

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van: **11 APR 2012**
Bijlage No:

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 12.0269
B&W verg.. : 6 maart 2012
Commissie : ROB
Cie_verg. : 27 maart 2012
Raadsverg.. : 11 april 2012

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan
"Bedrijventerreinen Empel 3e fase"

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Empel 3^e fase" ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Ter vaststelling wordt u aangeboden het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Empel 3^e fase". Doel van het bestemmingsplan is het bieden van een planologisch-juridisch kader om de ontwikkeling van de bedrijventerreinen Empel-Zuid en Rosmalense Plas mogelijk te maken.

Het bedrijventerrein Empel-Zuid is een gemengd bedrijventerrein en staat bedrijven in de milieucategorie 2 tot en met 3.2 toe. Vestiging van categorie 1 bedrijven is in Empel-Zuid niet toegestaan. Op het Bedrijventerrein Rosmalense Plas is ruimte voor een middelgroot hoogwaardig bedrijvenpark. Voor het Bedrijventerrein Rosmalense Plas geldt dat op een beperkt deel vestiging van categorie 1 bedrijven mogelijk wordt gemaakt. Voor het overige deel van het Bedrijventerrein Rosmalense Plas geldt dat er categorie 2 tot en met 3.2 bedrijven zijn toegestaan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 6 juni 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen zijn beoordeeld in de bij dit voorstel behorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerreinen Empel 3^e fase"'. Op basis daarvan is geconcludeerd dat deze zienswijzen deels gegrond zijn, deels ongegrond zijn en deels voor kennisgeving worden aangenomen. De gegrond verklaarde zienswijzen hebben slechts kleine tekstuele wijzigingen tot gevolg.

Daarnaast hebben er een aantal ambtshalve wijzigingen in de toelichting, op de verbeelding en in de regels plaatsgevonden. Deze zijn opgenomen op de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Empel 3^e fase"'. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Het opnemen van meer flexibiliteit voor bedrijventerrein Rosmalense Plas door aanpassingen op de verbeelding, onder andere door een ruimere aanduidingszone voor de aanduiding 'brug' en ruimere bestemmingsvlakken in de Plaszone;
- Aanpassingen van de plangrens langs de Burgemeester Burgerslaan en van het meest zuidoostelijke deel van het plangebied;
- Het op verzoek van Rijkswaterstaat uitbreiden van de zone 'vrijwaringszone – weg'.

Het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Empel 3^e fase" kan met inachtneming van de inhoud van de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerreinen Empel 3^e fase"' en met de voorgestelde wijzigingen in de toelichting, op de verbeelding en in de regels, conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Empel 3^e fase"', worden vastgesteld.

3) Voorstel

Bijgaand concept – raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot: het vaststellen van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Empel 3^e fase".

Steller : Stam
Tel. : 073 - 615 92 83
E-mail : m.stam@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding / besluitengeschiedenis

Op 18 februari 2004 heeft (nr. 04.0055) uw raad het bestemmingsplan Uitbreiding Empel 3e fase vastgesteld. Echter, door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is op 21 september 2004 voor wat betreft de in het bestemmingsplan Empel 3e fase voorziene bedrijventerreinen Empel-Zuid en Rosmalense Plas goedkeuring onthouden (zie ook onder punt 5) Dit plan voorziet in een regeling voor de bedrijventerreinen Empel-Zuid en Rosmalense Plas.

Vanwege een gebrek aan uitgeefbaar bedrijventerrein heeft de gemeente 's-Hertogenbosch in 2008 een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 lid 1 WRO (oud) gevolgd ten behoeve van het bouwrijp maken en de uitgifte van kavels in fase 1 van Empel-Zuid.

Op 9 februari 2010 heeft het college van B&W het projectbesluit "Empel Zuid - kavel 1 tot en met 12" vastgesteld. Dit projectbesluit ten behoeve van de ontwikkeling van Empel-Zuid fase 1 wordt integraal overgenomen in dit bestemmingsplan

Op 26 januari 2010 (nr. 09.1146) hebben wij uw raad geïnformeerd over het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerreinen Empel 3^e fase". Op 5 juli 2011 (nr 11.0515) hebben wij uw raad geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan.

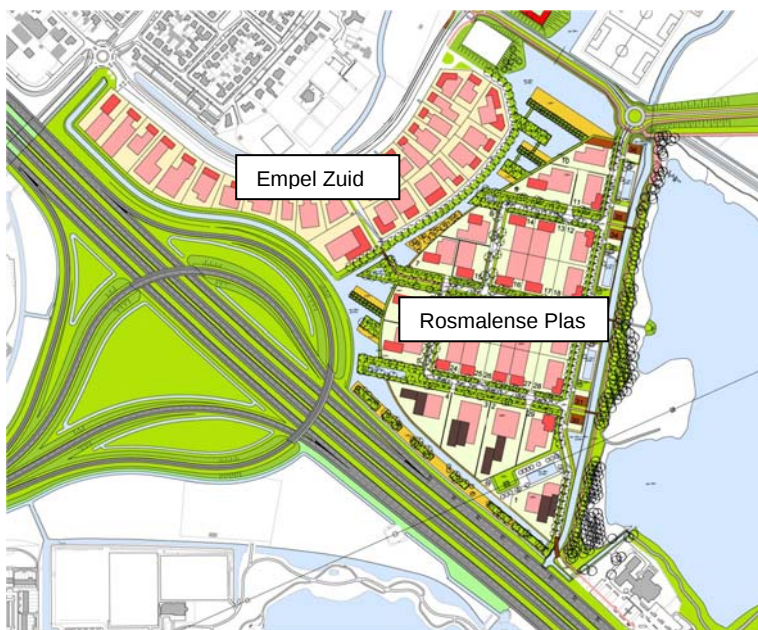
Op 25 januari 2011 (nr. 10.1139) heeft uw raad het nieuwe kantoren en bedrijventerreinenbeleid 2010-2020 vastgesteld. In de beleidsnota is aangegeven, dat het kantoren- en bedrijventerreinenbeleid op een keerpunt staat. De behoefteprognoses gaan uit van een lagere groei van de beroepsbevolking en minder ruimtebehoefte. Mede door de economische crisis is het aanbod en de leegstand van kantoor- en bedrijfspanden toegenomen. De vraag naar bedrijfsruimte stagneert. Een ander type bedrijventerrein en gebouwen wordt gevraagd; gemengde economische zones naast de traditionele terreinen. Met de vaststelling van het kantoren en bedrijventerreinenbeleid heeft uw raad besloten uit te gaan van het programma bedrijventerreinen en kantoorlocaties 2010-2020 (de terreinen Empel-Zuid en Rosmalense Plas worden beide in dit programma genoemd).

5) Inhoud

Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Empel 3e fase biedt het juridisch planologisch kader voor de realisatie van de bedrijventerreinen Empel-Zuid en Rosmalense Plas.

Plangrenzen

Het plangebied wordt grotendeels gevormd door die gedeelten van het bestemmingsplan Empel 3e fase, waaraan in 2004 goedkeuring is onthouden door Gedeputeerde Staten. Het betreft de oorspronkelijk in het bestemmingsplan Empel 3e fase voorziene bedrijventerreinen Empel-Zuid en Rosmalense Plas (zie de hierna volgende figuur). Het plangebied ligt ten noordoosten van de A2, direct ten zuiden van Empel ter vervolmaking van de uitbreiding Empel en nabij de Rosmalense Plas. De (tweede) ontsluitingsweg aan de zuidkant van het terrein parallel aan de A2 is ook onderdeel van dit bestemmingsplan. Aan de noordzijde wordt het plan begrensd door de Empelseweg. De noordwestelijke begrenzing wordt gevormd door de Diepteweg die overgaat in de Burgemeesters Godschalxstraat. Aan de zuidwestzijde is globaal de watergang langs de A2 de begrenzing. Aan de oostzijde is dat globaal de oostelijke oever van de Groote Wetering en de tweede ontsluitingsweg, die parallel aan de noordkant van de A2 is geprojecteerd.



Goedkeuring onthouden

Zoals al onder 4 genoemd heeft uw raad in 2004 het bestemmingsplan Uitbreiding Empel 3e fase vastgesteld, dat ook de bedrijventerreinen Empel-Zuid en Rosmalense Plas mogelijk maakte. Voor deze bedrijventerreinen is door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden.

De reden dat goedkeuring is onthouden van het gedeelte Empel-Zuid, lag in gesignaleerde gebreken in de verwerking van het raadsbesluit d.d. 18 februari 2004 op de plankaart (eerder weggevallen arceringen waren niet hersteld). Daarnaast wordt in het besluit van Gedeputeerde Staten opgemerkt, dat het bedrijventerrein ook wordt ontwikkeld voor categorie 1 en 2 bedrijven, hetgeen in zijn algemeenheid, gelet op het in het streekplan vastgelegde beleid als onjuist wordt gezien. Voorkomen dient te worden, aldus Gedeputeerde Staten, dat bedrijven, die qua omvang, verkeersaantrekkende werking en milieuhinder goed inpasbaar zijn in een woonomgeving of gemengd milieu op bedrijventerreinen worden gevestigd. Dit wil echter niet zeggen, dat deze categorieën bedrijven in zijn geheel niet voor vestiging in aanmerking komen, maar dit maakt maatwerk en nuanceringen noodzakelijk, aldus Gedeputeerde Staten. Dit speelt met name voor het bedrijventerrein Rosmalense Plas, waar de vestiging van categorie 1 vestigingen wordt beoogd.

Empel-Zuid

Voor het bedrijventerrein Empel-Zuid speelt dit niet, omdat Empel- Zuid een gemengd terrein is, waarvoor ook volgens de opvatting van de provincie invulling dient te worden ingegeven,

vanuit de ligging nabij de kern Empel. Empel-Zuid is gericht op een bont palet van bedrijvigheid, zoals ambachtelijke bedrijvigheid, licht industriële bedrijven, bouwinstallatie-, schoonmaakbedrijven en groothandel. Het gaat in ieder geval om bedrijvigheid die past in de nabijheid van een woonomgeving of gemengd milieu. Vestiging van categorie 1 bedrijven wordt op Empel-Zuid niet voorgestaan. Groothandel (één van de sterkst groeiende bedrijfstakken van 's-Hertogenbosch), welke bedrijfstak volgens de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering voor het grootste gedeelte in categorie 2 valt, wordt wel toegestaan. Ook de minimale kavelgrootte van 1.000 m² (provinciaal beleid) past volledig in de beoogde opzet voor Empel-Zuid.

Voor Empel-Zuid kan met een aangepaste bedrijvenlijst en een minimum kavelgrootte aan alle door Gedeputeerde Staten gestelde eisen worden volstaan.

Rosmalense Plas

Voor het geprojecteerde bedrijventerrein Rosmalense Plas is de goedkeuring onthouding aanleiding geweest voor een nadere bestudering van de voorgestane segmentering en een heroriëntatie op de gewenste verkaveling. Om deze reden heeft het geruime tijd geduurd, voordat deze planherziening in procedure is gebracht. Op dit terrein wordt voor een beperkt deel van het terrein ook vestiging van categorie 1 bedrijven toegestaan, te weten in de zone langs de A2 en het deel waar het bedrijventerrein grenst aan de Rosmalense Plas. Voor het overige deel van het bedrijventerrein Rosmalense Plas geldt dat er categorie 2 en 3 bedrijven zijn toegestaan.

Programma

Het bedrijventerrein Empel-Zuid is een gemengd bedrijventerrein en staat bedrijven in de milieucategorie 2 tot en met 3.2 toe. Vestiging van categorie 1 bedrijven is in Empel-Zuid niet toegestaan. Op het Bedrijventerrein Rosmalense Plas is ruimte voor een middelgroot hoogwaardig bedrijvenpark. Voor het Bedrijventerrein Rosmalense Plas geldt dat op een beperkt deel vestiging van categorie 1 bedrijven mogelijk wordt gemaakt. Voor het overige deel van het Bedrijventerrein Rosmalense Plas geldt dat er categorie 2 tot en met 3.2 bedrijven zijn toegestaan.

Geen exploitatieplan vaststellen

Voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was met de eigenaar van één perceel in het plangebied geen overeenstemming bereikt over het kostenverhaal. Daarom moest er op dat moment vanuit gegaan worden dat een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld teneinde het kostenverhaal veilig te stellen. Het ontwerpexploitatieplan is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en -exploitatieplan heeft de gemeente ook met deze eigenaar overeenstemming bereikt. De gronden zijn eigendom geworden van de gemeente. Daarmee is de gemeente eigenaar van alle gronden en hoeft een exploitatieplan niet langer te worden vastgesteld. Dit verklaart ook de vrije lange periode tussen de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het moment dat wij het bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad aanbieden. Onder 6 wordt hier uitgebreider op ingegaan.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Met ingang van 6 juni 2011 hebben wij het betreffende ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd op grond van artikel 3.8 Wro. Daarbij heeft voor

eenieder de mogelijkheid opengestaan om zijn of haar zienswijzen over het ontwerp in te brengen. Tijdens deze ter visie legging zijn de volgende zienswijzen ingediend:

1. Waterschap Aa en Maas
2. mr. A.P.W. Esmeijer namens de besloten vennootschap Buvaplan B.V. (Tweelingenlaan 123a te Apeldoorn) en de heer K. Wierda (Dennenlaan 1b te Ede).
3. TenneT TSO B.V.

Ad 1.

In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerreinen Empel 3^e fase" is een samenvatting van de zienswijzen van Waterschap Aa en Maas opgenomen, alsmede een gedetailleerde beoordeling. Naar deze nota wordt korthedshalve verwezen. Hieronder worden in het kort ingegaan op de hoofdpunten van de zienswijzen en de beoordeling daarvan.

Waterschap Aa en Maas heeft drie zienswijzen gegeven. Twee zienswijzen hebben geleid tot twee kleine tekstuele aanpassingen van de toelichting, die in de nota zienswijzen zijn beschreven. Daarnaast heeft het waterschap verzocht kwantitatieve gegevens over de verhardingstoename en bijbehorende wateropgave ook voor de verhardingsafkoppeling in de waterparagraaf op te nemen.

Het bestemmingplan behelst echter alleen nieuwbouw, en geen aanpassingen van bestaande bebouwing/verharding. Er is derhalve geen sprake van afkoppeling van verharding en mogelijke extra bergingsopgave.

Ad 2.

Op 2 februari 2012 heeft de heer Haandrikman namens de besloten vennootschap Buvaplan B.V. aangegeven de tegen het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan ingediende zienswijzen in te trekken. Hierbij geldt wel de opschortende voorwaarde dat de levering van de grond aan de gemeente heeft plaatsgevonden. Deze levering heeft op 24 februari 2012 plaatsgevonden.

Ad 3.

TenneT TSO B.V. heeft aangegeven dat in het ontwerpbestemmingsplan voldoende rekening is gehouden met de 150 kV-hoogspanningsverbinding 's-Hertogenbosch-Oss.

Ambtshalve aanpassingen

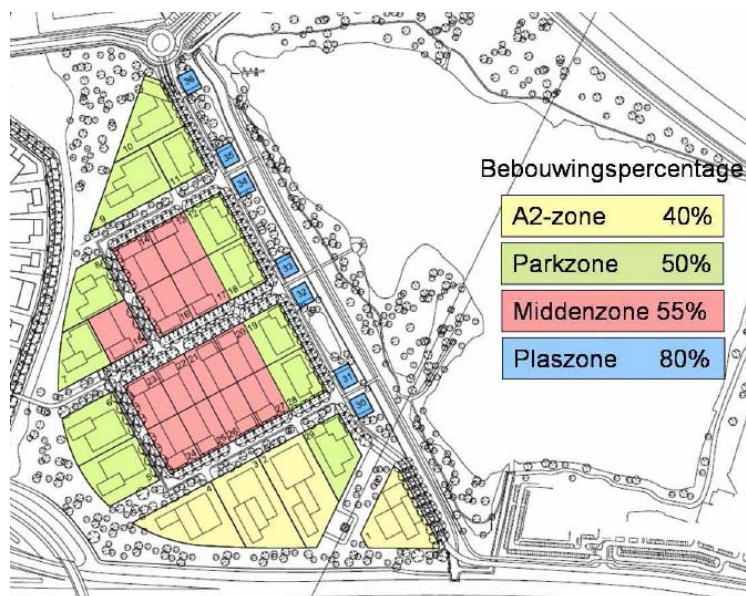
Na de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zowel in de toelichting als in de regels en op de verbeelding aanpassingen en aanvullingen doorgevoerd. In de bijgevoegde 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Empel 3^e fase"' zijn alle aanpassingen en aanvullingen opgenomen. Naar deze lijst wordt korthedshalve verwezen. Hieronder gaan we in het kort in op de hoofdpunten van de correcties, aanpassingen en aanvullingen:

Op de verbeelding zijn diverse aanpassingen doorgevoerd om meer flexibiliteit op te nemen. Voorbeelden hiervan zijn:

- een ruimere aanduidingszone voor de aanduiding 'brug' in het zuiden van het plangebied. Daarmee wordt meer ruimte geboden om de brug in te passen.
- ruimere bestemmingsvlakken in de 'Plaszone' (zie de hierna volgende figuur). In het ontwerpbestemmingsplan waren in de Plaszone drie kleine groenbestemmingen opgenomen tussen de bouwvlakken in de Plaszone. Deze groenbestemmingen worden gewijzigd in een aanduiding 'groen' binnen de bestemming 'Bedrijventerrein-2'. De

aanduiding 'parkeergarage' wordt uitgebreid tot het volledige bestemmingsvlak. Op deze manier wordt de architect meer vrijheid gelaten om de langzaamverkeersroute tussen de paviljoens in te passen over de parkeervoorzieningen onder de paviljoens. Omdat de gronden gemeentelijk eigendom zijn, kan via het uitgiftekader verzekerd worden dat de langzaamverkeersroutes ook daadwerkelijk worden aangelegd.

- De grenzen van het bouwvlak van kavel 1 (de meest zuidoostelijk gelegen kavel in de A2-zone) zijn aangepast om meer ruimte te bieden voor de inpassing van de naastgelegen verkeersbestemming. De bouwvolumes zijn niet gewijzigd.



De verschillende zones van het stedenbouwkundig plan Rosmalense Plas

Daarnaast is de plangrens op twee plaatsen gewijzigd.

- Het meest zuidoostelijke deel van het plangebied (de bocht van de Burgemeester Burgerslaan) valt samen met een deel van het bestemmingsplan Kanaalpark. In het bestemmingsplan Kanaalpark is het volledige Tracébesluit van de omlegging van de Zuidwillemsvaart opgenomen. Dat deel dat samenvalt met onderhavig bestemmingsplangebied is uit onderhavig bestemmingsplan gehaald.
- De grens van het plangebied is aan de noordkant van de Burgemeester Burgerslaan iets uitgebreid om de inpassing van een fietspad mogelijk te maken.

De laatste belangrijke wijziging is de uitbreiding van de zone 'vrijwaringszone – weg'. Op verzoek van Rijkswaterstaat is voor het gehele plangebied deze vrijwaringszone opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan was alleen ter plaatse van bedrijventerrein Empel-Zuid een vrijwaringszone opgenomen naar aanleiding van eerdere afspraken.

6) Financiële paragraaf

Het totaal te ontwikkelen plangebied heeft betrekking op bedrijventerrein Empel Zuid en bedrijventerrein Rosmalense plas. Het totaal plangebied heeft een oppervlak van ca. 34 hectare, waarvan 54% uitgeefbaar is als bedrijventerrein, 33% bestemd is voor water en groen en 13% voor verkeersdoeleinden.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan één of meerdere exploitatieplan(nen) vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De gemeente heeft voor zowel het plangebied bedrijventerrein Empel Zuid als bedrijventerrein Rosmalense plas inmiddels alle gronden in eigendom.

Nu de gemeente alle gronden in eigendom heeft is aan deze voorwaarde voldaan.

Door de huidige crisis is de uitgifte van het bedrijventerrein vertraagd. Door deze vertraagde uitgifte is in de exploitatiebegroting de kostenpost rente aanzienlijk gestegen. Hiervoor is in de jaarrekening 2011 een voorziening getroffen ten laste van de algemene reserve van het grondbedrijf ter grootte van het verwachte tekort.

Gesteld kan worden dat voor dit plangebied, de ruimtelijke planvorming zoals neergelegd in dit bestemmingsplan financieel economisch uitvoerbaar is en dat met de getroffen verliesvoorziening alle exploitatiekosten worden gedekt door marktconforme uitgifteprijsen.

7) Conclusie

Het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Empel 3^e fase" kan met inachtneming van de inhoud van de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerreinen Empel 3^e fase"' en met de voorgestelde wijzigingen in de toelichting, op de verbeelding en in de regels, conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Empel 3^e fase"', worden vastgesteld.

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

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

Bijlage:

1. 'Nota Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerreinen Empel 3^e fase"'
2. 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Empel 3^e fase"'

Ter inzage:

1. Ingekomen zienswijzen.
2. Ontwerpbestemmingsplan zoals ter visie gelegd ex artikel 3.8 lid 1 Wro.
3. Definitief (ontwerp-)bestemmingsplan behorend bij onderhavig voorstel.
4. Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan

- a. "Akoestisch onderzoek bedrijventerrein Empel Zuid (fase 1 en 2) en Rosmalense Plas, bepaling geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer" door Cauberg Huygen" d.d. 19 april 2009
 - b. "Luchtkwaliteitonderzoek Bedrijventerrein Empel Zuid / Rosmalense Plas" Cauberg Huygen, kenmerk 2009421-03, d.d. 9 april 2009).
 - c. "Verkennd, geotechnisch en geohydrologisch (bodem) onderzoek Empel Noord (fase 3) te 's-Hertogenbosch" door CSO (d.d. 19 aug. 2005, rapportnr. 05.RB099);
 - d. "Verkennd bodemonderzoek Diepteweg te Rosmalen (sectie H, nummer 4220 en 4221)" van Geofox-Lexmond (d.d. 31 januari 2005, projectnr 20044212/SROI).
 - e. Arcadis (rapport Externe Veiligheid bedrijventerrein Empel A2 en A59, kenmerk 074220837:A - D01011.000194, d.d. 17 juli 2009)
 - f. Advies Besluit externe veiligheid Bestemmingsplan "Empel Zuid" en "Rosmalense Plas" door de brandweer Brabant Noord d.d. 7 september 2009.
 - g. brief van Tennet d.d. 8 juni 2009 (kenmerk TI-PG-GRZ 09-695-ALD)
 - h. Rapport "Inventarisatie amfibieën en vissen knooppunt Empel d.d. 28-04-'08" Grontmij, kenmerk 249804-70.ehv.211 d.d. 6 juni 2008
 - i. Raap-rapport 93, Verbreding Rijksweg A2 's-Hertogenbosch; Archeologisch onderzoek in het kader van de MER
 - j. BAAC-rapport A-07.0277, 's-Hertogenbosch Empel Zuid, industrieterrein. Inventariserend Archeologisch Onderzoek door middel van proefsleuven, 2007)
5. Advies commissie ROB d.d. 27 maart 2012.

De stukken liggen ter inzage in de leeskamer van de raadsleden.

Besluit

(als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening)

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 11 april 2012;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 maart 2012,
regnr. 12.0269

overwegende, dat met ingang van 6 juni 2011 het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerreinen Empel 3^e fase" gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerreinen Empel 3^e fase"';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 maart 2012 , regnr. 12.0269, met bijbehorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerreinen Empel 3^e fase"' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot ontvankelijkheid, gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. de zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerreinen Empel 3^e fase"' genoemde reclamanten deels gegrond en deels ongegrond te verklaren en deels voor kennisgeving aan te nemen;
2. vast te stellen het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Empel 3^e fase" met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002008-1401, en de regels "Bedrijventerreinen Empel 3^e fase", zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Empel 3^e fase"', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002008-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge verbeelding(en) is van deze ondergrond gebruik gemaakt;
3. geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4^o, onderscheidenlijk 5^o Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b,c, of d Wro, noodzakelijk is.

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

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

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

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Empel 3^e fase'

(Bijlage bij Raadsvoorstel / - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Empel 3^e fase')

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van: **11 APR 2012**
Bijlage No:

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Empel 3^e fase'

I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Empel 3^e fase' heeft met ingang van 6 juni 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het informatiecentrum van de gemeente 's-Hertogenbosch. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant d.d. 3 juni 2011, de Bossche Omroep d.d. 5 juni 2011 en via de gemeentelijke website vanaf 6 juni 2011.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Waterschap Aa en Maas
2. mr. A.P.W. Esmeijer namens de besloten vennootschap Buvaplan B.V. (Tweelingenlaan 123a te Apeldoorn) en de heer K. Wierda (Dennenlaan 1b te Ede).
3. TenneT TSO B.V.

De termijn van terinzagelegging zou eindigen op zondag 17 juli 2011. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een in de wet gestelde termijn die op een zondag of algemeen erkende feestdag 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 18 juli 2011. De zienswijzen van of namens de reclamanten zoals in het bovenstaande weergegeven onder de nummers 1 en 2 zijn binnen de termijn ontvangen c.q. verzonden.

Op 2 februari 2012 heeft de heer Haandrikman namens de besloten vennootschap Buvaplan B.V. aangegeven de tegen het ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-exploitatieplan ingediende zienswijzen in te trekken. Hierbij geldt wel de opschortende voorwaarde dat de levering van de grond aan de gemeente heeft plaatsgevonden. Deze levering heeft op 24 februari 2012 plaatsgevonden.

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.

Ingekomen zienswijzen

- a.,b.,c... : samenvatting zienswijze
• : *commentaar*

1. Waterschap Aa en Maas

Zienswijze a

De waterparagraaf bevat kwantitatieve gegevens over de verhardingstoename en bijbehorende wateropgave. Het waterschap verzoekt dergelijke gegevens ook voor de verhardingsafkoppeling in de waterparagraaf op te nemen.

Commentaar

Het plan behelst alleen nieuwbouw, en geen aanpassingen van bestaande bebouwing/verharding. Er is derhalve geen sprake van afkoppeling van verharding en mogelijke extra bergingsopgave.

Zienswijze b

Keurzones aan weersijden van een leggergang zijn van toepassing op een watergangbreedte van 7 meter in plaats van 8 meter

Commentaar

Conform de opmerking wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat keurzones aan weersijden van een leggergang van toepassing zijn op een watergangbreedte van 7 meter in plaats van 8 meter.

Zienswijze c

Naast de wadi's komen ook poelen in beheer en onderhoud bij de gemeente. Het waterschap verzoekt dit in de waterparagraaf op te nemen. Daarnaast verzoekt zij contact op te nemen met het waterschap om nader over de DWA (droog weer afvoer) af te stemmen.

Commentaar

Conform de opmerking wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat ook poelen in beheer en onderhoud bij de gemeente komen. Bij de vergunningaanvraag zal contact worden opgenomen met het waterschap voor afstemming over de DWA.

Conclusie: De zienswijzen b en c zijn gegrond. Zienswijze a is ongegrond.

2. Mr. A.P.W. Esmeijer namens de besloten vennootschap Buvaplan B.V.

Zoals onder II vermeld zijn deze zienswijzen ingetrokken.

3. TenneT TSO B.V.

Binnen het plangebied is een 150 kV-hoogspanningsverbinding 's-Hertogenbosch-Oss van TenneT TSO B.V. gelegen. In het ontwerpbestemmingsplan is voldoende rekening gehouden van de belangen van de hoogspanningsverbinding van reclamant. Derhalve heeft reclamant geen op- of aanmerkingen.

Conclusie: De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Lijst van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Empel 3^e fase'

(Bijlage bij Raadsvoorstel / - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Empel 3^e fase')

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van: **11 APR 2012**
Bijlage No:

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Lijst van wijzigingen bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Empel 3^e fase”

(Bijlage bij Raadsvoorstel/ - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Empel 3^e fase”)

In het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Empel 3^e fase” zijn de volgende wijzigingen op de verbeelding, in de regels en in de toelichting aangebracht:

Verbeelding

Ambtshalve wijzigingen:

- de zone ‘vrijwaringszone – weg’ is uitgebreid. Langs de gehele rijksweg A2 is een zone ‘vrijwaringszone – weg’ op de verbeelding opgenomen. Hiervoor is een breedte van 43 meter aangehouden.
- De oppervlakte van de meest noordelijke toren in de Plaszone is aangepast om rekening te houden met de minimale parkeernorm.
- Het meest zuidoostelijke deel van het plangebied (de bocht van de Burgemeester Burgerslaan) valt samen met een deel van het bestemmingsplan Kanaalpark. In het bestemmingsplan Kanaalpark is het volledige Tracébesluit van de omlegging van de Zuidwillemsvaart opgenomen. Dat deel dat samenvalt met onderhavig bestemmingsplansgebied is uit onderhavig bestemmingsplan gehaald.
- De bestemmingsgrens ten noorden van de Burgemeester Burgerslaan is aangepast aan de toekomstige eigendomsgrens tussen de gemeente en hotel Mercure
- De bestemming Water langs de Empelseweg is verkleind. Ook is de bestemming Groen in het noordoostelijke deel van het bestemmingsplangebied bij de Empelseweg vervallen. Op deze wijze wordt meer flexibiliteit opgenomen voor de reconstructie van de Empelseweg en de aanleg van de kruising/rotonde van de Empelseweg en de nieuwe ontsluitingsweg van bedrijventerrein Rosmalense Plas. Binnen de bestemming Verkeer zijn ook groen en water mogelijk.
- Voor de bouwvlakken in de Plaszone is in plaats van een minimaal bebouwingspercentage van 100%, nu een minimaal bebouwingspercentage van 80% opgenomen. De bouwvlakken zijn iets vergroot ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Zo wordt enige flexibiliteit opgenomen voor het plaatsen van de bouwkolommen, pilaren en dergelijke in de parkeergarage.
- De twee meest noordelijke bouwvlakken in de bestemming Bedrijventerrein 2 bij de kruising met de Empelseweg zijn één meter noordelijk verplaatst. Op deze wijze kan de poortwerking van beide gebouwen beter tot uiting komen.
- In het ontwerpbestemmingsplan zijn in de Plaszone drie groenbestemmingen opgenomen tussen de bouwvlakken in de Plaszone. Deze groenbestemmingen worden gewijzigd in een aanduiding ‘groen’ binnen de bestemming ‘Bedrijventerrein-2’. De aanduiding ‘parkeergarage’ wordt uitgebreid tot het volledige bestemmingsvlak. Op deze manier wordt de architect meer vrijheid gelaten om de langzaamverkeersroute tussen de paviljoens in te passen in de parkeergarage onder de paviljoens. Omdat de gronden gemeentelijk eigendom zijn, kan via het uitgiftekader verzekerd worden dat de langzaamverkeersroutes ook daadwerkelijk worden aangelegd.
- De grenzen van het bouwvlak van kavel 1 (de meest zuidoostelijk gelegen kavel in de A2-zone) zijn aangepast. Aan de oostzijde is het kavel een meter kleiner geworden. Hiermee wordt meer ruimte geboden aan de naastgelegen verkeersbestemming voor de uitwerking van de ontsluiting van het bedrijventerrein naar de Burgemeester Burgerslaan. Aan de westzijde is het kavel vergroot, zodat per saldo de bouwmogelijkheden gelijk zijn gebleven.

- Het vlak voor de aanduiding brug langs de 'A2-zone' in het zuiden van het plangebied is iets vergroot. Op deze wijze wordt meer flexibiliteit geboden voor het ontwerp van de brug.

Regels

Begrippenlijst

Ambtshalve wijzigingen:

- De planstatus in artikel 1.8 wordt aangepast naar 1401
- De definitie voor voorgevelrooilijn is toegevoegd:
 - o langs een wegzijde met een regelmatige ligging of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
 - o langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a. bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd: bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg; bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn op 10 meter uit de as van de weg.

Bestemming Bedrijventerrein-1

Ambtshalve wijzigingen:

- In artikel 3.2.2 onder b is de passage 'dan is aangeduid' gewijzigd in 'dan op de verbeelding is aangegeven;'
- In artikel 3.2.2 onder c sub 1 is 'in het bouwvlak' gewijzigd in 'op de verbeelding is'
- In artikel 3.2.2 onder c sub 2 is 'in het bouwvlak' gewijzigd in 'op de verbeelding is'
- In artikel 3.2.2 onder e wordt 'na gebouw' toegevoegd 'per bestemmingsvlak'
- In artikel 3.2.3 onder b wordt de hoogte van 1 meter gewijzigd in 1,5 meter, mits deze bestaat uit een open constructie.

Bestemming Bedrijventerrein-2

Ambtshalve wijzigingen:

- Aan artikel 4.1 wordt sub f toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'groen' tevens voor groen, water, plantsoen, fiets- en voetpaden;'. De overige leden worden door genummerd.
- In artikel 4.2 onder b wordt toegevoegd: 'met uitzondering van de percelen waarop de aanduiding 'parkeergarage' is gelegen'
- In artikel 4.2.2 onder b is de passage 'dan is aangeduid' gewijzigd in 'dan op de verbeelding is aangegeven;'
- In artikel 4.2.2 onder c sub 1 is 'in het bouwvlak' gewijzigd in 'op de verbeelding is'
- In artikel 4.2.2 onder c sub 2 is 'in het bouwvlak' gewijzigd in 'op de verbeelding is'
- In artikel 4.2.2. wordt sub f toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsrichting' moet ten minste één hoek van het bouwvolume worden opgericht in de zuidwestelijk en zuidoostelijk georiënteerde bouwgrens;'. De overige leden worden door genummerd.
- In artikel 4.2.3 onder b wordt de hoogte van 1 meter gewijzigd in 1,5 meter, mits deze bestaat uit een open constructie.

Algemene regels

Ambtshalve wijzigingen:

- In artikel 10.1 lid b wordt de zin 'Daartoe dient vooraf de betrokken wegbeheerder te worden gehoord' gewijzigd in: 'Daartoe dient de betrokken wegbeheerder vooraf een verklaring van geen bezwaar af te geven;'.
- Artikel 12 vervalt. De overige artikelen worden door genummerd.

Overgangs- en slotregels

Ambtshalve wijzigingen:

- In artikel 13.1 (zoals in het ontwerpbestemmingsplan) wordt sub 1 gewijzigd in a, 2 in b en 3 in c.
- Onder sub 1 worden a en b gewijzigd in respectievelijk 1 en 2. Sub 2 wordt gewijzigd in: 'na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan'
- In artikel 13.1 lid a onder 2 (zoals in het ontwerpbestemmingsplan) wordt bouwvergunning vervangen door omgevingsvergunning
- In artikel 13.2 (zoals in het ontwerpbestemmingsplan) worden sub 1, 2, 3 en 4 gewijzigd in respectievelijk sub a, b, c en d.

Toelichting

Naar aanleiding van zienswijzen:

- In paragraaf 7.4 wordt in de zin 'indien de waterloop [...] onderhoudsstrook aangelegd worden' 8 meter gewijzigd in 7 meter
- In paragraaf 7.4 wordt de zin 'De wadi's komen in onderhoud en beheer bij de gemeente' gewijzigd in: 'De wadi's en poelen komen in onderhoud en beheer bij de gemeente'.

Ambtshalve wijzigingen:

- In de gehele toelichting zijn spel- en taalfouten hersteld
- In paragraaf 3.1.1 vervalt de zin 'Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies' in de tweede alinea. In de eerste alinea is een zin met vergelijkbare inhoud opgenomen.
- in paragraaf 3.1.2 wordt 'bouwvergunning' vervangen door 'omgevingsvergunning'
- in paragraaf 3.1.2 wordt de zinsnede 'waarbij de wegbeheerder wordt gehoord' vervangen door 'waarbij de betrokken wegbeheerder vooraf een verklaring van geen bezwaar dient af te geven'
- In paragraaf 3.2.1 wordt onder het kopje 'gebiedspaspoorten' de zinsnede '[...] Maaskant.Maaskant [...]' vervangen door '[...] Maaskant. Dit gebied [...]'
- In paragraaf 3.3.1 wordt onder 'visie op herstructurering van bedrijventerreinen' de zinsnede 'Magistratenlaan [...] A59' vervangen door 'Parallelweg via de Zandzuigerstraat naar de A59'
- In paragraaf 3.3.6 is opgenomen dat het voorontwerpbestemmingsplan begin 2011 ter inzage heeft gelegen in plaats van april 2011 in voorbereiding is.
- In paragraaf 3.3.6 wordt 'Landschapspark Zuidwillemsvaart' vervangen door 'Kanaalpark'.
- In paragraaf 5.2 wordt gesproken over de toekomstige geluidsafscherming langs de A2. Deze is inmiddels gerealiseerd. Daarom zijn de woorden 'toekomstige' en 'in de toekomst' verwijderd.

- In paragraaf 5.2 onder ad 3 wordt gesproken over een bebouwingspercentage van minimaal 100% voor de plaszone. Dit wordt gewijzigd in minimaal 80%. De motivatie staat beschreven bij de ambtshalve wijzigingen van de verbeelding.
- De titel van figuur 12 is gewijzigd in Stedenbouwkundig plan
- De tekst van paragraaf 5.7 wordt vervangen door:

Een middel om de ambities ten aanzien van de beeldkwaliteit van dit bedrijvenpark verder inhoud te geven is het gebruik van een beeldkwaliteitsplan (BKP). Het BKP beschrijft de kwaliteitseisen die aan het beeld van de bebouwing op en de inrichting van de uit te geven bedrijfskavels gesteld worden en biedt een kader voor de beoordeling van de bouw- en inrichtingsplannen. Het BKP geeft zowel in het proces van gronduitgifte als in de toetsing van bouwplannen door de Welstandscommissie "spelregels" aan. Daarnaast geldt het BKP als vertrekpunt en inspiratiebron voor architecten en opdrachtgevers bij het ontwikkelen van bouw- en inrichtingsplannen.

Gezien de hoge ruimtelijk-kwalitatieve ambities voor het bedrijvenparkgedeelte gelegen aan de Rosmalense Plas kan de gemeenteraad, voor start van de uitgifte van de verschillende kavels een beeldkwaliteitsplan vaststellen.

Gemeenten zijn volgens de wet gehouden aan een toetsbaar, objectief en transparant welstandsbeleid. Dit betekent dat er duidelijkheid moet zijn over de beoordeling van bouwplannen door de welstandscommissie. De criteria waarop beoordeeld wordt dienen objectief toetsbaar te zijn.

Dit houdt niet in dat deze criteria altijd 100% meetbaar, dus absoluut van aard, dienen te zijn. De in het BKP opgenomen criteria gelden als toetsingskader voor de beoordeling door welstand van bouwplannen.

De welstandscommissie kan bouwplannen beoordelen op basis van de in de, door de gemeenteraad vastgestelde, welstandsnota opgenomen algemene toetsingscriteria of op specifiek voor gebieden geformuleerde en vastgestelde criteria. Het beeldkwaliteitsplan fungeert dan als onderbouwing van deze specifiek geformuleerde criteria.

Dit betekent dat de commissie over een plan:

- o positief moet adviseren indien deze in overeenstemming is met het gestelde in het BKP
- o negatief moet adviseren, indien deze afwijkt van het gestelde in het BKP.

De welstandscommissie kan van de geformuleerde criteria in het BKP afwijken wanneer zij van mening is dat dit leidt tot een verdere verbetering, een uitzonderlijke ruimtelijke kwaliteit. Deze afwijking dient de welstandscommissie nadrukkelijk te motiveren.

- In paragraaf 6.6 vervalt de passage 'Als in 2011 [...] ontheffing niet nodig'. De betreffende passage is inmiddels achterhaald.
- In paragraaf 7.4 vervalt de zin: 'Mogelijke nadelige effecten van een in te richten rietland van 2 meter aan de oevers van de Groote Wetering zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan'.
- In hoofdstuk 8 wordt op verschillende plaatsen 'voorschriften' vervangen door 'regels'.
- In hoofdstuk 8 wordt op verschillende plaatsen 'bouwwerken geen gebouwen' gewijzigd in 'bouwwerken geen gebouwen zijnde'.
- In hoofdstuk 8 zijn de regels verdeeld in vier 'hoofdstukken'. Deze term kan verwarrend zijn, omdat de toelichting ook uit hoofdstukken bestaat. Daarom vervalt deze term of wordt indien nodig de term 'deel' gebruikt.

- In de toelichting op artikel 3 in hoofdstuk 8 wordt toegevoegd dat voor nutsvoorzieningen maximaal 1 gebouw 'per bestemmingsvlak' mag worden opgericht.
- In de toelichting op artikel 4 in hoofdstuk 8 wordt de passage 'Voor een deel van de gronden [...] bedrijven van categorie 1' van de tweede naar de eerste alinea verplaatst.
- In de toelichting op artikel 4 in hoofdstuk 8 wordt aan de vierde alinea toegevoegd dat de bouwpercelen in de Plaszone wel kleiner mogen zijn dan 1000 vierkante meter. In het stedenbouwkundig plan is dat al het geval.
- In de toelichting op artikel 4 in hoofdstuk 8 wordt aan de zesde alinea de volgende zin toegevoegd: 'Daarnaast moet ten minste één hoek van het bouwvolume worden opgericht in de zuidwestelijk en zuidoostelijk georiënteerde bouwgrens.'
- In de toelichting op artikel 10 in hoofdstuk 8 wordt de zin 'Daartoe dient vooraf de betrokken wegbeheerder te worden gehoord' gewijzigd in: 'Daartoe dient de betrokken wegbeheerder vooraf een verklaring van geen bezwaar af te geven'.
- In hoofdstuk 8 vervalt de toelichting op artikel 12. De overige artikelen worden doorgenummerd.
- In hoofdstuk 9 (economische uitvoerbaarheid) worden de alinea's
"Voor het onderdeel bedrijventerrein Rosmalense plas heeft de gemeente niet alle gronden in eigendom [...] tweede fase enerzijds en het ontwerp-exploitatieplan bedrijventerrein Rosmalense plas anderzijds." vervangen door:
"Voor het onderdeel bedrijventerrein Rosmalense plas heeft de gemeente inmiddels alle gronden in eigendom. Daarmee is het vaststellen van het ontwerpexploitatieplan niet langer noodzakelijk.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan één of meerdere exploitatieplan(nen) vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Aan deze laatste voorwaarde is voldaan, nu de gemeente alle gronden voor het onderdeel Rosmalense Plas in eigendom heeft.

Gesteld kan worden dat voor dit plangebied, de ruimtelijke planvorming zoals neergelegd in dit ontwerp bestemmingsplan financieel economisch uitvoerbaar is en dat alle exploitatiekosten worden gedekt door marktconforme uitgifteprijsen."

- In de beantwoording van de vooroverlegreactie van de Vrom-Inspectie (paragraaf 10.2) wordt in het commentaar op reactie a 'bouwvergunning' vervangen door 'omgevingsvergunning'