

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 136913
B&W verg. : 19 maart 2013
Commissie : ROB
Cie_verg. : 9 april 2013
Raadsverg. : 23 april 2013

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Kanaalpark".

1) Status

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

2) Samenvatting

Vanaf 1 oktober 2012 heeft het ontwerp bestemmingsplan Kanaalpark gedurende 6 weken ter visie gelegen. Daaraan voorafgaande heeft uw raad bij besluit van 26 juni 2012 reg.nr 12.0540 ingestemd met inrichtingsplan Kanaalpark 1^e fase en daarvoor een krediet beschikbaar gesteld. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn een 23 tal zienswijzen ingediend. In de Nota van zienswijzen behorende bij dit voorstel wordt hier nader op in gegaan. De reacties zijn uiteenlopend. Voor een belangrijk gedeelte betreft het verzoeken om de planologische mogelijkheden op het eigen terrein te verruimen of te wijzigen. Zoals bijvoorbeeld De Harense Smid en motorcrossvereniging Les Vites. Verder zijn er enkele zienswijzen die betrekking hebben op de omvang van de ecologische verbindingzone, de bouwmogelijkheden van de nieuwe woningen (rood voor groen), etc.

Naast het vastleggen van het kanaaltracé, zoals dat is opgenomen in het Tracébesluit, en het mogelijk maken van de Rosmalense Aa, biedt het bestemmingsplan ook de mogelijkheid om op een 3 tal locaties nieuwe woningen te bouwen. In ruil hiervoor worden agrarische bedrijven beëindigd, worden bedrijfsgebouwen afgebroken en/of worden gronden afgestaan ten behoeve van de realisering van het kanaalpark (rood voor groen regeling). Het betreft de locaties Hustenweg 7, Empelseweg 30 en Empelseweg 18.

In het bestemmingsplan zijn naar aanleiding van de zienswijzen en verder ambtshalve nog enkele wijzigingen aangebracht. Een van deze wijzigingen is dat vanwege het niet door gaan van de vlakke, beweegbare fietsbrug, deze ook niet in het bestemmingsplan is opgenomen.

Voor het overige betreft het een conserverend bestemmingsplan waar de bestaande rechten en de bestaande situatie als uitgangspunt zijn genomen.

3) Voorstel

1. De zienswijzen van de in de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Kanaalpark", gegrond dan wel ongegrond te verklaren
2. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Kanaalpark' met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002043-1401 en de regels 'Kanaalpark' zoals deze zijn gewijzigd conform de Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Kanaalpark' zoals bij dit besluit gevoegd met gebruik making van de ondergrond zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002043-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge verbeeldingen is van deze ondergrond gebruik gemaakt;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is

en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4^e, onderscheidenlijk 5^e Wro, noch het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b, c of d Wro, noodzakelijk is.

Steller : Meulendijks
Tel. : (073) 615 56 51
E-mail : b.meulendijks@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding / besluitengeschiedenis

Bij raadsinformatiebrief van 18 januari 2011 reg.nr 10.1241 hebben wij u geïnformeerd over het voorontwerp bestemmingsplan Kanaalpark dat vanaf 31 januari 2011 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen. Tevens heeft uw raad bij besluit van 26 juni 2012 reg.nr 12.0540 ingestemd met inrichtingsplan Kanaalpark 1^e fase en daarvoor een krediet beschikbaar gesteld. Bij ons voorstel tot vaststelling van het krediet hebben wij aangegeven dat wij in het 3^e kwartaal van 2012 het ontwerp bestemmingsplan Kanaalpark ter visie zullen leggen. Bij raadsinformatiebrief van 11 september 2012 reg nr 12.0824 hebben wij u geïnformeerd over het ontwerp bestemmingsplan “Kanaalpark” dat met ingang van 1 oktober 2012 ter visie is gelegd.

Op 5 februari 2013, reg. nr. 110453 hebben wij besloten de uitvoering van het Kanaalpark uit de hand te gunnen aan de WillemsUnie, de aannemer van de aanleg van de nieuwe Zuid-Willemsvaart. Door deze manier van werken ontstaan er win-win situaties en zal er minder overlast voor omwonenden ontstaan.

Op 5 februari 2013 bent u schriftelijk geïnformeerd over het niet doorgaan van de vlakke, beweegbare fietsbrug in het tracé van de Graafsebaan.

5) Inhoud

Planinhoud:

Het bestemmingsplan Kanaalpark heeft betrekking op de volgende aspecten:

- Het vastleggen van het kanaaltracé, zoals dat is opgenomen in het tracébesluit. Dit vloeit voort uit de verplichting van de Tracéwet om na vaststelling van een tracébesluit, dit vast te leggen in een bestemmingsplan.
- Het in het bestemmingsplan vastleggen van het inrichtingsplan Kanaalpark 1^e fase (raadsbesluit 26 juni 2012) met een bestemming Natuur.
- Het mogelijk maken van enkele nieuwe ontwikkelingen. Het betreft hier met name enkele locaties waar in ruil voor de bouw van enkele nieuwe woningen agrarische bedrijven beëindigd worden, bedrijfsgebouwen afgebroken worden en/of gronden afgestaan voor de realisering van groen en natuur in het Kanaalpark (rood voor groen regeling). Het betreft hier de volgende locaties: Hustenweg 7, Empelseweg 30, Empelseweg 18.
- Het plan geeft een nieuwe regeling voor De Harense Smid (vergroting bebouwing + verruiming assortiment voor keukeninrichtingen).
- Voor het overige het conserveren van de bestaande situatie door de gronden zoveel mogelijk te bestemmen conform de bestaande situatie en de bestaande rechten.

Communicatie / burgerparagraaf:

Tegen het ter visie gelegde ontwerp van het bestemmingsplan zijn een aantal zienswijzen ingekomen. Wij verwijzen daartoe naar de bijgevoegde nota van zienswijzen. Hieronder wordt kort ingegaan op een aantal zienswijzen en de beoordeling daarvan.

- De Harense Smid. DHS wil graag een uitbreiding van het assortiment met een bouwmarkt, meubel of tapijzaak. Voorts wil DHS dat de zichtbaarheid van de vestiging gewaarborgd is. Daarnaast bevat het bestemmingsplan naar de mening van DHS nog onduidelijkheden voor wat betreft archeologie en een aantal milieuaspecten.

Beantwoording:

Met het bestemmingsplan wordt DHS de mogelijkheid geboden het assortiment uit te breiden met keukeninrichtingen en een kantoorruimte voor eigen gebruik. Tevens wordt de mogelijkheid geboden om de bebouwing uit te breiden. Verdere uitbreiding van het assortiment past niet in het detailhandelsbeleid dat solitaire winkelvestiging en verspreide bewinkeling tegengaat. Met het slopen van het benzinestation is de zichtbaarheid van DHS aanmerkelijk verbeterd. Momenteel wordt een inrichtingsplan uitgewerkt voor het voorterrein van DHS. Daarbij wordt beplanting met bomen als uitgangspunt genomen, maar daarbij wordt wel zoveel mogelijk rekening gehouden met de gewenste zichtbaarheid van DHS. Over de uitwerking van het inrichtingsplan vindt overleg plaats met DHS. Voor de andere aspecten wordt verwezen naar de nota van zienswijzen.

- Bewoners Graafsebaan. Een aantal bewoners van de Graafsebaan wenst een aanpassing van de bebouwingsregeling van Heijmans omdat zij van mening zijn dat het woon- en leefklimaat op hun achtererf door de bebouwingsmogelijkheden van Heijmans te veel worden aangetast.

Beantwoording:

Naar aanleiding van deze zienswijze is de bebouwingsregeling voor het noordelijke gedeelte van het terrein van Heijmans, in het bestemmingsplan in zoverre aangepast dat daarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de regeling van het oude bestemmingsplan. Zodoende worden ook de bestaande rechten van Heijmans gerespecteerd. Ook is een aangepaste regeling opgenomen voor de hoogte van de erfafscheidingen en de licht- en reclamemasten.

- Het Groene Hart. De belangrijkste zienswijzen van Het Groene Hart zijn dat de ecologische verbindingszone te smal is met name ter plaatse van De Harense Smid.

Beantwoording:

Op enkele punten, met name ter plaatse van De Harense Smid, is de ecologische verbindingszone smaller dan de 60 meter zoals in de bestuursovereenkomst is vastgelegd. Ter plaatse van deze versmalling wordt evenwel het functioneren van de evz niet wezenlijk in gevaar gebracht. De zone is voldoende breed en gevarieerd voor alle beoogde doelsoorten (bever, waterspitsmuis, winde, vlinders, sprinkhanen e.d.).

- Fam Korse Pennings, Heinis 1a. De Fam Korse is eigenaar van een strook grond aan de Heinis 1, waarop zij enige bebouwing hebben staan en dat zij gebruiken voor recreatieve doeleinden. De familie, wil dit gebruik voortzetten of een goede andere locatie aangeboden krijgen.

Antwoord:

Het perceel grond ligt midden in het geplande kanaalpark en kan daarvoor niet gemist worden. Er vindt momenteel overleg plaats om het perceel te verwerven en/of een andere locatie aan te bieden.

- Rijkswaterstaat. RWS is van mening dat het kanaalpark te veel ruimte biedt voor recreatief medegebruik. Daarnaast wordt nog op ondergeschikte onderdelen een afwijking van het tracébesluit geconstateerd.

Antwoord:

Door het beperkte recreatieve medegebruik van het kanaalpark zal de natuurdoelstelling voor het kanaalpark niet in het geding komen. Verder wordt naar aanleiding van de zienswijze het plan op enkele onderdelen aangepast.

- Intratuin. Intratuin is van mening dat zij in dit bestemmingsplan hadden moeten worden meegenomen. Intratuin wenst een uitbreiding van haar assortiment. Daarnaast zijn nog zienswijzen ingediend op enkele ondergeschikte punten.

Beantwoording:

De uitbreiding van het detailhandels assortiment is het belangrijkste aspect van de zienswijzen van Intratuin. In de actualisatie van de nota detailhandel is een keuze

gemaakt over de mogelijkheden voor tuincentra. Omdat het bestemmingsplan Kanaalpark al was opgestart voordat de actualisatie van de nota detailhandel werd vastgesteld, is Intratuin niet in dit bestemmingsplan meegenomen. Inmiddels is een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure voor Intratuin opgestart. Daarin is ook het assortiment geregeld. Nog dit jaar zal dat bestemmingsplan worden vastgesteld. Omdat er geen groot tijdsverschil zit tussen beide bestemmingsplanprocedures, zal Intratuin niet in haar belangen worden geschaad. Voor de overige zienswijzen wordt verwezen naar de nota van zienswijzen.

- Heijmans. Heijmans wil meer bebouwingsmogelijkheden op haar bedrijventerrein.

Beantwoording:

In het ontwerp bestemmingsplan zijn de bebouwingsmogelijkheden voor het zuidelijke gedeelte van het terrein van Heijmans reeds aanmerkelijk verruimd. Deze bebouwingsmogelijkheden zijn nog niet benut. De bebouwingsmogelijkheden op het noordelijke gedeelte zijn beperkt vanwege de bestaande woningen aan de Graafseweg. Op deze wijze is er voor de toekomst nog voldoende uitbreidingsruimte voor Heijmans. Op enkele ondergeschikte onderdelen wordt de bestemmingsregeling voor Heijmans nog verruimd. Verder voorziet het bestemmingsplan in een extra parkeervoorziening aan de zuidzijde van de kantoren, conform de eerder verleende vergunning. Voor de overige zienswijzen wordt verwezen naar de nota van zienswijzen.

- Stichting Sportbelangen Sportpark Empel Zuid. De stichting verzoekt om in het bestemmingsplan rekening te houden met een uitbreiding ten behoeve van Emplina.

Beantwoording:

Er zijn geen financiële middelen aanwezig voor de uitbreiding. Reeds daarom kan de uitbreiding niet in dit bestemmingsplan worden meegenomen.

- Hr Verbunt, Gele Hoevelaan 1. Dhr Verbunt is onder meer van mening dat hij hinder zal ondervinden van de uitbreiding van de Harense Smid die tegenover zijn woning is gelegen.

Beantwoording:

Het aantal extra vervoersbewegingen als gevolg van de uitbreiding van DHS is dermate beperkt dat dat akoestisch niet waarneembaar is op de Graafsebaan. Voor de overige zienswijzen wordt verwezen naar de nota van zienswijzen.

- Fam Nijhoff. De fam. Nijhoff heeft bezwaren tegen de bouw van 2 nieuwe woningen aan de Empelseweg 30 vanwege aantasting van de privacy en omdat de fam Nijhoff van mening is dat de nieuwe woningen niet passen in het nieuwe kanaalpark.

Beantwoording:

In ruil voor de bouw van 2 nieuwe woningen worden stallen gesloopt en een paardenpension beëindigd. Bovendien worden gronden overgedragen aan de gemeente die kunnen worden ingericht ten behoeven van het kanaalpark. Deze aanpak levert een positieve bijdrage aan de realisering van het kanaalpark. Door het slopen van de schuur en het beëindigen van het paardenpension wordt ook de woonsituatie op het perceel verbeterd. Per saldo levert dat geen aantasting van de privacy en het woongenot op.

- Motorclub Les Vites. De motorclub is van mening dat zij geen overlast oplevert en dat zij, ook omdat zij al zo lang op deze locatie aanwezig zijn, positief als motorclub dient te worden bestemd.

Beantwoording:

De motorclub past niet in de ruimtelijk visie voor het kanaalpark zoals deze is vastgelegd in de structuurvisie A2 zone van 2003. Mede daarom is voor Les Vites van begin af aan duidelijk geweest dat de vestiging aan de Tivoliweg van tijdelijke aard is.

In de directe omgeving worden belangrijke investeringen gedaan om het landschap te verbeteren (de ecologisch verbindingszone van het kanaalpark de recreatieve fietsroute).

Tevens zal ter plaatse een nieuwe aansluiting van de Stadionlaan op de Tivoliweg worden gerealiseerd (die overigens minder ruimte in beslag zal nemen dan oorspronkelijk geraamd). Vanwege deze landschappelijke opwaardering is het crossterrein voor langere termijn niet inpasbaar en niet handhaafbaar. Daarom is de crossvereniging medegedeeld dat zij nog een termijn van 5 jaren heeft om een andere locatie te vinden. Daarbij dient te worden opgemerkt dat motorcrossvereniging mc Lidu aan de Meerse Plas bereid is om Les Vites op te vangen. Les Vites staat daar voorsnog niet positief tegenover. Bovendien bestaat de mogelijkheid dat de leden van Les Vites gebruik maken van het regionale crossterrein in Oss. Om deze redenen is het terrein niet positief als crossterrein bestemd.

Wijzigingen bestemmingsplan:

Zowel naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen als ambtshalve zijn een aantal wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen betreffen de volgende onderwerpen:

- In verband met het niet doorgaan van de vlakke fietsbrug, is deze niet meer in dit bestemmingsplan opgenomen;
- Aanpassingen bestemming bedrijventerrein Heijmans naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen;
- Gelet op het wetshalve geldende algemene gebruiksvoorschrift, is de specifieke gebruiksregel van art 8 Bedrijven – 2 opgenomen in de bestemmingsomschrijving van dat artikel

Voor het overige wordt verwezen naar de bij dit voorstel als bijlage gevoegde Nota van Wijzigingen

6) Financiële paragraaf

Het budget voor de realisatie van de ecologische verbingszone reikt tot €22,72 miljoen. Met dit bedrag is de realisatie van het Kanaalpark zoals geregeld in dit bestemmingsplan, in financieel-economisch opzicht haalbaar c.q. uitvoerbaar. De financiering van dit bedrag komt uit het gemeentelijke structuurfonds, Rijkswaterstaat, de provincie Noord-Brabant, het waterschap Aa en Maas.

Het verwerven en inpassen van gebouwen en gronden in het plangebied is noodzakelijk om de bestemming te realiseren. Deze posten vormen naast de inrichting van het kanaalpark 1^{ste} fase een groot deel van de totale kosten. In het bestemmingsplan wordt hierbij ook in nieuwe bouw mogelijkheden voorzien. Het betreft hier de “rood-voor-groen” initiatieven Hustenweg 7, Empelseweg 30 en Empelseweg 18. Kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wro is hierbij aan de orde. Voor deze initiatieven zijn anterieure overeenkomsten afgesloten.

Op een gedeelte van het bestemmingsplangebied, de zone tussen het kanaalpark en de kern Rosmalen wordt het huidige gebruik en de huidige bestemming ongewijzigd voortgezet. Het betreft een beheersplan met een conserverend karakter waarbij niets wordt veranderd. Dit brengt geen financiële gevolgen met zich mee waardoor ook dit gedeelte van het bestemmingsplan in financieel-economisch opzicht haalbaar c.q. uitvoerbaar is.

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 van zienswijzen
2. Nota van wijzigingen

Ter inzage:

1. Bestemmingsplan Kanaalpark
2. Bestemmingsplan Kanaalpark verbeelding 1
3. Bestemmingsplan Kanaalpark verbeelding 2
4. Bestemmingsplan Kanaalpark bijlagen
5. Bestemmingsplan Kanaalpark zienswijzen

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 23 april 2013;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 maart 2013 reg nr 136913;

overwegende dat met ingang 1 oktober 2012 het ontwerp bestemmingsplan 'Kanaalpark' gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter visie legging 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 van zienswijzen bestemmingsplan 'Kanaalpark';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 maart reg nr 1369313 met bijbehorende nota van zienswijzen en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

in aanmerking nemende dat de naar aanleiding van de zienswijzen, maar ook ambtshalve een aantal wijzigingen zijn aangebracht in het bestemmingsplan, zoals opgenomen in de nota van wijzigingen behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 maart 2013 regnr 136913;

overwegende dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen zoals opgenomen in de Nota van Zienswijzen en met de wijzigingen zoals opgenomen in de Nota van Wijzigingen, kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijk ordening:

Besluit

- 1 De zienswijzen van de in de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Kanaalpark", gegrond dan wel ongegrond te verklaren
2. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Kanaalpark' met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002043-1401 en de regels 'Kanaalpark' zoals deze zijn gewijzigd conform de Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Kanaalpark' zoals bij dit besluit gevoegd met gebruik making van de ondergrond zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002043-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge verbeeldingen is van deze ondergrond gebruik gemaakt;
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4^e, onderscheidenlijk 5^e Wro, noch het stellen van eisen, regels of 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 van zienswijzen bestemmingsplan 'Kanaalpark', behorende bij het besluit van de gemeenteraad van 20 april 2013 reg nr 136913, tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kanaalpark'.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Kanaalpark, met ingang van 1 oktober 2012, zijn een aantal schriftelijke zienswijzen ingekomen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingekomen.

Hieronder wordt op de zienswijzen ingegaan.

1. Hekkelman advocaten & notarissen, namens De Harense Smid.

1.1 Zienswijze

Gebruik. De Harense Smid is van oordeel dat de gebruiksmogelijkheden van het pand aan de Graafsebaan 55 ten onrechte zijn beperkt tot detailhandel in bruin- en witgoed en keukeninrichtingen. Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren om (volumineuze) detailhandel in algemene zin (meubelbranche en bouwmarkten) toe te laten.

Antwoord:

Voor de vraag of de gebruiksmogelijkheden van De Harense Smid kunnen worden verruimd is de Nota detailhandel 2011 van belang. In deze nota is beschreven hoe de detailhandel in de gemeente zich op een evenwichtige wijze kan ontwikkelen. Een van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de detailhandel in de periferie is: *streven naar clustering in winkelgebieden. Solitaire winkelvestiging en verspreide bewinkeling doen daaraan afbreuk.* De Harense Smid is een solitaire winkelvestiging en de uitbreiding ervan is in strijd met de nota detailhandel.

De Harense Smid is al reeds lange tijd aan de Graafsebaan gevestigd en er is geen zicht op verplaatsing van deze vestiging. Daarom denkt de gemeente actief mee, door de verruiming van de gebruiksmogelijkheden met keukeninrichting mogelijk te maken. Het gemeentelijke detailhandelsbeleid zou fundamenteel worden ondergraven als de gebruiksmogelijkheden worden verruimd, zoals in de zienswijze voorgesteld en zou een precedent scheppen voor gevallen elders in de gemeente. Dit klemmt des te meer nu de gemeente op de enige planmatige perifere winkelconcentratie – de woonboulevard op bedrijventerrein De Herven – de mogelijkheid biedt tot uitbreiding. Dat is een noodzakelijke stap om de levensvatbaarheid en vitaliteit van de woonboulevard te verbeteren.

De Harense Smid is een specialist in bruin en witgoed en voert al jaren dit assortiment. De gevraagde uitbreiding voor een bouwmarkt, meubel- of tapijtzaak, sluit niet aan bij dit assortiment.

Zienswijze ongegrond.

1.2 Zienswijze

Zichtbaarheid. De zichtbaarheid van de detailhandelsvestiging op het perceel is onvoldoende gewaarborgd. Ten onrechte is er geen beperking opgenomen met betrekking tot de maximale hoogte van de groenvoorzieningen.

Antwoord:

Over de totstandkoming van het inrichtingsplan van de omgeving van De Harense Smid is overleg gevoerd met De Harense Smid. Belangrijke uitgangspunten bij de herinrichting van het gebied zijn de aanleg van een ecologische verbindingszone met de Rosmalense Aa langs het nieuwe kanaal en de herinrichting van de Graafsebaan vanwege het nieuwe viaduct over het kanaal. De gemeente kiest er daarbij voor om ter weerszijde van de Graafsebaan enige bomen te plaatsen. De Graafsebaan is een historische structuur die nog dateert uit de Napoleontische tijd. Deze structuur is nog goed herkenbaar doordat aan weerszijden van de Graafsebaan bomen staan. Om in de nieuwe situatie geen gat te

laten vallen in de groen/bomenstructuur zullen er aan weerszijden van de Graafsebaan weer nieuwe bomen komen. Tegelijkertijd zal deze groenstructuur ten noorden van De Harense Smid een aansluiting gaan maken met de ecologische verbindingszone die ten westen van De Harense Smid loopt. Een ander aspect is dat de Graafsebaan van oorsprong voornamelijk een woonkarakter had met verspreid enkele bedrijfsvestigingen. Een bomenstructuur is vanzelfsprekend bij een dergelijke karakteristiek. Bij een specifieke winkelstraat waar het wenselijk kan zijn om de winkels meer in het zicht te plaatsen, is het voorstelbaar dat er geen of een beperkt aantal bomen aanwezig zijn. Van een dergelijke karakteristiek is hier echter geen sprake.

Recent is het benzineverkooppunt, dat de vestiging van De Harense Smid voor een gedeelte aan het zicht onttrok, geamoveerd. Daardoor is de zichtbaarheid van de Harense Smid verbeterd. Deze zichtbaarheid zal nog extra worden verbeterd doordat De Harense Smid een extra bouwlaag aan de noordzijde mag realiseren. Het planten van enkele bomen aan de noordzijde zal de zichtbaarheid aan de noordzijde slechts gedeeltelijk beperken. Dit beperkte nadeel voor De Harense Smid weegt niet op tegen het belang van een goede groenstructuur langs de Graafsebaan en de ecologische verbindingszone. Zienswijze ongegrond.

1.3. Zienswijze.

Reclame-uitingen

Verzocht wordt om in het bestemmingsplan de mogelijkheid van het realiseren van reclame-uitingen mogelijk te maken. Gedacht moet worden aan een bouwkundige constructie op de verdieping die onderdeel uitmaakt van het gebouw.

Antwoord:

De mogelijkheid van het realiseren van reclame uitingen (onderdeel van het bouwwerk) wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Voor reclame aan gevels van winkel/bedrijfspanen geldt de vastgestelde Reclamenota (deze is onderdeel van de Welstandsnota 2011). In deze nota is ook vastgelegd dat op het gebouw geen reclame uitingen mogen worden gerealiseerd.

In het bestemmingsplan is een maximum bouwhoogte toegelaten van 9 meter. Een hogere bouwhoogte op deze locatie, direct langs de ecologische verbindingszone is ruimtelijk stedenbouwkundig niet verantwoord.

Zienswijze ongegrond.

1.4. Zienswijze.

Bouwvlak.

Uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden is beperkt gebleven tot de bebouwingsmogelijkheden op de begane grond. Verzocht wordt de uitbreiding op de verdieping (tot 2 meter voorbij de voorgevel) mogelijk te maken.

Antwoord:

Het bouwvlak is aan de noordzijde met 12 meter verruimd ten opzichte van de bestaande bebouwing. Dit geldt voor 2 verdiepingen. De voorgestelde uitbreiding op de begane grond bedraagt 10 meter en de uitbreiding op de verdieping bedraagt 12 meter (inclusief overkraging van 2 meter). Daarmee past de uitbreiding zoals die door De Harense Smid is voorgelegd binnen het bouwvlak zoals op de verbeelding is weergegeven.

Bij projectie op de luchtfoto kan het lijken dat de bebouwing buiten het bouwvlak ligt. Dit heeft te maken met de zogenaamde onthoeking van de luchtfoto. De foto is namelijk niet exact loodrecht boven het object gemaakt, waardoor de projectie van het dakvlak anders kan zijn dan de projectie van het grondvlak.

Aan de zuidoostzijde van de bebouwing vindt het laden en lossen ten behoeve van de bestemming detailhandel plaats. Om de hiervoor benodigde voorzieningen mogelijk te maken is het bestemmingsvlak met de bestemming detailhandel vergroot.

Zienswijzen deels gegrond deels ongegrond.

1.5. Zienswijze.

Parkeren

De bouwregel dat parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd zou kunnen worden uitgelegd, dat de parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd binnen de bestemming detailhandel. Verzocht wordt het bestemmingsplan op dit punt te verduidelijken.

Antwoord:

In de bouwregel (art 10.2.1.) staat dat de parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. De bedoeling is dat parkeervoorzieningen worden gerealiseerd op gronden die ter beschikking staan van degene die de parkeervraag oproept. Daarbij kunnen dus ook gronden worden betrokken die een andere bestemming hebben, maar waar wel op kan worden geparkeerd.

Zienswijze ongegrond.

1.6. Zienswijze.

Waarde – archeologie

Dubbelbestemming is ten onrechte opgenomen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan volgt dat het volstrekt onduidelijk is of er archeologische waarden aanwezig zijn. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gewezen op een groot aantal archeologische onderzoeken die een beeld zouden geven van de archeologische verwachtingen in het gebied. Deze onderzoeken zijn niet ter inzage gelegd zodat het onmogelijk is om de conclusies te verifiëren.

Antwoord:

In het bestemmingsplan is voor deze zone een dubbelbestemming archeologische waarde 1 en 2 opgenomen omdat hier sprake is van een hoge archeologische verwachting voor restanten van de Stelling 1629 (WR-A-1) en verspreide nederzettingen en grafvelden uit de prehistorie, Romeinse Tijd en Middeleeuwen (WR-A-2). Deze historische verwachting is gebaseerd op historische kaartmateriaal en/of aardkundige informatie en is vastgelegd op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente. De archeologische verwachtingskaart van de gemeente is vertaald naar een archeologische beleidskaart die in juni 2010 is vastgesteld.

Een hoge archeologische verwachting betekent dat de te verwachten dichtheid aan archeologische resten hoog is. Concreet betekent dit niet dat er ook daadwerkelijk archeologische resten aanwezig zijn. Op bestemmingsplanniveau volstaat het echter om goed onderbouwde archeologische verwachtingen als dubbelbestemming op de plankaart aan te geven. Indien er in de toekomst bodemingrepen gaan plaatsvinden waarbij archeologische waarden kunnen worden verstoord, kan, afhankelijk van de aard, omvang en diepte van de ingreep, archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. In het kader van de omlegging van de Zuid-Willemsvaart is in de directe nabijheid van het plangebied Graafsebaan 55, reeds archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het betreft een bureauonderzoek en een verkennend en karterend booronderzoek. Uit het onderzoek is gebleken dat de bodem binnen het tracé verstoord is tot op het dekzandniveau. Op basis van deze resultaten is ter hoogte van het plangebied, binnen het geplande tracé, geen archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd.

De resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek sluiten op hoofdlijnen aan op het beeld zoals dat op de archeologische verwachtingskaart is aangegeven. Het onderzoek geeft echter geen uitsluitend over de intactheid van de bodem in het plangebied Graafsebaan 55. Voor dit gebied wordt voor het opstellen van het bestemmingsplan dan ook teruggegrepen op de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente 's-Hertogenbosch.

De aanwezige bebouwing in het plangebied maakt het overigens wel aannemelijk dat hier reeds bodemverstoring heeft plaatsgevonden maar tot welke diepte en welke omvang is niet duidelijk. Zolang er ook geen bodemverstorende werkzaamheden worden uitgevoerd, is het ook niet noodzakelijk om hier meer duidelijkheid over te krijgen. Zodra in de toekomst wel bodemverstorende ingrepen gepland zijn, kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Hierbij wordt gericht voor dit perceel de archeologische verwachting onderzocht. De wetgeving gaat hierbij uit van het principe: 'De verstoorder betaalt'. De onderzoeken waar appellanten naar verwijzen zijn niet uitgevoerd specifiek voor dit bestemmingsplan, maar zijn uitgevoerd in het kader van de omlegging van de Zuid Willemsvaart en ten behoeve van het vaststellen van archeologische beleidskaart uit 2010. De onderzoeken zijn alsnog digitaal aan appellanten ter beschikking gesteld. Zienswijze ongegrond.

2. Zienswijze.

Verordening Ruimte.

Een belangrijk gedeelte van het plangebied is aangewezen als groenblauwe mantel. In de toelichting van het bestemmingsplan ontbreekt een verantwoording omtrent de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden.

In de toelichting van het bestemmingsplan is vermeld dat het bestemmingsplan de Ecologische hoofdstructuur doorsnijdt. Uit de toelichting volgt niet dat het bestemmingsplan strekt tot behoud en herstel van de EHS, noch stelt het bestemmingsplan regels ter bescherming van de EHS.

Antwoord:

Groenblauwe mantel.

Zoals in hoofdstuk 3.3. Natuur van de toelichting van het bestemmingsplan is vermeld is de beschrijving van de actuele natuurwaarden in en rond het plangebied vooral gebaseerd op de inventarisatie door Rijkswaterstaat in het kader van de MER, flora en faunawet en het natuurcompensatieplan voor de Zuid Willemsvaart. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd in het kader van het Tracébesluit. Verder geeft hoofdstuk 3.3. nog een aanvullende beschrijving van de natuurwaarden. Hoofdstuk 3.1. bevat een beschrijving van het landschap en cultuurhistorie in het plangebied. Hoofdstuk 4.2 beschrijft de uitgangspunten voor de ontwikkeling voor het Kanaalpark. Daarin wordt per deelgebied ingegaan op aspecten als landschap, natuur, recreatie, cultuurhistorie en waterbeheer. Samenvattend bevat de toelichting een voldoende verantwoording omtrent de landschappelijke en ecologische waarden in het gebied.

EHS.

In het bestemmingsplan zijn een 2 tal gebieden gelegen die in de provinciale Verordening ruimte de aanduiding EHS hebben. Het betreft een gebied ten noorden van de Rosmalense Plas. Dit gebied heeft de bestemming Natuur in dit bestemmingsplan. Met deze bestemming wordt de EHS voldoende beschermd. Het andere gebied is gelegen in de Maasuiterswaarden. Dit gebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming Waterstaat 1. Deze bestemming maakt de uitmonding van de omgelegde Zuid Willemsvaart in de Maas mogelijk. Deze uitmonding is opgenomen in het Tracébesluit voor de omlegging van de Zuid Willemsvaart. In dit Tracébesluit is een beschrijving opgenomen voor zover dit besluit de EHS aantast. Tevens is in het Tracébesluit beschreven op welke wijze de

aantasting van de EHS wordt gecompenseerd. Dit bestemmingsplan bevat geen verdere aantasting van de EHS dan die in het Tracébesluit is beschreven. Zienswijzen ongegrond.

3.1. Zienswijze.

Bodem. Onzeker is of het vervuilde wiel bij de Tivoliweg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Onduidelijk bestaat over de diffuse bodemkwaliteit. De bodemkwaliteitskaart is niet ter inzage gelegd. Onduidelijk is of de aanwezigheid van explosieven aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Onduidelijk is of de grondwaterverontreiniging aan de Heer en Beekstraat een invloed heeft op de Aa. Er is geen inventarisatie ter inzage gelegd van locaties waarvan de bodem verontreinigd is.

Antwoord:

Tivoliweg

In december 2011 heeft een onderzoek naar de gedempte wiel bij de Tivoliweg plaatsgevonden. Zowel zintuiglijk als analytisch zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een gedempte wiel. Het rapport is inmiddels naar appellanten gestuurd.

Overigens ligt de locatie van de Tivoliweg op ruime afstand (hemelsbreed ca 800 meter) van de locatie van De Harense Smid. Niet kan worden ingezien in hoeverre met betrekking tot dit aspect, de belangen van appellanten in het geding zijn.

Diffuse bodemkwaliteit.

Met de term 'in zijn algemeenheid' wordt bedoeld dat de bodem in het plangebied schoon is, behalve een aantal bekende en potentieel aanwezige verontreinigingen zoals die zijn genoemd in de toelichting. Overigens kan men nooit uitsluiten dat er nog kleine, onbekende spots zijn waar mogelijk een bodemverontreiniging aanwezig is. Gegevens en rapportages betreffende milieuhygiënische bodemkwaliteit zijn opgenomen in het gemeentelijk bodeminformatiesysteem. Voor het betreffende plangebied betreft het een grote hoeveelheid data. Deze data zijn analoog niet beschikbaar. Het raadplegen van het systeem, een toelichting of een datadump is op verzoek mogelijk/te verkrijgen. Deze gegevens zijn te vinden op <http://www.s-hertogenbosch.nl/inwoner/milieu/bodem/bodemkwaliteitskaart-bodembeheerplan/>.

Explosieven.

Een gedeelte van het plangebied is verdacht met betrekking tot de aanwezigheid van explosieven. Aanwezigheid van explosieven is een veel voorkomend aspect bij planontwikkeling. Zodra tijdens de werkzaamheden de verdenking bestaat dat er nog explosieven aanwezig zijn, wordt de explosieven opruimdienst ingeschakeld en worden explosieven opgeruimd. Dit staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Heer en Beekstraat.

In opdracht van Rijkswaterstaat is onderzoek verricht naar de aanleg van de Zuid-Willemsvaart in relatie tot de aanwezige VOCl-verontreiniging. De conclusie van het rapport is dat de werkzaamheden voor aanleg van het kanaal geen substantiële wijzigingen op de aanwezige VOCl verontreiniging hebben. In het verlengde hiervan kan geconcludeerd worden dat de aanleg van de Rosmalense Aa eveneens geen invloed heeft op de aanwezige VOCl-verontreiniging. Het rapport is inmiddels naar appellanten toegestuurd.

De locatie van de Heer en Beekstraat ligt op ruime afstand (hemelsbreed ca 600 meter) van de locatie van De Harense Smid. Niet kan worden ingezien in hoeverre met betrekking tot dit aspect, de belangen van appellanten in het geding zijn. Zienswijzen ongegrond

3.2. Zienswijze.

Flora en Fauna. Voor het flora en faunaonderzoek is gebruik gemaakt van de inventarisatie van Rijkswaterstaat in het kader van het tracébesluit. Omdat dit rapport niet ter inzage is gelegd kan deze stelling niet worden geverifieerd. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt vermeld dat er veel verschillende beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn. Er bestaat geen zekerheid dat er zich geen vleermuizen bevinden in de bomen die in het plangebied aanwezig zijn. Er is geen rekening gehouden met de ligging van de dassenburcht langs de Oude Bossche Baan. In de komgronden is er kans op modderkruipers in de waterlopen. Onzeker is of de Flora en faunawet aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat.

Antwoord:

Het bestemmingsplan Kanaalpark bestaat uit verschillende onderdelen. Allereerst bevat het bestemmingsplan een regeling voor de omlegging van de Zuid Willemsvaart. Deze omlegging is vastgelegd in een, inmiddels onherroepelijk geworden tracébesluit. Voor dit tracébesluit is ook een flora en faunaonderzoek uitgevoerd.

Verder maakt het bestemmingsplan op enkele locaties de bouw van nieuwe woningen mogelijk. Hiervoor zijn afzonderlijke flora en fauna onderzoeken uitgevoerd zoals ook is verantwoord in de ruimtelijke onderbouwingen die als bijlage bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd.

Het bestemmingsplan maakt ook de aanleg van een ecologische verbindingzone mogelijk langs de omgelegde Zuid Willemsvaart. In hoofdstuk 3.3 Natuur van de toelichting van het bestemmingsplan is daaromtrent vermeld dat de actuele natuurwaarden in en rond het plangebied vooral zijn gebaseerd op de inventarisatie door Rijkswaterstaat in het kader van de MER, flora en faunawet en het natuurcompensatieplan voor de Zuid Willemsvaart. Daarnaast is een inschatting gemaakt op basis van veldbezoek en/of interpretatie van het landschap in relatie tot het mogelijkerwijs voorkomen van soorten. In hoofdstuk 3.3. wordt vervolgens ingegaan op verschillende deelgebieden die zijn betrokken bij de omlegging van de Zuid Willemsvaart. Daarbij moet worden opgemerkt dat een aantal van deze gebieden (De Wamberg en het Aa-dal) geen betrekking hebben op dit bestemmingsplan. In het gebied De Koornwaard wordt met dit bestemmingsplan alleen de uitmonding van de Zuid Willemsvaart in de Maas mogelijk gemaakt zoals die is opgenomen in het Tracébesluit. Dit bestemmingsplan biedt voor de Koornwaard geen mogelijkheden buiten het tracébesluit.

De natuurwaarden zoals die voorkomen in dit bestemmingplangebied worden beschreven in hoofdstuk 3.3. 'Overige plangebied'. Daarbij wordt allereerst opgemerkt dat de soorten die in de zienswijze zijn genoemd met name voorkomen in De Koornwaard en de Wamberg, maar niet in het bestemmingsplan gebied.

Op basis van de onderzoeken die reeds zijn gedaan (zie boven) en de kennis die aanwezig is bij de stadsecoloog moet geconcludeerd worden dat in het plangebied de volgende soorten mogelijk aanwezig zijn: vogels, vleermuizen en kleine modderkruiper. Het betreft hier in ieder geval voor de vogels en vleermuizen geen jaarrond beschermde rust en verblijfplaatsen. In geval het bestemmingsplan werkzaamheden met zich meebrengt die de soort of de habitat van deze soorten aantast of verstoort, zijn mitigerende maatregelen goed mogelijk: bijv. werken buiten het broedseizoen, bomen controleren op holtes, sloten eenzijdig dempen etc. Dit

houdt in dat de gunstige staat van deze soorten niet aangetast wordt en dat een ontheffing ffw niet nodig is.

Kort voordat de werkzaamheden beginnen zal een quick scan worden uitgevoerd.

Voor het overige is het bestemmingsplan een beheersplan dat alleen op ondergeschikte onderdelen nog wijzigingen oplevert ten opzichte van de bestaande situatie of bestaande rechten.

De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan voldoende inzicht biedt in de consequenties voor de aanwezige flora en fauna. Daarbij staat de flora en fauna wet niet aan de uitvoering van dit bestemmingsplan in de weg.

3.3. Zienswijze.

Luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek ligt niet met het bestemmingsplan ter inzage. Onduidelijk is of de realisatie van nieuwe woningen in het kader van de "luchtkwaliteit" aanvaardbaar is.

Antwoord:

In de toelichting van het bestemmingsplan is vermeld dat in het kader van het tracébesluit luchtonderzoek is uitgevoerd. Dit onderzoek is alsnog naar appellanten toegestuurd. Verder is vermeld dat het aanvaardbaar lijkt dat binnen het plangebied nieuwe woningen in het kader van het rood voor groen principe kunnen worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe woningen mogelijk op de locaties Empelseweg 18, Hustenweg 7 en Empelseweg 30. Ten behoeve van deze bouwinitiatieven zijn ruimtelijke onderbouwingen opgesteld die als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan ter visie zijn gelegd. In de ruimtelijke onderbouwingen is vermeld dat afzonderlijke luchtonderzoeken voor deze bouwinitiatieven niet noodzakelijk zijn. Het aspect luchtkwaliteit staat daarom de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

De woningbouwlocaties liggen op ruime afstand van de locatie van De Harense Smid. Niet kan worden ingezien in hoeverre met betrekking tot dit aspect, de belangen van appellanten in het geding zijn.

Zienswijze ongegrond.

3.4. Zienswijze.

Externe veiligheid. In de toelichting wordt gesteld dat het plaatsgebonden risico niet wordt overschreden en er evenmin sprake is van de toename van groepsrisico. Omdat deze rapporten niet ter inzage liggen kan deze stelling niet worden geverifieerd. Op grond hiervan zijn appellanten van oordeel dat het aspect 'externe veiligheid' aan de uitvoering van dit bestemmingsplan in de weg staat.

Antwoord:

Het aspect externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die samenhangen met activiteiten en handelingen met gevaarlijke stoffen. Het kan hierbij gaan om inrichtingen (bedrijven) waarin gevaarlijke stoffen worden gebruikt of opgeslagen, maar ook risico's door het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor of door ondergrondse transportleidingen.

Dit aspect is onderzocht in verschillende onderzoeken. Risico's die samenhangen met het vervoer van gevaarlijke stoffen (spoor, weg, buisleidingen) zijn onderzocht in ten behoeve van het "uitvoeringskader externe veiligheid 's-Hertogenbosch". Hieruit blijkt

dat er voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg ten aanzien van het plaatsgebonden risico geen overschrijding van de norm is. Daarnaast wordt de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico van de A2 en de A59 in 's-Hertogenbosch nergens overschreden.

Voor wat betreft het spoor is voor de ontwikkeling van een nabij gelegen plan 'De Hoef' de externe veiligheidssituatie voor het nabijgelegen spoortraject 's-Hertogenbosch – Nijmegen onderzocht (door Oranjewoud). Hieruit blijkt dat er voor het spoor geen overschrijding van de norm voor het plaatsgebonden risico is. (Dit staat eveneens in het "uitvoeringskader" beschreven.) Uit dit onderzoek voor plan De Hoef blijkt tevens dat de oriënterende waarde voor het Groepsrisico voor dit spoortraject niet wordt overschreden.

Voor het vervoer over water kan gesteld worden dat het gehele traject van de Maas en de Zuid Willemsvaart ter hoogte van de gemeente 's-Hertogenbosch geen plaatsgebonden risicocontour kent en dat het groepsrisico beperkt is tot ver onder de oriëntatiewaarde. Ook dit staat verwoord in het "uitvoeringskader".

Voor wat betreft de ondergrondse hogedruk aardgasleidingen in 's-Hertogenbosch, bestaan er in 's-Hertogenbosch geen knelpunten met het plaatsgebonden risico. De leidingen in 's-Hertogenbosch hebben een plaatsgebonden risicocontour welke op de leidingen is gelegen (dus een contour van 0 meter). Dit staat verwoord in het "uitvoeringskader". Daarnaast is voor een nabij gelegen (drukker bewoond) gebied (De Hoef) voor de aanwezige ondergrondse gasleiding een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheid. Dit onderzoek is uitgevoerd de Gasunie. Dit onderzoek bevestigt de conclusies voor het plaatsgebonden risico. Verder toont dit onderzoek aan dat met ontwikkeling van plan De Hoef (nabij deze gasleiding) er nog steeds geen overschrijding is van de oriënterende waarde voor het Groepsrisico is.

Voor een inventarisatie en inzicht in de risico's van onder meer bedrijven wordt gebruik gemaakt van de nationale risicokaart (www.risicokaart.nl). Deze risicokaart is een kaart op het internet met informatie over diverse risico's in onze leefomgeving. Deze kaart wordt gevuld en bijgehouden door de bevoegde gezagen die verantwoordelijk zijn voor de vergunningen van diverse risicobronnen (zoals bedrijven, maar ook spoor, weg, buisleidingen, waterwegen). Uit deze kaart blijken geen relevante gevaarlijke bedrijven in de nabijheid van beoogde woningen. De afzonderlijke rapporten zijn alsnog digitaal voor appellanten beschikbaar gesteld. Het aspect externe veiligheid levert voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geen belemmeringen op.

Zienswijzen ongegrond

4

Zienswijze.

Economische uitvoerbaarheid.

Uit de toelichting volgt dat nog niet met alle initiatiefnemers van nieuwe bouwmogelijkheden een anterieure overeenkomst is gesloten. Uit de toelichting blijkt dat met een bedrag van € 22 miljoen de realisatie van het kanaalpark in financieel economisch opzicht haalbaar / uitvoerbaar is. Deze stelling is niet nader onderbouwd. Daarom zijn appellanten van oordeel dat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet gewaarborgd is.

Antwoord:

Inmiddels is met alle initiatiefnemers van nieuwe bouw mogelijkheden, voor zover relevant, een anterieure overeenkomst gesloten. Overigens zijn deze bouw mogelijkheden gelegen in het noordelijke gedeelte van het plangebied, op ruime afstand van het perceel van appellanten. Niet kan worden in gezien in hoeverre dit aspect de belangen van appellanten raakt.

Op 26 juni 2012 reg.nr 12.0540 heeft de gemeenteraad een krediet vastgesteld van €16.770.000,- voor de realisering van het Kanaalpark 1^e fase. Hiermee wordt een nadere financiële onderbouwing geleverd voor het plan.

Zienswijze ongegrond.

2. L. Van den Broek Graafsebaan 25, M. van Agt Graafsebaan 9a (namens de erven Van Rijn – Kroezen) F. v.d. Veerdonk Graafsebaan 31, J. van Eldik Graafsebaan 35, H. Langens Graafsebaan 29, R. van Kessel-Mey Graafsebaan 23.

1. Zienswijze:

Art 7.4.1.a lichtmast reclamemast. Nergens is bepaald dat de lichtmast alleen op de huidige positie is toegelaten.

Antwoord:

In de voorschriften is de mogelijkheid opgenomen dat licht- en reclamemasten met een afwijkingsbevoegdheid mogen worden opgericht tot een hoogte van 18 respectievelijk 25 meter hoogte. Daaraan is toegevoegd dat daarbij een afstand moet worden aangehouden van 30 meter tot de erfafscheiding van de meest dichtbij gelegen woningen. Bovendien moet daarbij worden aangetoond dat geen lichthinder wordt veroorzaakt voor de woningen.

Zienswijze gegrond.

2. Zienswijze.

Art 7.4.1.b. erfafscheiding 3 m hoog. Door slagschaduw wordt het woongenot beperkt. Een schaduwdiagram ontbreekt (ook voor bebouwing van 4 resp 15 meter hoog).

Antwoord:

Op grond van artikel 7.2.3. van de regels mag een erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn 2 meter bedragen. Op grond van artikel 7.4.1. kan van deze bepaling worden afgeweken en kan een hoogte van 3 meter worden toegestaan. Aan deze bepaling is toegevoegd dat deze afwijkingsbevoegdheid niet geldt, waar de erfafscheidingen aan woonerven grenzen.

Zienswijze gegrond.

3. Zienswijze.

Art 13.2.3 erfafscheiding voor rooilijn. Niet duidelijk is welke rooilijn van welk perceel wordt aangehouden. Vooralsnog wordt uitgegaan van de rooilijn, het dichtst bij de straat.

Antwoord:

In artikel 1.56 van de regels is beschreven wat onder voorgevelrooilijn moet worden verstaan: "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;

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.”

4. Zienswijze

Bezwaar tegen aparte fietsbrug. Veel last van vandalisme, vooral in nachtelijke uren.

Antwoord:

Vanwege bezwaren van Rijkswaterstaat wordt de realisering van de beweegbare fietsbrug over de Zuid Willemsvaart niet meegenomen. Het bestemmingsplan is, ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan hierop aangepast.

3. **Mevr. R. van Kessel – Mey**

Zienswijze:

Verzocht wordt om het erf ter plaatse te beoordelen. Last van ca 15 airco's (geluid en trillingen).

Antwoord:

Aangenomen wordt dat bedoeld is dat de overlast afkomstig is van het bedrijf van Heijmans. In principe betreft het hier een klacht over zaken (geluid en trillingshinder) die geregeld zijn in de omgevingsvergunning en heeft deze geen betrekking op de bestemming zoals die geregeld is in dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Graafsebaan dat geldt vóór dit bestemmingsplan heeft het bedrijf van Heijmans de bestemming bouwbedrijf. In het bestemmingsplan Kanaalpark wordt deze bestemming nagenoeg geheel overgenomen. Zienswijze ongegrond.

4. **Het Groene Hart**

Zienswijze.

De eerder ingebrachte inspraakreacties worden als herhaald en ingelast beschouwd. Vanwege het ontbreken van profielen kan niet worden vastgesteld of de ecologische verbindingzone voldoende breed zal zijn. Er worden 2 bottle necks gesignaleerd ter hoogte van de Harense Smid en ter hoogte van de Heinisdijk. Wat betreft de Harense Smid wordt opgemerkt:

- In de bestuursovereenkomst is de breedte van de evz op 60 m bepaald. Daar is ook de totaalbegroting op vastgesteld. Sanering van de Harense Smid was daarom voorzienbaar;
- Het overhevelen van het saneringsbedrag is in feite een bezuiniging;
- Bij een breedte van 12,5 m kan de evz niet functioneren, omdat dit de zwakste schakel is. Temeer omdat 40 m als de minimale breedte is beschouwd.

Verzocht wordt om de in de bestuursovereenkomst vastgelegde breedte voor de evz te waarborgen en de vereiste zonebreedte op te nemen. Daarnaast wordt verzocht het plan te heroverwegen en de beschikbare middelen vrij te maken voor een echte robuuste evz zoals vervat in de Groene Mal.

Antwoord:

Op 7 november 2007 is een bestuursovereenkomst afgesloten tussen de Staat, de provincie Noord Brabant, het waterschap Aan en Maas en de gemeenten St Michielsgestel en 's-Hertogenbosch over de omlegging van de Zuid Willemsvaart. Daarbij is onder meer overeen gekomen dat er een ecologische verbindingzone langs het kanaal wordt aangelegd met een gemiddelde breedte van 60 m en ter plaatse van de kunstwerken een minimale breedte van 40 m met daarin een Rosmalense Aa van minimaal 10 m. In totaliteit zal de verbindingzone een oppervlakte beslaan van ca 42 ha.

Los van wat er in de bestuursovereenkomst is afgesproken heeft de gemeente zich als taak gesteld om de strook die is gelegen tussen de ecologische verbindingszone en de bebouwde kom van Rosmalen ook in te richten voor natuur. Op die wijze wordt er een aanmerkelijk groter gebied dan is opgenomen in de bestuursovereenkomst, ingericht voor natuur. In dit bestemmingsplan zijn zo al een aantal percelen voor Natuur bestemd en is ook een algemene wijzigingsregeling voor natuur opgenomen.

Bij het uitwerken van de inrichtingsplannen voor de ecologische verbindingszone bleek dat er een aanmerkelijk hoger bedrag nodig is voor de inrichting dan bij het opstellen van de bestuursovereenkomst was begroot. Er is daarbij gekozen om niet te bezuinigen op de aanleg en inrichting van de Rosmalense Aa, maar om te besparen op de verwerving van gronden.

Een substantiële bijdrage kon gevonden worden in het inpassen van De Harense Smid.

Binnen de geleidingszone is voor de nieuwe beek met bijbehorende oevers minimaal 12,5 meter nodig. Aanleg van beek en oevers ter plaatse van de Harense Smid is derhalve mogelijk, zij het dat de gewenste breedte van de volledige ecologische verbindingszone hier niet wordt gehaald. De gemeente heeft in dat verband een afweging gemaakt tussen de kosten van het optimaliseren van de zone (lees: het creëren van een breedte van 40 meter) en de kosten die dat met zich mee zou brengen. De gemeente is van oordeel dat die kosten (gedacht moet worden aan een bedrag van circa € 5 miljoen) zich niet verhouden met de te behalen natuurwinst. Mede gelet op de voorkeur van De Harense Smid zelf, wordt in het ontwerp uitgegaan van handhaving van het betreffend winkelpand. Overigens merken wij op dat de inpassing van De Harense Smid € 1 tot 1,5 milj. zal kosten.

Het functioneren van de ecologische verbinding wordt op deze wijze niet wezenlijk aangetast. De zone is voldoende breed en gevarieerd om voor alle beoogde doelsoorten (bever, waterspitsmuis, winde, vlinders sprinkhanen e.d.). Tevens dient in aanmerking te worden genomen dat de verbindingszone vooral bedoeld is voor de aquatische soorten zoals vissen en de bever.

Zienswijze ongegrond.

5. Elly en Aad Korse, Heinis 1a Rosmalen

Zienswijze

Perceel Heinis 1a heeft een agrarische bestemming, maar wordt al meer als 35 jaar voor woondoeleinden gebruikt. De bestemming Natuur beperkt de het gebruik ten behoeve van wonen. Er is voldoende ruimte om de ecologische zone om het perceel heen te leiden. Appellanten willen vooralsnog niet verkopen.

Antwoord:

Op 7 juli 2008 is het tracébesluit genomen voor de omlegging van de Zuid Willemsvaart. Dit besluit is op 24 maart 2010 onherroepelijk geworden. Een voorwaarde voor de omlegging van het kanaal is de aanleg van een ecologische verbindingszone van gemiddeld 60 meter breed ten oosten van het kanaal. In deze ecologische verbindingszone zal de Rosmalense Aa worden aangelegd. De gemeente heeft er voor gekozen om waar mogelijk deze ecologische verbindingszone te verbreden zodat uiteindelijk de hele zone tussen Zuid Willemsvaart en de bebouwde kom zal worden ingericht als kanaalpark. Dit plan is al vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie van 2003. Tegelijk met het (voor)ontwerp bestemmingsplan is ook een inrichtingsplan voor het kanaalpark ter inzage gelegd. Een belangrijke onderbouwing voor de ecologische verbindingszone is ook gelegen in het rapport voor de Groene Delta. De stad 's-Hertogenbosch vormt in ecologisch opzicht een barrière voor een vrije en goede migratie van fauna vanuit de Aa en Dommel naar de Maas. In de groene delta worden alternatieve migratieroutes aangeboden in de vorm van het rondje west en het rondje oost. De ecologische verbindingszone vormt een onmisbare schakel in dit rondje oost.

Het perceel van appellanten is gelegen direct achter de percelen Empelseweg 28 en 30. Met de eigenaar van het perceel Empelseweg 30 is een overeenkomst gesloten dat hij rondom dit perceel gronden zal afstaan aan de gemeente en gronden zal inrichten en gebruiken die passen binnen het inrichtingsplan voor het kanaalpark. Op die wijze zal rondom deze locatie een wezenlijke bijdrage worden geleverd aan de realisering van het kanaalpark. Verder ligt het

perceel van appellanten binnen de zone van 60 m die is gepland voor de realisering van de ecologische verbindingszone. Op deze wijze ligt het perceel van appellanten centraal in de ecologische verbindingszone en kan voor de realisering ervan niet worden gemist.

Het perceel van appellanten wordt nu privé gebruikt. Op het perceel zijn zonder de vereiste vergunningen een aantal bouwwerken opgericht. Zowel vanwege de aanwezige bebouwing als vanwege het gebruik ten behoeve van privédoeleinden, past het huidige gebruik niet binnen het plan van een ecologische verbindingszone. Daarbij wordt tevens in overweging genomen dat voor de ontsluiting van het perceel een toegangsweg en een brugje over de Rosmalense Aa noodzakelijk is. Deze ontsluiting past niet in de visie van het kanaalpark.

Zienswijze ongegrond

Zienswijze.

Om het perceel te kunnen ontsluiten, moet voor een zware vrachtwagen en een tractor een goede ontsluiting vanaf de Heinis mogelijk zijn.

Antwoord:

Zie antwoord onder 1.

Zienswijze ongegrond

Zienswijze.

De mogelijkheid van rood voor groen zou zeer wenselijk zijn. Voor 3 burens wordt een dergelijke regeling getroffen.

Antwoord:

In dit bestemmingsplan wordt in een aantal gevallen de toepassing van de rood voor groen regeling mogelijk gemaakt. Deze regeling houdt in dat, op locaties waar dat landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is, de bouw van een of meer nieuwe woningen wordt mogelijk gemaakt. In ruil daarvoor wordt bestaande bebouwing gesloopt, worden milieurechten ingeleverd of worden gronden afgestaan die voor natuur of groen kunnen worden ingericht. Ook is het mogelijk dat geld wordt gestort dat rechtstreeks in de natuur in de omgeving wordt geïnvesteerd. Hoofduitgangspunt is wel dat de nieuwbouw van de woningen uit landschappelijke en stedenbouwkundige overwegingen aanvaardbaar is.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven op welke locaties de toepassing van de rood voor groen regeling aanvaardbaar is. Het betreft dan met name locaties waar al de nodige (bedrijfs) bebouwing staat, die zijn gelegen aan verkeersverbindingen en aan de rand van het kanaalpark.

De locatie van appellanten ligt midden in het kanaalpark. Realisering van bebouwing hier zou uitermate verstorend zijn voor het kanaalpark.

Zienswijze ongegrond

Zienswijze.

Over bestaand gebruik en bestaande rechten wordt met geen woord gesproken, laat staan vastgelegd in dit bestemmingsplan. Dat is toch een doel van het bestemmingsplan.

Antwoord:

Voor zover bestaande bebouwing en bestaand gebruik wordt gehandhaafd, wordt dat vastgelegd in dit bestemmingsplan. Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan de voorgestane ontwikkeling van dit gebied vastgelegd. Het betreft dan met name de realisering van de omlegging van de Zuid Willemsvaart en de realisering van het kanaalpark. Voor de realisering van het plan zijn ook financiële middelen gereserveerd. Daaronder vallen ook middelen die nodig zijn voor de verwerving van gronden, zoals die van appellanten. Momenteel wordt

overleg gevoerd met appellanten over de verwerving van de gronden. Ook de beschikbaarstelling van alternatieve gronden wordt bij deze onderhandelingen betrokken.

Zienswijze ongegrond.

Zienswijze.

Het opstellen van het taxatierapport van Taxateur BV Vleuten is van belang om tot een eerlijke oplossing te komen. Tegelijkertijd heeft de gemeente een kennisgeving gedaan vanwege zonder vergunning opgerichte bouwwerken. Volgens appellanten is dit bedoeld om de taxatie negatief te beïnvloeden.

Antwoord:

Dhr. Van der Vleuten is in juli 2012 op bezoek geweest op de locatie van appellanten. Daarbij is geconstateerd dat de bestemming agrarisch is en in strijd met het bestemmingsplan er voorzieningen zijn aangebracht en opstellen zijn opgericht. Indien deze te legaliseren zijn dan worden ze in de waardering opgenomen. Indien deze niet te legaliseren zijn dan blijven ze buiten beschouwing. Inmiddels heeft de taxateur een opdracht gekregen om een taxatie rapport uit te brengen op basis van de geldende agrarische bestemming.

Zienswijze ongegrond.

6. Rijkswaterstaat

Zienswijze

In de toelichting van het tracébesluit is gesteld dat aan de oostzijde van het kanaal geen fietspad zal worden aangelegd. In het bij het tracébesluit behorende Landschapscompensatieplan is bepaald dat de natuurzone niet voor publiek toegankelijk zal zijn. Binnen de bestemming Natuur is de aanleg van wegen en fietspaden mede mogelijk. Daarmee wordt de beoogde natuurzone eerder een gebied met vooral een recreatieve betekenis. Op grond van de Tracéwet dient het tracébesluit in het bestemmingsplan één op één te worden overgenomen. Rijkswaterstaat houdt vast aan het tracébesluit.

Antwoord:

Met dit bestemmingsplan geeft de gemeente onder meer uitvoering aan de verplichting zoals deze is opgenomen in de Tracéwet doordat met dit bestemmingsplan de uitvoering van het tracébesluit voor de omlegging van de Zuid Willemsvaart wordt mogelijk gemaakt. De zienswijze van Rijkswaterstaat spitst er op toe dat binnen de bestemming Natuur die, als uitvloeisel van het tracébesluit, aan de oostzijde van het nieuwe kanaal is gelegd, ook wegen en (fiets)paden kunnen worden aangelegd. Daardoor zou naar de mening van Rijkswaterstaat het gebied eerder een gebied met vooral een recreatieve betekenis worden.

De doelstelling van de gemeente is om de ecologische verbindingszone in te richten als een natuurgebied waarin recreatief medegebruik als ondergeschikte gebruiksmogelijkheid is toegelaten. De beoogde natuurwaarden worden daardoor niet aangetast.

Daarbij wordt opgemerkt dat binnen de bestemming Natuur verkeersvoorzieningen als ondergeschikte voorziening zijn toegelaten. Bovendien is het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden slechts toegelaten als daar een aanlegvergunning voor verleend is. Een dergelijke vergunning kan slechts worden verleend als daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden. De natuurwaarden van het gebied, als hoofddoelstelling van de bestemming, worden op deze wijze voldoende gewaarborgd.

De provincie, als medeverantwoordelijke voor het functioneren van de evz, heeft geen principiële bezwaren tegen het gebruik van de onderhoudsweg als fietspad. In deze EVZ gaat het om (al dan niet deels) aquatische soorten zoals vissen en de bever. Een fietspad zorgt voor deze soorten voor weinig tot geen verstoring. Maar ook gaat het om vogels, die wel verstoring kunnen ondervinden van het fietspad. Ook vleermuizen (insecten) kunnen, indien het fietspad voorzien wordt van nachtelijke verlichting, verstoring ondervinden. Verlichting is

dan ook geenszins gewenst. Ook moet goed bekeken worden in hoeverre de EVZ bij de dwarsverbindingen in de knel komt wanneer er ook nog een noord-zuid fietspad bij komt. En uiteraard moeten brommers ten alle tijden geweerd worden.
Zienswijze ongegrond.

Zienswijze.

Vrijwaringszone. Verzocht wordt om een vrijwaringszone op te nemen langs de Rijksweg A2. In het bestemmingsplan dient geregeld te worden dat rijkswaterstaat moet worden gehoord bij eventuele toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen deze zone.

Antwoord:

In het bestemmingsplan wordt een vrijwaringszone opgenomen.

Zienswijze.

Beleidsregels grote rivieren. Aangezien er op grond van het bestemmingsplan (meer) activiteiten mogelijk zijn dan die op grond van het tracébesluit omlegging Zuid Willemsvaart zijn vastgelegd, wordt verzocht een relatie te leggen met de beleidslijn grote rivieren.

Antwoord:

Het ontwerp bestemmingsplan is ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan aangepast in die zin dat de Rosmalense Aa direct na het doorkruisen van de dijk zal uitmonden in het kanaal, zodat daarvoor in het bestemmingsplan verder geen ruimte is gereserveerd in het uiterwaarden gebied. Het bestemmingsplan biedt daarom voor het stroomvoerend rivierbed niet meer mogelijkheden dan het tracébesluit.

Zienswijze ongegrond.

Zienswijze.

Brug over de Aa. De brug over de Aa ter plaatse van het bedrijventerrein De Brand is verplaatst t.o.v. het tracébesluit. Verzocht wordt om dit mee te nemen in het bestemmingsplan.

Antwoord:

Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Zienswijze gegrond.

Zienswijze.

Fietspad ter hoogte van De Harense Smid. De aanleg van de lus van het fietspad voor De Harense Smid is in de bestemming Groen gelegen. In verband met de helling van het fietspad is dat niet logisch en wenselijk. Er wordt van uit gegaan dat de bestemming Groen het fietspad mogelijk maakt.

Antwoord:

Het fietspad is gelegen in de bestemming Verkeer en gedeeltelijk in de bestemming groen. De bestemming groen maakt een fietspad ook mogelijk.

Zienswijze.

Uitweg Harense Smid / Bouwhoogte van Harense Smid. De rechtstreekse ontsluiting van de Harense Smid op de Graafsebaan is niet in overeenstemming met het tracébesluit. De uitbreidingsmogelijkheid van de Harense Smid (oppervlakte en bouwhoogte) vormt een bedreiging voor de totstandkoming van een volwaardige ecologische verbindingszone.

Antwoord:

Ter hoogte van de Harense Smid is in het bestemmingsplan een verkeersbestemming opgenomen. Binnen deze bestemming is een rechtstreekse ontsluiting vanaf De Harense Smid op de Graafsebaan mogelijk. In het tracébesluit is deze ontsluitingsmogelijkheid niet opgenomen.

De ecologische verbindingszone is gelegen aan de westzijde van De Harense Smid. In het bestemmingsplan is aan de Harense Smid een uitbreidingsmogelijkheid geboden aan de voorzijde waarbij ook een kantoorruimte op de verdieping kan worden gebouwd. Verder is er een uitbreidingsmogelijkheid aan de oostzijde. Het betreft hier een laad en losruimte die dient ter vervanging van de laad en losfaciliteit aan de westzijde, die komt te vervallen vanwege de aanleg van de Rosmalense Aa. Het betreft een ondergeschikte uitbreidingsmogelijkheid die zich aan de noord en de oostzijde van De Harense Smid concentreert en die geen relatie heeft met de aan de westzijde gelegen ecologische verbindingszone. Door appellant wordt niet onderbouwd waarom en in welke mate de uitbreiding een relatie of nadelige effecten heeft voor het functioneren van de ecologische verbindingszone en de Rosmalense Aa.

Zienswijze ongegrond.

Zienswijze.

Fietsbrug in de Graafsebaan. Reeds eerder is aangegeven waarom een fietsbrug in de Graafsebaan niet wenselijk is. Nadien is aangegeven onder welke randvoorwaarden ingestemd kan worden met een fietsbrug. Deze randvoorwaarde: een minimale overspanning van 40,85 m en een minimale vrije doorvaarhoogte van 6,30 m, komen niet terug in het bestemmingsplan. Verzocht wordt om het (later) realiseren van de fietsbrug te heroverwegen.

Antwoord:

Gelet op de nautische bezwaren van rijkswaterstaat wordt afgezien van het aanleggen van de fietsbrug.

Zienswijze gegrond.

Zienswijze.

Terrein Heijmans. De gemaakte afspraken hieromtrent zijn niet verwerkt in het bestemmingsplan

Antwoord:

Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat de bedrijfsbestemming van Heijmans aan de westzijde wordt aangepast op de aansluiting op de Graafsebaan. Tevens wordt aan de oostzijde een reststrook langs het kanaal toegevoegd aan de bedrijfsbestemming van Heijmans en wordt de calamiteiten weg in zijn geheel als Verkeer bestemd.

Zienswijze gegrond.

Zienswijze.

Ontsluiting Harense weg. De exacte aansluiting van de ontsluiting op de Harenseweg is op verzoek van de eigenaar is inmiddels aangepast. Verzocht wordt om dit in het bestemmingsplan te verwerken.

Antwoord:

Het bestemmingsplan staat een goede ontsluiting van de percelen niet in de weg.

Zienswijze ongegrond.

Zienswijze.

Wijziging bestemming Graafsebaan. In verband met de ontsluiting wordt verzocht om de bestemming Groen naast de woning Graafsebaan 12 te wijzigen in wonen.

Antwoord:

De bestemming groen wordt gewijzigd in wonen conform de zienswijze.

Zienswijze gegrond.

Zienswijze.

Aanpassing verbeelding. Verzocht wordt om de verbeelding op een aantal plaatsen aan te passen. Het betreft de open verbinding van een sloot met het aan te leggen kanaal (ten noorden van Enexis) en de verbinding tussen de Rosmalense Plas en het kanaal.

Antwoord:

De bestemmingen voor beide plandelen maken zowel water als vaste verbindingen mogelijk. Op deze wijze biedt het bestemmingsplan de gewenste flexibiliteit die op inrichtingsniveau kan worden uitgewerkt.

Zienswijze ongegrond.

Zienswijze.

Verbinding tussen Nieuwe Vliet en sifonlocatie Hustenweg. Er wordt van uit gegaan dat er tijdig een verbinding wordt gerealiseerd tussen de Nieuwe Vliet en de sifonlocatie aan de Hustenweg. Er wordt van uit gegaan dat de bestemmingen Natuur en Waterstaat 1 niet in de weg staan aan de bouw en aanleg van de sifon aan de Hustenweg.

Antwoord:

Binnen de bestemming Waterstaat 1 zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogelijk ten behoeve van de waterhuishouding. Binnen de bestemming Natuur zijn ondergeschikte nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen tot een maximum hoogte van 3 meter mogelijk. Binnen deze regeling is een sifon mogelijk. Zienswijze ongegrond.

Zienswijze.

Ruimtereservering voor rotonde Banweg. Ten behoeve van de aanleg rotonde Banweg zal een rotonde worden verlegd. Er wordt van uitgegaan dat de bestemming agrarisch deze werkzaamheden toelaat.

Antwoord:

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

Zienswijze gegrond.

Zienswijze.

Verbinding Rosmalense Aa – verlegde Zuid Willemsvaart. Verzocht wordt om nader overleg ten aanzien van de intakking van de Rosmalense Aa op het verlegde kanaal.

Antwoord:

Overleg vindt momenteel plaats.

Zienswijze gegrond.

7. Van de Wouw advocaten namens M.P.J.M. Ondersteijn, A.A.T. van de Pol en J. Piels.

Zienswijze:

Momenteel lopen onderhandelingen met de gemeente om op het perceel Empelseweg 32 woningen te ontwikkelen. Uit oogpunt van efficiency is het wenselijk om dit bouwinitiatief in dit bestemmingsplan mee te nemen. De onderhandelingen hierover zijn inmiddels in een dermate vergevorderd stadium, dat het initiatief in het bestemmingsplan kan worden meegenomen. Er is geen ruimtelijk relevant belang om het aantal woningen op dit perceel te beperken tot één. Appellanten zijn verheugd dat een beperkte woningbouwontwikkeling ter plaatse mogelijk is, maar zijn van mening dat dit in de planregels moet worden vastgelegd. Verzocht wordt om op het perceel geen zwaardere beperking van het aantal toegestane woningen op te nemen dan planologisch noodzakelijk is.

Antwoord:

In paragraaf 4.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is onder 2 'Landgoederen Heer & Beek en Heinis' aangegeven dat in het kader van de toepassing van de rood voor groen regeling, initiatiefnemers een woning mogen bouwen als zij bereid zijn om grond af te staan of indien zij 'ongewenste' gebouwen slopen. In de toelichting is dus aangegeven dat hier slechts sprake kan zijn van beperkte woningbouw.

Voordat een ruimtelijke ontwikkeling, zoals het woningbouwplan van appellanten, in een bestemmingsplan kan worden meegenomen dient in een onderbouwing te zijn vastgelegd dat de ontwikkeling ruimtelijk verantwoord is. In deze onderbouwing dienen alle van belang zijnde aspecten (milieu, landschap, financiën, archeologie etc.) op een integrale wijze te worden afgewogen. Momenteel zijn de onderhandelingen met appellanten nog niet zo ver gevorderd dat het bouwinitiatief in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Bovendien kan, gelet op de andere ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, niet langer gewacht worden met de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Zienswijze ongegrond.

8. Van de Wouw advocaten, namens De Empelse Polder B.V. h.o.d.n. Intratuin Rosmalen.

Zienswijze:

Het geldend bestemmingsplan 'Intratuin' laat een beperkter assortiment toe dan appellanten wensen te voeren. Zolang het nieuwe bestemmingsplan voor Intratuin niet onherroepelijk is handhaven appellanten hun stelling dat Intratuin in dit bestemmingsplan geregeld moet worden, omdat Intratuin een integraal onderdeel uitmaakt van het Kanaalpark.

Antwoord:

Vanwege de ligging in het gebied is Intratuin een belangrijk onderdeel van de ecologische verbindingszone en het kanaalpark. Bij de inrichting van het kanaalpark is uitgangspunt geweest om Intratuin op de huidige locatie te behouden en in te passen. Slechts een beperkt gedeelte van Intratuin (gelegen in het noord westelijke gedeelte van het terrein) is noodzakelijk voor de realisering van het Kanaalpark. Voor het overige is Intratuin, zoals het nu functioneert, op een goede manier inpasbaar in het nieuw te ontwikkelen gebied.

Het bestemmingsplan Kanaalpark is op 23 februari 2011 als voorontwerp ter visie gelegd. Een wezenlijk onderdeel voor een bestemmingsregeling voor Intratuin is de wens van Intratuin om het assortiment uit te breiden. De gemeente is van oordeel dat een goede afweging hieromtrent eerst kan plaatsvinden binnen de nota Detailhandel waarin het detailhandelsbeleid en eventuele uitbreidingen en assortimentsverdeling binnen de gemeente wordt afgewogen en vastgelegd. Op het moment van ter visie legging van het voorontwerp was een actualisering van het gemeentelijke detailhandelsbeleid in voorbereiding. Een onderdeel van deze actualisering was ook een nieuwe regeling voor tuincentra. Gelet op het grote belang van een tijdige vaststelling van het bestemmingsplan Kanaalpark zijn de gronden van Intratuin niet in het bestemmingsplan Kanaalpark meegenomen. Op 11 oktober 2011 heeft de gemeenteraad het detailhandelsbeleid geactualiseerd. Daarbij heeft de raad ook een specifieke afweging

gemaakt over tuincentra. Dit nieuwe beleid is voor Intratuin vertaald in een afzonderlijk bestemmingsplan 'Tuincentrum' dat op 14 januari 2013 als voorontwerp ter visie is gelegd.

Gelet op het bovenstaande is de besluitvorming rondom het kanaalpark en Intratuin op het niveau van het bestemmingsplan, weliswaar losgekoppeld, maar zijn beide bestemmingsplannen zowel inhoudelijk als in tijd dermate nauw met elkaar verbonden, dat de belangen van Intratuin daarbij niet worden geschaad.

Zienswijze ongegrond

Zienswijze.

Compensatie. Intratuin is content met de intentie om het terrein dat in de noord west hoek moet worden afgestaan, te compenseren aan de oostzijde, maar het betreffende bestemmingsvlak is niet groot genoeg om naast de ontsluiting ten behoeve van de bevoorrading ook de wegvallende parkeerplaatsen te compenseren, laat staan de reeds tekortschietende parkeerruimte aan te vullen. Bovendien is nog extra terrein uit het bestemmingsplan verdwenen.

Antwoord:

In het voorontwerp bestemmingsplan heeft een afgeschuind gedeelte van het terrein van Intratuin de bestemming Natuur gekregen. Dit terrein is benodigd voor de ecologische verbindingzone langs het nieuwe kanaal. Ter compensatie daarvan is ten oosten van het terrein van Intratuin de bestemming verkeer met de aanduiding tuincentrum gelegd. De omvang van deze compensatie is besproken met Intratuin en is gebaseerd op een inrichtingsvoorstel van Intratuin. Naar aanleiding van een inmiddels meer uitgewerkt inrichtingsplan is gebleken dat iets minder grond nodig is voor de ecologische verbindingzone op het noord westelijke gedeelte van het terrein van Intratuin. Het te compenseren gedeelte ten oosten is evenwel gelijk gebleven.

In het ontwerp bestemmingsplan is het oostelijke gedeelte van het terrein met de verkeersontsluiting naar de Blauwe Sluisweg niet opgenomen. Dit is meegenomen in het inmiddels ter visie gelegde voorontwerp bestemmingsplan Tuincentrum.

Met het bestemmingsplan Kanaalpark wordt dus alleen de bovenbedoelde compensatie geregeld. Het bestemmingsplan Tuincentrum regelt de overige bestemmingen van het terrein van Intratuin. Omdat uiteindelijk aan de oostzijde iets meer terrein wordt gecompenseerd dan wat aan de noord westzijde moet worden afgestaan, ontstaat er geen nadeliger situatie voor Intratuin. Bovendien biedt de compensatie aan de oostzijde ook de mogelijkheid om het terrein goed in te richten.

Zienswijze ongegrond.

Zienswijze.

Fasering. Intratuin dringt aan op de borging van de afstemming van de realisatie van de natuurbestemming, waaraan de realisatie van de nieuwe routing van (vracht)verkeersbewegingen op het terrein van Intratuin voorafgegaan zal moeten zijn.

Antwoord:

Momenteel vindt overleg plaats tussen de gemeente en de betrokken eigenaren om de grondoverdracht, die noodzakelijk is voor de compensatie, te regelen. De gemeente is van mening dat met de toezegging dat het afstaan van de gronden aan de westzijde zal worden afgestemd met de nieuwe ontsluiting en inrichting van het terrein aan de oostzijde de belangen van Intratuin voldoende gewaarborgd zijn.

Zienswijze ongegrond.

Zienswijze.

Recreatie. Intratuin is van mening dat een horeca functie op haar terrein een invulling kan geven aan de recreatieve functie van het toekomstige Kanaalpark.

Antwoord:

Het gebruik en inrichting van het toekomstige kanaalpark zal primair gericht zijn op behoud en ontwikkeling van natuur en ecologische waarden. Het recreatieve aspect zal daaraan ondergeschikt zijn. In het voorontwerp bestemmingsplan Tuincentrum is geregeld dat op de locatie Intratuin een horeca vestiging is toegestaan voorzover deze ondersteunend is aan het tuincentrum. Een en ander sluit aan op de nota Horecabeleid. De horecafunctie van Intratuin wordt daarom geregeld in het bestemmingsplan Tuincentrum en niet in dit bestemmingsplan.

Zienswijze ongegrond.

Zienswijze:

Voor zover aan het perceel ten oosten van Intratuin de bestemming detailhandel is gegeven, blijkt dat dit alleen betrekking heeft op een tuincentrum. Intratuin is van mening dat dit te beperkend is en verzoekt het volledig gebruikelijke assortiment voor een tuincentrum mogelijk te maken.

Antwoord:

In het voorontwerp bestemmingsplan Tuincentrum is gemotiveerd aangegeven op welke wijze een verruiming van het assortiment van Intratuin is toegelaten. Zoals boven reeds aangegeven is dat primair gebaseerd op het beleid zoals dat is vastgelegd in de geactualiseerde nota detailhandel van oktober 2011. De regels in het bestemmingsplan Kanaalpark zijn aangepast in die zin dat deze aansluiten op de nota detailhandel en de regeling van het assortiment zoals dat in het bestemmingsplan Tuincentrum zal worden vastgelegd. Daartoe is het begrip tuincentrum zoals dat in het voorontwerp bestemmingsplan 'Tuincentrum' is gehanteerd, overgenomen in dit bestemmingsplan.

Zienswijze deels gegrond deels voor wat betreft het feit dat de regels van het ontwerp niet aansluiten op het geactualiseerde detailhandelsbeleid en ongegrond voor zover een uitbreiding van het assortiment wordt gevraagd die verder gaat dan hetgeen in de geactualiseerde nota detailhandel is vastgelegd.

Zienswijze.

Financiële consequenties. De wijziging van het gedeelte van het terrein met de bestemming tuincentrum naar de bestemming natuur zal een enorme waardedaling ten gevolge hebben.

Antwoord:

De eventuele waardedaling van de grond zal worden betrokken bij de verwerving van de grond door de gemeente. In de exploitatieopzet van het kanaalpark is met de kosten van de verwerving rekening gehouden.

Zienswijze ongegrond.

Zienswijze.

Motivering. In het bestemmingsplan is niet voldoende gemotiveerd in hoeverre met de belangen van Intratuin rekening is gehouden.

Antwoord:

Met het bestemmingsplan kanaalpark kan Intratuin op de huidige wijze blijven functioneren. Het inrichten van het kanaalpark biedt zelfs mogelijkheden om aan te sluiten op het

tuincentrum en kan het profiel van het tuincentrum versterken. Gesprekken om de inrichting van het terrein daarop aan te passen zijn gaande. Op andere aspecten zoals de compensatie, de fasering, de horeca en de gewenste uitbreiding van het assortiment is in de toelichting en het antwoord op de zienswijzen voldoende ingegaan. Niet kan worden ingezien dat het bestemmingsplan niet voldoende is gemotiveerd.

Zienswijze ongegrond.

9. Waterschap Aa en Maas.

Zienswijze.

Verzocht wordt om de beschermingszones voor regionale waterkeringen op te nemen in het bestemmingsplan/

Antwoord:

Over dit onderwerp heeft nader overleg plaatsgevonden met het waterschap. Daarbij is afgesproken dat de waterkering als zodanig in het bestemmingsplan zal worden opgenomen, waarbij voor de beschermingszone zoals die is opgenomen in de legger een verwijzing in de toelichting wordt gemaakt. In het ontwerp van het bestemmingsplan is de regionale waterkering beschermd. De toelichting van het plan is aangepast doordat er een verwijzing naar de legger is gemaakt.

Zienswijze ongegrond.

10. Heijmans Nederland B.V.

Zienswijze.

Artikel 7 Bedrijventerrein b-1. De geboden bebouwingsregels bieden onvoldoende mogelijkheden om het gebruik van het terrein te intensiveren. Dit is nodig ivm de overdracht van een gedeelte van de werf aan rijkswaterstaat. Verzocht wordt om alsnog op het gehele voorste gedeelte van het terrein de maximale bouwhoogte te verhogen tot 7,5 meter. Naar de mening van appellanten voorziet deze hoogte ook in een passende bedrijfsbestemming in aansluiting op de Graafsebaan. Onduidelijk is waarom ter plaatse van de "boerderij" een goothoogte is opgenomen van 3 meter. Dit levert een beperking ivm eventuele bouwkundige wijzigingen in de toekomst. Verzocht wordt om de maximale goothoogte te laten vervallen.

Onduidelijk is hoe de indeling van de maximale bouwhoogtes en bebouwingspercentages op de werf is tot stand gekomen. Het zou logischer zijn om deze zones gelijk te trekken met de bestaande bebouwing.

Niet onderbouwd en onduidelijk is waarom het voorste gedeelte van het terrein een bebouwingspercentage heeft van 40% in plaats van 70% zoals op de rest van het terrein.

Antwoord:

De indeling in zones met verschillende bebouwingshoogtes en bebouwingspercentages is gebaseerd op het geldende bestemmingsplan Graafsebaan. Deze indeling is ook zo besproken met Heijmans in het kader van het vooroverleg van het bestemmingsplan. Als gevolg van deze gewijzigde bestemmingstoedeling zijn met name op het zuidelijke gedeelte van het terrein de bebouwingsmogelijkheden aanmerkelijk toegenomen. De bouwhoogte is verhoogd naar 15 meter (was 10 meter en 4 meter). Ook het bebouwingsoppervlak is nog niet benut. Momenteel is circa 12.000 m² bebouwd terwijl er circa 33.000 m² kan worden bebouwd.

Ook op het noordelijke gedeelte van het terrein bestaat nog de mogelijkheid om circa 1000 m² extra te bebouwen. De bouwhoogte op dit gedeelte van het terrein is aangepast aan de hoogte zoals die was opgenomen in het bestemmingsplan Graafsebaan en is verhoogd tot 5 meter.

Door bewoners van de Graafsebaan zijn zienswijzen ingediend betreffende de bebouwingmogelijkheden van Heijmans nabij hun woningen. De bewoners stellen dat vanwege die bouwmogelijkheden hun privacy zal worden aangetast en er sprake zal zijn van significante schaduwval. In het geldende bestemmingsplan Graafsebaan is op het noordelijke gedeelte van het terrein van Heijmans, grenzend aan de woningen van de Graafsebaan, een strook opgenomen van circa 10 meter breed met een maximum bouwhoogte van 3,5 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 40%. Gelet op de belangen van de aanwonenden is deze regeling in dit bestemmingsplan overgenomen.

Op verzoek van Heijmans is het bouwvlak aan de westzijde ter plaatse van de ontsluiting op de Graafsebaan verruimd.

De aanduiding van de goothoogte ter plaatse van de “boerderij” is komen te vervallen.

Zienswijze deels ongegrond, deels gegrond.

Zienswijze.

Artikel 12 groen, aanduiding parkeren. De geplande houtwallen zijn buiten de aanduiding ‘parkeren’ gehouden, terwijl de houtwallen onderdeel uitmaken van de totale parkeervoorziening in de vorm van landschappelijke inpassing.

Antwoord:

De houtwallen vormen uit ecologisch en cultuurhistorisch oogpunt belangrijke elementen en dienen daarom behouden te worden. Daarom zijn parkeer en verkeervoorzieningen op deze locaties niet gewenst. De regeling in het bestemmingsplan is conform de omgevingsvergunning voor het aanleggen van de parkeervoorziening.

Zienswijze ongegrond.

Zienswijze.

Artikelen 22 en 23 waarde – archeologie. Onduidelijk is waarom ter plaatse van de kantoren en de werf van Heijmans de bestemming waarde – archeologie van toepassing is. In het recente verleden zijn grondwerkzaamheden uitgevoerd voor de bouw van de kantoren. Uit het bestemmingsplan blijkt niet voldoende waarom deze bestemmingen voor deze locaties zijn opgenomen.

Antwoord:

In het bestemmingsplan is voor deze zone een dubbelbestemming archeologische waarde 1 en 2 opgenomen omdat hier sprake is van een hoge archeologische verwachting voor restanten van de Stelling 1629 (WR-A-1) en verspreide nederzettingen en grafvelden uit de prehistorie, Romeinse Tijd en Middeleeuwen (WR-A-2). Deze historische verwachting is gebaseerd op historische kaartmateriaal en/of aardkundige informatie en is vastgelegd op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente. De archeologische verwachtingskaart van de gemeente is vertaald naar een archeologische beleidskaart die in juni 2010 is vastgesteld.

Een hoge archeologische verwachting betekent dat de te verwachten dichtheid aan archeologische resten hoog is. Concreet betekent dit niet dat er ook daadwerkelijk archeologische resten aanwezig zijn. Op bestemmingsplanniveau volstaat het echter om goed onderbouwde archeologische verwachtingen als dubbelbestemming op de plankaart aan te geven. Indien er in de toekomst bodemingrepen gaan plaatsvinden waarbij archeologische waarden kunnen worden verstoord, kan, afhankelijk van de aard, omvang en diepte van de ingreep, archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. In het kader van de omlegging van de Zuid-Willemsvaart is in de directe nabijheid van het plangebied reeds archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het betreft een bureauonderzoek en een verkennend en karterend booronderzoek. Uit het onderzoek is gebleken dat de bodem binnen het tracé verstoord is tot

op het dekzandniveau. Op basis van deze resultaten is ter hoogte van het plangebied, binnen het geplande tracé, geen archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd.

De resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek sluiten op hoofdlijnen aan op het beeld zoals dat op de archeologische verwachtingskaart is aangegeven. Het onderzoek geeft echter geen uitsluitsel over de intactheid van de bodem in de terreinen buiten de onderzochte gebieden. Voor dit gebied wordt voor het opstellen van het bestemmingsplan dan ook teruggegrepen op de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente 's-Hertogenbosch.

De aanwezige bebouwing in het plangebied maakt het overigens wel aannemelijk dat hier reeds bodemverstoring heeft plaatsgevonden maar tot welke diepte en welke omvang is niet duidelijk. Zolang er geen bodemverstorende werkzaamheden worden uitgevoerd, is het ook niet noodzakelijk om hier meer duidelijkheid over te krijgen. Zodra in de toekomst wel bodemverstorende ingrepen gepland zijn, kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Hierbij wordt gericht voor dit perceel de archeologische verwachting onderzocht. Hierbij zal uiteraard ook in meer detail worden gekeken naar de mate van bodemverstoring als gevolg van bouw- en aanlegactiviteiten. De wetgeving gaat hierbij uit van het principe: 'De verstoorder betaalt'.

Zienswijze ongegrond.

Zienswijze.

Veilige verkeersaansluiting. Gevraagd wordt om betrokken te blijven bij het inrichten van veilige verkeersontsluitingen van het bedrijf op de Graafsebaan.

Antwoord:

Tot nu toe vindt overleg plaats met Heijmans hierover.

11. Heer en mevrouw Meulensteen, Graafsebaan 41 5248 JS Rosmalen.

Zienswijze.

De hoofdbebouwing / hoofdgebouw op de luchtfoto is groter dan op de bestemmingsplan kaart.

Antwoord:

De bestemmingsplan kaart / verbeelding is gebaseerd op de bestaande ondergronden. De luchtfoto zoals deze ook op ruimtelijke plannen wordt weergegeven geeft een groter bouwvlak aan de oostzijde van de bebouwing. Deze luchtfoto is evenwel niet loodrecht geprojecteerd, maar is genomen vanuit een hoek. Daarom valt de dakrand van het gebouw op de luchtfoto voor een gedeelte buiten het bouwvlak zoals dat op de begane grond is geprojecteerd.

Zienswijze ongegrond.

Zienswijze.

Artikel 18 Wonen 1. Op de bestemmingsplan kaart staat alleen de hoofdbebouwing aangegeven. Verzocht wordt om de bestaande bebouwing zoals aangegeven op de luchtfoto in te tekenen.

Antwoord:

Een gedeelte van de bestaande bebouwing op het erf is niet meegenomen in het bouwvlak van het hoofdgebouw. De bebouwing die niet binnen het bouwvlak ligt, valt binnen de erfbebouwingsregeling, die maximaal 75 m² aan bebouwing mogelijk maakt.

Zienschijze ongegrond.

Zienschijze.

Bedrijf. Voor het perceel dient de huidige bedrijfsbestemming zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan te worden overgenomen.

Antwoord:

De huidige bedrijfsbestemming zoals die ook is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan blijft gehandhaafd.

Zienschijze gegrond.

Zienschijze.

De grond naast het perceel van appellanten heeft de bestemming waarde. Onduidelijk is hoe de uitvoering hiervan zal zijn.

Antwoord.

Aangenomen wordt dat appellanten hiermee bedoelen de aanduiding Waarde – archeologie 2 zoals die voor de gehele omgeving geldt. Deze dubbelbestemming is opgenomen omdat verwacht mag worden dat in de gronden nog archeologische waarden aanwezig zijn. In de toelichting van het bestemmingsplan onder Hoofdstuk 7 wordt hier nader op in gegaan.

Ter bescherming van deze archeologische waarden is een aanlegvergunningstelsel voor dit gebied opgenomen. Dat betekent dat voor werkzaamheden van meer dan 100 m² en dieper dan 0,50 een vergunning moet worden aangevraagd. Bij deze vergunning aanvraag moet een onderzoeksrapport worden overlegd waarin de archeologische waarden voldoende zijn vastgelegd. Tevens kan de gemeente aan de vergunning nog extra voorwaarden verbinden ter bescherming van de archeologische waarden.

Zienschijze ongegrond

Zienschijze.

Bij de herinrichting van de Graafsebaan dient rekening te worden gehouden met de oprit.

Antwoord:

De herinrichting van de Graafsebaan ter plaatse is een onderdeel van de werkzaamheden zoals die zijn vastgelegd in het Tracébesluit voor de omlegging van de Zuid Willemsvaart. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd in opdracht van Rijkswaterstaat en zijn geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

Zienschijze ongegrond.

Zienschijze.

Graag tijdig informatie over de uitvoering van de geplande fietsbrug over de Zuid Willemsvaart.

Antwoord.

Gelet op de bezwaren van Rijkswaterstaat worden de plannen voor de fietsbrug niet uitgevoerd.

Zienswijze ongegrond.

12. Fam Assmann, Heer en Beekstraat 49 5242 AC Rosmalen en Fam. Bongers Heer en Beekstraat 47 5242 AC Rosmalen.

Zienswijze.

Achter de woonkavels moeten grote bomen geplaatst worden om het zicht op de weg en de brug te beperken. Het talud wordt beplant met struiken en bomen. De geluidswal wordt bekleed met een snel groeiende klimplant.

Antwoord.

De in de zienswijze genoemde onderwerpen betreffen inrichtings en uitvoeringsaspecten die buiten het bestek van het bestemmingsplan vallen.

Zienswijze ongegrond.

13. Stichting Sportbelangen Sportpark Empel Zuid.

Zienswijze.

Verzocht wordt om het bestemmingsplan rekening te houden met de toekomstige uitbreiding van Emplina tussen de wetering en de toekomstige Zuid Willemsvaart. De financiële haalbaarheid kan later getoetst worden.

Antwoord

Rees in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan is deze zienswijze naar voren gebracht door de Stichting. Daarop heeft de gemeente geantwoord dat een wijziging van de bestemming eerst mogelijk is indien er voldoende financiële middelen aanwezig zijn en dat er nog een afzonderlijke afweging moet worden gemaakt of de sportvelden verenigbaar zijn met de beoogde natuurbestemming.

Inmiddels is er nog geen zekerheid over de financiële haalbaarheid. Voor een regeling in het bestemmingsplan is dit aspect evenwel essentieel. Reeds daarom kan in het bestemmingsplan Kanaalpark geen voorziening worden opgenomen voor een toekomstige uitbreiding van het sportpark.

Zienswijze ongegrond.

14. Frans van de Veerdonk en Carla Brunink, Graafsebaan 31 5248 JS Rosmalen.

Zienswijze.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheid van Heijmans om te bouwen op de erfgrens. De afstand tussen erfgrens en bebouwing dient minimaal 2,5 m te zijn. Bezwaar wordt gemaakt tegen een maximale hoogte van 4,4 m. De huidige hoogte van de kantoren dient te worden aangehouden. Hoge bebouwing op de erfgrens tast privacy aan en heeft een significante schaduwval tot gevolg.

Antwoord.

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Graafse baan" is op de strook grond direct achter het erf van appellanten een bouwhoogte mogelijk van 3,5 meter. Daarbij is geen afstand tot de perceelsgrens voorgeschreven. In het bestemmingsplan Kanaalpark is een hoogte mogelijk gemaakt van 4 meter. Naar aanleiding van de zienswijze wordt, conform het geldende bestemmingsplan een circa 10 meter brede strook opgenomen met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter en een bebouwingspercentage van 40%. Gelet op het feit dat op basis van het geldende bestemmingsplan tot de perceelsgrens mag worden gebouwd en omdat ook daadwerkelijk bebouwing op of direct achter perceelsgrens is gerealiseerd wordt de zienswijze om een afstand van 2,5 meter tot de erfgrens aan te houden, afgewezen.

Zienswijze deels gegrond, deels ongegrond.

Zienswijze.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheid om erfafscheidingen te realiseren met een hoogte van 3 meter.

Antwoord.

Heijmans heeft uit beveiligingsoverwegingen en overeenkomstig het huidige gebruik verzocht om de hoogte van de erfafscheidingen te kunnen verhogen tot 3 meter. Gelet op de impact van de hoogte van de erfafscheidingen, komt de afwijkingsbevoegdheid voor de erfafscheidingen voor de woningen aan de Graafsebaan te vervallen.

Zienswijze gegrond.

Zienswijze.

Bezwaar wordt gemaakt dat er noch voor de lichtmasten noch voor de reclamemast minimale afstanden ten opzicht van de erfgrans van de woningen aan de Graafsebaan wordt aangehouden.

Antwoord.

Artikel 7.4.1. van de regels is aangevuld met de voorwaarden dat de afstand van de reclame mast tot erfgrans van de meest dichtbijgelegen woning circa 60 m moet bedragen, dat is de huidige afstand van de mast tot de erfgrans van de woningen. De afstand van de lichtmasten tot de erfgrans van de meest dichtbij gelegen woning, moet 30 meter bedragen, waarbij er bij de positionering van de lichtmasten geen hinder van lichtinval naar de woningen mag plaatsvinden.

Zienswijze gegrond.

Zienswijze.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de geplande ophaalbrug in het verlengde van de Graafsebaan. De ophaalbrug is overbodig vanwege het feit dat er een vaste brug komt en er een gelijkvloerse fietsverbinding is bij sluis Berlicum. Het fietspad tast de kwetsbare EVZ bij de Harense Smid aan. Bij realisering van de ophaalbrug dient de Graafsebaan te worden heringericht.

Antwoord:

Inmiddels is besloten dat de fietsbrug over de Zuid Willemsvaart niet doorgaat en niet in dit bestemmingsplan wordt opgenomen. Verdere beantwoording van de zienswijzen is daarom niet relevant.

15. Th. B.J. Verbunt Gele Hoevelaan 1 5242 AG Rosmalen

Zienswijze.

De in het bestemmingsplan beschreven minimale breedte van 40 meter voor de EVZ laat zich niet verenigen met de breedte bij de Harense Smid.

Antwoord:

In de toelichting van het bestemmingsplan is in hoofdstuk 4.2.2. onder 'locatie De Harense Smid' gemotiveerd aangegeven waarom het verantwoord is om De Harense Smid te handhaven. De belangrijkste overweging daarbij is dat het in deze EVZ vooral gaat om de aquatische soorten zoals vissen en bevers. Voor deze soorten levert de versmalling bij de Harense Smid, die over een beperkt gedeelte plaatsvindt, geen belemmeringen, zodat alle watergebonden soorten gebruik kunnen blijven maken van de beek.

Zienswijze ongegrond.

Zienswijze.

Het verbouwen en uitbreiden van de locatie van De Harense Smid is niet wenselijk gelet op de toename van de verkeersdruk. De rechtstreekse aansluiting van de pakeerplaats op de Graafsebaan zal tot ongewenste situaties leiden. Daarnaast zal door de uitbreiding en het verplaatsen van de activiteiten naar de oostkant extra geluidshinder ontstaan.

Antwoord

Met dit bestemmingsplan wordt aan de voorzijde van De Harense Smid een uitbreiding van de winkel mogelijk gemaakt van 12 x 45 m. Naar verwachting zal dit een toename van het aantal verkeersbewegingen beteken van circa 200 tot circa 250 per dag. De etmaalintensiteit op de Graafsebaan bedraagt circa 23.000 mtv. Een dergelijke verkeerstoename is akoestisch niet waarneembaar.

Zienswijze.

Het gemeentelijke beleid ten aanzien van de vestiging van detailhandel komt niet overeen met de plannen van de Harense Smid

Antwoord.

De uitbreiding van de Harense Smid betreft de uitbreiding van het winkelvloeroppervlak aan de voorzijde, het verbreden van het assortiment ook voor keukeninrichtingen en het mogelijk maken van een kantoor alleen voor de Harense Smid.

De Harense Smid is al lange tijd op de huidige locatie gevestigd. Omdat er geen plannen zijn dat De Harense Smid de huidige locatie zal verlaten, moet het bedrijf ook enige doorgroei mogelijkheid hebben om de ontwikkelingen die in deze branche gaande zijn, te kunnen volgen. Uitbreiding met keukeninrichtingen sluit aan bij het assortiment van bruin en witgoed dat De Harense Smid momenteel voert. De uitbreiding van het winkelvloeroppervlak is ruimtelijk goed inpasbaar en niet dermate omvangrijk dat dat nadelige consequenties voor de omgeving met zich zal brengen.

Zienswijze ongegrond.

Zienswijze.

De hoogte van het gebouw zal een verstorende werking hebben voor de EVZ.

Antwoord.

Zoals boven al aangegeven is het EVZ vooral van belang voor de aquatische soorten. Niet kan worden in gezien dat de hoogte een verstrend effect zal hebben op de EVZ. De nieuwe verdieping op de Harense Smid zal dienst doen als kantoorruimte voor de Harense Smid. Er mag van worden uitgegaan dat buiten kantooruren de verlichting hier niet zal branden.

Zienswijze ongegrond.

Zienswijze.

De kantooruitbreiding is uitsluitend bedoeld voor de Harense Smid. Men mag zich afvragen wat er met het kantoor gebeurt als de Harense Smid zal worden gereorganiseerd.

Antwoord.

Het pand van de Harense Smid heeft een detailhandelsbestemming. Binnen deze bestemming is alleen een kantoor ten behoeve van het bedrijf toegestaan. Op deze wijze is in de regels van het bestemmingsplan gewaarborgd dat de kantoorruimte niet voor andere doeleinden kan worden gebruikt.

Zienswijze ongegrond.

16. De heer en mevrouw B. Nijhoff, Empelseweg 28 5241 NA Rosmalen

Zienswijze.

De mogelijkheid voor een nieuwe woning achter de woning van appellanten is een zware inbreuk op de privacy. Het zicht op de natuurontwikkeling aan de achterzijde zou daardoor onmogelijk kunnen zijn. Door de situering van de woning gaat de vrijheid, zoals die nu wordt ervaren, verloren.

In het kader van de Handreiking kwaliteitsverbetering moet bij een ruimtelijke ontwikkeling een omrekening plaatsvinden naar euro's. In het ontwerp bestemmingsplan wordt daarin geen inzicht gegeven.

De bouw van 2 burgerwoningen past niet binnen de doelstellingen van de ecologische verbindingszone.

Kennelijk wordt geen archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. Art 22 Waarde archeologie 1 dat ter plaatse geldt, lijkt de bouw niet mogelijk te maken.

Antwoord.

Privacy.

In de huidige situatie bevindt zich direct achter de woning van appellanten, op minder dan 2 meter, een schuur annex paarden pension. Met het nieuwe bestemmingsplan zal deze schuur gesloopt worden en zal de mogelijkheid ontstaan voor de bouw van 2 nieuwe woningen. In zijn algemeenheid is er bij het toevoegen van een nieuwe woonfunctie mogelijk sprake van enig verlies van privacy. In dit geval staat daar tegenover dat door het wegvallen van het paardenpension er minder bezoekers op het perceel zullen komen, waardoor per saldo de privacy en rust op het perceel zal toenemen. Daarbij moet er van worden uitgegaan dat er circa 30 pensionpaarden zijn gestald en dat er ca 20 tot 30 bezoekers per dag op het perceel komen. Daarnaast zijn er nog de nodige bedrijfsactiviteiten zoals bevoorrading etc. Verder zal de nieuwe woning op ruime afstand van de woning worden gesitueerd. Waardoor er slechts in beperkte mate sprake zal zijn van aantasting van de privacy.

Uitzicht.

In de huidige situatie belemmert de wand van de schuur het uitzicht naar de achterzijde en op het nieuw in te richten kanaalpark volledig. Door de sloop van de schuur en de situering van de nieuwe woning zal dat uitzicht aanmerkelijk verbeteren.

Relatie EVZ / handreiking kwaliteitsverbetering.

De realisering van de ecologische verbindingszone is gekoppeld aan de realisering van de omlegging van de Zuid Willemsvaart. Dit is vastgelegd in een bestuursovereenkomst met de betrokken overheden. Daarin is overeengekomen dat de ecologische verbindingszone een breedte heeft van ca 60 meter te rekenen vanaf de waterkant van het nieuwe kanaal. De gemeente heeft daarbij als eigen, aanvullende doelstelling gesteld om ten oosten van de ecologische verbindingszone de natuur en landschapszone zoveel mogelijk uit te breiden om zodoende te komen tot een kanaalpark tussen het kanaal en de bebouwde kom van Rosmalen. De nieuw te bouwen woningen blijven buiten de 60 meter zone van de ecologische verbindingszone. In de overeenkomst met de familie Van Doremalen is geregeld dat de familie Van Doremalen grond, die is gelegen in de ecologische verbindingszone, zal afstaan aan de gemeente. Op die wijze wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de realisering van die zone. Verder is overeengekomen dat de familie van Doremalen grond die is gelegen direct ten noorden van hun perceel op een natuurvriendelijke wijze zal inrichten en beheren. Tevens zal daarbij een strook grond worden afgestaan aan de gemeente die zal worden gebruikt als ontsluitingspad om de evz te bereiken voor bezoekers. Een verdere bijdrage aan de totstandkoming van het kanaalpark wordt geleverd door het slopen van stallen en beëindiging van de paardenstalling / paarden pension. In ruil hiervoor wordt de familie Van Doremalen de

mogelijkheid geboden een 2 tal woningen te bouwen. Ruimtelijk passen deze woningen in het toekomstige landschapsbeeld. Er is daarbij gekozen om de woningen te plaatsen in een erfachtige situering. Met de vormgeving van de woningen in een bouwlaag met kap en een langgevel wordt zoveel mogelijk een boerderijachtig bouwtype nagestreefd.

Het hier beschreven concept past in de rood voor groen benadering die op meerder plaatsen in het kanaalpark is toegepast en die ook door de provincie wordt ondersteund.

Met de familie Van Doremalen is een overeenkomst afgesloten waarin al deze aspecten zijn geregeld. Basis voor deze overeenkomst is dat de familie voor de bouw van 2 woningen een tegenprestatie moet leveren die voldoet aan de Landschapsinvesteringsregeling zoals opgenomen in de Verordening ruimte van de provincie. Met de familie Van Doremalen is een exploitatieovereenkomst overeengekomen waarin de verantwoording voor de landschapsinvesteringsregeling is verankerd.

Zienswijze ongegrond.

Archeologie

Gelet op artikel 22 van het bestemmingsplan dient voor graafwerkzaamheden groter dan 50 m² en dieper dan 50 cm een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Op grond van art 22.6.4. sub a dient daarbij een door deskundigen opgesteld te worden overlegd. Op grond van art 22.6.4 sub b is het overleggen van een rapport niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgelegd. De initiatiefnemer zal dus een omgevingsvergunning moeten aanvragen aan de hand waarvan beoordeeld zal worden of nog een rapport moet worden overlegd.

Zienswijze ongegrond.

17. Advocatenkantoor Van Mierlo, namens Motorclub Les Vites te Rosmalen

Zienswijze.

MC les Vites is sedert 1977 met toestemming van de gemeente gevestigd op de locatie Tivoliweg 5 te Rosmalen. De geldende bestemming is agrarisch, maar het gebruik is niet illegaal omdat er geen gebruiksverbod geldt. Appellanten kunnen niet instemmen met de bestemming agrarisch in het nieuwe bestemmingsplan, maar willen een (dubbel)bestemming "motorcrossterrein". Bestaand legaal gebruik waarvan beëindiging binnen de planperiode niet aannemelijk is, dient in beginsel positief te worden bestemd. Een positieve bestemming is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Vanuit geluidoptiek is de voortzetting van het gebruik als motorcrosscircuit dan ook niet onaanvaardbaar. De aan de vigerende milieuvergunning verbonden geluidvoorschriften zijn toereikend om onaanvaardbare overlast te voorkomen.

Het crosscircuit is speciaal toegesneden op gebruik door jeugdige crossers. Deze kunnen elders in de regio niet uit de voeten. Het terrein voorziet duidelijk in een behoefte.

Het positief bestemmen biedt geen sta in de weg voor de realisering van Avenue 2, omdat gemeente eigenaar is van de grond en de huurovereenkomst kan worden opgezegd. Overgangsrecht biedt geen oplossing voor de bestaande bebouwing en de binnenkort noodzakelijke aanpassing in verband met de aanleg van de busbaan langs de Tivoliweg.

Verzocht wordt om het crossterrein positief te bestemmen.

Antwoord:

Het terrein van motorcrossvereniging Les Vites ligt centraal in het stedelijke gebied. Omsloten door de A2, de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Oss en de nieuw omgelegde Zuid Willemsvaart. In 2003 heeft de gemeente het toekomstige beleid voor dit gebied vastgelegd in de structuurvisie voor de A2 zone. De belangrijkste ontwikkelingen in deze smalle zone zijn de

omgelegde Zuid Willemsvaart, ten oosten daarvan de ecologische verbindingzone en ten westen van het kanaal (direct op de locatie van het crossterrein) een hoogstedelijk gebied Avenue 2. Met Avenue 2 wordt bedoeld een intensief bebouwd complex van woningen, kantoren, vergader- en congrescentra en mogelijk een nieuw station. Vanwege de huidige economische omstandigheden is de realisering van de Avenue 2 op korte termijn niet te verwachten.

In deze visie past het motorcrossterrein niet. De gemeente heeft daarom ook naar de vereniging uitgedragen dat de vestiging aan de Tivoliweg tijdelijk is. Een en ander is ook zo in de huurovereenkomsten vastgelegd.

Inmiddels wordt de Zuid Willemsvaart omgelegd, gaat een begin gemaakt worden met de aanleg van het kanaalpark en wordt er ook een recreatieve fietsroute aangelegd aan de westzijde van het kanaal. Tevens wordt er gewerkt aan plannen voor een doorkoppeling van de Stadionlaan op de Tivoliweg. Dit laatste betekent dat een gedeelte van het terrein van Les Vites zal moeten worden afgestaan voor de nieuwe weg en de landschappelijke inrichting. Met deze werkzaamheden zal het gebied sterk van karakter veranderen. Deze verandering zal ook gepaard gaan met een landschappelijke verbetering van het gebied. Voor het kanaalpark aan de oostzijde van het kanaal zijn de plannen daarvoor al uitgewerkt. Het landschapsinrichtingsplan voor de doorkoppeling van de Tivoliweg met de Stadionlaan moet nog worden uitgewerkt. Afgezien van het feit dat op langere termijn handhaving niet gewenst is vanwege de ontwikkeling van de Avenue 2, is ook op middellange termijn een handhaving niet gewenst omdat het motorcross terrein niet past bij de genoemde plannen tot landschappelijke verbetering ter plaatse. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat een crossterrein een grote impact heeft op de omgeving.

Opgemerkt wordt dat er mogelijk alternatieven zijn voor een andere locatie. Zo heeft motorsportvereniging Mc Lidu aan de Meerse Plas te kennen gegeven bereid te zijn om de crossvereniging Les Vites op haar terrein ruimte te bieden. De uitwerking en haalbaarheid van deze plannen moeten nog nader worden getoetst. Bovendien bestaan er mogelijkheden om gebruik te maken van het regionale crossterrein in Oss. Daarom heeft de gemeente de crossvereniging, bij het aanbieden van een nieuw huurcontract, de mogelijkheid gegeven om nog 5 jaren gebruik te maken van deze accommodatie.

Zienswijze ongegrond.

- 18. Marc Vorstenbosch, Rosmalensedijk 9a 5236 BD Empel, Gert-Jan Vorstenbosch, Rosmalensedijk 9 5236 BD Empel, Fam Van den Oord Ammerzoden, André Houdijk, Harp 2, 5231 DE 's-Hertogenbosch, M Reuvers Lithsedijk 134 Lith, L van Loon Korenstraat 9 5271 CL St Michielsgestel.**

Zienswijze.

Bezwaar tegen het feit dat de motorcrossvereniging Les Vites niet is opgenomen in het bestemmingsplan en dat aan de gronden die bij de vereniging in gebruik zijn, een agrarische bestemming is gegeven. Jammer dat er geen bebouwing wordt toegestaan voor een kleedruimte.

Antwoord.

Zie antwoord onder 20.

- 19. Fietsersbond afdeling St Michielsgestel.**

Zienswijze.

Om een aantrekkelijke fietsverbinding van Berlicum naar 's-Hertogenbosch te kunnen realiseren, wordt voorgesteld om een bruggetje vanaf de Oude Bossche Baan over de Rosmalense Aa mogelijk te maken. Het onderhoudspad langs het kanaal, vanaf het bruggetje tot de nieuwe sluis te kunnen gebruiken als fietspad.

Antwoord.

Het gewenste fietsbruggetje en het grootste gedeelte van het onderhoudspad liggen op het grondgebied van de gemeente st Michielsgestel. Zienswijzen daaromtrent kunnen daarom geen betrekking hebben op dit bestemmingsplan. Het gebruik van het onderhoudspad als fietspad is niet in strijd met de bestemming Natuur.

Overigens wordt verwezen naar de beantwoording van de gelijklopende zienswijze zoals die door de Fietzersbond is ingebracht in het kader van de inspraakprocedure.

Zienswijze ongegrond.

20. Gasunie

Zienswijze.

De ligging van de aardgasleiding op de verbeelding is niet geheel overeenkomstig de werkelijke ligging.

Antwoord:

Voor zover de aardgasleiding binnen dit bestemmingsplan, ten zuid oosten van de spoorlijn is gelegen is het bestemmingsplan hier op aangepast.

Zienswijze gegrond.

Zienswijze.

De afwijkingsbevoegdheid van artikel 20.3 biedt te veel beoordelingsvrijheid. Verzocht wordt om het plan aan te passen.

Antwoord:

Het bestemmingsplan is aangepast conform de zienswijze.

Zienswijze gegrond.

Nota van wijzigingen

behorende bij het besluit van de gemeenteraad van 23 april 2013 reg nr.136 913 tot vaststelling van het bestemmingsplan Kanaalpark.

Regels

1. Art 1.50 Tuincentrum wordt vervangen door:
'art **1.50 tuincentrum**:
bedrijf, geheel of in overwegende mate gericht op:
 - a. detailhandel in boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen, kamerplanten, artikelen voor de aanleg en het onderhoud van de tuinen alsmede tuininrichtingsartikelen en aanverwante artikelen zoals bloempotten, vazen en plantenbakken;
 - b. detailhandel in woonaccessoires, cadeau- en sfeerartikelen voor binnens- en buitenshuis, tuin- en doe het zelf gerelateerde (werk)kleding met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte voor de onder b genoemde producten niet meer dan 1.200 m² mag bedragen;
 - c. detailhandel in feestdagen gerelateerde artikelen, dienstverlening gerelateerd aan de onder a en b genoemde producten en functie-ondersteunende horeca.';
2. Art. 7.2.2. sub. e achter 'fietsenberging', toevoegen: 'een portiersloge';
3. Art. 7.4.1. lid a en lid b. komen te vervallen en worden vervangen door:
 - "a. 1 reclamemast tot 25 meter is toegestaan. Daarbij dient een afstand van minimaal 60 meter tot de woonbestemming te worden aangehouden;
 - b. lichtmasten tot 18 meter zijn toegestaan. Daarbij dient een afstand van minimaal 30 meter tot de woonbestemming te worden aangehouden. Bovendien dient gewaarborgd te worden dat geen lichthinder naar de woningen ontstaat;
 - c. erfafscheidingen worden toegestaan met een hoogte tot 3 meter. De erfafscheidingen achter de woningen aan de Graafsebaan mogen niet hoger zijn dan 2 meter.";
4. Art. 8 Bedrijf – 2. Lid 5 Specifieke gebruiksregels wordt geheel vervangen door:
"8.5 Specifieke gebruiksregels
Gebruik van de bedrijfsgebouwen voor detailhandel is toegestaan, met uitzondering van:
 - a. Rechtstreekse levering van levensmiddelen, kleding, textiel of meubels aan derden in voor het publiek toegankelijke ruimten;
 - b. Horecabedrijf;
 - c. Kantooractiviteiten anders dan voor administratieve ondersteuning van de ter plaatse toegestane bedrijven.Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gehandhaafd."
5. Art 10 Detailhandel, aan art. 10.2.3 wordt toegevoegd lid c, luidende:
"c. de hoogte van luifels, overkappingen en ondergeschikte bouwdelen ten behoeve van het laden en lossen mag ten hoogste 5 meter bedragen met een maximum oppervlakte van 90 m²."
6. Art.18.1 Wonen 1. Aan art 18.1 bestemmingsomschrijving wordt toegevoegd lid d: 'd. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' tevens een bedrijf zoals genoemd in de bij deze regels als bijlage behorende Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging onder de categorieën A, B of C, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
7. Aan de regels is artikel 29 Algemene aanduidingsregels toegevoegd, luidende:
'29.1 Vrijwaringszone - weg
a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' mag, ongeacht het bepaalde in de betreffende bestemming, geen bebouwing worden opgericht anders dan met de rijkswegen A2 en A59 verband houdende bouwwerken;

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. voor het bouwen van bouwwerken gelegen ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg', mits door de bouw van dit bouwwerk de verkeersbelangen niet onevenredig worden geschaad. Daartoe dient de betrokken wegbeheerder vooraf een verklaring van geen bezwaar af te geven;
- c. De in lid b. bedoelde vergunning wordt geacht te zijn verleend ten aanzien van bouwwerken die bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, dan wel mogen worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning.'.
8. Als bijlage aan de regels wordt toegevoegd de 'Staat van bedrijfsactiviteiten- functiemenging onder de categorieën A, B of C'.

Verbeelding.

1. Locatie Heijmans, bestemmingsvlak B1. Er is een zone van ca 10 meter aangebracht waar de maximale bouwhoogte 3,5 meter en het maximale bebouwingspercentage 40 % bedraagt. Aan de westzijde, ter plaatse van de inrit van het perceel is het bestemmingsvlak verruimd. Aan de oostzijde bij het kanaal, is het bestemmingsvlak verruimd. Voor de ontsluiting in geval van calamiteiten is het gedeelte tussen Graafsebaan 41 en het kanaal, bestemd als Verkeer. Op het noordelijke gedeelte van het terrein is de bebouwingsregeling meer in overeenstemming gebracht met het geldende bestemmingsplan. Ook is de bedrijfsbestemming op het noordoostelijke gedeelte van het terrein uitgebreid, waarbij is aangesloten op de perceelsgrens.
2. Ten behoeve van de bedrijfsbestemming achter de woningen aan de Graafsebaan is een bebouwingsregeling op de verbeelding opgenomen.
3. Ten behoeve van de aardgas leiding is de bestemming Leiding – gas doorgetrokken tot het gedeelte van de gasleiding ten zuid oosten van de spoorlijn.
4. In verband met het niet doorgaan van de vlakke fietsbrug is deze niet meer in dit bestemmingsplan opgenomen.
5. Langs de rijkswegen is een vrijwaringszone opgenomen.
6. Ter plaatse van een aantal woningen aan de Graafsebaan is de bestemming bedrijven op de achtererven gewijzigd in de bestemming wonen met de aanduiding bedrijven.
7. Direct ten westen van de woning Graafsebaan 12 wordt een gedeelte met de bestemming Groen gewijzigd in Wonen.
8. Ter plaatse van de Graafsebaan 55 is het bestemmingsvlak detailhandel verruimd ten behoeve van een luifel voor het laden en lossen.

Toelichting.

De inrichtingsschets 'Inpassing Harense Smid' in paragraaf 4.2.2. van de toelichting van het bestemmingsplan is vervangen door een nieuwe schets.