

Extra informatie

Aan de voorschriften van dit bestemmingsplan zijn voorafgaand drie extra documenten toegevoegd:

- Vaststellingsbesluit gemeenteraad (met wijziging van voorschriften);
- De Nota van zienswijzen, behorende bij het vaststellingsbesluit;
- Goedkeuringsbesluit Gedeputeerde Staten met daarin opgenomen twee gedeeltelijke onthoudingen. Eén ten aanzien van de plankaart en één ten aanzien van de voorschriften.

De reden dat deze documenten aan de voorschriften zijn toegevoegd is dat de PRPCP2008 niet voorziet in besluitdocumenten als onderdeel van de set bestanden die bij een bestemmingsplan horen als ze volgens deze richtlijn gepubliceerd worden op ruimtelijkeplannen.nl

Vaststellingbesluit gemeenteraad

behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van



's-Hertogenbosch

Mij bekend,
hoofd bureau

09 MEI 2005

1136973

Raadsvoorstel

Mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

Agendanr. : 8
Reg.nr. : 05.0959
B&W verg.. : 30 augustus 2005
Cie_verg. : 21 september 2005
Raadsverg.. : 4 oktober 2005

Onderwerp: Bestemmingsplan "Buurtschap Kruisstraat"

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan "Buurtschap Kruisstraat" ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Het voorliggende bestemmingsplan "Buurtschap Kruisstraat" is ten opzichte van het gelijknamige ontwerpbestemmingsplan bijgesteld naar aanleiding van ingediende zienswijzen en ambtshalve aanpassingen. Er is een viertal zienswijzen ingediend. Indien het voorliggende plan in positieve zin kan worden beoordeeld, volgt de procedure voor de goedkeuring door Gedeputeerde Staten. Deze vangt aan door het vaststellen van het bestemmingsplan en de tervisielegging ervan.

3) Inleiding

Op 12 januari 2005 is aan de commissie ROB ter kennisneming aangeboden het ontwerpbestemmingsplan "Buurtschap Kruisstraat". Aan u wordt nu het bestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd. Dit bestemmingsplan betreft in grote lijnen het oude buurtschap Kruisstraat ten oosten van Rosmalen, temidden van het agrarische gebied. De grens van het plangebied wordt gevormd door de achterpercelen van de bebouwing aan de Kruisstraat, de Vliertwijksestraat en de Grintweg.

Hoewel het in beginsel een beheersplan betreft, is er op het niveau van het buurtschap, een aantal ontwikkelingen te verwachten. De ontwikkelingen hebben met name betrekking op (beperkte) woningbouw, hetgeen de leefbaarheid van deze kleine kern zeer ten goede komt. Het doel van het bestemmingsplan "Buurtschap Kruisstraat" is daarom tweeledig. Enerzijds betreft het een flexibel en adequaat ruimtelijk ordeningsinstrumentarium ten behoeve van het beheer maar anderzijds maakt het de voorgestane ontwikkelingen mogelijk.

4) Inhoud

Zienswijzen

Met ingang van 31 januari 2005 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Buurtschap Kruisstraat" gedurende 4 weken ter inzage gelegen (artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening). Daarbij heeft voor eenieder de mogelijkheid opengestaan om zijn of haar zienswijzen over het ontwerp schriftelijk in te brengen. Tijdens deze ter visie legging zijn zienswijzen ingediend door:

- a. De heer mr. Beele van Banning Advocaten namens de heer en mevrouw Moonen – Van Eijk, Grintweg 7 te Rosmalen;
- b. A.J. van Osch en M. van Osch, Vliertwijksestraat 25 te Rosmalen;
- c. Familie Peters, Grintweg 9, te Rosmalen;

Artikel 3.4 Wijzigingsbevoegdheid A , Vliertwijksestraat 9 en 11, is om reden zoals hiervoor bij het kopje toelichting is uitgelegd, aangepast tot Vliertwijksestraat 9.

Artikel 7.2.3. Bedrijfswoning

Onderhavige artikel wordt onder punt 3 aangevuld met: Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 3. ten behoeve van het oprichten van een lessenaarsdak, met een dakhelling van 15° tot 75° en waarvan de hoogte maximaal 5.00 meter mag bedragen.

Artikel 7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Onder 1.a. is de zin "De woning dient voorzien te worden van een kap, waarbij de goothoogte maximaal 4.00 meter en de nokhoogte maximaal 9.00 meter bedraagt." vervangen door "De woning dient voorzien te worden van een kap, waarbij de goothoogte maximaal 4.50 meter en de nokhoogte maximaal 9.50 meter bedraagt." Naar aanleiding van een ingediende zienswijze is besloten om de genoemde hoogten aan te passen aan de hoogten die aan de omliggende woningen is toegewezen.

Artikel 8.8 Wijzigingsbevoegdheid H (Kruisstraat 52):

Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen naar aanleiding van een verzoek van de eigenaar van het desbetreffende perceel.

Artikel 15 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Punt 9. komt te vervallen omdat het inhoudelijk nagenoeg hetzelfde is als punt 6 en betrekking heeft op een maximale goothoogte van 5.00 meter. Daardoor vindt er vanaf punt 9 een vernummering plaats.

Artikel 18 – Procedurevoorschriften

Dit voorschrift komt te vervallen omdat onlangs in werking is getreden de Wet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb. Deze wet voorziet in de samenvoeging van de openbare voorbereidingsprocedures van de afdelingen 3.4 en 3.5 van de Awb tot een nieuw "uniforme openbare voorbereidingsprocedure, opgenomen in de nieuwe afdeling 3.4 Awb. In de daarbij behorende Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb worden diverse wetten aangepast aan voornoemde nieuwe afdeling 3.4. Dat betekent dat het opnemen van een procedurevoorschrift zoals in onderhavig ontwerpbestemmingsplan het geval was, niet meer noodzakelijk is. Door het vervallen van het betreffende artikel zijn de artikelen 19 en 20 vernummerd.

Plankaart

Op de plankaart is een aantal zaken gewijzigd.

- Het bouwblok binnen de bestemming Sportvoorzieningen (S) is in zuidelijke richting uitgebreid.
- Wijzigingsbevoegdheid A achter Vliertwijksestraat 9-11 is aangepast zodanig dat het perceel waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft dieper is geworden en uitsluitend betrekking heeft op de achterzijde van het perceel Vliertwijksestraat 9.
- Op het perceel Kruisstraat 52 is Wijzigingsbevoegdheid H opgenomen.
- Het nummer van de plankaart is aangepast.

5) Voorstel

Wij stellen u voor om bijgaand ontwerp-besluit vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlagen:

1. Nota zienswijzen Buurtschap Kruisstraat
2. Lijst van wijzigingen Buurtschap kruisstraat

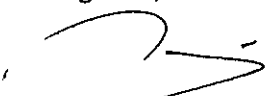
Ter inzage:

1. Ingekomen zienswijzen.
2. Ontwerpbestemmingsplan zoals ter visie gelegd ex artikel 23 WRO.
3. Definitief (ontwerp-)bestemmingsplan behorend bij onderhavig voorstel.
4. Advies commissie ROB d.d. 21 september 2005.

Steller : Libregts
Tel. : 073-6155627
E-mail : flib@s-hertogenbosch.nl

4. te constateren, dat met ingang van de dag, waarop het onder 2 genoemde plan onherroepelijk is geworden het vigerende bestemmingsplan vervalt, voorzover geldend voor het in voornoemd plan begrepen gebied.

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,



drs. A. van der Jagt

De voorzitter,



mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 4 oktober 2005
CONFORM BESLOTEN

Nota van zienswijzen



's-Hertogenbosch

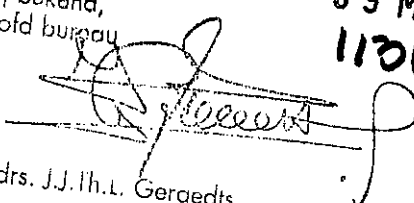
Nota zienswijzen Buurtschap Kruisstraat

(Bijlage bij Raadsvoorstel/ - besluit van de gemeente
's-Hertogenbosch tot vaststelling van het
bestemmingsplan "Buurtschap Kruisstraat")

behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van

Mij bekend,
hoofd bureau

09 MEI 2006
1136973


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

Nota zienswijzen "Buurtschap Kruisstraat"

I. De procedure

In januari 2004 is het voorontwerp van het bestemmingsplan "Buurtschap Kruisstraat" voor advies voorgelegd aan de commissie ROB, die met het voorontwerp kon instemmen. Hierna is uitvoering gegeven aan het wettelijk voorgeschreven vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, alsmede aan het inspraakprocedurebesluit van burgemeester en wethouders d.d. 16 december 2003 door middel van ter visie legging van het voorontwerpbestemmingsplan. De resultaten van het vooroverleg en de inspraakprocedure zijn in hoofdstuk 10 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan 'Buurtschap Kruisstraat' verwerkt. Vervolgens is het ontwerp van voornoemd bestemmingsplan voorgelegd aan diezelfde commissie, die hierop in haar vergadering van 12 januari 2005 positief heeft geadviseerd. Daarna heeft het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van de vaststellingsprocedure als bedoeld in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vanaf maandag 31 januari 2005 gedurende 4 weken ter inzage gelegen, met de kennisgeving dat een ieder zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan aan uw raad kenbaar kon maken.

Vorenstaande ter inzage legging is bekendgemaakt in de Staatscourant d.d. 28 januari 2005, en de Bossche Omroep d.d. 30 januari 2005.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. De heer mr. Beele van Banning Advocaten namens de heer en mevrouw Moonen – Van Eijk, Grintweg 7 te Rosmalen;
2. A.J. van Osch en M. van Osch, Vliertwijksestraat 25 te Rosmalen;
3. Familie Peters, Grintweg 9, te Rosmalen;
4. mevrouw mr. Berton van SRK Rechtsbijstand namens de familie M.F. van der Donk, Grintweg 7, te Rosmalen.

De termijn van ter inzage legging eindigt op zondag 27 februari 2005. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een in de wet gestelde termijn die op zondag eindigt, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Dit betekent in dit geval dat de termijn wordt verlengd tot en met maandag 28 februari 2005. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen c.q. verzonden.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij de opstelling van het commentaar en alle zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, volledig ter inzage liggen in het kader van de (verdere) besluitvorming.

1. Door de heer mr. Beele van Banning Advocaten worden namens de heer en mevrouw Moonen – Van Eijk, Grintweg 7 te Rosmalen de volgende zienswijzen ingediend:

1. Het zwaartepunt van de zienswijzen heeft betrekking op de beoogde bedrijfswoning. Geen gehoor is gegeven aan hun inspraakreactie, waarin is verzocht om een rechtstreekse bouwtitel voor de door hen beoogde bedrijfswoning. Wel wordt vastgesteld, dat - zij het gedeeltelijk - gehoor gegeven is aan de inspraakreacties van de familie Peters (Grintweg 9), die zich zowel hebben verzet tegen het volledig bestemmen van het adres Grintweg 7a voor bedrijfsdoeleinden als tegen het oprichten van een bedrijfswoning, alsook - zij het eveneens

4. Los van het de inspraakreacties op de bedrijfsactiviteiten en de te dien aanzien in het plan opgenomen bestemmings- en bebouwingsvoorschriften, hebben de pijlen van de burens zich gericht op de beoogde bedrijfswoning. Deze wordt als te groot en ook anderszins als ongewenst gekwalificeerd. Vastgesteld wordt, dat één en ander voor uw college kennelijk aanleiding is geweest de in de wijzigingbevoegdheid opgenomen bebouwingsvoorschriften te beperken.

Onverminderd hetgeen in het navolgende nog zal worden opgemerkt ten aanzien van de vraag of de woning op basis van het plan zelf mag worden gebouwd dan wel (slechts) nadat het gemeentebestuur toepassing heeft gegeven aan de wijzigingbevoegdheid en eveneens nog los van de vraag waar deze woning dan gebouwd moet worden, wordt eraan gehecht op te merken dat - indien en voor zover reclamanten gedwongen zullen zijn hun woning aan de voorzijde op te richten - zij niet begrijpen op grond waarvan de in het voorontwerp van het bestemmingsplan opgenomen voorschriften, beperkt zouden moeten worden. Uit de inspraakreacties, die daarop van de zijde van de familie Van der Donk c.s. gegeven zijn, spreekt niet zo zeer enig ruimtelijk relevant bezwaar, maar eerder de vrees dat de woning van reclamanten in dat geval groter zal zijn dan hun eigen woning. Afgunst behoort naar de mening van reclamanten niet de leidraad te zijn van een procedure als de onderhavige en zij wijzen slechts op het feit, dat de woningen van de betreffende insprekers zelf ook niet bepaald gering uitgevallen zijn en mogen volstaan met de mededeling, dat zij zich volledig kunnen vinden in een bebouwingsvoorschrift, dat voor hen gelijkluidend is als voor het woonhuis van de familie Peters op de Grintweg 9. Blijkens de plankaart geldt daarvoor een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 9,5 meter bij een hellend dakvlak met een maximale kaphoogte van 5,0 meter behoudens het toepassen van een vrijstellingsbevoegdheid voor het oprichten van een lessenaarsdak.

5. Resteert tenslotte de afweging van het gemeentebestuur ten aanzien van de door reclamanten naar voren gebrachte inspraakreacties met betrekking tot de voor hen beoogde woning geldende bouwtitel (bij recht of bij wege van wijzigingbevoegdheid) en met betrekking tot de plaats op het perceel, waar deze woning dient te worden opgericht.
6. Ten aanzien van de vraag of de mogelijkheid tot het bouwen van de door reclamanten gewenste en door het college ook in het vooruitzicht gestelde bedrijfswoning rechtstreeks in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan dient te worden opgenomen dan wel bij wege van een door uw college toe te passen wijzigingsbevoegdheid, merken mijn cliënten het navolgende op.
7. Het college stelt, dat een rechtstreekse aan het bestemmingsplan te ontleen bouwtitel niet in het plan kan worden opgenomen, omdat aan het bedrijf van de heer Verputten, Kruisstraat 42, nog steeds een hindercirkel gerelateerd is. Om die reden zou het planologisch-juridisch niet mogelijk zijn om in het vast te stellen bestemmingsplan nu reeds de mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning op te nemen.

Reclamanten kunnen zich met dat standpunt om meerdere redenen niet verenigen.

8. In de eerste plaats wordt gewezen op het feit dat de heer Verputten de voor zijn bedrijf (inrichting) vigerende milieuvergunning reeds geruime tijd geleden heeft laten intrekken om in aanmerking te komen voor toepassing van de "*ruimte voor ruimte-regeling*". Voor zover bekend is, is één en ander reeds geëffectueerd. Daarmee is ook de hindercirkel van het

Gewezen wordt op het feit, dat de voorzijde van het bedrijf is ingericht als showroom en dat op het onbebouwde gedeelte van hun perceel auto's staan gestald. Op dat gedeelte van het perceel rust bovendien een erfdienstbaarheid, waarbij het perceel dienend erf is ten opzichte van het perceel van de heer Van der Wielen sr. (het perceel achter het woonhuis op de Grintweg 9) als heersend erf des dat het onbebouwde gedeelte van het terrein, dat de heer Van der Wielen destijds verkocht heeft, uitweg moet bieden aan het heersend erf en bovendien vrij dient te blijven van bebouwing. Zelfs al zouden reclamanten willen, dan nog is het niet toegestaan om op dat gedeelte van het perceel te bouwen.

10. Het door het college gebezigde argument, dat de oriëntatie van de woningen zich vanuit stedenbouwkundig oogpunt dient te richten op de grondweg, omdat dat standpunt destijds door Gedeputeerde Staten zou zijn voorgeschreven, is onjuist. Gedeputeerde Staten hebben slechts gevraagd waarom de woning niet aan de voorzijde werd gerealiseerd. Het college heeft daar destijds op geantwoord dat de situering van de woning aan de voorzijde om praktische redenen het meest voor de hand liggend was. In de eerste plaats was achter in het pand ruimte beschikbaar en eenvoudig geschikt te maken voor bewoning. In de tweede plaats dienden de activiteiten, gezien de aard van het bedrijf, vanaf de weg zoveel mogelijk zichtbaar te zijn. In de derde plaats vond er door het realiseren van de woning aan de achterzijde geen inbreuk plaats op privacy van de omliggende woningen door bedrijfsactiviteiten en werd een zekere rust gegarandeerd, terwijl de situering van de woning aan de achterzijde aan die kant van het perceel zou leiden tot een tuinsituatie, hetgeen vanuit de polder een aantrekkelijkere aanblik zou geven dan een bedrijfsloods, aldus het college. Stedenbouwkundig diende de gewenste situatie naar de mening van het college als positief te worden beoordeeld.

Niet valt in te zien op grond waarvan dit thans anders zou moeten worden beoordeeld.

Commentaar:

Ad 1, 2 en 3)

De bestemming woondoeleinden voor het adres Grintweg 9 is juist in overeenstemming met de daadwerkelijke situatie. In stedelijk gebied is het geen noodzaak om op een perceel waar een bedrijf is gevestigd alsmede een woning deze aan elkaar te koppelen. De woning past ruimtelijk gezien in de lintbebouwing en in dit geval is er geen noodzakelijke koppeling tussen woning en bedrijfspand nodig. Onderhavige herziening van het bestemmingsplan is dan ook de juiste manier om planologisch recht te doen aan de bestaande situatie.

De omkadering van de bestaande bedrijvigheid is omschreven in paragraaf 7.6 van de toelichting in onderhavig bestemmingsplan. Gewreekte aanpassing valt niet enkel aan de ingediende zienswijzen te wijten maar aan het beleid dat voor alle bedrijven gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buurtschap Kruisstraat wordt toegepast. Gemakshalve wordt voor de inhoud van de motivering verwezen naar de relevante passages van paragraaf 7.6 van de toelichting.

Op basis van het geldende bestemmingsplan Kruisstraat 1979 geldt een bedrijfsbestemming voor de gezamenlijke percelen Grintweg 7 en 9 met een bebouwingspercentage van 30% waarbij slechts één bedrijfswoning mag worden opgericht. Na splitsing van het perceel en het door Moonen Auto's V.O.F. als autohandel in gebruik genomen gedeelte waarop enkel een bedrijfshal aanwezig is, ontstaat er voor onderhavig bestemmingsplan relevante nieuwe planologische situatie. In het onderhavige bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen dat

De laatste milieucontrole was in 2000 en uit metingen in het dossier blijkt dat rundvee ook daadwerkelijk is gehouden. Er is dus sprake van de oprichting van een vergunning en het in werking treden ervan. De vergunning is nog geldig voor 10 melk- en kalfkoeien en 50 stuks vrouwelijk jongvee. Er geldt derhalve een afstandseis van 100 meter i.v.m. omgevingscategorie II (lintbebouwing) (conform bijlage 2 van richtlijn veehouderij en stankhinder).

Het Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer is niet van toepassing op een melkrundveehouderij die is opgericht vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit en die gelegen is op minder dan 25 m afstand van een woning van derden of een gevoelig object. De inrichting is opgericht in 1973 (voor inwerkingtreding van het besluit) en is op minder dan 25 m gelegen van de dichtstbijzijnde woning van derden.

Uit het dossier blijkt niet of de laatste jaren nog (rund)vee is gehouden. Indien de laatste 3 jaren geen rundvee is gehouden kan de vergunning ingevolge artikel 8.25 van de Wet milieubeheer ingetrokken worden. Ook wanneer er enkel sprake is van het hobbymatig houden van een beperkte hoeveelheid rundvee kan de vergunning worden ingetrokken. Dat betreft echter een bevoegdheid en geen verplichting van het gemeentebestuur.

De heer Verputten, Kruisstraat 42 heeft in een eerder stadium aangegeven een extra bouwkegel op zijn adres te krijgen in ruil voor zijn bestaande rechten. De daarvoor benodigde moeten nog door de familie Verputten worden ondertekend.

Ad 9 en 10)

Met de door indiener van zienswijze genoemde erfdoelbaarheid voor ogen, is wel degelijk het oprichten van een volwaardige bedrijfswoning aan de voorzijde van het perceel mogelijk. Ook een inpandige woning is te plaatse toegelaten zodat niet kan worden gesteld dat de bedrijfsvoering daardoor zou worden aangetast. Stedenbouwkundig gaat het hele bestemmingsplan Buurtschap Kruisstraat uit van een versterking van de lintbebouwing. De bebouwingskarakteristiek bestaat uit losse woningen direct gesitueerd aan de openbare weg. Voor deze locatie is het niet noodzakelijk van dit principe af te wijken op basis van voortschrijdend inzicht.

Conclusie:

De zienswijzen worden deels gegrond verklaard, daar waar het gaat om de vergelijkbare goot- en nokhoogten van de hoofdbebouwing op de aangrenzende gedeelten. De voorschriften zullen daarvoor worden aangepast. Voor het overige worden de zienswijzen ongegrond verklaard

2. Door A.J. van Osch en M. van Osch, Vlietwijksestraat 25 te Rosmalen worden de volgende zienswijzen ingediend:

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van woningen waarvoor de helft van de tuin van reclamant benodigd is. Daartegen wordt bezwaar gemaakt om de volgende redenen.

1. Kapitaalvernietiging vanwege het ter plaatse aanwezig zijn van schuttingen, tuinhuis, terras van natuursteen et cetera.
2. Aantasting privacy en niet achteraf.
3. Aan de andere kant van de Vlietwijksestraat is meer ruimte om zo'n plan uit te voeren.

Commentaar:

Ad 1. Genoemde procedures hebben geen betrekking op onderhavige planologische bevoegdheid en beleidsvrijheid van het bestuur om ter plaatse een nieuw planologisch beleid vast te leggen met de belangenafweging die daarbij hoort.

Ad 2,3 en 4)

In het bestemmingsplan Kruisstraat 1979 is op het betreffende perceel een bedrijfsbestemming gelegd. Binnen deze bedrijfsbestemming is het mogelijk om een dergelijk bedrijf te vestigen. Het betreft derhalve een voortzetting van een eerder toegelaten planologische situatie. Het "wegbestemmen" van het bedrijf is niet aan de orde ook vanwege de financiële consequenties daarvan die de gemeente niet voor haar rekening wil nemen teneinde de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in het gedrang te laten komen. Voor wat betreft de door indiener van de zienswijzen genoemde uitbreidingmogelijkheden wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 1. ad 1, 2 en 3.

Legalisatie is slechts aan de orde als het gaat om het gebruik van het in het bestemmingsplan Kruisstraat 1979 als "Voortuin" bestemde gedeelte van onderhavige perceel, voor bedrijfsdoeleinden. De motivatie daarvoor is gegeven in het commentaar van de gemeente op een inspraakreactie opgenomen in hoofdstuk 10, 4.1. Tevens is van belang dat bij inroeping van de op het bedoelde perceel opgenomen wijzigingsbevoegdheid door het bestemmen van het hele perceel voor bedrijfsdoeleinden mogelijk is een inrichtingsplan te eisen dat een einde kan maken aan de door reclamanten gestelde overlast van parkeren en de daarmee samenhangende (verkeers)veiligheid.

Ad 5)

Aan de achterzijde van het bedoelde perceel is nu nog een vrije strook van 10 meter en wordt deze als zondanig gerespecteerd. In bijgevoegde aangehaalde genoemde uitspraak van de voorzieningenrechter wordt aangegeven dat niet is gebleken dat van die strook gebruik wordt gemaakt of dat daar problemen zijn. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt deze erfdienstbaarheid echter als zodanig meegenomen in de beoordeling van het verzoek van inroeping ervan.

Conclusie:

Gelet op het vorenstaande kunnen de zienswijzen ongegrond worden verklaard.

4. Door mevrouw mr. Berton van SRK Rechtsbijstand namens de familie M.F. van der Donk, Grintweg 7, te Rosmalen worden de volgende zienswijzen ingediend:

1. Eerder ingediende bezwaren

Voor de inhoud van deze zienswijze wordt allereerst verwezen naar de inhoud en strekking van de inspraakreactie die op 17 februari 2004 ingediend bij het College van B&W tegen het voorontwerp van dit plan. Verzocht wordt deze inspraakreactie als hier herhaald en ingelast te beschouwen. Aangezien het College van B&W bij de beantwoording van de inspraakreactie geen rekening houdt met de gerechtvaardigde belangen van reclamanten wordt gemeend dat de inspraakreactie ten onrechte grotendeels is afgewezen en in ieder geval hierop onvoldoende gemotiveerd is gereageerd.

In de reactie wordt gesteld dat een en ander te maken heeft met gedrag van individuen, weshalve daar bij de totstandkoming van het bestemmingsplan geen rekening behoeft te worden gehouden, doch daarmee wordt miskend dat een autobedrijf altijd bepaalde overlast met zich meebrengt, los van gedrag van individuen. Bovendien dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan weldegelijk rekening worden gehouden met de reeds bestaande overlast ten gevolge van het parkeren van vrachtwagens, aangezien dit een onlosmakelijk gevolg is van het toestaan van een autobedrijf ter plaatse. Gezien de samenhang tussen de aard van het bedrijf en de parkeersituatie, dient dus weldegelijk ook met de overlast die reeds bestaat door dit parkeren rekening worden gehouden.

Het parkeren van de vrachtwagens en het stallen van bedrijfsauto's op het voterrein kan gezien de situatie ter plaatse en de overlast niet als een gewenste planologische ontwikkeling worden beschouwd.

Nu de planologische noodzaak van de vestiging van een dergelijk grootschalig bedrijf, met activiteiten op het voterrein, niet is aangetoond, dient het bestemmingsplan niet op de voorgestelde wijze te worden vastgesteld.

Door reclamanten wordt geconcludeerd dat gezien het vorenstaande, alsmede gezien hetgeen reeds aangevoerd in de inspraakreactie d.d. 17 februari 2004, het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de in het plan opgenomen regeling ten behoeve van het perceel gelegen aan de Grintweg 7a te Rosmalen in strijd is met artikel 3:2, 3:4 en 3:46 Awb, alsmede artikel 9 BRO en artikel 10 WRO, nu geen planologische noodzaak tot het opnemen van deze regeling bestaat en geen dan wel onvoldoende rekening is gehouden met de gerechtvaardigde belangen van reclamanten. Reclamanten verzoeken derhalve de bezwaren verwoord in deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan voor wat betreft perceel Grintweg 7a niet op de voorgestelde wijze vast te stellen

Commentaar:

Ad 1 en 2).

Voor wat betreft de aanvaardbaarheid van het autohandelbedrijf kan worden verwezen naar het hiervoor gestelde. Het betreft een gebruik dat in overeenstemming is met de geldende bestemming behoudens de stalling van de voor de verkoop bestemde wagens op het voterrein dat in het bestemmingsplan Kruisstraat 1979 is aangewezen als "Voortuin".

De gemeente acht het ter plaatse aanvaardbaar om het voterrein te bestemmen als bedrijfsgrond waarop auto's gestald kunnen worden. In het gehele bestemmingsplan is de bestemming "Voortuin" komen te vervallen. Voor de bedrijfsbestemming is daarvoor als motivatie gegeven dat van oudsher bij bedrijfsbestemmingen binnen het Buurtschap al wordt geparkeerd en goederen worden opgeslagen waarbij de bedrijfsactiviteiten plaats vinden op het gehele perceel. Voor onderhavig kwestie wordt geen uitzondering gemaakt. Bij een bedrijfsbestemming waarin een autohandel past is het niet ongebruikelijk en maatschappelijk gangbaar dat auto's op het voterrein worden gestald. Gelet op de ligging van het bedoelde perceel en de woning Grintweg 7 wordt het uitzicht met name aan de zijkant van de woning mede bepaald door gestalde auto's en bezoekers die de gestalde wagens bekijken. Gelet op de beperkte frequentie daarvan wordt van gemeentewege deze situatie echter aanvaardbaar geacht.

Lijst van wijzigingen Buurtschap Kruisstraat

(Bijlage bij Raadsvoorstel/ - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buurtschap Kruisstraat")

Plankaart

1. Het nummer op de plankaart is gewijzigd in 'ROS-DESA-PLKS-BSP-2.dgn'.
2. Het bouwblok binnen de bestemming Sportvoorzieningen (S) is in zuidelijke richting uitgebreid.
3. Wijzigingsbevoegdheid A achter Vliertwijksestraat 9-11 is aangepast zodanig dat het perceel waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft dieper is geworden en uitsluitend betrekking heeft op de achterzijde van het perceel Vliertwijksestraat 9.
4. Op het perceel Kruisstraat 52 is Wijzigingsbevoegdheid H opgenomen.

Voorschriften

1. Artikel 1, bij de begripsbepaling van het plan is het nummer van de plankaart aangepast in ROS-DESA-KSPL-BSP-2.dgn.
2. In artikel 3.4.1 is de tekst "-achterzijde Vliertwijksestraat 9 een 11" aangepast in "-achterzijde Vliertwijksestraat 9".
3. In artikel 3.4.1 zijn de leden c en d vernummerd naar b en c.
4. In artikel 3.4.3.a is het woord "vorming" omgezet in "vormgeving".
5. Het artikel 7.2.3. Bedrijfswoning wordt onder punt 3 aangevuld met: Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 3. ten behoeve van het oprichten van een lessenaarsdak, met een dakhelling van 15° tot 75° en waarvan de hoogte maximaal 5.00 meter mag bedragen.
6. In artikel 7.6 onder 1.a. is de zin "De woning dient voorzien te worden van een kap, waarbij de goothoogte maximaal 4.00 meter en de nokhoogte maximaal 9.00 meter bedraagt.", vervangen door "De woning dient voorzien te worden van een kap, waarbij de goothoogte maximaal 4.50 meter en de nokhoogte maximaal 9.50 meter bedraagt."
7. In artikel 8.7.1.a. is het leesteken ";" op het eind geplaatst.
8. In artikel 8.8. in de eerste alinea staat: "..wijzigingsbevoegdheid D en E" en dat wordt "..wijzigingsbevoegdheid D, E en H".
9. In artikel 8.8.2 in de aanhef staat "Wijzigingsbevoegdheid E" en dat wordt gewijzigd in "Wijzigingsbevoegdheid E (Kruisstraat 42):".
10. Aan artikel 8.8 is de volgende wijzigingsbevoegdheid toegevoegd onder het lid 3.
Wijzigingsbevoegdheid H (Kruisstraat 52):
 - a. Indien het agrarische 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.
 - b. Indien het agrarisch bedrijf op de locatie Kruisstraat 52 verdwijnt en de bedrijfsbebouwing inclusief de bestaande boerderij wordt gesloopt is het mogelijk om ter plaatse twee vrijstaande woningen op te richten. De woningen kunnen op de locatie van de huidige boerderij gesitueerd worden, dan wel in de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen Kruisstraat 50 – 52a.

Besluit Gedeputeerde Staten

Onderwerp

Bestemmingsplan "Buurtschap Kruisstraat"

Nummer

1136973

Directie

ROH

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 9 mei 2006 nummer 1136973, over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Buurtschap Kruisstraat" van de gemeente 's-Hertogenbosch.

1. Behandelingsprocedure

- 1.1 De raad van de gemeente 's-Hertogenbosch heeft op 4 oktober 2005 het bestemmingsplan "Buurtschap Kruisstraat" vastgesteld. Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van 17 oktober 2005, die wij op 19 oktober 2005 hebben ontvangen, dit bestemmingsplan aan ons ter goedkeuring ingezonden.
- 1.2 Artikel 10:31 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald, wij binnen dertien weken na de verzending ter goedkeuring ons besluit omtrent goedkeuring bekend dienen te maken aan de gemeenteraad. Ingevolge artikel 28 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedraagt deze termijn zes maanden, te rekenen vanaf de afloop van de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde plan, indien daartegen tijdig bedenkingen zijn ingebracht.
- 1.3 Artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt verder nog, dat wij de Provinciale Planologische Commissie horen, voordat wij beslissen over de goedkeuring van een bestemmingsplan. De Provinciale Planologische Commissie heeft ons op 26 april 2006 over de goedkeuring van dit plan advies uitgebracht. Ons besluit is in overeenstemming met het door de Commissie uitgebrachte advies.
- 1.4 Blijkens de stukken is de procedure, die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voorgeschreven met betrekking tot het bestemmingsplan, geheel gevolgd.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



Nummer
1136973

1.5 Tegen het bestemmingsplan hebben bij ons bedenkingen ingebracht:

1. B.J. Berton van SRK Rechtsbijstand, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer namens de heer en mevrouw M.F. van der Donk te Rosmalen
2. Familie Peeters en Van der Wielen, p/a/ Grintweg 9, 5249 RK Rosmalen;
3. E. Beele van Banning advocaten, Postbus 1714, 5200 BT 's-Hertogenbosch namens de heer en mevrouw Moonen-Van Eijk, zowel handelend voor zich als namens de vennootschap onder firma Moonen Autobedrijf v.o.f.

Op grond van artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij die hun zienswijze tijdig bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt alsmede belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig artikel 23 hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen tegen het bestemmingsplan inbrengen. Voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft ingebracht ten opzichte van het ontwerp, kan eenieder gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen inbrengen tegen de aldus gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.

Blijkens de stukken kunnen deze reclamanten in hun bedenkingen worden ontvangen.

1.6 Reclamanten en het gemeentebestuur van 's-Hertogenbosch zijn in de gelegenheid gesteld om op 23 januari 2006 hun standpunt mondeling nader toe te lichten tegenover een vertegenwoordiger van ons college. Van deze gelegenheid hebben reclamanten en het gemeentebestuur gebruik gemaakt.

1.7 Op grond van artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht vindt gehele of gedeeltelijke onthouding van goedkeuring niet plaats dan nadat aan het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen, gelegenheid tot overleg is geboden. Indien het bestuursorgaan van deze gelegenheid gebruik heeft gemaakt, verwijst de motivering van het goedkeuringsbesluit naar hetgeen in het overleg aan de orde is gekomen. Naar aanleiding van ons voornemen tot onthouding van goedkeuring aan (onderdelen van) dit bestemmingsplan is het gemeentebestuur in de gelegenheid gesteld tot het voeren van overleg als bedoeld in artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het gemeentebestuur heeft van de gelegenheid geen gebruik gemaakt.



2. *Beoordeling van het bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan is overwegend een beheersplan voor het buurtschap kruisstraat. Er is overwegend sprake van een woonfunctie. Er bevinden zich drie agrarische en een aantal niet-agrarische bedrijven.

In het plan hebben diverse gebiedjes (waaronder de agrarische bedrijven) een wijzigingsbevoegdheid gekregen waardoor toevoeging van woningen mogelijk is. Een wijzigingsbevoegdheid heeft de omvang van 12-18 woningen. In totaal kunnen 30 tot 36 woningen aan het buurtschap worden toegevoegd. In het buurtschap heeft gedurende circa 20 jaar nauwelijks toevoeging van de woningvoorraad plaatsgevonden. Vanuit provinciaal optiek kan met de gekozen opzet worden ingestemd. De toevoeging van de woningen, waarvan er veel afhankelijk zijn van meerdere aspecten en afwegingen, zal niet in alle gevallen op korte termijn gebeuren. Daarnaast voorzien de wijzigingsbepalingen in het handhaven van de, ook vanuit cultuurhistorie, belangrijke karakteristieken ter plaatse.

De gemeente heeft in het voorliggend plan er voor gekozen de verschillende bestemmingen (wonen, agrarisch, horeca en bedrijvigheid) direct aansluitend aan de verkeersbestemming te leggen. Dit in afwijking van het vigerende bestemmingsplan "Kruisstraat", vastgesteld op 5 juli 1979 door de voormalige gemeente Rosmalen, waar tussen de bedoelde bestemmingen en de verkeersbestemming veelal sprake is van een bestemming "voortuin".

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro heeft de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving op 18 mei 2004 ondermeer geadviseerd de regeling van de gelegde bedrijfsbestemming zodanig aan te passen dat de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit op deze plekken in het buurtschap beter gewaarborgd worden. Dit omdat door de wijze van bestemmen het plan tot aan de straat de mogelijkheid biedt voor bedrijfsactiviteiten, opslag van goederen, parkeren van vrachtwagens e.d. Een en ander omdat Kruisstraat een oud buurtschap is met een hoge cultuurhistorische waarde en het gemeentelijk en provinciaal beleid er op gericht is de cultuurhistorische waarde te behouden en waar mogelijk te versterken. De Directie heeft daarbij als mogelijkheid geopperd een wijze van bestemmen waarbij de bedrijfswoning met voortuin apart wordt bestemd en met een koppelteken aan de bedrijfsbestemming wordt gekoppeld.

Op 23 juni 2004 heeft de Provinciale Planologische Commissie overeenkomstig het voornoemde directieadvies geadviseerd.

Daarnaast gaan bij ons ingediende bedenkingen ook in op de mogelijkheden bij de bedrijfsbestemming (zie hierna onder 3.1 en 3.2).



Ook wij zijn van oordeel dat de mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten, waaronder opslag, direct aan de verkeersbestemming, een aantasting kan inhouden van de cultuurhistorische waarde van het buurtschap. Daarnaast zijn wij van mening dat in een gemengd gebied waarbij de woonfunctie overweegt, ook het woon- en leefklimaat waaronder de beleving van het straatbeeld, een belangrijk aspect is.

De gemeentelijke argumentatie voor de wijze van bestemmen is opgenomen in de plantoelichting (blz. 81). Wij achten deze niet overwegend. Met de gemeente zijn wij van mening dat de cultuurhistorische waarden vooral worden bepaald door de bebouwings(on)mogelijkheden maar dit neemt niet weg dat door het gebruik van de gronden voor deze bebouwing, de beleving van deze waarden, en daarmee de waarden, kan worden aangetast. Het argument dat van oudsher bij de bedrijfsbestemmingen binnen het buurtschap al geparkeerd wordt, goederen worden opgeslagen en bedrijfsactiviteiten plaatsvinden op de volledige percelen en dat de cultuurhistorische waarden juist mede daardoor wordt bepaald, achten wij niet juist nu het vigerende plan uitdrukkelijk deze mogelijkheid door middel van de bestemming "voortuin" en de daarbij behorende gebruiksregeling (artikel 13, onder B) niet toestaat. Indien de gemeente daarbij ondermeer doelt op de locatie Grintweg 7a zijn wij van mening dat in een illegaal aanwezige situatie geen argument kan worden gevonden om dergelijk gebruik te rechtvaardigen. Voor zover de gemeente aanhaakt op de wijze van bestemmen zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan "Kruisstraat 39", door ons goedgekeurd op 15 september 1995, merken wij op dat in dat bestemmingsplan is vastgelegd dat de gronden met de aanduiding 'zone onbebouwd' waartoe ook het gebied aan de wegzijde behoort, niet voor opslag, al dan niet voor verkoop alsmede stort-, lozings- of bergplaats van goederen (artikel 3, lid 5 onder d) mag worden gebruikt. Een dergelijk inperking van het gebruik is in het voorliggend plan niet opgenomen. Het plan geeft onvoldoende blijk dat ook het aspect van het woon- en leefklimaat van het overwegende woongebied en de daarbij behorende beleving bij het plan is betrokken. Gelet op de kenmerken van het buurtschap is een meer aangepaste regeling voor bedrijvigheid op zijn plaats.

Binnen de bestemming wonen en agrarisch bedrijf achten wij een dergelijke regeling, gezien het in algemeenheid daaruit voortvloeiend gebruik, niet noodzakelijk,

Nu de regeling van artikel 7 (Bedrijven) geen mogelijkheden biedt om, door middel van onthouding van goedkeuring aan (een deel van) de gebruiksregeling, te komen tot een aanvaardbare regeling, dient goedkeuring te worden onthouden aan delen van de bestemming 'bedrijven'. Wij laten ons daarbij leiden door de bestemming "voortuin" zoals deze in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen als ook de



aanwezige (aangrenzende) bebouwing maar gaan er daarbij vanuit dat de gemeente bij de noodzakelijk herziening met een aangepaste regeling komt welke, naast de bedrijfsbelangen, ook recht doet aan de overige ter plaatse aanwezige belangen.

De delen van de bestemming welke niet voor goedkeuring in aanmerking komen zijn met blauwe lijnen op de plankaart aangegeven. Omtrent de gevolgen van onze goedkeuring voor de in artikel 7 onder 6 opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van een bedrijfswoning, verwijzen wij naar hetgeen wij hierna onder 3.3 overwegen.

Voor het overige komt het bestemmingsplan vanuit provinciaal opzicht voor goedkeuring in aanmerking.

3. *Beoordeling van de bedenkingen*

De ingediende bedenkingen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de bedenkingen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling zouden worden betrokken. De bedenkingen worden in hun geheel beoordeeld.

Gelet op de inhoud zullen de bedenkingen hierna weergegeven onder 3.1 en 3.2 in gezamenlijkheid worden beoordeeld.

3.1 *Bedenkingen van B.J. Berton van SRK Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw M.F. van der Donk te Rosmalen*

Samenvatting

Onder verwijzing naar, en in aanvulling op de bij de gemeente ingediende inspraakreactie van 17 februari 2004 en de zienswijze van 23 februari 2005 kan reclamant zich niet verenigen met het feit dat in het bestemmingsplan het gehele perceel Grintweg 7a, gelegen naast het perceel van cliënten van reclamant, de bestemming "Bedrijven" gekregen heeft met de wijzigingsbevoegdheid F.

De gevolgen van het wijzigen van de bestemming "Voortuin" in "Bedrijven" is planologische ongewenst. Het is gezien de door de direct omwonenden ervaren overlast volstrekt onbegrijpelijk dat de gemeente stelt dat door de veranderde situatie niet een meer onaanvaardbare situatie is ontstaan. Alle overlast (ondermeer inkijk, beperking van bereikbaarheid, stalling van vrachtwegen in de berm) is het directe gevolg van het gebruik van de voortuin voor stalling van auto's.

Daarnaast wordt door de gemeente miskend dat een bedrijf met die omvang op deze locatie niet thuis hoort. Door het wegbestemmen van de voortuin wordt de mogelijkheid geschapen andersoortige bedrijven te vestigen dan in het verleden, met alle bijkomende overlast. Nergens anders is het mogelijk de bedrijfsvoering tot aan de straat te hebben.



In dit kader wordt ook verwezen naar de opmerkingen die de Provinciale Planologische Commissie heeft gemaakt.

Nummer
1136973

3.2 *Bedenkingen van Familie Peeters en Van der Wielen*

Samenvatting

De bedenkingen richten zich tegen het besluit om het perceel Grintweg 7a volledig als bedrijventerrein te benoemen en het toestaan van het oprichten van een bedrijfswoning aldaar. Al jarenlang wordt een enorme overlast veroorzaakt door de aanwezigheid van het autobedrijf op Grintweg 7a.

Gewezen wordt ook op een erfdienstbaarheid die over de voortuin van kracht is alsmede de vrij te houden strook aan de achterzijde.

De bestuursrechter heeft bepaald dat de gemeente ten onrechte geweigerd heeft om handhavend op te treden tegen het huidige illegale gebruik van de voortuin als stalling en verkoop van auto's en heeft daarbij al aangegeven dat de uitstraling van een dergelijke handel wezenlijk verschilt met de uitstraling die het perceel had voordat er een autobedrijf in gevestigd was.

De uitstraling van de voortuin past niet in het straatbeeld die verder een volledig landelijke uitstraling heeft.

Het autobedrijf krijgt een uitbreiding van meer dan 25% hetgeen niet past in een straat met een woonkarakter en in strijd is met het eigen bedrijvenbeleid zoals gesteld in paragraaf 3.10 van het voorontwerpbestemmingsplan.

Beoordeling bedenkingen 3.1 en 3.2

De bedenkingen hebben betrekking op de aan het perceel Grintweg 7a toegekende bedrijfsbestemming. Ter plaatse is een autobedrijf aanwezig. Het desbetreffende perceel is ongeveer 14 meter breed en heeft een (gemiddelde) diepte van circa 74 meter (oppervlakte derhalve 1035 m²). Op circa 18 meter van de weg is een bouwvlak aangegeven van 12 meter breed en 35 meter diep, welk bouwvlak voor 100 % mag worden bebouwd (zijnde 420 m²).

De maximale goot- en nokhoogte is daarbij gesteld op respectievelijk 4 en 8 meter.

De op de plankaart als "bedrijven" aangeduide gronden zijn, voor zover hier van belang, bestemd voor handel en bedrijf, zoals opgenomen in de bij de voorschriften behorende Staat van inrichtingen onder de categorie 1 en 2, en voor aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeer- en groenvoorzieningen.

Artikel 7.6 kent daarnaast een wijzigingsbevoegdheid aan burgemeester en wethouders toe ten behoeve van de bouw van een bedrijfswoning aan het bestaande autobedrijf. Deze bevoegdheid is aan meerdere voorwaarden verbonden.



In eerste aanleg verwijzen wij naar onze overwegingen onder '2 Beoordeling van het bestemmingsplan' waarbij wij overwegen dat het deel van de bestemming "bedrijven" voor zover deze in het vigerende plan de bestemming "Voortuin" heeft, niet voor goedkeuring in aanmerking komt.

Met betrekking tot de aard van het bedrijf zijn wij van oordeel dat wij in algemeenheid de vestiging van zogenaamde categorie 1 en 2 bedrijven in een woonomgeving aanvaardbaar achten voorzover hun omvang en/of verkeersaantrekkende werking geen aanleiding is voor vestiging op een bedrijventerrein. Mede in het licht van onze overwegingen ten aanzien van de zone direct grenzend aan de weg (zoals aangegeven onder '2 Beoordeling van het bestemmingsplan') achten wij in het voorliggend geval geen sprake van een omvang welke niet als passend kan worden aangemerkt. Het feit dat de bebouwing ten opzichte van het vigerende plan daarbij kan toenemen, achten wij niet onaanvaardbaar. Ook is, gelet op het kleinschalige karakter van het bedrijf, geen sprake van een onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking.

De mogelijkheid onder voorwaarden voor de bouw van een bedrijfswoning achten wij, gelet op de structuur van de Grintweg, aanvaardbaar en zal geen onaanvaardbare aantasting betekenen. Wij gaan onder 3.3 nader op de mogelijkheid voor de bedrijfswoning in.

Op het perceel Grintweg 7a is voorts een erfdienstbaarheid gevestigd. Zoals vastgelegd in notariële akte van 8 juni 1989 dient aan de noordzijde van het terrein vóór de aanwezige bebouwing aan de Grintweg 7a een strook van 3 meter breed onbebouwd en vrij te blijven alsmede achter de aanwezige bebouwing een strook over de gehele breedte met een diepte van 10 meter. Deze bepalingen brengen met zich mee dat deze ruimten niet in aanmerking komen voor de realisering van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. In lid 1 onder a van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 7.6) is bepaald dat aan weerszijde van het perceel 3 meter vrij dient te blijven van bebouwing waardoor de bepaling voortkomend uit de akte genoegzaam zeker is gesteld. Echter is niet voorzien in het onbebouwd laten van de 10 meter brede strook achter op het perceel. Nu deze strook niet voor bebouwing in aanmerking kan komen wordt het uit een oogpunt van rechtszekerheid juist geacht om de wijzigingsbevoegdheid niet op de bedoelde strook van toepassing te verklaren. De bedoelde bevoegdheid komt voor deze strook met een diepte van 10 meter dan ook niet voor goedkeuring in aanmerking.

Voor zover de bedenkingen betrekking hebben op het gebruik van het voorste gedeelte van de bestemming (de vigerende bestemming "voortuin") alsmede de wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van de bedrijfswoning ten aanzien van de 10 meter diepe strook aan de achterzijde van het bedrijf, komen deze voor gegrondverklaring in aanmerking. Voor het overige niet.



3.3 *Bedenkingen van E. Beele van Banning advocaten namens de heer en mevrouw Moonen-Van Eijk, zowel handelend voor zich als namens de vennootschap onder firma Moonen Autobedrijf v.o.f.*

Samenvatting

Voor de op perceel Grintweg 7a gewenste bedrijfswoning dient een rechtstreekse bouwtitel te worden opgenomen, omdat er naar de mening van reclamant geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf op het adres Kruisstraat 42, althans en in ieder geval geen sprake meer is van een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer, waaraan een planologische hindercontour dient te worden gerelateerd.

Evenmin kan reclamant zich verenigen met het planologisch uitgangspunt, dat zij de woning uitsluitend aan de voorzijde van het bedrijf zouden mogen bouwen.

Beoordeling

In artikel 7.6 is de bevoegdheid opgenomen om de inrichting van het als zodanig op de plankaart aangegeven gebied te wijzigen voor het oprichten van een bedrijfswoning. Daaraan zijn een 7-tal bepalingen verbonden. Een aantal van deze bepalingen stelt voorwaarden in de vorm van nader onderzoek, welke verband houden met de aanvaardbaarheid van de woning. Zo vereisen de lid 4, 5 en 6 van artikel 7.6 respectievelijk een bodemonderzoek, een archeologisch onderzoek en een hydrologisch onderzoek. Lid 7 stelt dat er geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen.

Reclamant verzoekt een rechtstreekse bouwtitel omdat naar zijn mening een eerdere in de nabijheid gelegen agrarische hindercontour (Kruisstraat 42) niet meer aanwezig is. Uit nadere informatie van de gemeente blijkt dat inmiddels de intrekking van de milieuvergunning Kruisstraat 42 in procedure is en dat naar verwachting een intrekkingbesluit op korte termijn zal worden genomen. Evenwel blijkt uit de bepalingen van de wijzigingsbevoegdheid dat de raad niet alleen een afweging ten aanzien van het (voormalig) agrarische bedrijf noodzakelijk acht maar dat ook andere aspecten dienen te worden gewogen. Reclamant stelt in zijn bedenking deze afwegingen niet ter discussie. Nu uit informatie blijkt dat de overige afwegingen nog niet hebben plaatsgevonden en deze door de gemeente noodzakelijk worden geacht, zien wij geen aanleiding in de inmiddels in gang gezette procedure tot intrekking van de milieuvergunning Kruisstraat 42, de wijzigingsbevoegdheid in strijd te achten met een goede ruimtelijke ordening.

Dat de raad vanuit de bebouwingskarakteristiek in het buurtschap en ter versterking van de lintbebouwing, eisen stelt aan de locatie van de woning achten wij eveneens niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en kunnen wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt onderschrijven. De gestelde



eisen doen ook geen onaanvaardbare afbreuk aan de belangen van reclamant.
De bedenkingen komen niet voor gegrondverklaring in aanmerking.

Nummer
1136973

Wij constateren dat door de hiervoor onder 2 genoemde onthouding van goedkeuring, de mogelijkheden om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid worden beperkt en dat daardoor de bouw van een vrijstaande woning niet meer tot de mogelijkheden behoort. Omdat het plan tevens voorziet in de mogelijkheid van een inpandige woning komt de wijzigingsbevoegdheid toch voor goedkeuring in aanmerking met inachtneming van hetgeen wij hiervoor onder 3.2 en 3.3 hebben overwogen. Wij hechten er waarde aan om uitdrukkelijk te vermelden dat vanuit provinciaal optiek geen bezwaren bestaan tegen de bouw van een (vrijstaande) bedrijfswoning in het verlengde van de voorgevelrooilijn van Grintweg 9, maar dat de gekozen wijze van regeling noopt tot de inperking. Wij gaan er vanuit dat de gemeente bij de herziening opnieuw de mogelijkheid voor een vrijstaande bedrijfswoning zal afwegen.

4. *Beslissing*

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

Besluiten:

- 4.1 goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Buurtschap Kruisstraat", vastgesteld door de raad van de gemeente 's-Hertogenbosch op 4 oktober 2006 behoudens aan de volgende gedeelten van het plan:
 - A. ten aanzien van de plankaart, de met blauwe lijnen aangegeven plandeelten;
 - B. ten aanzien van de planvoorschriften, artikel 7.6 voor zover deze betrekking heeft op het gedeelte van de plankaart dat met groende lijnen is aangegeven;
- 4.2 de bedenkingen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
- 4.3 te bepalen dat besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan geen goedkeuring van ons college behoeven, voorzover tegen die wijziging niet van bedenkingen is gebleken;



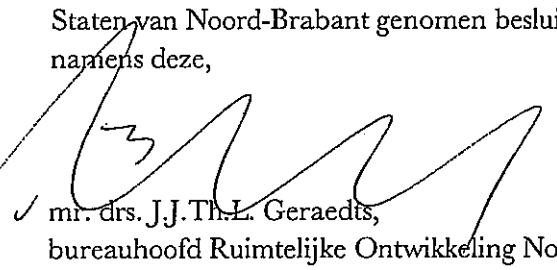
5. *Bekendmaken en mededeling aan:*

Nummer
1136973

- de raad van de gemeente 's-Hertogenbosch;
- degenen die bij ons bedenkingen hebben ingediend;
- de Provinciale Planologische Commissie;
- de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven.

's-Hertogenbosch, 9 mei 2006,

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,



✓ mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Oost



Lijst van wijzigingen Buurtschap Kruisstraat

(Bijlage bij Raadsvoorstel/ - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buurtschap Kruisstraat")

Plankaart

1. Het nummer op de plankaart is gewijzigd in 'ROS-DESA-PLKS-BSP-2.dgn'.
2. Het bouwblok binnen de bestemming Sportvoorzieningen (S) is in zuidelijke richting uitgebreid.
3. Wijzigingsbevoegdheid A achter Vliertwijksestraat 9-11 is aangepast zodanig dat het perceel waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft dieper is geworden en uitsluitend betrekking heeft op de achterzijde van het perceel Vliertwijksestraat 9.
4. Op het perceel Kruisstraat 52 is Wijzigingsbevoegdheid H opgenomen.

Voorschriften

1. Artikel 1, bij de begripsbepaling van het plan is het nummer van de plankaart aangepast in ROS-DESA-KSPL-BSP-2.dgn.
2. In artikel 3.4.1 is de tekst "-achterzijde Vliertwijksestraat 9 een 11" aangepast in "-achterzijde Vliertwijksestraat 9".
3. In artikel 3.4.1 zijn de leden c en d vernummerd naar b en c.
4. In artikel 3.4.3.a is het woord "vorming" omgezet in "vormgeving".
5. Het artikel 7.2.3. Bedrijfswoning wordt onder punt 3 aangevuld met: Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 3. ten behoeve van het oprichten van een lessenaarsdak, met een dakhelling van 15° tot 75° en waarvan de hoogte maximaal 5.00 meter mag bedragen.
6. In artikel 7.6 onder 1.a. is de zin "De woning dient voorzien te worden van een kap, waarbij de goothoogte maximaal 4.00 meter en de nokhoogte maximaal 9.00 meter bedraagt.", vervangen door "De woning dient voorzien te worden van een kap, waarbij de goothoogte maximaal 4.50 meter en de nokhoogte maximaal 9.50 meter bedraagt."
7. In artikel 8.7.1.a. is het leesteken ";" op het eind geplaatst.
8. In artikel 8.8. in de eerste alinea staat: "..wijzigingsbevoegdheid D en E" en dat wordt "..wijzigingsbevoegdheid D, E en H".
9. In artikel 8.8.2 in de aanhef staat "Wijzigingsbevoegdheid E" en dat wordt gewijzigd in "Wijzigingsbevoegdheid E (Kruisstraat 42):".
10. Aan artikel 8.8 is de volgende wijzigingsbevoegdheid toegevoegd onder het lid 3.
Wijzigingsbevoegdheid H (Kruisstraat 52):
 - a. Indien het agrarische 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.
 - b. Indien het agrarisch bedrijf op de locatie Kruisstraat 52 verdwijnt en de bedrijfsbebouwing inclusief de bestaande boerderij wordt gesloopt is het mogelijk om ter plaatse twee vrijstaande woningen op te richten. De woningen kunnen op de locatie van de huidige boerderij gesitueerd worden, dan wel in de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen Kruisstraat 50 – 52a.

c. In geval van nieuwbouw moeten de woningen voldoen aan de voorwaarden van Wijzigingsbevoegdheid A zoals beschreven in Artikel 3.4 onder 1. a., b. en c.

d. Zowel in geval van splitsing als in geval van nieuwbouw is het in aanvulling op de gebruikelijke erfbebouwingsregeling mogelijk om achter de woningbouw per woning of wooneenheid te voorzien in een éénlaagse bebouwing, met een maximale goothoogte van 3.00 meter en een maximale bouwhoogte van 4.50 meter ten behoeve van een aan huisverbonden beroep of aan huis verbonden bedrijvigheid in de categorie 1 en 2. Per woning of wooneenheid mag de oppervlakte voor een dergelijke functie maximaal 75 m² bedragen.

11. In artikel 8.8.2 is het voormalige lid 6. komen te vervallen omdat dit inhoudelijk identiek is aan het voormalig punt 3. In combinatie met de toevoeging van het lid 3 zoals hierboven is aangehaald, zijn de leden vanaf 3 vernummerd.
12. In artikel 9.3 is een punt geplaatst aan het eind van de zin.
13. In artikel 11.3 is de zinsnede "straat en bebouwingsbeeld" veranderd in "straat- en bebouwingsbeeld".
14. In artikel 12 is de aanhef "Artikel 12 –Verkeer en verblijf (Vv/Vb)" vervangen door "Artikel 12 – Verkeer en verblijf (VV)".
15. In artikel 12.1 is "-bus- en / of fietsroute;" vervangen door "busroute".
16. In artikel 12.3.e. is op het eind een punt geplaatst.
17. In artikel 15.3 is "20 meter" vervangen door "20.00 meter".
18. In artikel 15 is het voormalige punt 9. vervallen omdat het inhoudelijk nagenoeg hetzelfde is als punt 6 en betrekking heeft op een maximale goothoogte van 5.00 meter. Daardoor vindt er vanaf punt 9 een vernummering plaats.
19. In artikel 15 zijn achter de leden 7, 8, 9, 10, 11 en 12 een ";" geplaatst.
20. Artikel 18 – Procedurevoorschriften komt te vervallen en daardoor zijn de voormalige artikelen 19 en 20 vernummerd naar artikel 18 en 19.

Lijst van wijzigingen Buurtschap Kruisstraat

(Bijlage bij Raadsvoorstel/ - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buurtschap Kruisstraat")

Plankaart

1. Het nummer op de plankaart is gewijzigd in 'ROS-DESA-PLKS-BSP-2.dgn'.
2. Het bouwblok binnen de bestemming Sportvoorzieningen (S) is in zuidelijke richting uitgebreid.
3. Wijzigingsbevoegdheid A achter Vliertwijksestraat 9-11 is aangepast zodanig dat het perceel waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft dieper is geworden en uitsluitend betrekking heeft op de achterzijde van het perceel Vliertwijksestraat 9.
4. Op het perceel Kruisstraat 52 is Wijzigingsbevoegdheid H opgenomen.

Voorschriften

1. Artikel 1, bij de begripsbepaling van het plan is het nummer van de plankaart aangepast in ROS-DESA-KSPL-BSP-2.dgn.
2. In artikel 3.4.1 is de tekst "-achterzijde Vliertwijksestraat 9 een 11" aangepast in "-achterzijde Vliertwijksestraat 9".
3. In artikel 3.4.1 zijn de leden c en d vernummerd naar b en c.
4. In artikel 3.4.3.a is het woord "vorming" omgezet in "vormgeving".
5. Het artikel 7.2.3. Bedrijfswoning wordt onder punt 3 aangevuld met: Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 3. ten behoeve van het oprichten van een lessenaarsdak, met een dakhelling van 15° tot 75° en waarvan de hoogte maximaal 5.00 meter mag bedragen.
6. In artikel 7.6 onder 1.a. is de zin "De woning dient voorzien te worden van een kap, waarbij de goothoogte maximaal 4.00 meter en de nokhoogte maximaal 9.00 meter bedraagt.", vervangen door "De woning dient voorzien te worden van een kap, waarbij de goothoogte maximaal 4.50 meter en de nokhoogte maximaal 9.50 meter bedraagt."
7. In artikel 8.7.1.a. is het leesteken ";" op het eind geplaatst.
8. In artikel 8.8. in de eerste alinea staat: "..wijzigingsbevoegdheid D en E" en dat wordt "..wijzigingsbevoegdheid D, E en H".
9. In artikel 8.8.2 in de aanhef staat "Wijzigingsbevoegdheid E" en dat wordt gewijzigd in "Wijzigingsbevoegdheid E (Kruisstraat 42):".
10. Aan artikel 8.8 is de volgende wijzigingsbevoegdheid toegevoegd onder het lid 3.
Wijzigingsbevoegdheid H (Kruisstraat 52):
 - a. Indien het agrarische 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.
 - b. Indien het agrarisch bedrijf op de locatie Kruisstraat 52 verdwijnt en de bedrijfsbebouwing inclusief de bestaande boerderij wordt gesloopt is het mogelijk om ter plaatse twee vrijstaande woningen op te richten. De woningen kunnen op de locatie van de huidige boerderij gesitueerd worden, dan wel in de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen Kruisstraat 50 – 52a.

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

Voorschriften

B

behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van

09 MEI 2006

Mij bekend,
hoofd bureau

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

Paragraaf I

Inleidende bepalingen

Artikel 1 – Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

het plan:

de plankaart, genummerd als ROS-DESA-KSPL-BSP-2.dgn, de voorschriften en de bijlage bij de voorschriften welke deel uitmaken van het bestemmingsplan "Buurtschap Kruisstraat" van de gemeente 's-Hertogenbosch;

aaneengebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;

aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

agrarisch bedrijf:

een akkerbouw-, bloementeel-, sierteelt-, fruitteelt- of ander tuinbouwbedrijf, alsmede een pluimvee-, varkens-, mestrunder- en mestkalverenhouderij danwel een uit twee of meer van genoemde

bedrijfstakingen samengesteld bedrijf, al dan niet met vee, met uitzondering van een paardenfokkerij, paardenhouderij, een pelsdierhouderij, volkstuinten en een mammoetbedrijf voor intensieve veehouderij;

ambachtelijke bedrijvigheid:

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht;

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of één of meer bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte;

bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

- a. bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

bijgebouw:

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

bouwperceel:

de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop hoofdgebouwen zijn toegelaten;

bouwwerk:

elke bouwconstructie, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

bijzondere woonvoorzieningen:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, bejaarden of anderszins verzorgingsbehoevenden;

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een sexinrichting;

differentiatielijn:

aanduiding op de plankaart welke het verschil aangeeft tussen de, binnen één bestemming geldende, bouw- en gebruiksregels;

erf:

de grond deel uitmakende van een bouwperceel, behorende bij één woning, waarop geen hoofdgebouw is of mag worden opgericht, krachtens de vigerende woonbestemming;

gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

halfvrijstaande woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen;

hoekperceel:

een perceel, gelegen aan een hoek van twee wegen c.q. het openbaar gebied;

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

horeca:**a. 'horeca I':**

een bedrijf dat is gericht op het bieden van logies (hotelbedrijf) en het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse (restaurantbedrijf, waaronder ook worden verstaan lunchrooms, eethuizen, bistro's, automaten, broodjeszaken e.d.), met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

b. 'horeca II':

een bedrijf dat is gericht op het ter plaatse verstrekken van dranken, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

c. 'horeca III':

1. elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die in belangrijke mate is ingericht of wordt gebruikt voor het dansen, zoals discotheken en dancings, waarin al dan niet dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
2. inrichtingen waarin een kans- of behendigheidsspel wordt uitgeoefend, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

kap:

afdekking van een gebouw in een mansarde kap danwel met een dakhelling van ten minste 35° en ten hoogste 50°;

lessenaarsdak:

een eenzijdige kapconstructie waarbij de nok in één gevel is gelegen;

maatschappelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten in de educatieve, medische, sociale, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, welke een min of meer openbaar karakter hebben;

nieuwe bijgebouwen op hoekpercelen:

ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op hoekpercelen nog niet aanwezige, van het bestemmingsplan afwijkende bijgebouwen;

nok:

het snijpunt van twee hellende vlakken;

ondergeschikte functie:

een functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

publiekverzorgend ambacht en dienstverlening:

een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper, videotheek e.d., met dien verstande dat de detailhandelsfunctie ondergeschikt dient te zijn;

seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gebruik van gemeenschappelijke ruimten;

zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten en/of het leggen van contacten of het uitvoeren van commerciële handelingen, uitgezonderd detailhandel.

Artikel 2 – Wijze van meten c.q. berekenen

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

bebouwingspercentage:

het door bouwwerken bebouwde oppervlak, uitgedrukt in procenten van het bebouwbare gedeelte van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen de bestemming of een in de voorschriften nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

de goothoogte van een bouwwerk:

van peil totaan de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

de hoogte van een bouwwerk:

vanaf peil totaan het hoogste punt van een bouwwerk, met dien verstande dat schoorstenen, lichtkoepels, antennes en soortgelijke ondergeschikte onderdelen van een bouwwerk buiten beschouwing blijven;

de inhoud van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven peil, met dien verstande dat bij woonruimten in gebouwen, die niet uitsluitend voor bewoning zijn bestemd, de inhoud van de woning wordt gemeten boven de afgewerkte vloer van de woonlaag c.q. woonlagen;

de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

peil:

1. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
2. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

Paragraaf II

Bestemmingsregeling

Artikel 3 – Wonen (W)

3.1 Doeleindenomschrijving

De gronden die op de plankaart als “Wonen” zijn aangeduid zijn bestemd voor woondoeleinden in de vorm van woningen en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep.

3.2 Bebouwing

3.2.1 Hoofdbebouwing/Hoofdgebouw

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken met inachtnahme van de op de plankaart aangegeven bebouwingstypologieën, goothoogten en de onder c. vermelde afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen.
- b. De hoofdbebouwing dient voorzien te zijn van een hellend dakvlak waarbij de hoogte van de kap niet meer mag bedragen dan 5.00 meter.
- c. De afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen mogen niet minder bedragen dan:
 - voor vrijstaande woningen met de aanduiding “W(v) vrijstaand”: aan beide zijden 3,00 meter;

- voor halfvrijstaande woningen met de aanduiding “W(h) halfvrijstaand”: aan één zijde 3,00 meter.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder c. ten behoeve van de afstand tot één zijdelingse perceelsgrens voor de woningen langs de Vliertwijksestraat met een minimale afstand van 1.00 meter, mits de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet wordt aangetast.
- e. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder b. ten behoeve van het oprichten van een lessenaarsdak, voorzover ter plaatse een kap is toegestaan, met een dakhelling van 15° tot 75° en waarvan de hoogte maximaal 5.00 meter mag bedragen.

3.2.2 Erfbebouwingsregeling

- a. Op het erf mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde en bijgebouwen in de vorm van aan- of uitbouwen van het hoofdgebouw of in de vorm van vrijstaande bijgebouwen worden opgericht, ten behoeve van woondoeleinden in ruime zin, waaronder begrepen aan huis verbonden beroepen.
Daarbij dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:
 1. Met uitzondering van het hierna onder a.2. bepaalde mag uitsluitend worden gebouwd achter het hoofdgebouw op het desbetreffende bouwperceel, alsook naast het hoofdgebouw mits minimaal 3.00 meter achter de voorgevel; in geval van nieuwe bijgebouwen op hoekpercelen geldt bovendien, dat deze gesitueerd moeten worden evenwijdig aan of achter de voorgevel van het hoofdgebouw op het aan achterzijde aangrenzende bouwperceel;
 2. het onder a.1. bepaalde geldt niet voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, die niet voorzien van een dak en geen groter oppervlak hebben dan 2 m², zoals erfafscheidingen, pergola's, tuinmeubilair e.d.,
 3. de onder a.1. omschreven grond mag niet meer dan 50% worden bebouwd;
 4. het onbebouwd blijvende deel van het onder a.1. omschreven gedeelte van het erf mag geen kleinere aaneengesloten oppervlakte krijgen dan 25 m²;
 5. met inachtneming van het bepaalde onder a.3. mag het gezamenlijke grondoppervlak van de bebouwing niet meer bedragen dan 50 m²;
 6. voor zover de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 600 m² en de resterende omvang van het bouwperceel achter het bouwvlak meer bedraagt dan 200 m² mag de onder 5 geregelde gezamenlijke grondoppervlak worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal 100 m²;
 7. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter;

8. indien met hellende dakvlakken wordt gebouwd, mag de goothoogte niet meer dan 3,00 meter, de nokhoogte niet meer dan 4,50 m en de dakhelling niet meer dan 50° ten opzichte van het horizontale vlak bedragen;
 9. bebouwing met één hellend dakvlak is uitsluitend mogelijk bij een aanbouw tegen de zij- en achterkant van het hoofdgebouw (aankappingen); hierbij mag de goothoogte niet meer gedragen dan 3,00 meter en de nokhoogte 4,50 meter;
 10. dakterrassen zijn niet toegestaan;
 11. de hoogte van erfafscheidingen, voor zover deze als bouwwerken geen gebouwen kunnen worden aangemerkt, mag van de voet af gemeten niet meer dan 1.00 meter, tenzij de afscheiding wordt geplaatst achter de voorgevelrooilijn; in geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2.00 meter bedragen.
- b. Vrijstellingen ex artikel 15 van de Wet op Ruimtelijke Ordening.
1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a.1. met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van de bebouwing max. 25 m² mag bedragen;
 2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mogen worden geschaad;
 3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
 2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a.3. met dien verstande dat:
 1. slechts vrijstelling mag worden verleend ten behoeve van de bouw van een bijzondere woonvoorziening;
 2. de bezonning van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
 3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a.4., met dien verstande dat:
 1. het onder a.1. omschreven gedeelte van het erf kleiner is dan 50 m²;
 2. slechts vrijstelling mag worden verleend ten behoeve van de bouw van een bijzondere woonvoorziening of indien de oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 40 m²;
 3. de bezonning van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 4. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
 4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a.5. met dien verstande dat:

1. het onder a.1. omschreven gedeelte van het erf groter is dan 100 m²;
2. de totale omvang van de erfbebouwing niet meer mag bedragen dan 75 m²;
3. de vrijstelling slechts mag worden toegepast:
 - a. voor een bijzondere woonvoorziening;
 - b. mits het onder a.1. omschreven gedeelte van het erf direct bereikbaar is van de openbare weg, voor in de woonomgeving passende bedrijven en aan huis gebonden beroepen;
4. de bezonning van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
5. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de onder lid a. aangegeven maten met dien verstande dat:
 1. de vrijstelling mag slechts worden toegepast ten behoeve van een logische en zorgvuldige inpassing en/of aanpassing van een bouwplan aan de bijzondere omstandigheden van een eigen of naastgelegen bouwperceel en de daarop aanwezige bebouwing;
 2. de overschrijding maximaal 10% van de aangegeven maten mag bedragen;
 3. de bezonning van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden aangetast;
 4. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in a.11. met betrekking tot de voorgeschreven hoogtemaat voor erfafscheidingen tot respectievelijk 1.50 meter en 2.50 meter, uitsluitend voor open, pergola-achtige constructies.
- c. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van bijgebouwen onderling en in relatie tot het hoofdgebouw en tot het naastgelegen erf, voor zover benodigd met het oog op:

 1. de stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
 2. de veiligheid op de openbare weg;
 3. de bezonning op het eigen erf zowel als de naastgelegen erven;
 4. de bebouwingsmogelijkheden en de bereikbaarheid van naastgelegen percelen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3.00 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die van af de voet gemeten maximaal 1.00

meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2.00 meter bedragen.

3.3 Gebruik van grond en opstallen

3.3.1

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming;

3.3.2 *Vrijstelling ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening*

Burgemeester en wethouders kunnen ten vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 3.3.1 met dien verstande dat:

1. wonen als hoofdfunctie gehandhaafd blijft;
2. het lichte bedrijfsactiviteiten aan huis of lichte ambachtelijke en/of dienstverlenende bedrijfsactiviteiten betreft, die niet kunnen worden aangemerkt als aan huis verbonden beroep, maar qua uitstraling in feite daaraan wel gelijk zijn. Het betreft uitsluitend bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze voorschriften behorende Staat van inrichtingen;
3. de activiteit niet leidt tot een onaanvaardbare verkeersafwikkeling c.q. een onaanvaardbare parkeerdruk;
4. ten behoeve van de lichte bedrijfsactiviteiten niet meer dan 30% van de begane grond van de opstallen tot een maximum van 60 m² wordt gebruikt.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de inrichting van de gebieden waarvoor een wijzigingsbevoegdheid A, B en C is opgenomen, te wijzigen voor het oprichten van een vrijstaande woning, onder de volgende voorwaarden:

1. Wijzigingsbevoegdheid A. Het betreft de volgende locaties:
 - tussen Kruisstraat 9C en 11;
 - ten oosten van Kruisstraat 11;
 - achterzijde Kruisstraat 15;
 - ten oosten van Kruisstraat 33 A;
 - ten oosten van Kruisstraat 41A;
 - ten westen van Kruisstraat 30;
 - achterzijde Vlietwijksestraat 9.

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 voegt in de omgeving:

De volgende regels zijn op de woningen bij toepassing van wijzigingsbevoegdheid A van toepassing:

- a. de diepte van het kavel dient ten minste 25 meter te bedragen waarbij in beginsel wordt uitgegaan van een voortuin van 5.00 meter. De diepte van de voortuin wordt mede gerelateerd aan de ligging van de aangrenzende panden. De bouwstrookdiepte bedraagt 10.00 meter en het bijbehorend achtererf dient minimaal 10.00 meter diep te zijn;
- b. 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 hoofdgebouw, inclusief het bijgebouw ten hoogste 10.00 meter mag bedragen; de oppervlakte van het kavel bedraagt derhalve minimaal 400 m²
- c. 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;

2. De wijzigingsbevoegdheid aangeduid met een B. Het betreft de volgende locaties:
 - Kruisstraat 40A;
 - Kruisstraat 44.

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

3. Wijzigingsbevoegdheid C

Het betreft de locatie hoek Kruisstraat-Vliertwijksestraat

Dit kavel kan gesplitst worden tot twee kavels voor vrijstaande woningen. Daarbij dienen beide woningen zich te oriënteren naar de straat en qua bebouwingsstructuur hierop aan te sluiten.

- a. 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 agrarische bebouwingsstructuur van de Kruisstraat met een goothoogte van maximaal 4.00 meter evenwijdig met de straat. De maximale nokhoogte bedraagt 8.00 meter.

- b. 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. De woning dient te worden gerealiseerd in het verlengde van Vliertwijksestraat 3. De goothoogte bedraagt maximaal 6.00 en de nokhoogte 11.00 meter.
4. Wat betreft de omvang van het bouwvlak c.q. de bouwvlakken en de maximum goothoogte dient rekening te worden gehouden met de in de directe omgeving aanwezige bebouwing.
 5. De woning dient direct vanaf de openbare weg te worden ontsloten en dient zich te oriënteren op de openbare ruimte.
 6. Het parkeren dient op eigen terrein volgens de gemeentelijke normering te worden opgelost en moet direct vanaf de openbare weg toegankelijk zijn.
 7. Na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming "Wonen" is het bepaalde ten aanzien van gebruik en bebouwing in artikel 3 van dit bestemmingsplan van toepassing.
 8. Door middel van een bodemonderzoek dient te zijn aangetoond dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt de locatie geschikt is voor de beoogde bestemming en gebruik. Indien er voor een verontreiniging een saneringsnoodzaak vanuit de Wet bodembescherming en t.b.v. de planrealisatie bestaat, dan dient deze verontreiniging te worden gesaneerd conform de regels van de Wet bodembescherming.
 9. Er dient een archeologisch onderzoek te worden verricht. Het onderzoek richt zich op de vraag of bij de bouwplannen het archeologisch belang voldoende wordt ontzien en welke voorwaarden eventueel moeten worden gesteld ter bescherming van de archeologische waarden.
 10. Een geohydrologisch onderzoek moet worden verricht naar de mogelijkheden om het hemelwater af te koppelen van de riolering.
 11. Er is geen sprake van milieuhygienische belemmeringen (onder andere stank- en of hindercirkels, belemmeringen o.g.v. Wet Geluidhinder en Algemene Richtlijn Lichthinder).

Artikel 4 – Horeca (H)

4.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als “Horeca” aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca, zoals in de begripsomschrijving omschreven als “Horeca I en II”, met de aan de hoofdfunctie ondergeschikte woon-, verkeers- en groenvoorzieningen.

4.2 Bebouwing

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtnaam van de volgende bepalingen:

1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
2. de goot- en nokhoogte, zoals aangeduid op de plankaart, mogen niet worden overschreden;
3. de hoofdbebouwing dient voorzien te zijn van een hellend dakvlak waarbij de hoogte van de kap niet meer mag bedragen dan 5.00 meter;
4. in afwijking van het bepaalde onder 1. mogen bij de horeca-bestemming die op de plankaart de nadere aanduiding (bg) (bijgebouwen) heeft, aan- en bijgebouwen, met een maximale goothoogte van 3.00 meter en een maximale nokhoogte van 4.50 meter, buiten het bouwvlak worden opgericht tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 200 m² per bouwperceel, waarbij tenminste 75 m² van het bouwperceel onbebouwd dient te blijven.

4.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3.00 meter bedragen, met uitzondering van terreinen en erfafscheidingen die vanaf de voet gemeten maximaal 1.00 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst; in geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt mag de hoogte niet meer dan 2.00 meter bedragen. Kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen maximaal 6.00 meter hoog zijn.

4.4 Gebruik van grond en opstallen

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

Artikel 5 – Maatschappelijke dienstverlening (M)

5.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als “Maatschappelijke dienstverlening” aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- educatieve doeleinden;
- maatschappelijke dienstverlening;
- religieuze doeleinden
- sociaal-culturele en sociaal-maatschappelijke doeleinden.

5.2 Bouwvoorschriften

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtnaam van de volgende bepalingen:

1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
2. de goot-, en nokhoogte, zoals aangeduid op de plankaart, mag niet worden overschreden;
3. in afwijking van het bepaalde onder 5.1. mogen aan- en bijgebouwen, met een maximale goothoogte van 3.00 meter en een maximale nokhoogte van 4.50 meter, buiten het bouwvlak worden opgericht tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m² per bouwperceel.

5.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3.00 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die van af de voet gemeten maximaal 1.00 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2.00 meter bedragen.

5.4 Gebruik van grond en opstallen

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

Artikel 6 – Sportvoorzieningen (S)

6.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als “Sportvoorzieningen” aangewezen gronden zijn bestemd voor sportdoeleinden met bijbehorende voorzieningen en groenvoorzieningen.

6.2 Bouwvoorschriften

Binnen deze bestemming mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. bebouwing mag uitsluitend worden opgericht binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
2. de goothoogte, in dit geval gelijk te stellen aan de bouwhoogte, zoals aangeduid op de plankaart, mag niet worden overschreden;
3. in afwijking van het bepaalde onder 1. mogen aan- en bijgebouwen met een maximale bouwhoogte van 3.00 meter, buiten het bouwvlak worden opgericht tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m² per bouwperceel.

6.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de hoogte mag ten hoogste 3.00 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen, ballenvangers en lichtmasten;
2. terrein- en erfafscheidingen mogen vanaf de voet gemeten maximaal 1.00 meter hoog zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2.00 meter bedragen;
3. de hoogte van ballenvangers en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 15.00 meter.

6.4 Gebruik van gronden en opstallen

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

Artikel 7 – Bedrijven (B)

7.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Bedrijven' aangeduide gronden zijn bestemd voor:

1. handel en bedrijf zoals genoemd in de bij deze voorschriften als bijlage behorende Staat van inrichtingen onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
2. bedrijfswoningen, indien en voorzover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding " B(w) bedrijfswoning toegestaan";
3. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen.
4. ter plaatse van de nadere aanduiding Azw (Aannemersbedrijf zonder werkplaats), is ook toegelaten een aannemersbedrijf zonder werkplaats, dat voor de opslag van het aannemersbedrijf valt onder het Besluit opslag en transportbedrijven Milieubeheer.

7.2 Bebouwing

7.2.1 Bedrijfsbebouwing

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
2. het bebouwingspercentage zoals aangeduid op de plankaart, mag niet worden overschreden;
3. de goot- en nokhoogte zoals aangeduid op de plankaart, mogen niet worden overschreden;

7.2.3 Bedrijfswoning

Per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken "B(w)";
2. de goothoogte zoals aangeduid op de plankaart, mag niet worden overschreden;
3. De hoofdbebouwing dient voorzien te zijn van een hellend dakvlak waarbij de hoogte van de kap niet meer mag bedragen dan 5.00 meter.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 3. ten behoeve van het oprichten van een

lessenaarsdak, met een dakhelling van 15° tot 75° en waarvan de hoogte maximaal 5.00 meter mag bedragen.

4. bij de bedrijfswoning mag erfbouw worden opgericht. Hiervoor gelden de regels zoals in deze voorschriften onder artikel 3.2.2. zijn opgenomen.

7.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3.00 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die van af de voet gemeten maximaal 1.00 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2.00 meter bedragen. Kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen maximaal 6.00 meter hoog zijn.

7.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

7.5 Gebruik van gronden en opstallen

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de inrichting van “het gebied met de wijzigingsbevoegdheid F” te wijzigen voor het oprichten van een bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

1. Het betreft hier het toevoegen van een bedrijfswoning aan een bestaand autobedrijf. Het oprichten van een bedrijfswoning wordt hier op meerdere manieren mogelijk geacht, maar dient in ieder geval op de Grintweg georiënteerd te zijn.

- a. De woning mag als vrijstaande woning, danwel 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 te blijven van bebouwing. Dit geldt zowel voor het hoofd- als bijgebouw. De voorgevelrooilijn dient in het verlengde van 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.
 - b. 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 bedrijfs-woning inpandig wordt gerealiseerd dient dit binnen de bestaande maatvoering van het bedrijfsgebouw te geschieden. De inhoud van de woning mag maximaal 500 m³ bedragen.
 - c. Dakterrassen worden uitgesloten.
 - d. 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.
2. Het parkeren dient op eigen terrein volgens de gemeentelijke normering te worden opgelost en moet direct vanaf de openbare weg toegankelijk zijn.
 3. Na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming B(w) is het bepaalde ten aanzien van gebruik en bebouwing in artikel 7. van dit bestemmingsplan van toepassing.
 4. Door middel van een bodemonderzoek dient te zijn aangetoond dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt de locatie geschikt is voor de beoogde bestemming en gebruik. Indien er voor een verontreiniging een saneringsnoodzaak vanuit de Wet bodembescherming en ten behoeve van de planrealisatie bestaat, dan dient deze verontreiniging te worden gesaneerd conform de regels van de Wet bodembescherming.
 5. Er dient een archeologisch onderzoek te worden verricht. Het onderzoek richt zich op de vraag of bij de bouwplannen het archeologisch belang voldoende wordt ontzien en welke voorwaarden eventueel moeten worden gesteld ter bescherming van de archeologische waarden.
 6. Een geohydrologisch onderzoek moet worden verricht naar de mogelijkheden om het hemelwater af te koppelen van de riole-ring.
 7. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen (o.a. stank- en of hindercirkels, belemmeringen o.g.v. Wet Geluidhinder en Algemene Richtlijn Lichthinder).

Artikel 8 – Agrarisch bedrijf (AB)

8.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als “Agrarisch bedrijf” aangeduide gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven met de daarbij behorende bedrijfswoningen en andere bouwkundige voorzieningen, waaronder voedersilo's.

8.2 Bebouwing

8.2.1 Algemeen

1. binnen het bouwvlak dient de bedrijfsbebouwing te worden opgericht;
2. per bestemmingsvlak mag niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig zijn;
3. nevenactiviteiten mogen niet leiden tot nieuwbouw of uitbreiding van de bestaande gebouwen tenzij er sprake is van vervangende nieuwbouw in ruil voor sloop.

8.2.2 Bedrijfsbebouwing

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtnaam van de volgende bepalingen:

1. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken.
2. de goothoogte mag maximaal 4,50 meter en de hoogte maximaal 8.00 meter bedragen.

8.2.3 Bedrijfswoning

Per agrarisch bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, mits:

1. de goothoogte maximaal 4.50 meter en de nokhoogte maximaal 8.00 meter bedraagt;
2. de inhoud maximaal 750 m³ bedraagt;
3. in afwijking van het bepaalde onder 1. mogen aan- en bijgebouwen met een maximale goothoogte van 3.00 meter een maximale bouwhoogte van 4.50 meter, buiten het bouwvlak worden opgericht tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² per bouwperceel, mits 3.00 meter achter de voorgevelrooilijn gesitueerd.

8.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3.00 meter bedragen, met uitzondering van terrein-

en erfafscheidingen die van af de voet gemeten maximaal 1.00 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2.00 meter bedragen.

2. De hoogte van hooitoren en silo's mag maximaal 12 meter bedragen.

8.5 Gebruik van gronden en opstallen

1. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming;

8.6 Vrijstelling ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in verband met nevenactiviteiten

Het college van burgemeester en wethouders kan, ten behoeve van de vestiging van nevenactiviteiten, vrijstelling verlenen van:

1. artikel 8.5 ten behoeve van een recreatief nachtverblijf (logies en ontbijt) als nevenfunctie, mits
 - a. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
 - b. het een kleinschalige voorziening is en qua oppervlakte niet meer dan 125 m² bedraagt;
 - c. er geen sprake is van een horecavoorziening, behoudens voorzover dit noodzakelijk is voor de recreatieve verblijfsfunctie;
 - d. er geen sprake is van een groepsaccommodatie.
2. Artikel 8.5 ten behoeve van de kleinschalige verkoop van eigen agrarische produkten tot ten hoogste 100 m² als nevenfunctie bij het agrarisch bedrijf.
3. Artikel 8.5 ten behoeve van een niet agrarisch bedrijf als nevenfunctie, mits:
 - er sprake blijft van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf;
 - de nevenfunctie qua oppervlakte niet meer dan 200 m² bedraagt;
 - het ambachtelijke, niet agrarische activiteit betreft die ten aanzien van de milieubelasting inpasbaar is

8.7 Wijzigingsbepaling in verband met vrijkomende agrarische bedrijven (VAB)

1. Het college van burgemeester en wethouders kan in geval van beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming "Agra-

risch bedrijf" wijzigen ten behoeve van de vestiging van een aan de agrarische sector verwant bedrijf, een ander bedrijf of woning, met dien verstande dat :

- a. de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven niet kan worden beperkt;
 - b. de betreffende activiteit ten aanzien van de milieubelasting kan worden ingepast en er geen onevenredige aantasting van het woon- en/of leefklimaat in buurtschap Kruisstraat betekent;
 - c. de cultuurhistorische, landschappelijke of natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
 - d. overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt.
2. Voor hergebruik van een aan agrarische verwante bedrijvigheid, geldt het in artikel 8.7.1.gestelde en tevens dat de bestaande oppervlakte aan bebouwing mag worden gehandhaafd en met niet meer dan 15% mag worden uitgebreid.
3. Voor hergebruik voor een niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid geldt dat het in het artikel 8.7.1. gestelde en tevens dat:
- a. er sprake dient te zijn van een kleinschalige ambachtelijke activiteit;
 - b. de toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing ten hoogste 200 m² mag bedragen en niet mag worden vergroot;
 - c. detailhandel uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan.
4. Voor hergebruik voor woning geldt het in artikel 8.7.1. gestelde en tevens dat:
- a. de (voormalige bedrijfs)woning in de bestaande omvang mag worden gehandhaafd en niet verder mag worden vergroot;
 - b. de voormalige bedrijfsgebouwen bij voorkeur dienen te worden gesloopt, maar mogen worden gebruikt voor de opslag van niet (brand)gevaarlijke of explosieve goederen of goederen of stoffen die anderszins risico's gevaar of overlast (zwaar verkeer) in buurtschap Kruisstraat tot gevolge hebben en voor caravanstalling.
5. Wanneer bij hergebruik voor een (burger)woning voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt geldt dat:
- a. de bestaande woning in ruil voor sloop, mag worden vergroot waarbij geldt dat 20% van het gesloopte mag worden aangewend ter vergroting van een woning en/of bijgebouw met dien verstand dat:
 - de woning mag worden vergroot tot ten hoogste 900 m³;
 - de bijgebouwen mogen worden vergroot tot 200 m²;
 - de in artikel 8.2.2.2. genoemde hoogtematen van overeenkomstige toepassing zijn.

8.8 Wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de inrichting van “het gebied met wijzigingsbevoegdheid D, E en H” te wijzigen, onder de volgende voorwaarden:

1. Wijzigingsbevoegdheid D (Kruisstraat 30B):

- a. 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 twee tot drie woningen, waarbij onderzocht dient te worden of het bestaande gebouw gehandhaafd kan blijven. 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 loodrecht op de straat, de bestaande goot- en bouwhoogte en de materialisatie in tact moeten blijven.
- b. Door de bijzondere setting is na omvorming tot woningen een beperkte bijgebouwenregeling van toepassing waarin met name inpandig moet worden voorzien. Per wooneenheid mag binnen het daarvoor aangewezen bestemmingsvlak maximaal 20 m² erfbebouwing worden opgericht met een maximale goothoogte van 3.00 en een nokhoogte van 4,50 meter.

2. Wijzigingsbevoegdheid E (Kruisstraat 42)

- a. Indien het agrarisch bedrijf op de locatie Kruisstraat 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.
- b. Aan de oostzijde van de bestaande boerderij mag een vrijstaande woning gerealiseerd worden op de locatie overeenkomstig de situering van het bestaande bijgebouw. De woning dient gerealiseerd te worden met een kap en loodrecht op de straat gesitueerd te worden. 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 perceelsgrens 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 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.

3. Wijzigingsbevoegdheid H (Kruisstraat 52):

- a. Indien het agrarische 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.
 - b. Indien het agrarisch bedrijf op de locatie Kruisstraat 52 verdwijnt en de bedrijfsbebouwing inclusief de bestaande boerderij wordt gesloopt is het mogelijk om ter plaatse twee vrijstaande woningen op te richten. De woningen kunnen op de locatie van de huidige boerderij gesitueerd worden, dan wel in de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen Kruisstraat 50 - 52a.
 - c. In geval van nieuwbouw moeten de woningen voldoen aan de voorwaarden van Wijzigingsbevoegdheid A zoals beschreven in Artikel 3.4 onder 1. a., b. en c.
 - d. Zowel in geval van splitsing als in geval van nieuwbouw is het in aanvulling op de gebruikelijke erfbouwingsregeling mogelijk om achter de woningbouw per woning of wooneenheid te voorzien in een éénlaagse bebouwing, met een maximale goothoogte van 3.00 meter en een maximale bouwhoogte van 4.50 meter ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijvigheid in de categorie 1 en 2. Per woning of wooneenheid mag de oppervlakte voor een dergelijke functie maximaal 75 m² bedragen.
- 4 Door middel van een bodemonderzoek dient te zijn aangetoond dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt de locatie geschikt is voor de beoogde bestemming en gebruik. Indien er voor een verontreiniging een saneringsnoodzaak vanuit de Wet bodembescherming en t.b.v. de planrealisatie bestaat, dan dient deze verontreiniging te worden gesaneerd conform de regels van de Wet bodembescherming.
- 5 Het parkeren dient op eigen terrein volgens de gemeentelijke normering te worden opgelost en moet direct vanaf de openbare weg toegankelijk zijn.
- 6 Na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming "Wonen" is het bepaalde ten aanzien van gebruik en bebouwing in artikel 3 van dit bestemmingsplan van toepassing. Voor wat betreft wijzigingsbevoegdheid D geldt dat na toepassing ervan de erfbouwingsregeling zoals opgenomen onder 3.2.2. niet van toepassing is maar enkel de bepaling zoals genoemd in artikel 8.8.1.b van dit bestemmingsplan.
- 7 Er dient een archeologisch onderzoek te worden verricht. Het onderzoek richt zich op de vraag of bij de bouwplannen het archeologisch belang voldoende wordt ontzien en welke voorwaarden eventueel moeten worden gesteld ter bescherming van de archeologische waarden.

- 8 Een geohydrologisch onderzoek moet worden verricht naar de mogelijkheden om het hemelwater af te koppelen van de riole-ring.
- 9 Er is geen sprake van milieuhygienische belemmeringen (o.a. stank- en of hindercirkels, belemmeringen o.g.v. Wet Geluid-hinder en Algemene Richtlijn Lichthinder).

Artikel 9 – Agrarisch gebied (AG)

9.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als “Agrarisch gebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden met behoud van het visueel open karakter van het landschap.

9.2 Bebouwing

Op de tot “Agrarisch gebied” bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

9.3 Gebruik van gronden

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

9.4 Aanlegvergunningen

- a. Het is verboden op de tot “Agrarisch gebied” bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
 1. het beplanten van gronden met houtgewas, anders dan ten gevolge van een uitwerkingsplan voor natuur en landschap;
 2. het scheuren van grasland;
 3. het omzetten van grasland in bouwland ten behoeve van veevoedergewassen;
 4. het afgraven, egaliseren, aanvullen of ophogen van gronden;
 5. het aanleggen en verharden van (bedrijfs)wegen, paden, het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, groter dan 200 m²;
 6. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 7. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemaling en onderbemaling, het draineren van gronden, en het graven, dempen of anderszins vergroten en verbeteren van water-

lopen, sloten en greppels, anders dan ten gevolge van een uitwerkingsplan voor natuur en landschap.

- b. Aanlegvergunningen kunnen slechts worden verleend indien de in de doeleindenomschrijving van deze bestemming omschreven waarden niet onevenredig worden aangetast en de werken voor de naast liggende gebieden geen onevenredig nadelige gevolgen hebben.
- c. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken van geringe omvang en werken het normale onderhoud betreffende.

Artikel 10 – Groen (G)

10.1 Doeleindenomschrijving

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen als “Groenvoorziening” zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- groenvoorziening;
- fiets- en/of voetpaden;
- kleinschalige speelvoorzieningen;
- straatmeubilair zoals kunstwerken, bloembakken, zitbanken en verlichting;
- (open) waterberging;
- verkeer- en verblijf.

10.2 Bouwvoorschriften

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3.50 meter bedragen.

10.3 Gebruik van grond en opstallen

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

10.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 – Nutsvoorzieningen (N)

11.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. nutsvoorzieningen;
2. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen.

11.2 Bouwvoorschriften

Binnen deze bestemming mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtnaam van de volgende bepalingen:

- a. bebouwing mag uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak, waarbij de maximale goothoogte 3.00 meter en de maximale bouwhoogte 4.50 meter bedraagt.
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en terreinafscheidingen, voor zover deze als bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen worden aangemerkt, mag niet meer bedragen dan 2.00 meter.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

11.4 Gebruik van grond en opstallen

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

Artikel 12 – Verkeer en verblijf (VV)

12.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als “Verkeer en verblijf” aangeduide gronden zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van:

- ontsluitingswegen;
- woonstraten;
- busroute;
- fiets- en/of voetpaden;
- onverharde wegen;
- bijbehorende bermen en watergangen;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- fietsenstallingen, straatmeubilair en dergelijke;
- (open)waterberging.

12.2 Bouwvoorschriften

De tot “Verkeer en verblijf” bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming met het oog op de regeling en de veiligheid van het verkeer, voorzieningen voor het openbaar vervoer en straatmeubilair, zoals kunstwerken, bloembakken, zitbanken en speeltoestellen en in verband met verlichting van straten, pleinen en stegen, met dien verstande dat;

1. de gezamenlijke inhoud niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
2. de hoogte niet meer dan 3.50 meter mag bedragen;
3. de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

12.4 Gebruik van gronden en opstallen

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

Paragraaf III

Algemene vrijstellings- bevoegdheden

Artikel 13 – Vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de voorschriften, mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad, ten behoeve van de hiernavolgende bepalingen:

- a. Het afwijken van de voorgeschreven maatvoering met niet meer dan 10%, voor zover daarvoor in deze voorschriften geen bijzondere vrijstellingsbevoegdheden zijn opgenomen.
- b. Voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de plankaart ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt.
- c. De bebouwingsvoorschriften van de artikelen van paragraaf II, voor wat betreft goothoogte van hoofdgebouwen, voor zover het de voortzetting van een afwijking betreft welke bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan.
- d. het realiseren van een zwembad op gronden behorende bij een (bedrijfs)woning onder de voorwaarden dat:
 1. de afstand van het zwembad tot de zijdelingse perceelsgrens en tot de achtergrens ten minste 3.00 meter dient te bedragen;

2. de oppervlakte van het zwembad maximaal 10% van de oppervlakte van het betreffende bouwperceel mag bedragen tot een maximum van 100 m²;
3. toepassing van deze vrijstellingsbevoegdheid alleen is toegestaan achter de achtergevel van de woning en aan de zijkant van de woning, op een afstand van minimaal 3.00 meter achter de voorgevelrooilijn;
4. bij hoekpercelen een afstand geldt van minimaal 3.00 meter achter het verlengde van de naar de weg gekeerde zijgevel;
5. de bouwhoogte van een zwembad niet meer dan 0,50 meter mag bedragen;
6. geen onevenredige overlast voor naastgelegen bouwpercelen mag ontstaan;
7. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast;
8. geen nadelige uitstraling naar de aangrenzende openbare ruimte mag ontstaan.

Artikel 14 – Vrijstellingsbevoegdheid van het bepaalde in deze voorschriften omtrent het gebruik van grond en opstallen

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de verbodsbepalingen omtrent het gebruik van grond en opstallen in de artikelen 3 tot en met 12 indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Paragraaf IV

Algemene wijzigingsbevoegdheden

Artikel 15 – Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de inrichting van “de gebieden met wijzigingsbevoegdheid G” te wijzigen in de bestemmingen Wonen, Verkeer en verblijf, Groen, Nutsvoorzieningen waarbij wadi's, openwaterberging, verlichting, lichtscherm c.q. afschermmaatregelen voor de verlichting van het naastgelegen sportveld mogelijk worden gemaakt, onder de volgende voorwaarden:

1. Binnen het betreffend gebied mogen bebouwingsvlakken worden opgenomen voor de oprichting van diverse grondgebonden woningtypologieën. Afhankelijk van de soort woningen zullen er terplaatse tussen de 12 en 18 woningen gerealiseerd worden met een grote mate van diversiteit aan grondgebonden woningtypologieën, van vrijstaand tot aaneengesloten of patiowoningen in maximaal 2 lagen en een kap.
2. Er moet aangesloten worden op de bebouwingskarakteristiek van Eikenhof, waarbij gestreefd wordt naar een traditionele uitstraling met een grondgebonden karakter.
3. de diepte van het kavel voor de grondgebonden eengezinswoning, dient ten minste 20.00 meter te bedragen waarbij in beginsel wordt uitgegaan van een voortuin van 3.00 meter en een bouwstrookdiepte van 10.00 meter. Voor bijzondere woningtypologieën waaronder patiowoningen kan de maatvoering afwijken;

4. de breedte van het kavel is afhankelijk van het woningtype maar dient minimaal 5.40 meter te bedragen;
5. 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);
6. de goothoogte bedraagt maximaal 5.00 meter. De woning moet voorzien worden van een kap waarbij de hoogte van de kap maximaal 5.00 meter mag bedragen;
7. de woning dient direct vanaf de openbare weg ontsloten te worden en dient zich te oriënteren op de openbare ruimte
8. 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;
9. Na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming "Wonen", "Groen", "Nutsvoorzieningen" en "Verkeer en Verblijf" is het bepaalde ten aanzien van gebruik en bebouwing in de respectievelijke artikelen 3, 10, 11 en 12 van dit bestemmingsplan van toepassing;
10. Door middel van een bodemonderzoek dient te zijn aangetoond dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt de locatie geschikt is voor de beoogde bestemming en gebruik. Indien er voor een verontreiniging een saneringsnoodzaak vanuit de Wet bodembescherming en t.b.v. de planrealisatie bestaat, dan dient deze verontreiniging te worden gesaneerd conform de regels van de Wet bodembescherming;
11. Er dient een archeologisch onderzoek te worden verricht. Het onderzoek richt zich op de vraag of bij de bouwplannen het archeologisch belang voldoende wordt ontzien en welke voorwaarden eventueel moeten worden gesteld ter bescherming van de archeologische waarden;
12. Een geohydrologisch onderzoek moet worden verricht naar de mogelijkheden om het hemelwater af te koppelen van de riolering;
13. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen (onder andere stank- en of hindercirkels, belemmeringen o.g.v. Wet Geluidhinder en Algemene Richtlijn Lichthinder).

Paragraaf V

Algemene bepalingen

Artikel 16 – Bepaling ter algemene bescherming van het plan

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht, indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

Artikel 17 – Overgangsbepalingen

17.1 Bebouwing

Bouwwerken, die bestaan op het tijdstip van de terzakelegging van het ontwerp van het plan, dan wel worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning, mogen op voorwaarde dat de bestaande afwijking van het plan, ook in kwalitatieve zin, niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. eenmalig worden uitgebreid met een maximum van 20% van de inhoud van de bebouwing, zoals die bestond op het tijdstip van de terzakelegging van het ontwerpplan;
- c. na calamiteit worden herbouwd, mits de bouwvergunning binnen drie jaar na calamiteit is aangevraagd.

17.2 Gebruik van grond en opstallen

- a. Het gebruik van de grond, anders dan voor bebouwing, en het gebruik van opstallen, strijdig met het plan op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, mag worden gehandhaafd.
- b. Het is verboden het met het plan strijdig gebruik van grond en opstallen te wijzigen, indien hierdoor de afwijking van het plan wordt vergroot.

17.3 Uitzonderingen op het overgangsrecht

- a. Lid 17.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terzakelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- b. Lid 17.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 – Strafrechtelijke bepaling

Overtreding van het bepaalde in:

paragraaf II artikel 3.3.1.,
artikel 4.4.,
artikel 5.4.,
artikel 6.4.,
artikel 7.5.,
artikel 8.5.,
artikel 9.3.,
artikel 10.3.,
artikel 11.4.,
artikel 12.4.

paragraaf IV artikel 16.2.

wordt aangemerkt als strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a,
onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 19 – Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

“Voorschriften bestemmingsplan Buurtschap Kruisstraat van de gemeente ‘s-Hertogenbosch”.

Bijlage

C

Bijlage 1

Bedrijvenlijst: Staat van inrichtingen

SBI-Code	Omschrijving	geur	stof	geluid	gevaar	verkeer	visueel	grootste afstand	categorie	opmerkingen
01	Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw									
0111, 0113	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	30	30 C	10	1	1	30	2	B L
0112	Tuinbouw:									
	1. bedrijfsgebouwen	10	30	30 C	10	1	1	30	2	B L
	2. kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	1	1	30	2	B L
	3. kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	1	1	30	2	B L
	4. champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	30	1	1	30	2	B
	5. bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	30	30 C	10	1	1	30	2	B
0125	Fokken en houden van overige dieren:									
	1. bijen	10	0	30 C	10	1	1	30	2	
	2. overige dieren	30	10	30 C	0	1	1	30	2	D
0141.1	Hoveniersbedrijven	10	10	10	10	1	1	10	1	
15	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken									
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:									
	1. v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	1	1	30	2	
1593 t.e.m. 1595	Vervaardiging van wijn, cider en andere niet gedestilleerde, gegiste dranken	10	0	30 C	0	1	1	30	2	
18	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont									
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	30	2	2	30	2	
20	Houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout, riet, kurk e.d.									
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	30	30	0	1	1	30	2	

SBI-Code	Omschrijving	geur	stof	geluid	gevaar	verkeer	visueel	grootste afstand	categorie	opmerkingen
22	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media									
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	1	1	10	1	
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	1	1	30	2	B
2223	Grafische afwerking	10	0	10	0	1	1	10	1	
2223	Binderijen	30	0	30	0	2	1	30	2	
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	2	1	30	2	B
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	2	1	30	2	B D
223	Reproductiebedrijven opgenomen	10	0	10	0	1	1	10	1	
24	Vervaardiging van chemische producten									
2442	Farmaceutische productenfabrieken: 1. verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	2	1	30	2	
33	Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten									
33	Fabrieken voor medische apparaten en instrumenten, orthopedische artikelen, optische instrumenten en uurwerken	30	0	30	0	1	1	30	2	
36	Vervaardiging van meubels; vervaardiging van overige goederen n.e.g.									
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	1	1	30	2	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	2	2	30	2	
40	Productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en warm water									
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: 1. < 10 MVA	0	0	30 C	10	1	1	30	2	B
40	Gasdistributiebedrijven: 1. gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	1	1	30	2	
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt: 1. blokverwarming	10	0	30 C	30	1	1	30	2	

SBI-Code	Omschrijving	geur	stof	geluid	gevaar	verkeer	visueel	grootste afstand	categorie	opmerkingen
41	Winning en distributie van water									
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:									
	1. < 1 MW	0	0	30 C	10	1	1	30	2	
50	Handel in en reparatie van auto's en motorfietsen; benzineservicestations									
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	2	1	30	2	B
5020.4	Autobeklederijen	10	10	10	10	1	1	10	1	
5020.5	Autowasserijen	10	0	30	0	2	1	30	2	
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	1	1	30	2	
505	Benzineservicestations: zonder LPG	30	0	30	30	3	1	30	2	B
51	Groothandel en handelsbemiddeling									
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	1	1	10	1	
5121	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	30	30	2	2	30	2	
5122	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	2	1	30	2	
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30	30	2	1	30	2	
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijssoliën en -vetten	10	0	30	30	2	1	30	2	
5134	Grth in dranken	0	0	30	0	2	1	30	2	
5135	Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	2	1	30	2	
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	2	1	30	2	
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	2	1	30	2	
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	30	2	1	30	2	
514	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	2	1	30	2	
5148.7	Grth in vuurwerk:									

SBI-Code	Omschrijving	geur	stof	geluid	gevaar	verkeer	visueel	grootste afstand	categorie	opmerkingen
	1. consumentenvuurwerk, verpakt, opslag tot 50 ton	10	0	30	30 ^{1 2}	2	1	30 ¹	2	
	2. consumentenvuurwerk, onverpakt, opslag tot 2 ton	10	0	10	30	1	1	30	2	
5156	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	2	2	30	2	
5162	Grth in machines en apparaten	0	0	30	0	2	2	30	2	D
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden, e.d.)	0	0	30	0	2	2	30	2	
52	Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren									
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	1	1	10	1	
5211, 5212, 5246, 5249	Supermarkten, warenhuizen, hypermarkten, bouwmarkten, tuincentra	0	0	10	30 ¹	3	1	30 ¹	2 ¹	
5222, 5223	Detailhandel vlees en vleeswaren, wild en gevogelte, vis, met roken, koken, bakken of smelten	30	0	10	10	1	1	30	2	
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkelbedrijf	30	10	10 C	10	1	1	30	2	
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	1	1	10	1	
5249	Detailhandel in vuurwerk	0	0	10	10	1	1	10	1	
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. Auto's en motorfietsen)	10	0	10	10	1	1	10	1	
55	Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking									
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken	30	0	10	10	2	1	30	2	
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen, e.d.	30	0	10 C	10	2	1	30	2	
5551	Kantines	10	0	50 C	10	1	1	30	2	D

¹ De afstanden voor gevaar zijn conform het concept Vuurwerkbesluit d d. februari 2001.

² Volgens Vuurwerkconcent dd. Februari 2001: 20 m

¹ Indien koelinstallatie met ammoniak, anders 10 m en categorie 1

SBI-Code	Omschrijving	geur	stof	geluid	gevaar	verkeer	visueel	grootste afstand	categorie	opmerkingen
5552	Cateringbedrijven	30	0	10 C	10	1	1	30	2	
60	Vervoer over land									
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30 C	0	2	1	30	2	
61, 62	Vervoer over water/door de lucht									
61,62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	2	1	10	1	
63	Dienstverlening t.b.v. het vervoer									
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	3	1	30	2	L
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren):	0	0	10	0	2	1	10	1	
633	Reisorganisaties	0	0	10	0	1	1	10	1	
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	1	1	10	1	D
64	Post en telecommunicatie									
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	2	1	30	2	
642	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	1	1	10	1	
642	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	0	0	0 C	30	1	3	30	2	D
65, 66, 67	Financiële instellingen en verzekeringswezen									
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	30 C	0	1	1	30	2	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed									
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	1	1	10	1	
71	Verhuur van transportmiddelen, machines en andere roerende goederen									
711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	2	1	30	2	
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	2	2	30	2	D
72	Computerservice- en informatietechnologie									
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus, e.d.	0	0	10	0	1	1	10	1	

SBI-Code	Omschrijving	geur	stof	geluid	gevaar	verkeer	visueel	grootste afstand	categorie	opmerkingen	
73	Speur- en ontwikkelingswerk										
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	1	1	30	2		
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	1	1	10	1		
74	Overige zakelijke dienstverlening										
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	1	1	10	1		
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C	10	2	1	30	2	B
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	2	1	10	1		
75	Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen										
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.).	0	0	30	0	2	1	30	2		
80	Onderwijs										
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	1	1	30	2		
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	1	1	30	2	D	
85	Gezondheids- en welzijnszorg										
8511	Ziekenhuizen	10	0	30	C	10	3	2	30	2	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	0	10	0	2	1	10	1		
8514, 8515	Consultatiebureaus	0	0	10	0	1	1	0	1		
853	Verpleeghuizen	10	0	30	C	0	1	1	30	2	
90	Milieudienstverlening										
	Afvalverwerkingsbedrijven: verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	10	1	1	30	2	B L	
91	Diverse organisaties										
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	30	0	1	1	30	2		
9131	Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	2	1	30	2		
92	Cultuur, sport en recreatie										
921,	Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	C	30	2	1	30	2	

SBI-Code	Omschrijving	geur	stof	geluid	gevaar	verkeer	visueel	grootste afstand	categorie	opmerkingen
922										
9213	Bioscopen	0	0	30 C	0	3	1	30	2	
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	3	1	30	2	
9234	Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	2	1	30	2	
9234.1	Dansscholen	0	0	30 C	0	2	1	30	2	
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	2	1	10	1	
9261.2	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	2	1	30	2	
9261.2	Golfbanen	0	0	10	0	2	1	10	1	
9261.2	Kunstslibanen	0	0	30 C	0	2	2	30	2	
9262	Schietinrichtingen:									
	1. binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	1	1	10	1	
	2. buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	1	1	30	2	
9262	Sportscholen, gymnastieksalen	0	0	30 C	0	2	1	30	2	
9271	Casino's	30	0	10 C	0	3	1	30	2	
9272.1	Amusementshallen	0	0	30 C	0	2	1	30	2	
93	Overige dienstverlening									
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	2	1	30	2	B L
9301.3	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	1	1	30	2	
9301.3	Wasserettes, wassalons	10	0	10	0	1	1	10	1	
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	1	1	10	1	
9303	Begrafenisondernemingen:									
	1. uitvaartcentra	0	0	10	0	2	1	10	1	
	2. begraafplaatsen	0	0	10	0	2	1	10	1	
9304	Badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	1	1	30	2	
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	1	1	10	1	D

Tabel 2: Opslagen en installaties

Omschrijving	geur	stof	geluid	gevaar	verkeer	visueel	grootste afstand	opmerkingen
Opslagen gevaarlijke stoffen								
butaan, propaan, LPG:	-	-	-					
1. bovengronds, < 2 m ³	-	-	-	30	-	-	30	
2. bovengronds, 2 - 8 m ³	-	-	-	50	-	-	50	
3. bovengronds, 8 - 80 m ³	-	-	-	100	-	2	100	
4. bovengr., 80 - 250 m ³	-	-	-	300	-	3	300	
5. ondergronds, < 80 m ³	-	-	-	50	-	-	50	
6. ondergr., 80 - 250 m ³	-	-	-	200	-	-	200	
niet reactieve gassen (incl. zuurstof), gekoeld	-	-	-	50	-	2	50	
gasflessen (acetyleen, butaan, propaan e.d.):								
1. < 10.000 l :	-	-	-	30	-	-	30	D
2. 10.000 - 50.000 l	-	-	-	100	-	-	100	
3. >= 50.000 l	-	-	-	200	-	-	200	
brandbare vloeistoffen								
1. ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	-	-	10	-	-	10	B
2. bovengronds, K1/K2-kl.: < 10 m ³	10	-	-	50	-	-	50	B
3. bovengronds, K1/K2-kl.: 10 - 1000 m ³	30	-	-	100	-	3	100	B
4. bovengronds, K3-klasse: < 10 m ³	10	-	-	30	-	-	30	B
5. bovengronds, K3-klasse: 10 - 1000 m ³	30	-	-	50	-	3	50	B
munitie:								
1. < 275.000 patronen en < 1 kg buskruit	-	-	-	10	-	-	10	
2. >= 275.000 patronen en < 3 kg buskruit	-	-	-	30	-	-	30	

Omschrijving	geur	stof	geluid	gevaar	verkeer	visueel	grootste afstand	opmerkingen
Consumentenvuurwerk < 1000 kg bestrijdingsmiddelen:	-	-	-	10	-	-	10	
1. < 10.000 kg	-	-	-	10	-	-	10	B
2. >= 10.000 kg	-	-	-	30	-	-	30	B
kunstmest, niet explosief	-	50	-	30	-	-	50	D
kuilvoer	50	10	-	0	-	1	50	D
gier/drijfmest (gesloten opslag):								
1. oppervlakte < 350 m ²	50	-	-	-	-	-	50	B
2. oppervlakte 350 - 750 m ²	100	-	-	-	-	-	100	B
3. oppervlakte >= 750 m ²	200	-	-	-	-	1	200	B
Installaties								
gasflessenvulinstallaties (butaan, propaan)	10	0	30	100	2	1	100	
laadschoppen, shovels, bulldozers	30	30	100	10	1	1	30	
laboratoria:								
1. chemisch/biochemisch	30	0	30	50	1	1	50	D
2. medisch en hoger onderwijs	10	0	30	30	1	1	30	
3. lager en middelbaar onderwijs	10	0	10	10	1	1	10	
luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel	10	0	10	C	0	1	1	10
keukeninrichtingen	30	0	10	C	0	1	1	30
koelinstallaties freon ca. 300 kW	0	0	50	C	0	1	1	50
koelinstallaties ammoniak ca. 300 Kw	0	0	50	C	50	1	1	50
total energy installaties (gasmotoren) ca. 100 kW	10	0	50	C	10	1	1	50
afvalverbrandingsinstallatie, kleinschalig	100	50	50	C	30	1	2	100
rioolgemalen	30	0	10	C	0	1	1	30
noodaggregaten t.b.v. elektriciteitsopwekking	10	0	30		10	1	1	30
verfspuitinstallaties en moffel- en emailleerovens	50	30	50		50	1	1	50

Omschrijving	geur	stof	geluid		gevaar	verkeer	visueel	grootste afstand	opmerkingen
vorkheftrucks met verbrandingsmotor	10	10	50		0	1	1	50	
vorkheftrucks, elektrisch	0	10	30		0	1	1	30	
gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. categorie A	0	0	10	C	10	1	1	10	
transformatoren < 1 MVA	0	0	10	C	10	1	1	10	
vatenspoelinstallaties	50	10	50		30	1	1	50	B
hydrofoorinstallaties	0	0	30	C	0	1	1	30	
windmolens:									
1. wiekdiameter 20 m	0	0	100	C	30	1	2	100	
2. wiekdiameter 30 m	0	0	200	C	50	1	2	200	
3. wiekdiameter 50 m	0	0	300	C	50	1	3	300	
stookinstallaties:									
1. gas, < 2,5 MW	10	0	30	C	10	1	1	30	
2. gas, 2,5 - 50 MW	30	0	50	C	50	1	1	50	
3. gas, > 50 MW	30	0	200	C Z	50	1	2	200	
4. olie, < 2,5 MW	30	0	30	C	10	1	1	30	
5. olie, 2,5-50 MW	30	10	50	C	30	1	1	50	
6. olie, >= 50 MW	50	30	200	C Z	50	1	2	200	B L
7. kolen, 2,5 -50 MW	30	100	100	C	30	1	1	100	L
8. kolen, > 50 MW	50	300	300	C Z	50	2	2	300	L
stoomwerktuigen	0	0	50		30	1	1	50	D
luchtcompressoren	10	10	30		10	1	1	30	D
liftinstallaties	0	0	10	C	10	1	1	10	
Motorbrandstoffen zonder LPG	30	0	30		30	2	1	30	B
Afvalwateringsbeahandelings installaties < 100.000 i.e.	200	10	100	C	10	1	1	200	D
Zendinstallaties:									
1. LG en MG zendervermogen 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0	C	50	1	3	50	
2. FM en TV, hoogte> 100m	0	0	0	C	10	1	3	10	
3. GSM-steunzenders	0	0	0	C	10	0	1	10	

Omschrijving								grootste afstand	opmerkingen
	geur	stof	geluid		gevaar	verkeer	visueel		
radarinstallaties	0	0	0	C	1500	1	3	1500	D
hoogspanningsleidingen	0	0	0	C	50	1	2	50	

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

