalen waar bebouwing mag worden gesitueerd. Waar bebouwing op onbebouwde percelen leidt tot een versterking van de stedenbouwkundig-ruimtelijke structuur van het buurtschap, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde bebouwing (indirect) mogelijk te maken. Het betreft de ontwikkelingslocaties zoals opgenomen in hoofdstuk 7. De woningbouwontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden, nadat de agrarische hindercirkels zijn verdwenen. Het behoud van de karakteristiek en de huidige verschijningsvorm worden beschermd door bebouwingsregels.

9.2 Planmethode

Met het bestemmingsplan kan een goede ruimtelijke ordening worden bereikt door het coördineren van verschillende belangen die bij het gebruik van de in het plan begrepen grond zijn betrokken. Er zijn verschillende bestemmingsplanvormen mogelijk: een gedetailleerd plan, een globaal uit te werken plan en een globaal eindplan. In de praktijk worden ook combinaties van deze planvormen gemaakt.

Het bestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat' is opgezet als een gedetailleerd plan, waarin enerzijds de bestaande situatie wordt vastgelegd en anderzijds het ruimtelijk kader wordt geboden voor de voorgestane ontwikkelingen

9.3 Opzet van de voorschriften

Paragraaf I

Begripsbepalingen en wijze van meten c.q. berekenen

In deze paragraaf zijn zoals de titel al aangeeft de begripsbepalingen en de wijze van meten en berekenen opgenomen. Deze bepalingen gelden voor alle bestemmingen.

Paragraaf II

Bestemmingsregeling

Binnen dit plangebied komen 10 bestemmingen voor:

Wonen (artikel 3)

Deze bestemming omvat het overgrote deel van het plangebied. Binnen deze bestemming is de woonfunctie de hoofdfunctie. Per bouwvlak is de woningtypologie, de maximale goothoogte en het bebouwingspercentage aangegeven.

Iedere woning in buurtschap Kruisstraat moet worden voorzien van een kap.

Een aantal bouwvlakken is vergroot, waarbij als uitgangspunt is gehanteert dat de afstand van de achterzijde van het bouwvlak tot de perceelsgrens aan de achterzijde ten minste 10.00 meter dient te bedragen.

De bouwvlakken zijn zodanig omkaderd dat deze voor een groot gedeelte voor 100% kunnen worden bebouwd. Per bouwvlak is een bebouwingstypologie aangeduid, die de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bepaalt. Het bebouwingspercentage geldt derhalve niet voor de strook grond die ingevolge de bebouwingsregeling vrij moet blijven van hoofdbebouwing.

Aan huis verbonden beroepen zijn binnen deze bestemming toegestaan als ondergeschikte functie aan de hoofdfunctie. Hierbij is de voorwaarde opgenomen, dat dit niet mag leiden tot een onaanvaardbare verkeersafwikkeling c.q. een onaanvaardbare parkeerdruk.

Het uitoefenen van lichte bedrijfsactiviteiten aan huis is uitsluitend toegestaan middels vrijstelling. Het betreft lichte ambachtelijke en/of dienstverlenende bedrijfsactiviteiten die niet kunnen worden aangemerkt als aan huis verbonden beroep, maar qua uitstraling in feite daaraan wel gelijk zijn. Het betreft uitsluitend bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze voorschriften behorende Staat van inrichtingen, met inachtnaam van de in de Staat van inrichtingen genoemde afstandsnormen.

Deze bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie en voor zover dit niet leidt tot een onaanvaardbare verkeersafwikkeling c.q. een onaanvaardbare parkeerdruk.

Onder ondergeschikte functie dient te worden verstaan gebruik van niet meer dan 30% van de begane grond van de opstallen tot een maximum van 60 m².

De bijgebouwenregeling is opgenomen conform de overal elders binnen de gemeente geldende erfbouwingsregeling. Dit betekent dat alle hoofdgebouwen zoveel mogelijk binnen het bouwvlak zijn gebracht.

Conform de erfbouwingsregeling geldt voor de bijgebouwen over het algemeen een maximum oppervlak van 50m², voor de percelen die een oppervlak hebben groter dan 600 m² waarbij de ruimte achter de bouwkvavel groter is dan 200m², is het toegestaan om bijgebouwen tot 100 m² te bouwen.

Binnen deze bestemming zijn een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van woningbouw.

Horeca (artikel 4)

Een drietal horecagelegenheden is in het plangebied gelegen. Vanwege hun omvang en uitstraling is ervoor gekozen deze vestigingen positief te bestemmen. Niet elke vorm van horeca is krachtens de voorschriften mogelijk: de horeca moet naar aard en inrichting passen binnen de woonomgeving. Een functieverandering ligt niet in de verwachting voor deze vestigingen. Voor deze bestemming is zowel de goot- als nokhoogte vastgelegd.

Maatschappelijke dienstverlening (artikel 5)

De bestaande maatschappelijke dienstverlening is in deze bestemming opgenomen. Het betreft de school. Binnen deze bestemming is het bouwvlak vergroot om de permanente uitbreiding van de school, als vervanging van de bestaande noodlokalen, in overeenstemming te brengen met het bouwvlak. Voor

deze bestemming is een gevarieerde goot- en nokhoogte vastgelegd.

Sportvoorzieningen (artikel 6)

Binnen deze bestemming zijn de aanwezige sportvelden met het clubhuis opgenomen. Het huidige gebruik zal ook in de toekomst gehandhaafd blijven.

Bedrijven (artikel 7)

De binnen het plangebied voorkomende bedrijven die qua schaal en uitstraling niet met de woonfunctie verenigbaar zijn, zijn opgenomen in deze aparte bedrijfsbestemming. Middels dit bestemmingsplan wordt de bestaande bedrijfsbebouwing en reeds lopende bouwaanvragen geformaliseerd. Verdere uitbreiding wordt nagenoeg onmogelijk gemaakt. Dit heeft diverse oorzaken: de maat en schaal van de bebouwing heeft de limiet bereikt, de milieu-contouren hebben hun limiet bereikt of het parkeren of eigen terrein kan niet gegarandeerd worden bij een verdere vergroting waardoor er sprake is van overlast voor de buurt.

De bedrijfswoningen zijn apart bestemd omdat zij qua verschijningsvorm zeer divers zijn, maar ieder afzonderlijk wel zeer bepalend voor het buurtschap.

Agrarisch bedrijf (artikel 8)

Binnen het plangebied zijn drie agrarische bedrijven aanwezig. Deze agrarische bedrijven zijn middels deze bestemming positief bestemd. Voor de bedrijven aan Kruisstraat 30B, Kruisstraat 52 en Kruisstraat 42 zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van woningbouw.

Naast de agrarische hoofdactiviteit bevat het plan een vrijstellingsregeling voor nevenactiviteiten, zoals recreatief nachtverblijf, agrarisch verwante bedrijvigheid en niet-agrarische bedrijvigheid.

Wanneer de activiteiten beëindigd worden kan er voor het betreffende bouwvlak een heroverweging gemaakt worden. De daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid, waarin het zogenaamde VAB-beleid (Vrijkomende Agrarische Bedrijven) is vervat, biedt de mogelijkheid voor vestiging van agrarisch-verwante bedrijvigheid, niet buitengebied gebonden bedrijvigheid of een omzetting naar een woonbestemming. Deze wijzigingsbevoegdheid bevat een aantal voorwaarden met betrekking tot milieubelasting en aard en schaal waarbij tevens wordt gestreefd naar het slopen van overvloedige gebouwen.

Agrarisch gebied (artikel 9)

De gronden gelegen ten westen en oosten van de Vliertwijksestraat en ten zuiden van de Kruisstraat zijn in gebruik voor agrarische doeleinden. Binnen deze bestemming is een wijzi-

gingsbevoegdheid opgenomen voor de gronden ten westen van de Vliertwijksestraat ten behoeve van woningbouw.

Groenvoorzieningen (artikel 10)

Binnen deze bestemming zijn alleen structuurbepalende groenvoorzieningen in de wijk opgenomen. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van een buurtontsluitingsweg. De plaatsing van speelvoorzieningen en straatmeubilair, de aanleg van verharding en de aanleg van waterlopen is eveneens toegestaan.

Nutsvoorzieningen (artikel 11)

In deze bestemming is een tweetal nutsvoorzieningen in het zuidwesten van het plangebied opgenomen.

Verkeer en Verblijf (artikel 12)

Deze bestemming bevat het gehele plangebied dat niet is begrepen onder de overige bestemmingen. De bestemming "Verkeer en verblijf" regelt in hoofdzaak de wegen, paden en verblijfsgebieden in het plangebied. Op de plankaart is tevens een aanduiding opgenomen omdat binnen deze bestemming een oorlogsmonument is gelegen aan de Grintweg.

In al deze artikelen komen, voor zover van toepassing, de volgende onderdelen in de opgesomde volgorde aan de orde.

- Doeleindenomschrijving;
- Bebouwingsregeling;
- Gebruiksbeplanning;
- Vrijstellingen;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Voorts zijn diverse algemene bepalingen opgenomen, zoals:

- Begripsbepalingen;
- Meetvoorschriften;
- Vrijstellingsbepalingen op grond van artikel 15 WRO;
- Vrijstellingsbepalingen van het gebruik;
- Bepaling ter algemene bescherming van het plan;
- Overgangsbepalingen;
- Strafrechtelijke bepalingen;
- Slotbepaling.

Inspraak en vooroverleg 10

10.1 Inleiding

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, is het voorontwerpbestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat' versie november 2003, vanaf medio januari 2004 voorgelegd aan de daarvoor in aanmerking komende instanties. Een overzicht en samenvatting daarvan met nadere afweging is hierna opgenomen onder 10.2.

De formele inspraak conform de lokale inspraakregeling is op basis van dit voorontwerpbestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat' gestart in de periode van 26 januari 2004 tot en met 23 februari 2004, met een inspraakavond op 29 januari 2004 (inspraakprocedurebesluit d.d. 16 december 2004).

Een verslag van de inspraakavond is als bijlage opgenomen. De uitkomsten daarvan zijn samen met die van de schriftelijke reacties hierna in dit hoofdstuk, onder 10.3 verwerkt en van commentaar voorzien.

10.2 Reacties vooroverleg en van gemeentelijke adviesorganen met commentaar gemeente

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 10 B.R.O. 1985 is het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan op de gebruikelijke wijze toegezonden aan:

1. De Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant, Planologische Commissie Gemeentelijke plannen;
2. VROM, regio Zuid;

3. het Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid;
4. ZLTO;
5. De Directie LNV-Zuid;
6. het Dagelijks Bestuur van het Waterschap De Aa en Maas;
7. de Kamer van Koophandel te 's-Hertogenbosch.

Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan op 14 januari 2004 ter informatie aangeboden aan de commissie voor Ruimtelijke Ordening en Openbaar Beheer.

De reacties die zijn ingebracht zijn als volgt samengevat en van commentaar voorzien:

1. **De Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant, waarin voor de planadvisering tevens zijn vertegenwoordigd de instanties zoals hiervoor genoemd onder 2 en 3 (vergadering 23 juni 2004, reactie bij schrijven van 29 juni 2004)**

Reactie:

Ruimtelijk

De uitbreiding Eikenhof is een logische stedenbouwkundige ontwikkeling die goed past bij de ruimtelijke structuur van het dorp. Ook ten aanzien van de overige meer verspreid liggende bouw-mogelijkheden, wordt positief geadviseerd.

Bedrijven en cultuurhistorie

Er liggen in het buurtschap enkele niet-agrarische bedrijven, welke in het plan de bestemming bedrijfsdoeleinden/bedrijven hebben gekregen. Deze bestemming ligt op de hele kavel, inclusief woonhuis en tuin. Gezien het feit dat Kruisstraat een oud buurtschap is met een hoge cultuurhistorische waarden en het beleid dat er op gericht is de cultuurhistorische waarde te behouden danwel te versterken, wordt het ongewenst geacht dat de eigendomsgrenzen de bestemming bepalen. Zo biedt het plan tot aan de straat de mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten, opslag van goederen, parkeren van vrachtwagens en dergelijke. Geadviseerd wordt de regeling zodanig aan te passen dat de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit ook op deze plekken in het buurtschap beter wordt gewaarborgd (Categorie II opmerking). Een mogelijkheid is om de bedrijfswoning met voortuin apart te bestemmen en met een koppelteken te koppelen aan, het er aan grenzende bestemmingsvlak, bedrijfsdoeleinden (Categorie III opmerking).

Woningbouwplanning

Het totaal aan mogelijkheden om woningen aan de voorraad toe te voegen in dit gebied is aanmerkelijk ruimer dan voorzien bij

het uitwerkingsplan Waalboss. In dit plan is uitgegaan van ca. 20 woningen toe te voegen aan de voorraad in Kruisstraat tot 2015. Wij vragen uw aandacht voor afstemming op de registratie woningbouwcapaciteiten (Categorie III opmerking).

Commentaar gemeente:

Ruimtelijk:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Bedrijven en cultuurhistorie

De opmerking is verwerkt maar op andere wijze dan wordt voorgesteld door de provincie. De cultuurhistorische waarden worden vooral bepaald door bebouwings(on)mogelijkheden. In de voorschriften wordt bepaald dat bouwen (behoudens vergunningvrije situaties) voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfsbebouwing niet mag. De bedrijfswoningen zijn als zodanig bestemd om versnippering van bezit en samenhangende functies te voorkomen. Een aparte bestemming 'voortuin' kent geen meerwaarde ten opzichte van voornoemde gemeentelijke opvatting. Door de aanpassing van de voorschriften wordt eenzelfde situatie bereikt als bij de in onderhavig plan opgenomen bestemming 'wonen', waarbij het door de daarbij behorende voorschriften eveneens onmogelijk is om voor de voorgevelrooilijn te bouwen, zonder dat naast de genoemde bestemmingen (wonen en bedrijven) nog een aparte bestemming 'voortuin' wordt opgenomen. Van oudsher worden bij de bedrijfsbestemmingen binnen het buurtschap al geparkeerd en goederen opgeslagen en vinden bedrijfsactiviteiten plaats op de volledige percelen. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de cultuurhistorische waarden juist mede daardoor worden bepaald. De bedrijfswoningen zijn als zodanig apart bestemd omdat zij qua verschijningsvorm zeer divers zijn, maar ieder afzonderlijk wel zeer bepalend zijn voor het buurtschap.

Woningbouwplanning

Er zal een zorgvuldige afstemming op de registratie woningbouwcapaciteit plaatsvinden. Hierbij dient echter vermeldt te worden dat er gedurende circa 20 jaar nauwelijks een toevoeging aan de woningvoorraad heeft plaatsgevonden en dat er derhalve ook sprake is van een inhaalslag. De realisatie van de diverse bebouwingsmogelijkheden welke middels een wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt, zijn afhankelijk van een aantal aspecten. De realisatie van een aantal woning zal niet op korte termijn gerealiseerd worden. Aangezien het merendeel van de wijzigingsbevoegdheden particuliere gronden betreft en de voorwaarden die per wijzigingsbevoegdheid redelijk omvangrijk zijn is het maar de vraag of alle woningbouwmogelijkheden worden gerealiseerd.

6. Het Dagelijks Bestuur van Waterschap De Aa en Maas

Reactie

In paragraaf 5.1 van de toelichting wordt gesteld dat onderzoek moet uitwijzen in hoeverre het mogelijk is hydrologisch neutraal te kunnen bouwen. Hydrologisch neutraal bouwen, waarbij het schone hemelwater ter plaatse wordt verwerkt door middel van infiltratie, dan wel waterretentie, dient bij elk nieuw- of verbouwplan het uitgangspunt te zijn. Daarbij vormt ter plaatse van het plangebied infiltratie op eigen terrein de meest logische optie. In vorenstaande paragraaf dient deze opmerking te worden toegevoegd.

Commentaar gemeente

De opmerking is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Verwezen wordt naar paragraaf 5.1 van de toelichting.

10.3 Inspraakreacties met commentaar gemeente

In het kader van de inspraak zijn binnen de desbetreffende inspraaktermijn 14 schriftelijke zienswijzen ingebracht, die betrekking hebben op het voorontwerpbestemmingsplan c.q. onderdelen en consequenties daarvan.

Samengevat betreft het reacties van:

1. Familie Peters, Grintweg 9, 5249 RK Rosmalen, ingekomen 16 februari 2004, SO/ROS nr. 1567

Bezwaar wordt gemaakt tegen het volledig bestemmen van het adres Grintweg 7a voor bedrijfsdoeleinden en ter plaatse een dienstwoning toe te laten om de navolgende redenen:

1. Op deze locatie past geen bedrijf van deze omvang en soort. De overlast voor de omgeving is enorm, zowel op de openbare weg voor het perceel als de belendende percelen die niet of nauwelijks in staat zijn hun eigen oprit te gebruiken;
2. Het straatbeeld wordt ontsierd door dit bedrijf, midden tussen de woningen past geen autohandel die zijn koopwaar te koop aanbiedt tussen de voortuinen van de burens;
3. De Kruisstraat is een buurtschap waar de functie wonen primair staat. Dit dient voorrang te krijgen boven bedrijvigheid in een woonwijk, er ligt immers een groot bedrijventerrein met uitbreidingsmogelijkheden aan het voormalige Bovarterrein;
4. De privacy van omwonenden wordt ernstig geschaad, winkelend publiek bij het eigen keukenraam is voor niemand een optie;
5. Het oprichten van een bedrijfswoning is in het kader van de veiligheid van de omwonenden niet wenselijk. Het gedrag van

de familie en hun netwerk bezorgd de buurt al jaren slapeloze nachten, dit is bekend bij het ambtelijke apparaat en de politie.

Commentaar gemeente

1. Het geldende bestemmingsplan Kruisstraat 1979 kent ter plaatse al een bedrijfsbestemming. Ten tijde van het nog zelfstandig zijn van de gemeente Rosmalen is het autobedrijf in overleg met de gemeente verplaatst naar het onderhavige adres. Het betreft hier een bedrijf dat voornamelijk een autohandel is, waarbij er op beperkte schaal sprake herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd. Het bedrijf is qua aard vergelijkbaar met de autobedrijven aan Vlietwijksestraat 24 en 26-26a, eveneens gelegen binnen het plangebied en een woonomgeving. Vorenstaande bedrijven zijn overigens omvangrijker. Door de typering van de autohandel met beperkte herstelwerkzaamheden valt een dergelijk bedrijf binnen de SBI code 68.21, hetgeen overeenkomt met milieucategorie 2. Voor een bedrijf met een dergelijke milieucategorie geldt een richtlijn met een afstandsnorm van maximaal 30 meter. Dat betekent dat bij toetsing aan de aard van de activiteiten en hun (milieu)uitstraling op de omgeving, beoordeeld wordt of een activiteit kan worden toegelaten binnen die afstandsnorm van 30 meter op een gevoelige functie zoals wonen. Gelet op de geringe hoeveelheid en de aard van de herstelwerkzaamheden die naast de hoofdactiviteit autohandel, die als milieucategorie 1 wordt bestempeld, past de activiteit ter plaatse binnen de directe woonomgeving. Het toevoegen van een dienstwoning, die overigens eerst kan worden opgericht middels toepassing van een wijzigingsbevoegdheid en bij invulling van de daarin opgenomen voorwaarden, is in overeenstemming met het beleid dat in onderhavig bestemmingsplan is neergelegd. Het versterken van de structuur van de kleine kern door op beperkte schaal extra (bedrijfs)woningen toe te voegen. Het toevoegen van een dienstwoning ter plaatse is vanuit stedenbouwkundig opzicht ook een wenselijk uitgangspunt. De door inspreker aangedragen overlast heeft te maken met gedrag van mensen en dat is iets dat niet in een bestemmingsplan geregeld kan worden.
2. In de buurtschap is op meerdere adressen sprake van het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten waarbij stalling van bijvoorbeeld tractoren en auto's op het voorterrein plaatsvindt. Kenmerkend bij kleine woonkernen in het buitengebied is de menging van functies. Bedrijfsactiviteiten zijn daarbij naast wonen heel normaal. Dit heeft zijn weerslag op het straatbeeld.
3. De buurtschap wordt aangemerkt als woonkern, waarbij er naast het wonen ook wordt gewerkt. De Kruisstraat is van oor-

sprong een agrarische kern met een geheel selfsupporting karakter. Naast het wonen is altijd sprake geweest van een sterke functiemenging. Het bestemmingsplan wil dat beeld ook naar de toekomst toe niet onmogelijk maken. De functiemenging wordt gehandhaafd indien sprake is van bedrijven in de milieucategorie 1 en 2. Voornoemde categorisering impliceert dat wonen en bedrijvigheid naast elkaar kunnen plaatsvinden zonder dat er (in planologisch opzicht) onaanvaardbare overlast wordt veroorzaakt.

4. Het is evident dat bezoekers van het onderhavige bedrijf hun invloed hebben op de naaste omgeving. Een gevolg van het toelaten van de functie door de gemeente Rosmalen ter plaatse, is dat er bezoekers zullen zijn. Bij nieuwbouw ter plaatse en/of het inroepen van de voor het perceel opgenomen wijzigingsbevoegdheid zal de gemeentelijke parkeernorm voor een dergelijk bedrijf worden toegepast waarbij het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein een voorwaarde zal zijn. Het gaat hier om het positief bestemmen van een bestaande situatie die niet onaanvaardbaar wordt geacht.
5. Het onderhavige ontwerp betreft een beheersplan met ontwikkelingsmogelijkheden. De ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan zijn erop gericht de structuur van het buurtschap te versterken. Op alle mogelijke plekken binnen het plan waar dat stedenbouwkundig aanvaardbaar is, zijn daarom wijzigingsbevoegdheden opgenomen om extra woningen mogelijk te maken. Het oprichten van een (bedrijfs)woning wordt hier stedenbouwkundig mogelijk geacht. Alle andere bedrijven binnen de buurtschap Kruisstraat zijn immers voorzien van een bedrijfswoning. Het vigerende bestemmingsplan Kruisstraat 1979 laat een bedrijfswoning niet toe. Mede vanwege het agrarisch bedrijf aan Kruisstraat 42 kan juridisch gezien nog geen bedrijfswoning worden opgericht. Omdat de woning stedenbouwkundig wel mogelijk wordt geacht, is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat na opheffing van het voornoemde agrarisch bedrijf een procedure gestart kan worden om de realisatie van een bedrijfswoning mogelijk te maken. Het gedrag van mensen ten opzichte van omwonenden is daarbij geen planologisch criterium. De veiligheid van omwonenden wordt door het realiseren van een bedrijfswoning namelijk niet in gevaar gebracht.

2. De wijkraad Rosmalen-Oost, Kruisstraat 4b, 5247 RE Rosmalen, ingekomen op 20 februari 2002

De volgende vragen en opmerkingen vanuit de wijkraad:

1. In het hoofdstuk historie zitten volgens ons inziens enkele foutjes. Er wordt gesproken over een dubbele dijk en woningen op terpen. Er is altijd sprake geweest van één dijk, die

tussen Bruggen en Heeseind geheel is afgegraven rond 1950 (met deze grond zijn de vele wielen gedempt die in dit gebied lagen). Daardoor lijkt het nu dat sommige woningen op terpen staan, maar in feite stonden ze aan de dijk.

Dat sommige weilanden/akkers lager liggen dan de Kruisstraat heeft niets met een dijk te maken, maar zijn ontstaan door ontgrondingen ten behoeve van het maken van een zandbedding voor de bestrating van Bruggen, Kruisstraat en Heeseind medio 1950, ook hierdoor zijn er woningen die nu op een terpjes lijken te staan.

2. Bladzijde 21, Kruisstraat 19 er staat 'handel in kantoormeubelen' in werkelijkheid alleen 'kantoorfunctie'?
3. Bladzijde 22, Vliertwijksestraat 18 er staat 'autohandel' en op de kaart staat dit perceel ingekleurd als 'Woondoeleinden'.
4. Op bladzijde 32, wordt beschreven dat gestreefd moet worden naar woningen in de goedkope en middeldure sector. Dit strookt niet met de aangegeven verdeling per prijsklasse, 20% sociale sector, 30% middeldure sector (tot € 225.000) en 50% dure sector vanaf (€ 225.000) <-- Strookt niet met bovengenoemde opgave.
5. Bladzijde 24, verkeer. Hierover zijn de meningen nogal verdeeld vanuit de wijk. Een groep vindt dat de Kruisstraat minder druk wordt als er een nieuwe ontsluiting wordt aangelegd vanaf 'Grootte Wielen' naar de A59. Dit mindere verkeer geldt dan echter alleen voor een gedeelte van de Vliertwijksestraat (kruispunt tot het industrieterrein). De andere groep vindt dat het verkeer in de hele wijk zal afnemen, wanneer er géén nieuwe weg komt, omdat het sluipverkeer van N59 – A2 voor een deel komt te vervallen als A59 klaar is en bijna geheel wegvalt als de A2 is opgekrikt. Deze groep vindt ook dat als de nieuwe weg er wel komt, er weer nieuw extra sluipverkeer wordt uitgenodigd om deze route te nemen. De meeste zijn het er wel over eens dat als de nieuwe weg er komt, deze er nooit mag liggen, voordat de A2 gereed is, omdat we dan vrijwel zeker te maken krijgen met enorme overlast van sluipverkeer van A2 naar A59.
6. Bladzijde 33, geeft aan dat géén mogelijkheden voor detailhandel wordt meegenomen. Maar wat als de winkelwagen niet meer komt.
7. Bladzijde 33 en 34, op de school is géén mogelijkheid aangegeven voor een functie voor ouderen. Dit wordt nu op vrijwillige basis opgevangen in de kantine van RKKSv, maar wat als een toekomstige beheerder dit niet wil doen.
8. Bladzijde 34 en 35, hierin staat dat er voldoende capaciteit is. Toch zou met eventuele uitbreiding rekening gehouden moeten worden, omdat in het verleden onze club ook gegroeid is doordat vele nieuwe leden uit de nieuwe wijken

van Rosmalen naar ons zijn toegekomen. Dit gaat waarschijnlijk ook gebeuren bij de realisatie van de 'Grootte Wielen'.

9. Op bladzijde 52 staat aangegeven er 3 tot 4 woningen per jaar gebouwd mogen worden. Wordt hiermee bedoeld vanaf de datum van goedkeuring bestemmingsplan of mogen de jaren waarin dit niet gehaald is ingehaald worden?
10. Bladzijde 54, op de onderste regel staat: '-achterzijde Vliertwijksestraat 6 (en 11)', moet waarschijnlijk zijn: '-achterzijde Vliertwijksestraat 9 (en 11)'. Idem bovenste regel bladzijde 57.
11. Op bladzijde 58, in het kader staan enkele onduidelijkheden. Hierin wordt Grintweg 48 genoemd, maar waarschijnlijk wordt hiermee een ander kavel bedoeld. De kosten van de ontgeuringsinstallatie die hier bedoeld wordt, zijn voor rekening van de initiatiefnemer? Graag hierover nadere uitleg/toelichting.
12. Eveneens op bladzijde 58, met Kruisstraat 30c zal waarschijnlijk Kruisstraat 30b bedoeld worden.
13. Op bladzijde 62, staat op iets onder het midden. De maximale goothoogte is 5 meter en de maximale kaphoogte is ook 5 meter. Dit lijkt ons een typefout of mogen er alleen met plat gebouwd worden als ze tot 5 meter willen?
14. De maatregelen 1 en 2 op bladzijde 63 bovenaan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee kan de voetbalclub toch niet opgezadeld worden denken wij. Dit geldt eveneens voor de opwaardering van de geluidsisolatie naar 25 dBA. Graag hierover nadere uitleg/toelichting.
15. Locatie G. Bekijken of de strook achter bij de sportvelden niet toegevoegd kan worden aan deze locatie, dit geldt eveneens voor een stukje groen achter de sportvelden. Je hebt dan de extra mogelijkheid om een uitweg te maken via het zandpaadje langs Vliertwijksestraat 33c. De breedte is hier ook aan de krappe kant om er woningen en een straat te plaatsen denken we. Het stukje sportveld is eventueel te compenseren door een ander stukje groen toe te wijzen aan de sportvelden.
16. Is er al gedacht aan de ontsluiting van Eikenhof 2 en hoe zou deze dan lopen.
17. Bij opheffing van de agrarische functie op de locaties AB, wordt het gebied van mogelijke bebouwing toch kleiner dan de zeeblauwe kleur? Hoe komt deze dan te lopen.

Commentaar gemeente

1. De historische beschrijving is aangepast in overleg met Dhr. Boekwijt van de Afdeling BAM en dr. Ir. J.A. Hendriks kenner in de ontstaansgeschiedenis van de agrarische cultuurlandschappen. De toelichting is aangepast en verwezen wordt gemakshalve naar paragraaf 2.1. en 2.2.

2. De bedrijfsbestemming is gehandhaafd. In de toelichting is aangegeven dat hier een showroom in meubelen met een kantoor is .
3. Vliertwijksestraat 18 betreft een woning. Het bestemmingsplat is als zodanig aangepast.
4. Op bladzijde 32 van de toelichting is het beleid van de gemeente 's-Hertogenbosch verwoord. Dit is het beleid dat geldt voor alle woningbouwlocaties in de gemeente. Op bladzijde 32 is ook aangegeven dat er voor deze locatie zorgvuldig wordt bekeken of dit beleid van toepassing verklaard kan worden op de woningbouwontwikkeling Eikenhof. In de tekst wordt aangegeven dat er maatwerk wordt verricht. Uit nader onderzoek ten behoeve van de realisatie van dit plan zal moeten blijken of het tot de mogelijkheden behoort om de verdeling naar prijsklasse bij te stellen in de richting van woningbouw in de goedkopere sectoren. De prijsklassen van de woningen is in de toelichting aangepast aan het prijspeil 2004.
5. Voor 2005 staat er een nadere studie naar de ligging van de oostelijke ontsluiting op de planning. Van de ontsluiting moet cijfermatig het nut en de noodzaak worden onderbouwd.
6. Het detailhandelsbeleid van de gemeente is gericht op concentratie. Momenteel is er in het buurtschap geen detailhandel aanwezig. Ook in het vigerend bestemmingsplan Kruisstraat 1979 is op geen enkel pand een dergelijke bestemming gelegen. Het zonder meer mogelijk maken van detailhandel zonder inzicht in relevante ruimtelijke ordeningsaspecten zoals verkeersaantrekkende werking, parkeren et cetera kan niet worden ondergebracht onder de terminologie 'een goede ruimtelijke ordening' zoals genoemd in artikel 10 van de wet op de Ruimtelijke Ordening en is derhalve niet toegelaten. Een toekomstig goed onderbouwd initiatief daartoe zal echter door de gemeente op zijn merites worden beoordeeld.
7. Op bladzijde 33 van de toelichting is aangegeven dat er na de realisatie van de nieuwbouw een multifunctionele ruimte aanwezig is. De school is bestemd voor educatieve doelen maar ook doeleinden zoals maatschappelijke dienstverlening en sociaal-culturele en sociaal-maatschappelijke doeleinden. Dat betekent dat deze ruimten in goed overleg tussen de school en de diverse gebruikers voor vele doeleinden gebruikt worden, dus ook voor genoemde functie voor ouderen.
8. De capaciteit van het sportcomplex is berekend. Hieruit blijkt dat de capaciteit ruim voldoende is en dat er nog een toename van leden mogelijk is. Het sportcomplex van de Groote Wielen is reeds in procedure gebracht en verplaatsing van voetbalclub OJC is in voorbereiding. Er zal volgens

de voorlopige planning in 2005 gestart worden met de uitvoering van het sportcomplex.

9. Beleidsmatig wordt uitgegaan van een toevoeging van 3 tot 4 woningen per jaar voor een buurtschap als de Kruisstraat binnen de stad 's-Hertogenbosch. De woningbouwplanningen worden op elkaar afgestemd om naar verhouding binnen de stad als geheel een evenwichtig proces tot stand te brengen. Binnen het buurtschap heeft er de laatste 20 jaar nauwelijks een uitbreiding van woningbouwcapaciteit plaatsgevonden. De gemeente is voornemens een inhaal-slag te maken. Dit blijft echter afhankelijk van de beschikbaarheid van gronden en het voldoen aan de voorwaarden die daaraan worden gesteld zoals het opheffen van een aantal milieucontouren.
10. De nummering van de Vliertwijksestraat is aangepast en verwezen wordt naar de toelichting
11. De genoemde tekst betreffende Grintweg 48 is niet correct en de tekst is aangepast in Vliertwijksestraat 40/Grintweg 3, verwezen wordt naar de toelichting. Voor de frietzaak is een melding in het kader van de wet milieubeheer gedaan. Op basis daarvan geldt dat bij melding van klachten er maatregelen dienen te worden genomen. Dit kan door het plaatsen van een ontgeuringsinstallatie. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de eigenaar/exploitant van de frietzaak.
12. De tekst is veranderd in Kruisstraat 30B en verwezen wordt naar de toelichting.
13. Op bladzijde 62 worden de regels voor nieuwbouw op de uitbreiding aangegeven. In de tekst wordt bedoeld dat de goothoogte van de woningen maximaal 5.00 meter mag bedragen. Verder dient de woning voorzien te worden van een kap. De kap mag een hoogte van maximaal 5.00 meter bedragen. Dit betekent dat er woningen kunnen komen met een goothoogte op 5.00 meter en een totale bouwhoogte van 10.00 meter.
14. Voordat de uitbreiding van Eikenhof wordt gerealiseerd moeten er nog diverse onderzoeken plaatsvinden. Zo zal er een onderzoek moeten komen naar het licht- en geluid-belasting van de sportvelden op de woonomgeving. Om het mogelijk te maken om in de nabijheid van de sportvelden woningen te realiseren zullen er diverse maatregelen getroffen moeten worden waaronder geluidsisolatie. Deze extra kosten voor de woningbouw zijn voor rekening van de initiatiefnemer en niet voor de voetbalclub.
- 15.-16. Voor locatie G is uitsluitend een stedenbouwkundige proefverkaveling opgenomen in het bestemmingsplan. Dat wil niets zeggen over het uiteindelijke plan. Verkeerstech-nisch is het mogelijk dat het verkeer zowel via de Vliertwijk-sestraat tussen nummer 13B en 15, als via de Kruisstraat tussen nummer 15 en de nieuwe woning ten oosten van

Kruisstraat 11 het plangebied inrijdt. Het betreft hier een plangebied met een zeer gering aantal woningen, waardoor de huidige profielen van de wegen toereikend zijn. Ook wet-
telijk zal er ten aanzien van het verkeer geen geluidsnorm worden overtreden, temeer omdat hier op termijn het 30 kilometer per uur regiem wordt ingevoerd. De wijzigingsbevoegdheid is in zuidelijke richting verlengd om eventueel te kunnen ontsluiten via het zandpad. Dit valt echter buiten het kader van dit bestemmingsplan en is voor de capaciteit van de verkeersafwikkeling ook niet noodzakelijk.

17. Indien de agrarische functies worden opgeheven, kan de bestemming worden veranderd. Op dit moment zijn er nog geen agrarische bestemmingen opgeheven en zijn de bouwblokken op de plankaart uniform overgenomen van het bestemmingsplan Kruisstraat 1979 met de daarbij behorende rechten. Een uitzondering hierop wordt gevormd door Kruisstraat 30A-30B. Het bouwvlak is op verzoek van de eigenaar aangepast en naar achteren geplaatst. Het voorterrein is wel als agrarische functie gehandhaafd. De aanwezige agrarische bebouwing zal op termijn verdwijnen. Het perceel Kruisstraat 30C is wel aangepast. De voorzijde van het perceel is bestemd tot Wonen en de achterzijde van het perceel heeft de bestemming Agrarisch Gebied (AG) waarop geen bebouwing mogelijk is.

3. Mevrouw G.L. Bronsfoort, Kruisstraat 28, 5247 RE Rosmalen, ingekomen 25 februari 2004, SO/ROS nr. 1915

Verzocht wordt om de plangrens in westelijke richting zodanig aan te passen dat het perceel Kruisstraat 28 binnen de grenzen van de herziening komt te vallen. De redenen daarvoor zijn dat het genoemde perceel zowel visueel, fysiek en stedenbouwkundig gezien aangesloten is aan de bebouwingslijn van de bebouwde kom. De zijgevel van de garage is slechts één meter van de plangrens verwijderd, de zijgevel van het huis drie meter. Gezien de toekomstige bouwka-
vel tussen Kruisstraat 28 en Kruisstraat 30 wordt de aangesloten bebouwing nog sterker benadrukt.

Commentaar gemeente

De woning van inspreker valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied dat sinds enige tijd onherroepelijk is. In het streekplan is de Buurtschap Kruisstraat aangemerkt als stedelijke regio en de grenzen daarvan zijn de grenzen van onderhavig bestemmingsplan. Aan die begrenzing wordt mede vastgehouden om precedentwerking ten opzichte van andere aan het plangebied grenzende kavels die grotendeels gelegen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied, te voorkomen. Het opnemen van het perceel in onderhavig plangebied kent geen enkele

meerwaarde ten opzichte van de bestaande visuele, fysieke en stedenbouwkundige relatie met de bebouwing in het plangebied. Voor wat betreft de invulling van het criterium van de noodzaak van een goede ruimtelijke ordening is medewerking aan onderhavig verzoek derhalve niet nodig.

4. Mevrouw mr. M.M. de Vaal van SRK Rechtsbijstand namens de familie M.F. van der Donk, Grintweg 7, te Rosmalen, ingekomen 18 februari 2004, SO/ROS nr. 1682

1. In het voorontwerp heeft het gehele perceel Grintweg 7a, gelegen naast het perceel van cliënte, de bestemming Bedrijven gekregen met de wijzigingsbevoegdheid F. In het vigerende bestemmingsplan heeft het voorterrein van het perceel Grintweg 7a de bestemming voortuin. Op grond van de betreffende bestemming mag het voorterrein niet gebruikt worden ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, zoals het stallen van auto's voor de verkoop. Thans wordt het voorterrein wel gebruikt ten behoeve van het stallen van auto's voor de verkoop en heeft uw College geweigerd tegen dit illegale gebruik op te treden. Tegen de betreffende weigering om handhavend op te treden, is onder andere door cliënte beroep ingesteld bij de rechtbank 's-Hertogenbosch. Het voorontwerpbestemmingsplan duidt erop dat de gemeenteraad vooralsnog voornemens is om het gebruik van het voorterrein van het perceel Grintweg 7a ten behoeve van het ter plaatse aanwezige autobedrijf Moonen B.V. te legaliseren. Cliënte kan het echter niet eens zijn met de bestemming van dit perceel gelegen direct naast haar perceel, Grintweg 7. Zij is van mening dat het toekennen van een bedrijfsbestemming aan het voorterrein in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De omvang van het autobedrijf Moonen is te groot voor het perceel Grintweg 7a en past qua aard, schaal en uitstraling niet in een woonstraat. Dit uit zich onder ander in het gegeven dat het voorterrein thans illegaal in gebruik is (genomen) voor het stallen van auto's bestemd voor de verkoop en dat onder andere de vrachtauto van het autobedrijf Moonen op de Grintweg, aan de overzijde van het perceel wordt gestald, nu daarvoor onvoldoende ruimte resteert op het terrein zelf. Dit is van negatieve invloed op de verkeersveiligheid ter plaatse en kan naar de mening van cliënte uit oogpunt van ruimtelijke ordening geen wenselijke ontwikkeling zijn.
2. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt op bladzijden 32 en 33 aangegeven dat de in de buurtschap aanwezige kleine bedrijven niet actief zullen worden aangepakt. Erkent wordt echter dat in een aantal gevallen (waaronder het geval van autobedrijf Moonen) sprake is van parkeeroverlast. Vervolgens wordt aangegeven dat in het bestemmingsplan de bedrij-

ven geen tot zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden krijgen. Autobedrijf Moonen krijgt in het voorontwerpbestemmingsplan echter aanzienlijke uitbreidingsmogelijkheden, althans wordt de reeds gerealiseerde uitbreiding gelegaliseerd. Met meer dan 25% neemt de oppervlakte van het terrein met de bestemming bedrijven van autobedrijf Moonen BV toe. Een dergelijke uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten past niet in een straat met een woonkarakter. De betreffende uitbreiding is in strijd met uw eigen bedrijvenbeleid, zoals neergelegd in paragraaf 3.10 van het voorontwerpbestemmingsplan.

3. Verder wordt in het voorontwerpbestemmingsplan de indruk gewekt dat terzake de in de buurtschap aanwezige bedrijven geen klachten bekend zouden zijn. Ten aanzien van autobedrijf Moonen is dit echter onjuist. In 1999 is door autobedrijf Moonen het voorterrein in gebruik genomen voor het stallen van auto's bestemd voor de verkoop. Vanaf dat moment zijn er door de direct omwonenden ook klachten ingediend bij uw College over het voornoemde gebruik. Nu het thans illegale gebruik van het voorterrein/de uitbreiding van het autobedrijf Moonen klachten genereert van omwonenden, dient bij het bestemmen van het voorterrein een weloverwogen belangenafweging plaats te vinden. Uit niets blijkt dat een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden en of is beoordeeld of op basis van een goede ruimtelijke ordening een autobedrijf van dergelijke omvang wel thuishoort in een dergelijke woonomgeving. De bestaande klachten van omwonenden lijken in het voorontwerpbestemmingsplan te worden genegeerd.
4. Voorts wordt op bladzijde 60 van het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven dat het karakteristiek van de Grintweg bestaat uit vrijstaande woningen. De gedeelten van het perceel gericht naar de Grintweg zijn dan ook in gebruik als voortuinen. In de karakteristiek van vrijstaande woningen past duidelijk niet een terrein met een bedrijvenbestemming waarop duidelijk zichtbaar vanaf de Grintweg de goederen die verhandeld worden, worden opgeslagen. Om het betreffende bedrijf vanuit oogpunt van ruimtelijke ordening enigszins passend in de Grintweg te maken, dient het gedeelte van het perceel Grintweg 7a dat zichtbaar is vanaf de Grintweg, aan te doen als voortuin, doch in ieder geval niet als terrein voor buitenopslag van handel/goederen. Naar de mening van cliënte dient uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening de bedrijfsactiviteiten op de achterzijde van het perceel plaats te vinden.
5. Terzake de wijzigingsbevoegdheid F, welke eveneens betrekking heeft op het perceel Grintweg 7a wenst cliënte op te merken dat zij het niet eens kan zijn met de in de bevoegdheid opgenomen optie dat in de bestaande bebouwing een woonhuis kan worden gerealiseerd. Althans voor zover dit voorziet in de mogelijkheid om de woning geheel of gedeeltelijk op de verdieping te realiseren en alsdan de goothoogte van het

bestaande bedrijfspan over een lengte van 10 meter, over de volle breedte van het bedrijfspan verhoogd mag worden tot maximaal 6 meter en de nokhoogte tot maximaal 9 meter. Qua ruimtelijke uitstraling past een pand die wordt gebouwd conform de maximale maten, niet in de directe omgeving. De omliggende woningen die eveneens zichtbaar zijn vanaf de Grintweg, aldus georiënteerd zijn op de Grintweg, hebben een goothoogte van 4,5 meter of 3.5 meter. Daardoor bevindt zich de eerste verdieping al onder de kap van de woningen en krijg je een bungalowachtige uitstraling. Door de goothoogte in de wijzigingsbevoegdheid F voor autobedrijf Moonen B.V. te stellen op maximaal 6 meter wordt de mogelijkheid geboden om een bouwwerk te realiseren met twee 'rechte' verdiepingen en vervolgens een kap. Dit past niet tussen de type woningen die ter plaatse reeds aanwezig zijn. Naar de mening van cliënte kan derhalve geen sprake zijn van goede ruimtelijke ordening.

Verder wordt in de wijzigingsbevoegdheid aangegeven dat een dakterras aan de achterzijde, bij een woning op de verdieping, is uitgesloten. Cliënte stelt zich op het standpunt dat een dakterras aan de zijkanten van bebouwing op het perceel Grintweg 7a eveneens uitgesloten moeten worden, nu dat een onevenredige aantasting van de privacy van de omwonenden tot gevolg zal hebben. Het voorgaande gaat eveneens op voor vensters van doorschijnend glas op de eerste verdieping en zolderverdieping van het bouwwerk/de woonverdieping, voor zover deze uitkijken op de omliggende percelen.

6. In de overgangsbepalingen is ten aanzien van gebruik van grond en opstallen gesteld dat het gebruik van de grond strijdig met het plan op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, mag worden gehandhaafd. Dit is echter een te ruime overgangsbepaling. Daarmede zou namelijk bestaand gebruik dat ook in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, worden gelegaliseerd. Dit gaat naar de mening van cliënte te ver. Weliswaar is in artikel 17.3 aangegeven dat het gebruik dat ook al in strijd was met het thans vigerende/voorgaande bestemmingsplan, niet kan worden gehandhaafd. Doch in het betreffende artikel wordt verwezen naar artikel 16.2. Dit zou artikel 17.2 moeten zijn. De verwijzing in artikel 17.3 dient derhalve te worden gewijzigd naar artikel 17.2.

Commentaar gemeente

1. De buurtschap is van oudsher een gemeenschap waarin wonen, werken en andere functies met elkaar vermengd zijn. In de buurtschap zijn bijvoorbeeld twee andere autohandelbedrijven gevestigd in de Vliertwijksestraat in een vergelijkbare situatie. Het bedrijf opereert binnen de bestaande bestemming bedrijven. Strijd met het bestaande bestemmingsplanregime wordt alleen geconstateerd bij het gebruik als (uit)stalling van

auto's op het voorste gedeelte van het perceel dat in het geldende bestemmingsplan is aangewezen als 'voortuin'. Bij alle percelen die zijn aangewezen voor bedrijfsdoeleinden vinden bedrijfsactiviteiten plaats op het gehele perceel. In vergelijkbare woongemeenschappen niet ongebruikelijk en historisch gegroeid. Het is onmogelijk geworden om parkeervakken langs de Grintweg te realiseren mede omdat er onvoldoende gemeentegrond ter plaatse meer is. Gelet op de gebruikintensiteit van de Grintweg en het geringe aantal omwonenden en bezoekers van de autohandel, wordt de verkeersveiligheid ter plaatse voldoende geacht. Indien de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse wordt ingeroepen wordt het planologisch mogelijk om de gemeentelijke parkeernorm toe te passen zodat parkeren op eigen terrein kan worden afgedwongen.

2. Het buurtschap kenmerkt zich juist door de menging van functies en is niet alleen maar een woonstraat. Bestaande rechten vanuit het geldende bestemmingsplan worden gerespecteerd. Andere uitbreidingsmogelijkheden worden niet gegeven. Verwezen wordt naar de motivering daarvan naar paragraaf 7.6 van de toelichting behorende bij dit bestemmingsplan. De plankaart is aangepast.
3. De autohandel valt binnen de ter plaatse geldende bedrijfsbestemming van het geldende bestemmingsplan Kruisstraat 1979. Zoals hiervoor aangehaald is slechts het gebruik van de autohandel van de voortuin in strijd daarmee. Voor de motivering daarvan wordt gemakshalve naar het gemeentelijk commentaar onder 1. van deze alinea verwezen.
4. Zie het hiervoor aangehaalde.
5. De wijzigingsbevoegdheid is veranderd. Verwezen wordt naar Wijzigingsbevoegdheid F van de toelichting op bladzijde 60 van onderhavig ontwerpbestemmingsplan. Een woning aan de voorzijde blijft tot de mogelijkheden behoren, mits het hoofdgebouw en het bijgebouw 3.00 meter uit de zijdelingse perceelsgrens wordt gesitueerd. De goothoogte van de woning mag maximaal 4.00 meter bedragen en de goothoogte maximaal 9.00 meter. Verder is er ook een inpandige woning aan de voorzijde mogelijk. In verband met privacy aspecten wordt de woning uitsluitend aan de voorzijde toegestaan, waarbij de woonfunctie op de begane grond is gesitueerd en eventuele (slaap)ruimten erboven. Er worden geen mogelijkheden geboden het bedrijfspand in goot- of nokhoogte te verhogen. Dakterrassen worden eveneens om privacy aspecten uitgesloten.
6. De wijzigingsbevoegdheden in de voorschriften zijn aangepast.

5. A.F. van der Wielen, p/a Grintweg 9, 5249 RK Rosmalen, ingekomen 20 februari 2004, SO/ROS nr. 1788

Als eigenaar van het bedrijfspand achter het woonhuis op het adres Grintweg 9 wordt bezwaar gemaakt tegen het gedeelte van het bestemmingsplan Buurtschap Kruisstraat waarin het perceel Grintweg 7a als geheel een bedrijvenbestemming krijgt en ook een bedrijfswoning mag worden opgericht om de volgende redenen:

1. In uw voornemen schrijft u dat u voornemens bent de bestaande bedrijven geen tot zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden te geven. Dit voornemen staat haaks op de uitbreiding die u toestaat op het perceel Grintweg 7a;
2. Voorts beschrijft u dat u de bestaande bedrijven niet actief wil verwijderen omdat de milieueisen niet worden overschreden. Aangegeven wordt dat gegevens in het bezit zouden zijn die aantonen dat op het perceel Grintweg 7a verontreiniging is aangetroffen die de interventiewaarden te boven gaan.
3. Indien u het gehele perceel 7a tot bedrijventerrein maakt, zal dit grote gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van mijn bedrijfspand, er geldt namelijk een erfdienstbaarheid op het voorterrein van Grintweg 7a.
4. Indien u het toestaat dat het bedrijf aan Grintweg 7a dermate groot wordt, zal de parkeeroverlast aan de Grintweg nog meer toenemen, met alle gevaarlijke situaties van dien;
5. als gebruiker van mijn bedrijfspand kom ik regelmatig ter plaatse en ben regelmatig geconfronteerd met het geweldadige optreden van de eigenaar en zijn 'kennissen' van het pand aan Grintweg 7a. Er zijn verschillende civiele procedures gevoerd om ons rechtmatige gebruik van mijn bedrijfspand mogelijk te maken. Dit is bekend bij wijkagent Sietse Klein en ook bij wethouder Eugster. Indien een bedrijfswoning zou worden toegewezen, is dit een aanslag op de gemoedsrust van de buurtbewoners.

Geadviseerd wordt het bedrijf te verplaatsen naar het nieuwe bedrijventerrein kruisstraat II en het vrijkomende terrein te gebruiken voor reguliere woningbouw (seniorenwoningen).

Commentaar gemeente

1. Zie reactie gemeente onder 4.2 . Uitbreiding is niet toegestaan, de plankaart is aangepast.
2. Van genoemde gegevens over het ter plaatse aangetroffen verontreiniging die de interventiewaarden te boven zouden gaan, is bij de gemeente niets bekend.
3. De erfdienstbaarheid wordt door het ontwerpbestemmingsplan niet aangetast. Een erfdienstbaarheid is een privaatrechtelijke kwestie die niet wordt gehinderd door de mogelijkheden van een bestemmingsplan. Privaatrechtelijk kan worden afgedwongen dat bouwen op die gronden wordt verboden, zelfs al

zou sprake zijn van een rechtmatige bouwvergunning daartoe. Vergunningvrije bouwwerken vormen een voorbeeld van bebouwing die zonder meer zou kunnen worden opgericht, maar tegengehouden kunnen worden door de privaatrechterlijke aard van de erfdienstbaarheid. Op de onderhavige gronden is echter geen rechtstreekse bouwtitel gelegd maar een wijzigingsbevoegdheid. Bij toepassing daarvan wordt door de gemeente de erfdienstbaarheid meegenomen in stedenbouwkundige invulling ervan.

4. Bij invoeren van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan kan de gemeentelijke parkeernorm worden toegepast. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden en de huidige norm (november 2004) bedraagt 3,2 parkeerplaats per 100m² bedrijfsvloeroppervlakte.
5. De gemeente is niet voornemens om het bedrijf te verplaatsen naar het bedrijventerrein Kruisstraat II. Zoals hiervoor aangehaald wordt de functie en de mogelijke uitbreiding ervan stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. De onderlinge relaties en het gedrag van mensen vormen daarbij geen planologisch toetsingskader.

6. De heer A.C.M. van der Loop, Kruisstraat 38, 5247 RE Rosmalen, ingekomen 18 februari 2004, SO/ROS nr. 1692

In verband met de in de toekomst noodzakelijke uitbreiding van het horecabedrijf Kruisstraat 38 wordt verzocht ter plaatse een bebouwingspercentage van 100% op te nemen.

Commentaar gemeente

Het pand is gelegen op het kruispunt van de Vliertwijksestraat en de Kruisstraat. De bestaande rechten worden gerespecteerd maar een uitbreiding wordt stedenbouwkundig en vanuit de parkeerproblematiek niet wenselijk geacht. Het betreft hier voorts een pand dat geplaatst is op een lijst van potentiële gemeentelijke monumenten. De uitbreiding van dit pand behoudens de bestaande mogelijkheden wordt ook om die reden niet voorstelbaar geacht. Een bebouwingspercentage voor het gehele perceel tot 100% wordt niet mogelijk geacht. Een dergelijke omvangrijke bebouwing past niet bij het bestaande pand met historische waarde en past niet binnen de maat en schaal van de bebouwing van de omgeving. Verder dient het parkeren voor wat betreft de horeca bij het toestaan van uitbreiding buiten de bestaande rechten, op het eigen terrein te worden opgelost en daarvoor is geen ruimte.

7. de heer Winkelman van drs. H.E. Winkelman juridisch adviesbureau B.V. namens de heer J.G.V.D. van Rosmalen, Vliertwijksestraat 19, te Rosmalen, ingekomen 18 februari 2004, SO/ROS nr. 1681

1. Cliënt heeft kennisgenomen van uw voornemen om in de buurtschap Kruisstraat de in de tachtiger jaren gerealiseerde woonwijk De Eikenhof uit te breiden, hetgeen hij op zich ten zeerste toejuicht, daar dit de leefbaarheid van de buurtschap verder kan versterken en kan waarborgen dat er een verantwoord woon- en leefklimaat kan blijven bestaan. Ook uit sociaal oogpunt acht cliënt dit zeer gewenst. Immers, in vele buurtschappen wordt vergrijzing en uitstroom van de jeugd geconstateerd. Zoals in de plantoelichting is opgemerkt kan de buurtschap dan voor de langere termijn als stedenbouwkundige entiteit worden gewaarborgd. Cliënt heeft evenwel geconstateerd dat artikel 15 van de planvoorschriften voorziet in een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Uit de op de plankaart aangegeven aanduidingen blijkt dat deze wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op een gebied, dat direct grenst aan de eigendommen van cliënt en aan het sportcomplex Eikenhagen. Cliënt heeft sterke twijfel of dit gebiedje wel uit stedenbouwkundig oogpunt geschikt is om in de toekomst als woningbouwlocatie te kunnen fungeren. In de plantoelichting is aan diverse milieu-aspecten aandacht besteed, echter naar de mening van cliënt ontbreekt daarbij een onderzoek naar de milieugevolgen die ten gevolge van de aanwezigheid van het sportpark op de omgeving kunnen ontstaan. Cliënt acht het van groot belang hierop te attenderen, opdat naar zijn mening ten onrechte in de plantoelichting geen aandacht is besteed aan de indicatieve richtlijnen, zoals die zijn opgenomen in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering, laatste herziene versie d.d. 1999. In deze brochure is een veldsportcomplex (met verlichting), waartoe het sportcomplex Eikenhagen naar mijn mening dient te worden gerekend, gerangschikt onder de SBI-code 9261.2, waarbij voor geluid uitgegaan wordt van een afstandsmaat van 50 m. Daarnaast blijkt uit deze brochure dat de aspecten verkeer en visueel voorzien zijn van het getal 2 en dat als grootste in acht te nemen afstandsmaat 50 m staat aangegeven.
2. Cliënt constateert dat het gebied van de wijzigingsbevoegdheid nagenoeg geheel binnen deze afstandsmaat van 50 m is gelegen, zonder dat op enigerlei wijze is gemotiveerd waarom en op welke wijze een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van deze woningen kan worden gegarandeerd. Verder constateert cliënt dat volgens de plankaart de grens van de wijzigingsbevoegdheid op enkele meters van zijn eigendommen is gelegen, waardoor het mogelijk is dat op slechts enkele meters afstand van zijn woning nieuwbouw kan

worden gerealiseerd. Hij is ernstig bevreesd dat de woningbouw, die op dit gebied mogelijk wordt gemaakt, zijn belangen aantast, waarbij onder meer gedacht kan worden aan het aantasten van zijn privacy.

3. Volgens de plankkaart ligt de grens van de voornoemde wijzigingsbevoegdheid ter hoogte van de woningen Vliertwijksestraat 23 t/m 33a op slechts 12 tot 16 m achter de aanwezige hoofdbebouwing, hetgeen naar zijn mening zeer kleine achtertuinen inhoudt, die zijns inziens niet passen binnen de aanwezige stedenbouwkundige structuur van de buurtschap. Verder constateert cliënt uit de toelichting van het bestemmingsplan (met name uit de op bladzijde 61 vermelde stedenbouwkundige proefopzet) dat er op de gronden, die thans nog voorzien zijn van de bestemming 'Agrarisch gebied' uitsluitend een ontsluitingsweg is geprojecteerd, waarlangs 15 woningen zijn gesitueerd. Het komt cliënt voor, dat deze vorm van inrichting geen blijk geeft van een duurzaam en zuinig ruimtegebruik.
4. Ten slotte merkt cliënt op, dat van de voorschriften deel uitmaakt een Staat van inrichtingen, waarin in relatie tot SBI-codes aangegeven wordt onder welke milieucategorie een bepaalde activiteit zou vallen. Cliënt heeft evenwel geconstateerd dat deze staat van inrichting niet correspondeert met de hiervoor genoemde VNG-brochure, doch met de inmiddels vervangen VNG-brochure uit 1992.

Cliënt verzoekt u het onderhavige bestemmingsplan zodanig te veranderen, dat met het bovenstaande rekening wordt gehouden en de buurtschap na zeer vele jaren wachten toch enige uitbreiding kan ondergaan. Cliënt merkt op, dat hij graag bereid is deze inspraakreactie mondeling toe te lichten om de mogelijkheden te bezien, dat de beoogde woningbouw zodanig wordt geprojecteerd dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat en daarnaast bij hem zijn privacy gewaarborgd blijft.

Commentaar gemeente

1. De gemeente is zich ervan bewust dat de verdere ontwikkeling van Eikenhof mogelijk belemmerd wordt door de ligging van het sportveld en de milieucontouren die daarmee samenhangen. Daarom is er in hoofdstuk 4 onder paragraaf 4.4 aandacht besteed aan het aspect lichtbelasting ten gevolge van een sportcomplex. Daarnaast is er in hoofdstuk 7 onder wijzigingsbevoegdheid G aangegeven welke milieuaspecten een rol kunnen spelen bij de ontwikkeling van Eikenhof als gevolg van de relatie met het sportcomplex. Daarbij worden met name de aspecten licht- en geluidsoverlast genoemd. De woningen zijn om die reden ook op een zo groot mogelijke afstand van het sportcomplex geprojecteerd. De genoemde afstanden zijn richtafstanden. Hierover kan het volgende worden aangehaald uit 'Bedrijven en Milieuzonering' tweede druk, 2001. 'Bij het

bepalen van de te houden afstand van een gevoelige functie (zoals wonen) tot een functie met een bepaalde uitstraling, gaat het om maatwerk. Suggesties worden gedaan voor wijzen waarop milieuzonering tussen bronnen en gevoelige functies kan worden toegesneden op de lokale situatie, zowel inhoudelijk als juridisch in bestemmingsplannen. Elke gemeente kan ideeën ontleen aan deze publicatie. Afhankelijk van de lokale omstandigheden zullen eigen keuzen moeten worden gemaakt. Nadrukkelijk wordt erop gewezen dat de afstanden in de tabel bij deze publicatie slechts indicatieve informatie geven en zeker niet als 'standaard'-norm bedoeld zijn. De informatie heeft geen betrekking op individuele bedrijven of situaties. Iedere concrete situatie moet in haar eigen context worden geplaatst en vergt een eigen aanpak en besluitvorming. Immers, binnen bedrijfstypen of tussen gebieden kunnen zich grote verschillen voordoen. Specifieke maatregelen of omstandigheden kunnen leiden tot kleinere of grotere afstanden.' Kortom, onderzocht moet worden welke (mitigerende) maatregelen ingezet kunnen worden om woningbouw toch mogelijk te maken. Voor de gehele ontwikkeling speelt het kostenverhaal een belangrijke rol. De gemeente weegt alle belangen maar ook alle kosten tegen elkaar af om te komen tot een sluitende financiële afweging. De gemeente start eind 2004/begin 2005 de onderhandelingen met de grondeigenaren. Voordat invulling gegeven kan worden aan de betreffende wijzigingsbevoegdheid zullen de benodigde milieutechnisch onderzoeken een vervolg krijgen. Het is planologisch-juridisch echter niet noodzakelijk om deze in deze fase van de bestemmingsplanprocedure uit te voeren.

2. Zoals hiervoor is aangehaald zegt het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid nog niets over de concrete invulling daarvan op perceelsniveau anders dan de voorwaarden waaronder medewerking wordt verleend. De richtafstand van 50 meter kan zoals eveneens hiervoor al is aangehaald door het nemen van maatregelen worden verkleind. Het nieuwe kavel waarop grondgebonden woningen zijn geprojecteerd is op een afstand van ruim 45 meter van het hoofdgebouw en op circa 38 meter achter de bouwstrook van inspreker gelegen. Genoemde afstanden zijn in een woonomgeving stedenbouwkundig niet onaanvaardbaar.
3. De achtertuinten van de nieuwe woningen zijn in dit geval inderdaad niet riant. Dit geldt ook voor de nieuwe woningen achter Vliertwijksestraat 23 tot en met 33a. Toch is de gemeente van mening dat een uitbreiding aanvaardbaar is om de volgende redenen:
 - vanuit de stedenbouwkundige structuur, het assenkruis, is dit de enige locatie waar projectmatig een aantal woningen gerealiseerd kan worden zonder op grove inbeuk te maken op die structuur;

- de achtertuinen c.q. kavels zijn in ieder geval vergelijkbaar met het overige plangebied Eikenhof;
- deze gronden kunnen beschikbaar komen, deels door aankoop en deels omdat deze in eigendom zijn van de gemeente;
- de gronden sluiten direct aan op de bestaande bebouwing van Eikenhof en er kan worden aangesloten op de ondergrondse infrastructuur;
- vanuit het aspect leefbaarheid is het belangrijk dat er binnen de buurtschap woningen worden toegevoegd. Op deze locatie wil de gemeente zelf tot woningbouwontwikkeling komen om juist te kunnen bouwen voor bepaalde doelgroepen, waaronder de starters. Alle overige woningbouwlocaties zullen als particuliere ontwikkeling ter hand worden genomen;
- over dit gebied is geen stankcirkel gelegen.

Het stedenbouwkundig plan is slechts een proefverkaveling. Het gebied wordt zo effectief mogelijk worden ingericht. Het is niet mogelijk om aan de andere zijde van de geprojecteerde straat woningen te realiseren om mede door inspreker zelf aangehaalde milieutechnische reden. Er dient rekening te worden gehouden met de huidige rechten van de exploitant inzake het sportcomplex en de daarbij behorende afstandnorm. Het is dus noodzakelijk om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om bebouwing toch mogelijk te maken en middels maatwerk zal bepaald worden welke afstanden minimaal noodzakelijk zijn. In deze zogenaamde 'milieubuffer' zal ruimte worden geboden voor waterinfiltratie (afkoppeling hemelwaterafvoer als gevolg van de nieuwbouw). Dit kan zodanig worden vormgegeven dat hier tevens een 'groene ruimte' ontstaat van enige omvang waarop bijvoorbeeld kan worden gespeeld en/of voorzieningen worden gerealiseerd voor het parkeren.

4. De inspraakreactie is correct en in het bestemmingsplan is opgenomen de meest recente versie en wel die van 2001.

8. drs. H.P.M. Manders van ZLTO namen maatschap A. en M. van der Biezen - Vorstemans, Kruisstraat 7 te Rosmalen, ingekomen 19 februari 2004, SO/ROS nr. 1737

Het bestemmingsplan maakt wonen middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk aan de westrand van de Kruisstraat. De maatschap wil voorkomen dat het agrarische bedrijf (veehouderij: 80 koeien, 70 stuks jongvee) en varkenshouderij (420 vleesvarkens) belemmerd gaat worden in haar ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van deze woningen. De minimaal benodigde afstand ten opzichte van agrarische bedrijven van woningen bedraagt in onderhavige situatie 167 meter omdat het de afstand tot de

bebouwde kom (categorie 1 object) en een veehouderij met 420 mestvarkenseenheden betreft.

Commentaar gemeente

De stankcirkels zijn recentelijk berekend onder meer ten behoeve van dit bestemmingsplan. Het buurtschap Kruisstraat wordt in die berekeningen aangemerkt als stedelijke regio categorie II, en niet categorie I en daarmee veranderen de afstanden. Verwezen wordt naar de tekst van hoofdstuk 4, paragraaf 4.3.1. en de tekening op bladzijde 40. Het bedrijf van inspreker is in beeld gebracht. De bedrijfsvoering vormt geen belemmering voor de uitbreiding en de uitbreiding vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van inspreker als het gaat om de individuele stankcirkel van het bedrijf. De gecumuleerde stankcirkel van het bedrijf met die van de buurman op het adres Kruisstraat 9-9B ligt wel over een gedeelte van de wijzigingsbevoegdheid A.

9. de heer F.G.A. Pennings, Vliertwijksestraat 4c, 5249 RH Rosmalen, ingekomen 19 februari 2004, SO/ROS nr. 1740

Bezwaar wordt gemaakt tegen de middels de bestemmingsplanherziening voorgenomen legalisering van de zonder vergunning opgerichte bouwwerken op de percelen C1978 en C1887 behorende bij het adres Kruisstraat 19. Verzocht wordt daartegen indien mogelijk, op te treden.

Commentaar gemeente

Van slechts een gedeelte van de ter plaatse aanwezige bebouwing kunnen vergunningen worden achterhaald. Dat wil niet zeggen dat er illegaal gebouwd is. Tijdens en na de samenvoeging van de gemeente 's-Hertogenbosch en Rosmalen zijn dossiers zoek geraakt of abusievelijk vernietigd. De huidige bebouwing wordt positief bestemd omdat het bestaande bedrijf met haar activiteiten de woonomgeving niet onevenredig schaadt. Er worden geen uitbreidingsmogelijkheden gegeven. De functie en de bestaande bebouwing ter plaatse wordt aanvaardbaar geacht en passend binnen de structuur van de Kruisstraat die gekenmerkt door menging van functies.

10. de heer J. van de Meulenreek, Grintweg 5, 5249 RK Rosmalen, ingekomen 12 februari 2004, SO/ROS nr. 1508

Bezwaar wordt gemaakt tegen een eventuele woning op de verdieping van Grintweg 7a van W.A. Moonen V.O.F. De redenen daarvoor zijn de aantasting van privacy omdat het perceel van inspreker op 13 meter is gelegen en een pand met zo'n goot-

hoogte totaal niet in de omgeving (poldergebied/buitengebied) past. De bestaande woningen in de directe omgeving zijn laag gebouwd (agrarische bouw).

Commentaar gemeente

De mogelijkheden voor een bedrijfswoning zijn zodanig aangepast dat aan de reactie van inspreker tegemoet wordt gekomen. Verwezen wordt naar de nieuwe voorwaarden behorende bij de betreffende wijzigingsbevoegdheid.

11. de heer D.H.F.M. Korsten, p/a Kruisstraat 18, 5247 RE Rosmalen, ingekomen 6 februari 2004, SO/ROS nr. 1257

Verzocht wordt om buiten het plangebied een woning en een africhtingshal voor paarden te mogen realiseren omdat in de Bruggen en binnen het onderhavige plangebied zoveel te gebeuren staat.

Commentaar gemeente

Verzoek valt buiten het plangebied en wordt derhalve buiten behandeling van dit bestemmingsplan gelaten.

12. de heer Winkelman van drs. H.E. Winkelman juridisch adviesbureau B.V. namens de A.R.P. Weg- en waterbouw en de heer A.R. Pennings en mevr. J. Pennings, gevestigd, respectievelijk wonend te Vliertwijksestraat 33c, te Rosmalen, ingekomen 31 maart 2004, SO/ROS nr. 3108

Het betreffende voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 25 januari jongstleden gedurende een periode van 4 weken ter inzage gelegen. Ondanks dat de betreffende termijn reeds enige weken geleden is verstreken achten cliënten het noodzakelijk u te attenderen op een aantal onjuistheden, die naar hun mening in dit voorontwerpbestemmingsplan zijn geslopen.

1. Uit het vermelde in hoofdstuk 4.3.2 blijkt dat er op het adres Vliertwijksestraat 33c een opslag plaats vindt ten behoeve van grond-, weg- en waterbouw. Dit bedrijf wordt ter plaatse door cliënten geëxploiteerd. Uit de plankaart blijkt dat aan het betreffende perceel een bestemming 'Bedrijven' is toegekend, waarmee bedoeld wordt het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing van een positieve bestemming te voorzien. Uit de plantoelichting (bladzijde 70) blijkt voorts dat de binnen het plangebied voorkomende bedrijven, die qua schaal en uitstraling niet met de woonfunctie verenigbaar zijn, zijn opgenomen in deze aparte bedrijvenbestemming. Cliënten kunnen zich geheel vinden in deze uitgangspunten van beleid. Echter, wan-

neer cliënten de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Bedrijven' kritisch lezen (in het bijzonder het vermelde onder 1 in samenhang met de daarin vermelde Staat van Inrichtingen) dan komen cliënten tot de constatering dat hun grondweg, en waterbouwbedrijf niet van een positieve bestemming is voorzien. Immers, de door hen verrichte bedrijfsactiviteiten worden niet vermeld in de betreffende staat van inrichtingen met als gevolg dat deze alsdan – strikt formeel gezien – onder de werking van het overgangsrecht zouden komen te vallen. Uit de plantoelichting blijkt dat dit niet de bedoeling is. Cliënten merken verder op, dat hun bedrijf valt onder de werking van het Besluit opslag en transportbedrijven Milieubeheer. Cliënten verzoeken u om de zeer algemene bedrijvenbestemming zodanig aan te passen, dat de bedrijfsactiviteiten die ter plekke werden uitgeoefend op het moment van het van kracht worden van het betreffende bestemmingsplan ook positief zijn bestemd.

2. Voorts merken cliënten op, dat zij in het recente verleden met uw heer Versteeg gevoerde overleg reeds hebben begrepen dat het de bedoeling van de gemeente is om in de directe nabijheid van hun bedrijfsperceel woningbouw (via een wijzigingsbevoegdheid) te realiseren. Uit de toelichtende tekeningen, zoals vermeld in de plantoelichting, leiden cliënten af dat de ontsluiting van dit toekomstige woongebied is geprojecteerd ter hoogte van het percelen Vliertwijksestraat 15 en 13b (uitmonding op Vliertwijksestraat) en Eikenhof 4 en 12 (uitmonding richting parkeerterrein van sportcomplex). Het komt cliënten voor dat de vrije ruimte, die ter plaatse van de woningen Eikenhof 4 en 12 beschikbaar is, zo krap is dat deze niet kan dienen als een verkeersveilige ontsluiting voor de toekomstige bewoners en bij eventuele calamiteiten.

Verzocht wordt bij de verdere procedure met het bovenstaande rekening te houden

Commentaar gemeente:

1. Het aannemersbedrijf (grond-, weg- en waterbouwsector) is in 1995 met een tijdelijke vrijstelling ex artikel 17 WRO ter plaatse toegelaten. Medewerking is verleend onder de stringente voorwaarde dat om de woonfunctie ter plaatse niet te verstoren de opslag ervan dient te vallen onder het Besluit opslag goederen milieubeheer. De activiteiten van het bedrijf dienen zich ter plaatse te beperken tot het beperkt opslaan van materialen die met het bedrijf verband houden. Voorts moet het bedrijf worden omschreven als een aannemersbedrijf zonder werkplaats om als passend in de woonomgeving te worden beschouwd gelet op de meest recente Staat van Inrichtingen uit de brochure van de VNG, 'Bedrijven en milieuzonering, tweede druk 2001'. Op de plankaart is ter plaatse een aanduiding gegeven en de voorschriften zijn zodanig aangepast dat het bedrijf een posi-

tieve bestemming heeft gekregen zodanig dat het binnen de woonomgeving past.

2. Het betreft hier een woninguitbreiding van een zeer beperkte omvang. Verkeerstechnisch is mogelijk dat het verkeer zowel via de Vliertwijksestraat, tussen nummer 13B en 15, als via de Kruisstraat tussen nummer 15 en de nieuwe woning ten oosten van Kruisstraat 11 het plangebied inrijdt. Middels een doorsteek langs Eikenhof 12 kan de weg hier een vervolg krijgen in het eventueel nieuw te ontwikkelen gedeelte. Het bestaande profiel tussen perceelsgrenzen bedraagt slechts 6.00 - 7.00 meter. Een dergelijke afstand is beschikbaar langs Eikenhof 12. Deze situatie is niet riant maar sluit wel aan bij de opzet van de wijk en kan voldoen aan de verkeerstechnische vereisten.

13. de heer E. Beele van Banning Advocaten namens de heer mevrouw Moonen, Grintweg 7a, te Rosmalen, ingekomen 19 mei 2004, SO/ROS nr. 4985

De heer en mevrouw Moonen wonen op het adres Grintweg 7a, alwaar hun autobedrijf is gevestigd in afwachting van een bouwvergunning voor een definitieve bedrijfswoning. Verwezen wordt naar de relevante uitspraak van de Raad van State van 22 januari 2003.

In het voorontwerp bestemmingsplan Buurtschap Kruisstraat wordt voor het oprichten van een bedrijfswoning middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geschapen. Zienswijzen worden ingebracht in onderhavige procedure om de navolgende redenen.

1. In de omschrijving van de in het plangebied aanwezige bedrijven wordt het bedrijf omschreven als 'autoreparatiebedrijf'. Dat is onjuist omdat de werkzaamheden op het gebied van reparatie en onderhoud ook in ruimtelijke uitstraling van het bedrijf, ondergeschikt zijn aan de handelsactiviteiten.
2. Een rechtstreekse bouwtitel voor de bedrijfswoning zou in het ontwerpbestemmingsplan moeten worden opgenomen. Op het adres Kruisstraat 42 zou namelijk nog een agrarisch bedrijf zijn van de heer Verputten en dat is als zodanig bestemd. De milieuvergunning is echter ingetrokken omdat de heer Verputten heeft deelgenomen aan de 'Ruimte voor ruimte regeling' en de tweede 'opkoopregeling' van het ministerie van LNV. De intensieve veehouderij ter plaats kan derhalve geen reden meer zijn om een wijzigingsbevoegdheid voor het oprichten van een bedrijfswoning voor de heer en mevrouw Moonen in stand te houden.

Een wijzigingsbevoegdheid klemmt in dit specifieke geval des te meer omdat door voornoemde uitspraak van de afdeling het

gemeentebestuur niet meer vrijstaat om nog te besluiten dat geen medewerking aan een bedrijfswoning zal worden verleend. Een wijzigingsbevoegdheid is geen verplichting en kan naar keuze al dan niet worden toegepast.

3. Inspreker gaat niet accoord met een aantal bouwvoorschriften voor de bedrijfswoning en de voorstellen ten aanzien van de uitvoering. Verzocht wordt hierover met inspreker in overleg te treden. De inhoud en de situering van de bedrijfswoning zijn daarbij het belangrijkste twistpunt.

Commentaar gemeente

1. Het ter plaatse aanwezige bedrijf betreft inderdaad vooral een handelsbedrijf in auto's met beperkte herstelactiviteiten, een en ander is in het bestemmingsplan aangepast.
2. Een rechtstreekse bouwtitel is onder meer gelet op de nog immer bestaande milieucontour van het agrarisch bedrijf van de heer Verputten, Kruisstraat 42, planologisch-juridisch niet mogelijk. De wijzigingsbevoegdheid geeft aan dat onder de daarin genoemde condities, het gemeentebestuur bereid is medewerking aan het oprichten van een bedrijfswoning te verlenen. Indien een aanvraag wordt gedaan die aan voornoemde condities voldoet, zal het gemeentebestuur de wijzigingsprocedure opstarten.
3. De mogelijkheden voor een bedrijfswoning zijn in het voorontwerpbestemmingsplan zeer ruim gesteld. Mede op basis van de gevoerde inspraak zijn die regels inmiddels aangepast in het ontwerpplan. Voor de motivering daarvan wordt gemakshalve verwezen naar de toelichting en het hiervoor gestelde. Voor wat betreft de situering van de bedrijfswoning aan de achterzijde van het perceel, wordt het volgende gesteld. In het verleden is een aanvraag bouwvergunning gedaan voor het oprichten van een bedrijfswoning aan de achterzijde. De gemeente heeft toen, om tegemoet te komen aan de dringende eis daartoe door aanvrager, dit verzoek voorgelegd in het kader van een vrijstelling van de bepalingen van het geldende bestemmingsplan ex artikel 19 WRO aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. De gemeente heeft aanvrager vooraf aangegeven, dat een dergelijk verzoek in stedenbouwkundig opzicht onaanvaardbaar is, en dat de provincie dat ook zou vinden. Dat verzoek om een zogenaamde verklaring van geen bezwaar is door GS uiteindelijk geweigerd onder de motivering dat een dergelijke woning op de achterzijde van een perceel stedenbouwkundig volstrekt ongewenst is. Voornoemd stedenbouwkundig uitgangspunt blijft onverminderd van kracht en vormt de basis voor de eis een bedrijfswoning enkel inpandig (met een uitstraling aan de voorzijde) of voor de bestaande bedrijfsbebouwing mag worden opgericht.

14. de heer A. Verputten, Kruisstraat 40D, 5249 RE Rosmalen, ingekomen 7 oktober 2004, SO/ROS nr. 9348

Verzocht wordt voor het perceelnummer I 2595 de agrarische bestemming te wijzen in een woonbestemming om achter het woonhuis Kruisstraat 40 d een garage/schuur te kunnen bouwen.

Commentaar gemeente

De opmerking is op de plankaart verwerkt. Dit heeft tot gevolg dat, overeenkomstig de systematiek van het bestemmingsplan, ook het bouwblok is vergroot. Gemakshalve wordt hierbij verwezen naar de plankaart.

Bijlage 2

Verslag van de inspraakavond

Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Buurtschap
Kruisstraat en Zelfstandige projectprocedure ten
behoefte van uitbreiding Basisschool

Locatie: Kantine Voetbalclub, Kruisstraat 13 te Rosmalen

Aantal belangstellenden: ± 50

Aanwezig namens de gemeente 's-Hertogenbosch:

mevrouw J. Eugster, wethouder
mevrouw P. van der Aa, stedenbouwkundige
de heer F. Libregts, juridisch medewerker

Verslag

Mevrouw Eugster, wethouder voor onder andere ruimtelijke ordening, opent de inspraakavond en heet de aanwezigen van harte welkom op de inspraakavond van de gemeente 's-Hertogenbosch over het voorontwerpbestemmingsplan "Buurtschap Kruisstraat" en de ZPP voor uitbreiding van de basisschool. Ze is blij dat er de komende jaren mogelijkheden zullen komen om voor starters en ouderen te bouwen in de Kruisstraat. In het vigerende bestemmingsplan waren hiervoor geen mogelijkheden.

Verder zijn aanwezig stedenbouwkundige mevrouw Petri van der Aa die een toelichting zal geven op het plan, en de heer Francois Libregts, juridisch medewerker ruimtelijke ordening.

Van deze avond wordt een verslag gemaakt dat men toegestuurd kan krijgen als men zijn/haar naam en adres opgeeft.

Het gaat vanavond uitsluitend om het bestemmingsplan buurtschap Kruisstraat en de ZPP ten behoeve van de uitbreiding van de openbare basisschool De Kruisstraat. De plannen liggen vier weken (tot en met 23 februari) ter inzage en tot die datum kan men opmerkingen en zienswijzen kenbaar maken. De plannen liggen vanaf 15 februari aanstaande ook ter inzage in de basisschool De Kruisstraat. Vanaf die datum liggen er geen stukken meer ter inzage in het gebouw van Stadsbedrijven aan de Hoff van Hollantlaan. Vanavond kunnen de aanwezigen eveneens op of aanmerkingen inbrengen.

Mevrouw van der Aa geeft een toelichting op de plannen en vervolgens is het woord aan de bewoners.

Bestemmingsplan Buurtschap Kruisstraat

Mevrouw van der Aa licht de plannen toe. Het gaat om het voorontwerpbestemmingsplan voor de buurtschap Kruisstraat, dat is de allereerste fase van een bestemmingsplan. Tevens informeert ze de bewoners vanavond over de uitbreidingsplannen voor de school. Deze worden mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan, maar gezien de lange tijd die het vergt voordat een bestemmingsplan is vastgesteld en het feit dat de school zo snel mogelijk wil beginnen met de uitvoering van de plannen, zal er naast het bestemmingsplan een andere procedure gevolgd worden, te weten een Zelfstandige Project procedure (ZPP), voorheen art. 19WRO-procedure.

Ze laat op een luchtfoto zien welk gebied het bestemmingsplan omvat. De buurtschap omvat in feite een groter gebied, maar een deel ervan maakt onderdeel uit van het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied. In het buitengebied staat agrarisch gebruik en de recreatieve functie voorop. In het deel van het buurtschap waar het vanavond over gaat, staat de woonfunctie voorop. Het plangebied komt voor een belangrijk deel overeen met de begrenzing van het geldende bestemmingsplan Kruisstraat 1978.

Tijdens het proces van de herziening zijn er veranderingen opgetreden die een positieve invloed hadden op beoogde ontwikkelingen in Kruisstraat. Zo maakt in de herziening van het Streekplan van de provincie Noord-Brabant de Kruisstraat onderdeel uit van de stedelijke regio, wat een selectieve verdichting mogelijk maakt. Verder zijn er veranderingen in de wetgeving met betrekking tot de cumulatie van stankcirkels. Door deelname van sommigen agrariërs aan regelingen zoals de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV) zijn stankcirkels verdwenen of verkleind.

Er is onderzoek verricht waar aanvullende bebouwing mogelijk is, uitgaande van de wens om de stedenbouwkundige structuur van de Kruisstraat (het bebouwingskruis) te versterken. Vervolgens is een principemodel ontwikkeld voor het toevoegen van een woning. Uitgangspunten zijn bepaalde minimale afmetingen van de kavel, het moet passen bij de bestaande bebouwing, het karakter van de Kruisstraat mag niet aangetast worden en er moet een directe ontsluiting van het perceel mogelijk zijn op de weg. Er zijn ontwikkelingsplaatsen gezocht die op de bestemmingsplankaart zijn aangegeven met een wijzigingsbevoegdheid. In de toelichting en de voorschriften van het bestemmingsplan staat beschreven aan welke andere nadere voorwaarden moet worden voldaan. Mevrouw V.d. Aa legt uit hoe en welke informatie er van de bestemmingsplankaart gelezen kan worden.

Ze licht toe dat er voor garagebedrijf Moonen aan de Grintstraat ook een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het realiseren van een bedrijfswoning. Ook hier geldt dat realisatie pas mogelijk is nadat aan diverse eisen is voldaan.

Er is één grote locatie, Eikenhof waar de gemeente woningen wenst te ontwikkelen. Het betreft het gebied tussen de sportvelden en de bebouwing van de Vliertwijksestraat. De gemeente is ten dele eigenaar en is in gesprek met de eigenaar van de andere gronden. Ze is voornemens de woningen zelf te ontwikkelen in de goedkope huur-, -koop en de middeldure koopsector.

Ten aanzien van de te volgen procedure licht ze toe dat tot 23 februari a.s. iedereen zienswijzen in kan dienen. De gemeente wint daarnaast de benodigde adviezen in. Hierna worden de reacties gebundeld. In juni of juli aanstaande kan het ontwerpplan in de commissie SO worden behandeld en wordt het plan opnieuw ter inzage gelegd en is er de mogelijkheid van het indienen van bezwaren. Als er geen bezwaren worden ingediend kan het plan eind 2004 worden vastgesteld.

ZPP Basisschool

Mevrouw van der Aa licht vervolgens de plannen toe met betrekking tot de uitbreiding van de school. De school kampt al jaren met ruimteproblemen en daarom is er in het verleden een aantal noodlokalen geplaatst. Maar zowel de noodlokalen als de school verkeren in zeer slechte staat en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Omdat er sprake is van een constant aantal leerlingen hetgeen waarschijnlijk in de toekomst ook zo zal blijven, heeft de gemeente besloten om krediet beschikbaar te stellen voor een definitieve uitbreiding. Ze gaat uitgebreid in op de plannen en laat op foto's de plattegrond van het ontwerp, de gevels en een 3D-impressie zien.

De school wil vier groepslokalen, een speellokaal, een peuter-speelzaal, een multifunctionele ruimte met een oppervlakte van bruto 45m² en een voldoende groot speelterrein dat voldoet aan de onderwijsnorm.

De randvoorwaarden vanuit de gemeente zijn het handhaven van de waardevolle bebouwing aan de voorzijde, een voldoende groot speelterrein dat voldoet aan de norm, een bebouwing die qua maat en schaal past in de omgeving en voldoen aan de parkeernorm. Omdat het aantal lokalen niet verandert, is de nieuwe parkeernorm gelegd op de bestaande situatie waarbij uitgegaan wordt van 2,35 parkeerplaats per lokaal. Dit resulteert bij vier lokalen in 9 plaatsen en die zijn nu reeds aanwezig. In de openbare ruimte zal er dus geen aanpassing komen. Omdat er dringend behoefte is aan uitbreiding wordt voor dit plan een zogenaamde ZPP gestart dat een sneller traject kent dan het bestemmingsplan dat de geprojecteerde ontwikkeling integraal mogelijk maakt. Zonder bezwaren kan direct na de zomervakantie de voor het kunnen afgeven van een bouwvergunning, bij Gedeputeerde Staten de benodigde verklaring van geen bezwaar worden aangevraagd.

Wethouder Eugster geeft vervolgens het woord aan de aanwezige bewoners

- : vragen/opmerkingen van de bewoners
 - : antwoord/toelichting vanuit de gemeente
-
- Mevrouw Bronsvoort, Kruisstraat 28 vraagt waar de plangrens op berust en of hier nog wijzigingen in aangebracht kunnen worden. In het nieuwe plan zijn ten oosten van haar woning mogelijkheden gecreëerd, terwijl dat voorheen niet mogelijk was. Zij vraagt zich af of haar perceel dat net buiten het plangebied gelegen is, bij het plangebied betrokken kan worden.
 - De heer Libregts antwoordt dat voor ongeveer 95% de grenzen van het bestemmingsplan Kruisstraat 1978 zijn aangehouden. Er zijn enkele kleine wijzigingen aangebracht in het nieuwe plan zodat het plan exact aansluit op het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Hij geeft aan dat mevrouw Bronsvoort een schriftelijke inspraakreactie kan geven zodat haar vraag kan worden beoordeeld. Haar vraag zal worden meegenomen.
 - Mevrouw Bronsvoort vraagt of er bij het aanleggen van een 30-kilometer zone altijd een voetpad aan weerszijden van de straat wordt aangelegd.
 - De heer Libregts antwoordt dat dat niet het geval is.
 - Gevraagd wordt of er niet met twee maten wordt gemeten. In de kern van Rosmalen moest onlangs een bedrijf verhuizen naar het industrieterrein. In de Kruisstraat wordt het in het

nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt om bij een autobedrijf een bedrijfswoning te bouwen.

- De heer Libregts antwoordt dat juist niet met twee maten maar met dezelfde maat is gemeten. Het bestemmingsplan Kruisstraat 1978 is daarbij leidend geweest. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel van de heer Moonen reeds een bedrijfsbestemming. Om de structuur in Kruisstraat te versterken, zijn de hiervoor aangehaalde regels voor het toevoegen van een woning ook op dát betreffende perceel van het autobedrijf toegepast.
- De heer Gruben zegt dat in het plan diverse wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen. Hij vraagt zich af of hierover overleg is geweest met de provincie omdat deze het werken met veel wijzigingsbevoegdheden in zijn algemeenheid niet een goede manier van ruimtelijke ordening vindt?
- De heer Libregts antwoordt dat hierover op contact is geweest met de provincie. De wijzigingsbevoegdheden zijn opgelegd met diverse achtergronden. Er bestaan bijvoorbeeld nog een aantal stank- en hindercirkels die een directe bouwtitel in de weg staan. Met het oog op het binnen de plantermijn verdwijnen van die stank- en hindercirkels (die wetenschap bestaat omdat er overleg is tussen de gemeente en de bedrijven die betreffende stankcirkels veroorzaken) wordt gewerkt met genoemde wijzigingsbevoegdheden. Daarnaast is het plangebied gelegen in een archeologisch waardevol vindplaatsgebied. Om zeker te stellen dat daarnaar onderzoek kan worden gedaan wordt ook gewerkt met genoemde wijzigingsbevoegdheidssystematiek.
- De heer van Haren zegt dat Kruisstraat in het bestemmingsplan is begrensd. Voor de burger is Kruisstraat de lange Lint tussen Bruggen en Heeseind. Zijn er nog perspectieven voor de percelen langs dit lange Lint?
- De heer Libregts antwoordt dat er in de ruimtelijke ordening een duidelijke tweedeling bestaat namelijk het buitengebied, waar (burger)woningbouw is uitgesloten en de stedenbouwkundige kom. De gebieden zijn strikt begrensd en voor ieder gebied gelden andere regels. Indien de regelgeving soepeler wordt voor het buitengebied, zal de gemeente bezien of medewerking verleend kan worden aan eventuele plannen. Wethouder Eugster zegt dat op dit moment het conceptplan van de reconstructiecommissie Maas en Meerij gereed is. Er volgt een gesprek met de gemeente Maasdonk. De gemeente volgt goed wat de mogelijkheden zijn. Als die er zijn, speelt de gemeente daar op in.
- De heer Raymakers woont in de meesterswoning. Het perceel (huis + schuur) heeft de woonfunctie gekregen in het

bestemmingsplan. Hij wijst er op dat de ontsluiting van de school problematisch is en vraagt of hier iets aan veranderd kan worden.

- Mevrouw V.d. Aa zegt dat de gemeente in het voorontwerpbestemmingsplan niets aan heeft veranderd. Ze zegt dat de heer Raymakers in een schriftelijke inspraakreactie een plan hiervoor in kan dienen, eventueel in overleg met de school. De gemeente is bereid hierover te overleggen.
- Mevrouw Mestrimmer vraagt of de toegang tot het schoolterrein voldoet aan de wettelijke eisen van veiligheid en toegankelijkheid van openbare gebouwen.
- Wethouder Eugster antwoordt dat de toegang voldoet aan de wettelijk vastgelegde strenge eisen.

Mevrouw Eugster dankt de aanwezigen voor hun inbreng. Zij zegt dat alle zienswijzen worden gebundeld en tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan in de openbaarheid worden gebracht. In de Bossche Omroep wordt gepubliceerd hoe de verdere procedures zijn.

Zij bedankt iedereen voor het bijwonen van de bijeenkomst.

Plankaart

D

