

B&W-voorstel

Onderwerp: ontwerpwijzigingsplan Kruisstraat 9 - 9a te Rosmalen

1) Status

Dit stuk is opgesteld in het kader van de voorbereiding van het wijzigingsplan "Kruisstraat 9 – 9a te Rosmalen" dat te zijner tijd aan uw college ter vaststelling zal worden aangeboden.

2) Samenvatting

Aan de Kruisstraat 9 – 9a is een voormalige (intensieve) veehouderij gevestigd met een agrarische dienstwoning en zes stallen. De eigenaar heeft de gemeente verzocht om een bestemmingswijziging om hier een verhuurbedrijf voor mobiele paardenboxen te kunnen vestigen. Deze boxen worden tijdelijk verhuurd voor bijvoorbeeld evenementen. De bedrijvigheid zal bestaan uit opslag, reiniging, kleine reparaties en transport van deze boxen. Het wijzigingsplan voorziet in de sloop van twee stallen, vernieuwbouw van twee stallen en het behoud van de twee overige stallen.

Dit initiatief past volledig in zowel de wijzigingsregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord en Kloosterstraat' dat in 2013 is vastgesteld als binnen de uitgangspunten van het 'Beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties'. Uitgangspunt van dit laatstgenoemde beleid is dat er een substantiële ruimtelijke kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden. Daar is op het perceel zelf onvoldoende ruimte voor. Daarom wordt voor het grootste deel van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering uitgeweken naar een groenproject in het Kanaalpark.

Het plan komt met de beëindiging van de veehouderijbestemming tegemoet aan de gewenste afbouw van intensieve veehouderijen zoals aangeduid in het bestemmingsplan.

Er is in 2014 met de vorige eigenaar een anterieure overeenkomst gesloten. De daarop volgende wijzigingsprocedure is echter na de inspraakreacties, eigendomsovername en gewijzigde inzichten blijven liggen. De huidige eigenaar heeft het initiatief in enigszins aangepaste vorm weer opgepakt.

De situering van de bestemmingsvlakken, de gebouwen en de voorgestelde landschappelijke kwaliteitsverbetering zijn in overeenstemming met zowel de gemeentelijk als de provinciale randvoorwaarden. Ook milieutechnisch is de functie combineerbaar met de naastliggende agrarische functie.

Bij de totstandkoming van het ontwerpwijzigingsplan zijn de vooroverlegreacties van de provincie, het waterschap en de reactie uit de omgevingsdialoog van het agrarisch bedrijf op Kruisstraat 7 verwerkt. Vanuit dit naastgelegen bedrijf loopt een handhavingsverzoek tegen de bewoning van de agrarische dienstwoning door de initiatiefnemer. Het wijzigingsplan ligt in lijn met de stappen in de handhavingsprocedure en voorziet derhalve in een passende planologische regeling waarmee de rust kan terugkeren in de verstoorde relatie.

3) Besluit:

1. het college stemt in met het ontwerpwijzigingsplan Kruisstraat 9 – 9a te Rosmalen
2. het college start de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan op grond van artikel 3.9a lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Steller : Dortmans

Tel. : 06 54937485

E-mail : c.dortmans@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Tot 2011 vond er intensieve veehouderij plaats op het perceel. De agrarische activiteiten zijn inmiddels gestaakt en de milieuv vergunning is niet meer van kracht. De beleidsaanduidingen in het bestemmingsplan verwijzen naar extensivering. Het behoud van de agrarische bestemming is dan ook ongewenst.

In 2014 heeft de toenmalige eigenaar een start gemaakt met het wijzigen van de bestemming. In een anterieure overeenkomst zijn daarover afspraken gemaakt. Het college heeft in oktober 2014 ingestemd met het voorontwerp wijzigingsplan en heeft het ter inzage gelegd. Door de inspraakreacties, de overgang naar de nieuwe eigenaar en het wijzigen van een aantal onderdelen van het plan is de procedure stil komen liggen. In 2019 heeft de gemeente de anterieure overeenkomst van 2014 bekrachtigd met de huidige eigenaar. Ook de planologische procedure is daarbij weer opgepakt. De huidige eigenaar wil er een bedrijf in de verhuur van paardenboxen vestigen en er met zijn gezin wonen.

Besluitgeschiedenis

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Noord en Kloosterstraat 2013" heeft de gemeenteraad een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Hiermee is het mogelijk de agrarische bestemming om te zetten naar een bedrijfsbestemming. In aanvulling hierop heeft de gemeenteraad op 12 juli 2016 het 'Beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties' vastgesteld. Centraal in de afweging staat de 'per saldo kwaliteitsverbetering'; een nieuwe functie is mogelijk mits voldoende kwaliteitswinst wordt geleverd in de vorm van onder andere de sloop van opstallen, het inleveren van een milieuv vergunning en een goede landschappelijke inpassing.

Voorliggend initiatief voor omzetting van de agrarische bestemming naar een bedrijfsfunctie past in de uitgangspunten van dit beleidskader. Ook past het binnen het provinciale beleid, vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening. De gemeente heeft zich met een anterieure overeenkomst in 2014 gebonden aan de functiewijziging van dit perceel. Daarin zijn afspraken gemaakt over onder meer de nieuwe bedrijvigheid, de sloopverplichting, herbouwmogelijkheden en landschappelijke inpassing.

5) Inhoud

Ruimtelijk beeld

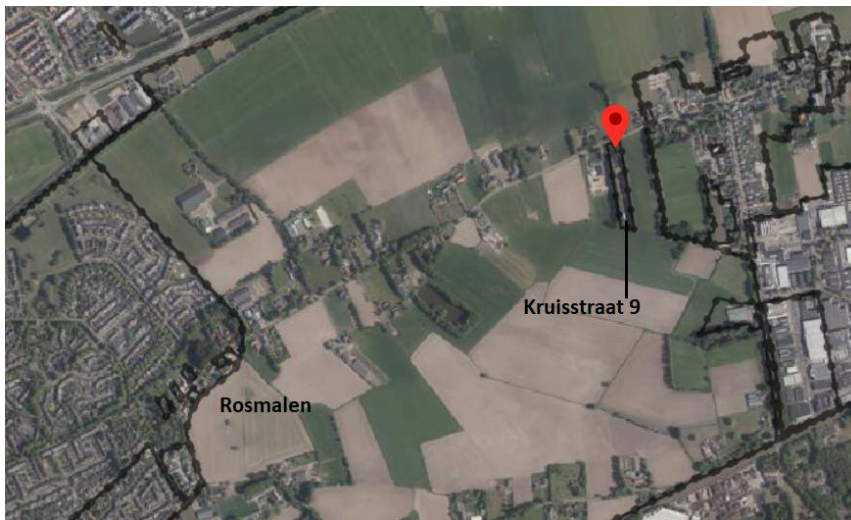


Fig. 1: Ligging perceel Kruisstraat 9 – 9a te Rosmalen



Fig. 2: bestaande en beoogde ruimtelijke inrichting.

Momenteel bevinden zich in het plangebied een woning en zes stallen. In de beoogde situatie zullen de twee meest noordelijke stallen worden gesloopt. De vrijkomende ruimte wordt gedeeltelijk als tuin en gedeeltelijk als dierenweide met schuilmogelijkheid ingericht.

Voor de twee centraal gelegen stallen wordt beoogd om deze om te bouwen tot één grote schuur waarbij de nieuwe kap door de bestaande buitenste muren wordt gedragen.

De meest zuidelijk gelegen stallen zijn het nieuwst en daarmee het best van kwaliteit. Deze worden slechts van binnen heringericht waarbij het aangezicht ongewijzigd zal blijven.

De op het perceel aanwezige woonboerderij is de overgebleven helft van de voorheen aanwezige langgevelboerderij en is aangeduid als historisch waardevol. Dit bouwwerk blijft behouden. Het aanzicht vanaf de Kruisstraat blijft daardoor nagenoeg onveranderd. Door de sloop van de achterliggende stallen zal de beeldkwaliteit vanaf de Kruisstraat toenemen.

Om de landschappelijke kwaliteit te versterken, worden de volgende maatregelen getroffen:

- de twee stallen direct achter de woning worden gesloopt;
- de groene omzoming wordt versterkt;
- er wordt een boomgaard aan de zuidkant geplant;
- er worden leilindes aan de noordkant voor het huis geplant;
- verdere kwaliteitsverbetering van het landschap vindt plaats in het Kanaalpark (zie hierna).

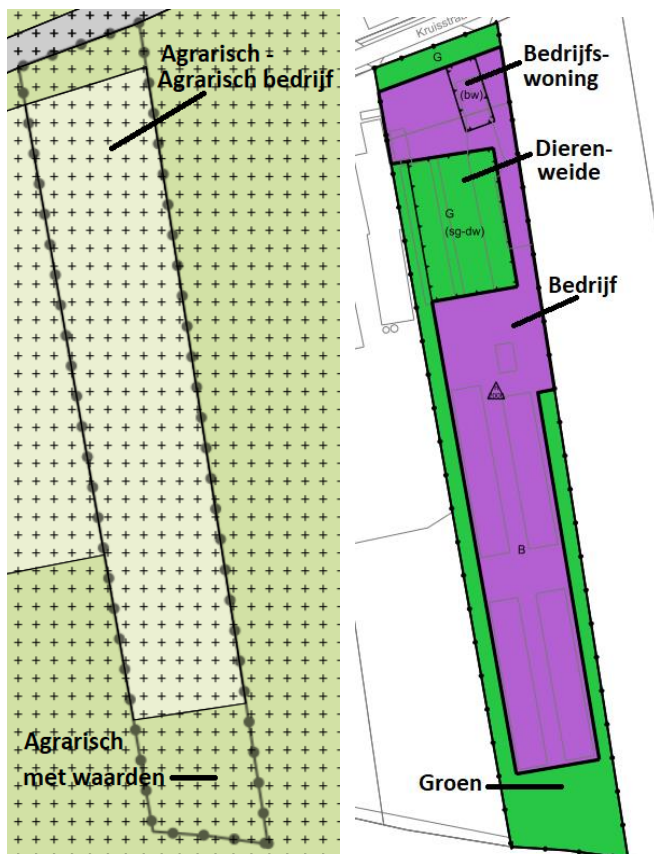
Gebruik

In de nieuwe situatie ontstaat uit de middelste twee stallen één centraal gelegen loods met een oppervlakte van 1.000 m². Deze zal worden gebruikt voor het laden en lossen van de verplaatsbare paardenboxen. Deze boxen worden met een heftruck van de vrachtwagen getild. Daarom voorziet het plan in een nokhoogte van 10 meter. Deze hoogte is conform het bestemmingsplan. De twee meest zuidelijke stallen met een gezamenlijk oppervlakte van 850 m² blijven behouden. Deze krijgen een nieuwe invulling als kantine, kantoor, stallingsruimte en reparatieruimte. Hierbij betreft het slechts incidentele kleine reparaties aan de boxen. De kantoorfunctie heeft alleen betrekking op de eigen bedrijfsadministratie. Tenslotte worden in deze twee gebouwen drie voertuigen gestald.

Voor het vervoer van de boxen naar de klant worden twee voertuigen gebruikt. Voor het verplaatsen van de stallen binnen het plangebied wordt, als derde voertuig, een elektrische heftruck gebruikt.



Bestemming



Het plangebied kent momenteel twee bestemmingen; het bouwvlak is als 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf' aangeduid terwijl het meest noordelijke en zuidelijk deel de landbouwfunctie 'Agrarisch met waarden' kennen. In het ontwerpwijzigingsplan zijn eveneens twee bestemmingen opgenomen, t.w. 'Bedrijf', en 'Groen'. De bedrijfsbestemming heeft, ingevolge het reeds aangehaalde VAB-beleid, de maximaal toegestane oppervlakte van 5.000 m². Daarbij vormen de bedrijfswooning en het terrein met de bedrijfsbebouwing twee afzonderlijke delen die met een verbinding worden verbonden. De groenbestemming wordt ingevuld met een hoogopgaande houtwal als omzoming van het plangebied. Deze omzoming wordt aangevuld met een boomgaard in het zuiden en een groene versterking aan de noordzijde.

Fig. 3: aanduiding plangebied met de bestaande agrarische resp. bedrijfs- en groenbestemming.

Binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen' zijn nog de aanduidingen 'bedrijfswooning' en 'dierenweide' van toepassing. De aanduiding 'bedrijfswooning' is zodanig vormgegeven dat deze gelegen is buiten de aan te houden afstand tot de kalverhouderij op het perceel met nr. 7. Vanwege deze afstand is een herbouw in de oorspronkelijke richting niet mogelijk. Met de aanduiding in de lengterichting van het perceel ontstaat een mogelijkheid tot de bouw of verbouw van een grotere bedrijfswooning.



Fig. 4: huidige bedrijfswoning als restant van voormalige langgevelboerderij.

De aanduiding 'dierenweide' is van toepassing op een deel van de groenbestemming direct achter de bedrijfswoning. Dit deel van het bouwvlak komt vrij na sloop van de twee meest noordelijke stallen. Vanaf de Kruisstraat vervalt het aangezicht van deze twee oude stallen. Ter verhoging van de ruimtelijke kwaliteit blijft deze ruimte onbebouwd. Passend bij het karakter van de Kruisstraat en de voormalige agrarische functie van het perceel, wordt het deel van de groenbestemming met de aanduiding 'dierenweide' als zodanig ingericht. Hier wordt een schuilmogelijkheid voor de dieren met een maximale oppervlakte van 15 m² mogelijk gemaakt.

Kwaliteitsverbetering landschap

Volgens het 'Afsprakenkader kwaliteitsverbetering Landschap 2015' dient 20 procent van de bestemmingswinst geïnvesteerd te worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap. In deze bestemmingswijziging wordt de agrarische bestemming omgezet naar een bedrijfsbestemming en groenbestemming. De te realiseren kwaliteitsverbetering kan niet volledig op het perceel zelf worden gerealiseerd. Daarvoor ontbreekt de ruimte. Voor de besteding van de bijdrage in de Landschapsinvesteringsregeling is daarom uitgeweken naar een extern groenproject.

De initiatiefnemer zal de besteding van de bijdrage in de Landschapsinvesteringsregeling overdragen aan de gemeente. Wij zullen die aanwenden voor de verdere realisatie van het landschapspark Kanaalpark als aangegeven op de navolgende afbeelding. Dit perceel vormt een verbinding tussen het bestaande Kanaalpark en het Uiterwaardengebied De Koornwaard. Samen met het oranje gekleurde perceel vormt het een essentiële schakel tussen lokale nieuwe natuur en de uitgebreide biodiversiteit van het uiterwaardengebied van de Maas.

Er wordt een bijdrage geleverd aan de aankoop, de afwaardering van de waarde van de gronden van de functie landbouw naar natuur en tenslotte aan de natuurlijke inrichting van het perceel landbouwgrond.

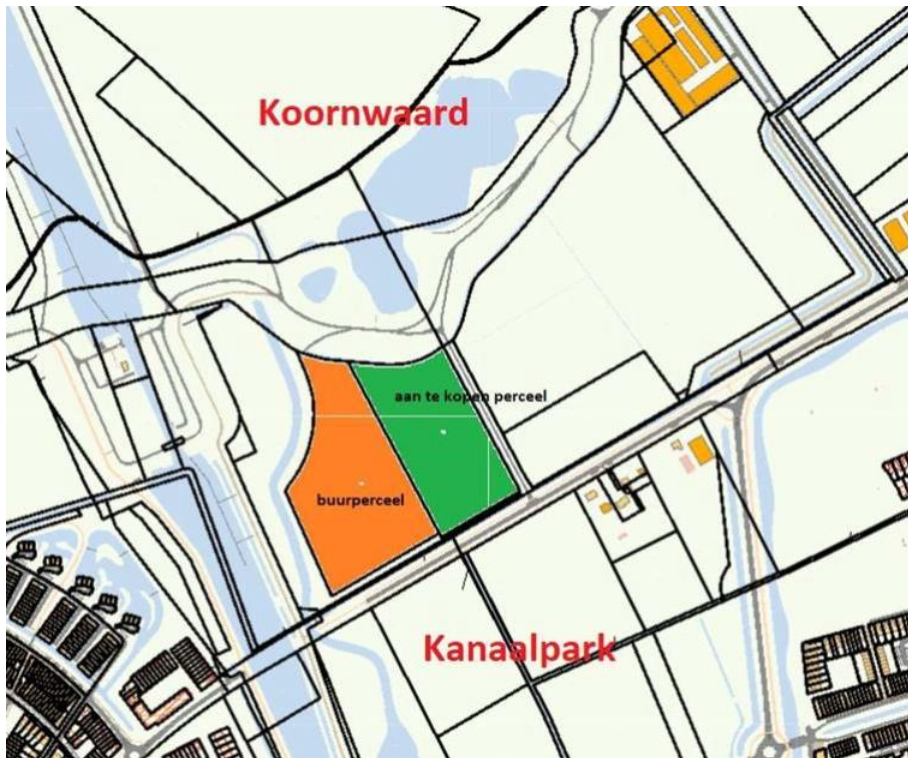


Fig. 5: Het groene perceel betreft het aan te kopen, af te waarderen en in te richten perceel.

Zekerstelling kwaliteitsverbetering

De Interim Omgevingsverordening eist dat bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit is aangetoond dat de kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. In de planregels is een voorwaardelijk verplichting opgenomen waarmee de aanleg, het beheer en de duurzame instandhouding van de aan te planten groenelementen op de planlocatie wordt geborgd. Met een anterieure overeenkomst wordt daarnaast onder meer geregeld dat de geldelijke bijdrage voor aankoop, waardevermindering en inrichting van het perceel in het Kanaalpark is geborgd. Hiermee wordt voldaan aan de criteria van de provinciale Interim Omgevingsverordening.

Milieu

De omzetting van de bestemming stuit niet op milieutechnische of -hygiënische bezwaren. De bestaande bedrijfswoning staat buiten de hindercirkel van het agrarisch bedrijf aan de Kruisstraat 7. Op de verbeelding is ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning de aanduiding 'bw' opgenomen. Daarmee is juridisch vastgelegd dat de bedrijfswoning ook alleen op deze locatie is toegestaan. Er zijn geen andere gebouwen die bedoeld zijn voor langdurig menselijk verblijf. Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van industrielawaai. De toekomstige functie kan mogelijk zelf wel geluidsbelasting veroorzaken. Daarom is een akoestisch onderzoek geluid/bedrijfsawaai uitgevoerd waaruit blijkt dat geen ontoelaatbare hinder wordt verwacht bij nabije woningen.

6) Financiële paragraaf

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro). Tussen initiatiefnemer en gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal verzekerd is.

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in het voorliggend wijzigingsplan opgenomen bouwactiviteiten behoren niet tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht.

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom; de ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, voorbereiding en uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door het voorliggende ruimtelijke plan. Ter borging van het leveren van een financiële bijdrage aan het externe groenproject in het Kanaalpark zal de betaling of een bankgarantie worden veiliggesteld voordat het wijzigingsplan wordt vastgesteld. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee voldoende onderbouwd.

7) Communicatie

In de procedure van het voorontwerp wijzigingsplan heeft al inspraak plaatsgevonden. Behalve door de inspraakreacties en de gewijzigde inzichten is het plan inhoudelijk door de inwerkingtreding van de Interim Omgevingsverordening, de vooroverlegreacties en de reactie uit de omgevingsdialoog aangepast. Deze aanpassingen hebben tevens geleid tot een allonge op de anterieure overeenkomst die in april 2021 is getekend door de initiatiefnemer.

Waar in het voorontwerp wijzigingsplan kleinschalige bedrijvigheid uit categorie 1 en 2 mogelijk waren is de bestemmingsomschrijving nu beperkt tot 'verhuurbedrijf van mobiele staloplossingen voor de paardensector maximaal behorend tot de categorie 2'. Hiermee bestaat geen onzekerheid meer over het type bedrijf dat gevestigd gaat worden. Verder is het bouwvlak aangepast en worden de twee middelste stallen niet gesloopt maar door vernieuwbouw samengevoegd tot één nieuw gebouw. Ten aanzien van het aspect 'kwaliteitsverbetering landschap' voorziet het plan nu in een borging van de uitvoering op zowel het perceel aan de Kruisstraat als in het externe groenproject 'Kanaalpark' dat als verplichte inspanning aan het plan is toegevoegd.

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (wettelijk vooroverleg) is het ontwerp wijzigingsplan toegezonden aan de vooroverlegpartners. Het waterschap Aa en Maas heeft geen opmerkingen op het plan. De vooroverlegreactie van de provincie heeft geleid tot een nadere uitwerking van het wijzigingsplan. Toegevoegd is een uitgebreide gebiedsgerichte benadering als kader voor de landschappelijke inpassing. Ook is de berekening van de noodzakelijke investering kwaliteitsverbetering landschap aangepast. Tevens zijn deze investeringen in de kwaliteitsverbetering op het perceel geborgd in de regels en voor het groenproject in Kanaalpark in de allonge op de anterieure overeenkomst. Het aangepaste wijzigingsplan is opnieuw aan de provincie voorgelegd en is in tweede instantie akkoord bevonden.

De omgevingsdialoog is uitgevoerd in een straal van circa 500 meter. Hieruit is één reactie naar voren gekomen en wel van de eigenaar van het aangrenzende perceel op nr. 7. Aangevoerd wordt dat de afstand van geurgevoelige functies tot de emissiepunten op dit agrarische bedrijf en de normen voor de geluidproductie onvoldoende worden geborgd. Deze reactie heeft geleid tot aanvullingen en actualiseringen van het plan en de onderliggende onderzoeken en het verwijderen van de zelfstandige kantoorfunctie als geurgevoelige functie. Het betreft namelijk een ondergeschikte kantoorfunctie gerelateerd aan het bedrijf.

De reactie van het aangrenzend bedrijf past in het beeld van de handhavingsverzoeken die in het verleden over en weer gedaan zijn tussen beide eigenaren. Momenteel loopt er nog een handhavingsverzoek tegen de initiatiefnemer. Hij woont namelijk met zijn gezin in een agrarische dienstwoning terwijl er geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend. Tijdens de totstandkoming van het ontwerpwijzigingsplan is regelmatig overleg gevoerd met de eigenaren van de percelen met de nummers 7 en 9 om tot een plan te komen dat voor beide bedrijven voldoende ruimte biedt voor een volwaardige bedrijfsvoering en tegelijkertijd borgt dat deze bedrijfsvoering niet tot overlast leidt op het aangrenzende perceel.

Het wijzigingsplan ligt in lijn met de stappen in de handhavingsprocedure en voorziet derhalve in een passende planologische regeling waarmee de rust kan terugkeren in de verstoorde relatie.

Vervolgprocedure

Het ontwerpwijzigingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden een zienswijze naar voren brengen. Vervolgens zal het wijzigingsplan met eventuele zienswijzen al dan niet gewijzigd ter vaststelling aan het college worden voorgelegd.

Bijlagen:

1. Toelichting en regels ontwerpwijzigingsplan 'Kruisstraat 9 – 9a te Rosmalen'
2. Verbeelding ontwerpwijzigingsplan 'Kruisstraat 9 – 9a te Rosmalen'