

## Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan Sprokkelboschstraat 7

Agendanr. :  
Reg.nr. : 6200992  
B&W verg. : 7 september 2016  
Commissie : ROB  
Cie\_verg. : 27 september 2016  
Raadsverg. : 11 oktober 2016

### 1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan Sprokkelboschstraat 7 ter vaststelling aan

### 2) Samenvatting

Door de eigenaren van de boerderij Sprokkelboschstraat 7 is een plan ingediend om de boerderij te splitsen in 2 woningen. Het perceel heeft nu een bestemming agrarisch bedrijf. Omdat de boerderij een cultuurhistorische waarde heeft is splitsing in meerdere wooneenheden op grond van bestaande gemeentelijke en provinciale regelgeving toegestaan. Splitsing is ook een extra waarborg voor het behoud van het pand. Het plan heeft ook een aantrekkelijk erfinrichtingsplan, waarbij het langsegelegen weiland zal worden ingericht als gebruiks- en natuurweide met groen. Omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan wordt een procedure tot herziening van het bestemmingsplan gevoerd.

Voor het plan is tevens een anterieure overeenkomst gesloten.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 25 april 2016 ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

### 3) Voorstel

Om te besluiten:

1. Vast te stellen het bestemmingsplan "Sprokkelboschstraat 7" met IMRO code NL.IMRO.0796.0002309-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgesteld in het bestand o\_NL.IMRO.0796.0002309-1401.dgn.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

**Steller** : Meulendijks

**Tel.** : 6155651

**E-mail** : b.meulendijks@s-hertogenbosch.nl

### **3. Aanleiding / besluitgeschiedenis**

De eigenaren van de bestaande boerderij aan de Sprokkelboschstraat 7 zijn voornemens om het pand te gebruiken als woning en daarbij tevens het pand te splitsen ten behoeve van een tweede woning. Dit is in strijd met de geldende bestemming agrarisch bedrijf.

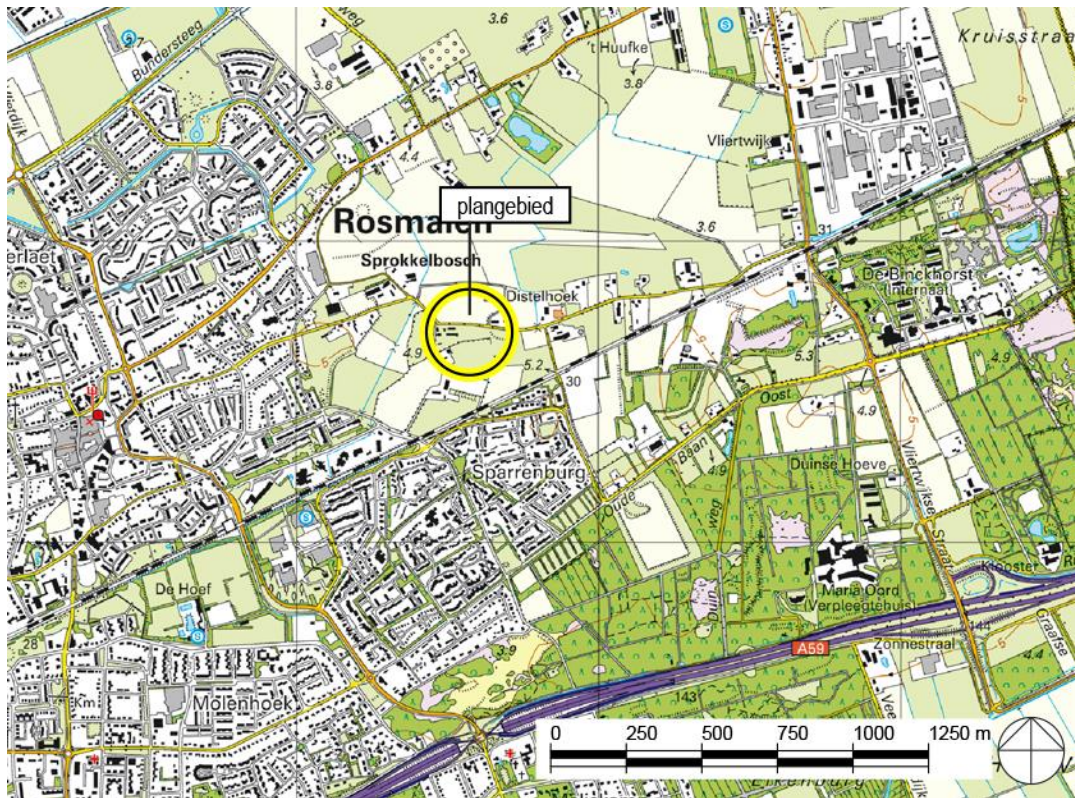
Het perceel heeft momenteel de bestemming Agrarisch bedrijf. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid deze bestemming te wijzigen naar wonen en omdat het pand een cultuurhistorische waarde heeft, deze te splitsen in 2 woningen. Met dit plan wordt tevens het bebouwbare agrarische perceel verkleind en wordt het oostelijke gedeelte van het perceel dat de bestemming Agrarisch bedrijf heeft gewijzigd in de bestemming agrarisch (onbebouwd) en Groen.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 8 februari 2016 ter visie gelegen in het kader van de inspraakprocedure. Hierover bent u geïnformeerd bij raadsinformatiebrief van 3 februari 2016 Reg.nr. 5382390. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 25 april 2016. U bent hierover geïnformeerd bij brief van 13 april 2016 reg nr 5731815. Naar aanleiding hiervan zijn geen zienswijzen ingekomen.

### **4. Inhoud**

De boerderij aan de Sprokkelboschstraat 7 heeft de afgelopen jaren de agrarische functie verloren. Het pand ligt niet ver van de bebouwde kom van Rosmalen. Een nieuw levensvatbaar agrarisch bedrijf op deze locatie is niet te verwachten. Voor het gebied geldt de gebiedsvisie 'Hooge Heide Noord Sprokkelbosch'. Daarin is het gebied van het Sprokkelbosch aangeduid als kleinschalig waardevol landschap waar ontwikkelingen op bestaande erven zijn toegestaan. Verder geldt als algemeen uitgangspunt dat er bij elke nieuwe ontwikkeling ook een verbetering van het landschap moet worden gerealiseerd.

De eigenaren van het perceel hebben inmiddels een plan met een ruimtelijke onderbouwing ingediend en ook is een anterieure overeenkomst gesloten.



### Planbeschrijving.

De boerderij is een langgevelboerderij die is gebouwd omstreeks 1915. De boerderij bezit vanwege zijn verschijningsvorm, situering en oorspronkelijke karakter bouw- en cultuurhistorische waarden. De boerderij draagt bij aan het tastbare en herkenbare culturele erfgoed van het Sprokkelbosch.

Met het plan wordt de boerderij gesplitst in 2 wooneenheden maar wordt de bestaande cultuurhistorische kwaliteit gehandhaafd.

Bij de boerderij staan een aantal bijgebouwen met een totaal oppervlak van ca 395 m<sup>2</sup>. 3 van deze bijgebouwen worden gesloopt en 2 worden gehandhaafd.

Verder komt het oorspronkelijke agrarische bouwblok zoals dat in het geldende bestemmingsplan Buitengebied noord en Kloosterstraat is opgenomen, te vervallen en wordt het nieuwe bestemmingsvlak voor Wonen aanmerkelijk kleiner.

Een belangrijke meerwaarde van het plan is dat met de bestemmingswijziging een aantrekkelijk erfbeplantingsplan wordt gerealiseerd. De gronden direct achter de boerderij worden ingericht als een hof en boomgaard. Het huidige weiland ten oosten van de boerderij direct langs de Sprokkelboschstraat zal worden gebruikt als een binnenveld met gebruiksweide en natuurweide. Daarbij zal de bestaande bomenrij langs de Sprokkelboschstraat worden aangevuld met nieuwe bomen, een struweelrand en een nieuw bosje. Op deze wijze wordt aangesloten bij het streefbeeld van het Sprokkelbosch om meer erfbeplanting te realiseren. Deze gronden krijgen de nieuwe bestemmingen Groen en Agrarisch met waarde.

## **5. Financiële paragraaf**

Voor de realisering van het plan is een anterieure overeenkomst afgesloten. Het plan wordt door en voor rekening van de initiatiefnemer ontwikkeld. Concluderend kan worden gesteld dat de ruimtelijke planvorming financieel economisch uitvoerbaar is.

## **6. Burgerparagraaf**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 25 april 2016 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

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

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

### **Bijlagen:**

Bestemmingsplan Sprokkelboschstraat 7

### **Ter inzage:**

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 11 oktober 2016;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 september 2016,  
regnr. 6200992;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Gemeentewet;

**Besluit:**

1. Vast te stellen het bestemmingsplan "Sprokkelboschstraat 7" met IMRO code NL.IMRO.0796.0002309-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgesteld in het bestand o\_NL.IMRO.0796.0002309-1401.dgn.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

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

Plaatsvervangend voorzitter,

drs. W.G. Amesz

M.P. van de Krabben