



Collegevoorstel

Registratienummer **11826941**
Collegevergadering **25 januari 2022**

Onderwerp **Vaststelling wijzigingsplan Kruisstraat 9 - 9a Rosmalen**

Door de vestiging van een verhuurbedrijf van mobiele staloplossingen voor de paardensector wordt een nieuwe invulling gegeven aan een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Het plan zorgt voor het verdwijnen van de milieubelasting door de voormalige varkenshouderij, de sloop van overtollige bebouwing en kwaliteitsverbetering van het landschap.



Besluit

1. Het college besluit de zienswijzen van reclamanten gegrond c.q. ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de Nota zienswijzen Wijzigingsplan Kruisstraat 9 – 9a Rosmalen.
2. Het college besluit het wijzigingsplan Kruisstraat 9 - 9a te Rosmalen, met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002478- 1401 vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen conform de Lijst van wijzigingen Wijzigingsplan Kruisstraat 9 - 9a te Rosmalen. Bij dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002478-1401.dgn.

Aanleiding

We staan de vestiging van een verhuurbedrijf van mobiele staloplossingen voor de paardensector toe op de locatie van een voormalige varkenshouderij. Met de vaststelling van het wijzigingsplan wordt de passende bestemming voor de vestiging van dit bedrijf geregeld.

De vestiging van het beoogde bedrijf past niet binnen de geldende agrarische bestemming. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om deze bestemming te wijzigen met een wijzigingsplan. De vaststelling van dit wijzigingsplan is een bevoegdheid van uw college. Het initiatief voldoet aan de voorwaarden die aan de wijzigingsbevoegdheid zijn gesteld en past binnen het gemeentelijke beleid voor voormalige agrarische bedrijfslocaties (VAB-beleid). Ook lost de vaststelling van het wijzigingsplan een lopende handhavingszaak op aangezien de bestemming van het perceel in overeenstemming wordt gebracht met de bestaande situatie waar initiatiefnemer al woont in de bedrijfswoning. Het ontwerp wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen waarbij er negen zienswijzen zijn ingediend.

Beoogd doel

Wij willen de vestiging van een verhuurbedrijf op deze voormalige agrarische locatie toestaan. Dit zorgt voor het verdwijnen van de milieubelasting door de voormalige varkenshouderij, de sloop van overtollige bebouwing en kwaliteitsverbetering van het landschap.

We stellen het wijzigingsplan vast om de vestiging van het verhuurbedrijf op deze voormalige agrarische locatie mogelijk te maken. Door het vaststellen van het wijzigingsplan is een varkenshouderij niet meer toegestaan op deze locatie. Daarmee verdwijnt de milieubelasting van deze intensieve veehouderij. Het plan houdt verder de sloop van overbodige bebouwing in en zorgt voor een groene inpassing. Dit betekent een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het wijzigingsplan maakt de weg vrij voor een gedeeltelijke herschikking van de bebouwing over het terrein. Nu bestaat de bedrijfsbebouwing uit zes varkensstallen die twee aan twee van noord naar zuid achter elkaar zijn gebouwd. De twee meest noordelijke stallen worden geheel gesaneerd waarbij de vrijgekomen ruimte wordt heringericht als dierenweide. De twee meest zuidelijke stallen blijven behouden voor de nieuwe bedrijfsfunctie. De twee tussenliggende stallen worden door vernieuwbouw samengevoegd tot één nieuw gebouw. De maximaal toegestane bebouwing op het perceel is 2.000 m². De landschappelijke kwaliteit wordt versterkt door het aanvullen van de hoog opgaande randbeplanting en een groeninvulling op het noordelijke en zuidelijke terreindeel. Navolgende afbeelding toont de beoogde invulling van het perceel waarbij in de ondergrond de contouren van de bestaande varkensstallen zijn aangegeven.

Aangezien de verplichte verbetering van de landschappelijke kwaliteit is gebaseerd op de bestemmingswinst dient een vastgesteld budget te worden besteed. Het perceel biedt echter te weinig ruimte om dit budget te besteden. Een oplossing is



gevonden in de koppeling aan een extern groenproject waaraan het surplus besteed kan worden. Dit externe groenproject is gelegen in het landschapspark Kanaalpark. In een allonge op de anterieure overeenkomst is geborgd dat de financiële bijdrage van de initiatiefnemer wordt besteed aan de aankoop, waardevermindering en inrichting van dit perceel landbouwgrond in het Kanaalpark. De initiatiefnemer heeft reeds aan deze betalingsverplichting voldaan.



Relevante besluitgeschiedenis

- Raadsbesluit Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Noord en Kloosterstraat, 25 juni 2013, reg.nr. [162861](#)
- Raadsbesluit Vaststelling Beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocatie, 12 juli 2016, reg.nr. [5803767](#)
- B&W-besluit Ontwerpwijzigingsplan Kruisstraat 9 – 9a Rosmalen, 26 april 2021, reg.nr. [10945078](#)



Argumenten

1. De zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan zijn grotendeels ongegrond. De gegronde zienswijzen hebben tot enkele aanpassingen van het wijzigingsplan geleid

De zienswijzen richten zich vooral op de wijze waarop uitvoering is gegeven aan de omgevingsdialog, het effect van de vestiging van dit bedrijf op de verkeersveiligheid van de Kruisstraat, de omvang van de bedrijfsactiviteiten, het beperkt aantal parkeerplaatsen, de borging van de groenverplichting en de kwaliteit van de uitgevoerde onderzoeken. Daarnaast wordt gevreesd dat het plan beperkingen oplegt aan het aangrenzende agrarische bedrijf. Deze reclamant wil dat geurgevoelige functies worden uitgesloten

De argumenten over de omgevingsdialog, de verkeersveiligheid, de bedrijfsactiviteiten en parkeerplaatsen worden ongegrond verklaard. De opmerkingen over het uitvoeren van de onderzoeken hebben deels geleid tot actualisatie van onderzoeken en deels tot het verschuiven van deze onderzoeksverplichting naar een later moment in de procedure. Ten aanzien van de onderdelen van de zienswijzen die betrekking hebben de borging van de groenverplichting en de vermeende beperkingen op het aangrenzende agrarische bedrijf zijn de bezwaren gegrond verklaard en is het plan aangepast. Zo is de koppeling beter geborgd tussen de mogelijkheid om de nieuwe bedrijfsfunctie uit te kunnen oefenen en de verplichte uitvoering van het landschappelijke kwaliteitsverbeteringsplan. Daarnaast zijn geurgevoelige functies binnen de geurcontour van het naastgelegen

agrarische bedrijf nu expliciet uitgesloten. Verder is de archeologische dubbelbestemming in de verbeelding opgenomen en zijn enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd zoals het opnemen van de inritten in de bestemming 'Groen' en enkele tekstuele aanpassingen in de regels.

Voor een samenvatting van de zienswijzen en de beoordeling daarvan wordt verwezen naar de Nota zienswijzen wijzigingsplan Kruisstraat 9 – 9a Rosmalen in bijlage 1. De complete zienswijzen zijn geanonimiseerd opgenomen in bijlage 2. Voor de aanpassingen van het vast te stellen wijzigingsplan ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan wordt verwezen naar de Lijst van wijzigingen wijzigingsplan Kruisstraat 9 – 9a Rosmalen in bijlage 3.

2a. De vestiging op deze locatie is stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar

Langs de Kruisstraat wisselen woningen, agrarische en niet-agrarische bedrijven elkaar af. Het beoogde bedrijf past qua schaal en type bedrijf in dit gemengd gebied. Het wijzigingsplan leidt tot de sloop van overvloedige bebouwing en versterking van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse. Daarnaast levert het plan een bijdrage aan een extern groenproject binnen de gemeente. Ten slotte maakt het wijzigingsplan de hervestiging van een (intensieve) veehouderij op deze locatie onmogelijk. Het voorkomt daarmee een nieuwe milieubelasting.

2b. Het wijzigingsplan lost een handhavingss kwestie op

Aangezien geen sprake meer is van een functionerend agrarisch bedrijf woont de initiatiefnemer in strijd met het de huidige bestemming in de agrarische dienstwoning. Tegen deze situatie loopt een handhavingssverzoek. Met het wijzigen van de bestemming wordt deze strijdigheid beëindigd. Handhaving is dan niet meer nodig.



Kantttekeningen en risico's



Financiën

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 voorliggend plan opgenomen ontwikkeling behoort tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht wanneer de gemeente en grondeigenaren een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet vereist. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.



Duurzaamheid

Onderhavig plan draagt bij aan een vermindering van energieverbruik aangezien twee stallen geheel worden gesaneerd waarmee ten opzichte van de voormalige functie als varkensstal veel energie wordt bespaard. Ook voor de beoogde samenvoeging van de twee middelste varkensstallen tot één nieuwe opstal zal het energieverbruik voor de nieuwe opslagfunctie veel lager zijn dan bij de voormalige functie als varkensstal. Tenslotte zal door de extra aanleg van groen en het realiseren van een waterberging een bijdrage worden geleverd aan de opname van stikstof en CO2 en het tegengaan van hittestress.



Omgevingsdialoog en vooroverleg

In de voorbereidingsfase (voorafgaande aan de tervisielegging van het ontwerp-wijzigingsplan) is het plan naar aanleiding van de omgevingsdialoog en het vooroverleg aangepast. De zelfstandige kantoorfunctie is verwijderd. 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 externe groenproject in de allonge op de anterieure overeenkomst opgenomen. Verder is de toelichting aangevuld en zijn er correcties op de regels en verbeelding doorgevoerd.

Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 10 mei 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn negen zienswijzen ingediend. Onder 'argumenten' wordt beknopt op de inhoud en daaruit resulterende aanpassingen in het plan ingegaan.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

drs. B. van der Ploeg

De burgemeester,

drs. J.M.L.N. Mikkers



Bijlagen

1. Nota zienswijzen Wijzigingsplan Kruisstraat 9 – 9a Rosmalen
2. Zienswijzen (geanonimiseerd)
3. Lijst van wijzigingen Wijzigingsplan Kruisstraat 9 – 9a Rosmalen
4. Wijzigingsplan Kruisstraat 9 – 9a / Toelichting
5. Wijzigingsplan Kruisstraat 9 – 9a / Bijlagen toelichting
6. Wijzigingsplan Kruisstraat 9 – 9a / Verbeelding en regels
7. Wijzigingsplan Kruisstraat 9 – 9a / Bijlagen regels

Registratienummer	11826941
Portefeuillehouder	Geers
Sector/Afdeling	SO/ROS
Inlichtingen	C.C.M. Dortmans c.dortmans@s-hertogenbosch.nl (073) 6155331