



Ontwerpbestemmingsplan bedrijventerreinen Empel 3^e fase en ontwerpexploitatieplan bedrijventerrein Rosmalense Plas



's-Hertogenbosch

Bekendmaking op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening

Burgemeester en wethouders maken bekend dat het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Empel 3^e fase met IDN: NL.IMRO.0796.0002008-1301 met bijhorende stukken en het ontwerpexploitatieplan bedrijventerrein Rosmalense Plas met bijbehorende stukken met ingang van 6 juni 2011 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage liggen in het Stadskantoor. Tevens kunt u het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan via internet raadplegen. Dit is voor het ontwerpbestemmingsplan mogelijk via de gemeentelijke website:

www.s-hertogenbosch.nl/rp/ontwerpbestemmingsplan-bedrijventerreinenempel3efase

Het exploitatieplan is via de gemeentelijke website raadpleegbaar via het webadres:

www.s-hertogenbosch.nl/rp/exploitatieplan-ontwerpexploitatieplanrosmalenseplas

Het bestemmingsplan is ook via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar. Deze mogelijkheid wordt u ook geboden in het Stadskantoor. De authentieke bestanden van het bestemmingsplan zijn te vinden op het webadres: <http://ruimtelijkeplannen.s-hertogenbosch.nl/plans/NL.IMRO.0796.0002008-/NL.IMRO.0796.0002008-1301>.

Algemeen

Ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Empel 3^e fase biedt het planologisch-juridische kader voor de ontwikkeling van de bedrijventerreinen Empel-Zuid en Rosmalense Plas. In het bestemmingsplan wordt de onderbouwing gegeven voor de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijvenpark. Verder zijn er bepalingen opgenomen over de inrichting van het gebied, de toegelaten functies en de afmetingen van bouwwerken.

Ontwerpexploitatieplan

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening kan de verplichting ontstaan om bij een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan legt de juridische basis voor het verhaal van kosten en het stellen van eisen en regels. Iedere grondeigenaar is verplicht bij de aanvraag van een omgevingsvergunning de volgens het exploitatieplan te bepalen exploitatiebijdrage te betalen en heeft de verplichting om te voldoen aan de eisen en regels als vastgelegd in het exploitatieplan.

Door het exploitatieplan wordt de wijze van uitvoering van werken en werkzaamheden gereguleerd en dragen grondeigenaren naar rato bij aan de kosten van de grondexploitatie. Het exploitatieplan bedrijventerrein Rosmalense Plas beperkt zich tot het deel van het bestemmingsplan dat betrekking heeft op het bedrijventerrein Rosmalense Plas. Het voorgaande impliceert, dat voor de plandelen Empel-Zuid eerste en tweede fase geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Voor deze onderdelen van het bestemmingsplan geldt, dat er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden, omdat kostenverhaal en locatie-eisen (middels gronduitgifte) verzekerd zijn, omdat de gemeente alle betrokken gronden in eigendom heeft.

De noodzaak om het onderhavige exploitatieplan vast te stellen vloeit voort uit het feit, dat er met één eigenaar van een perceel binnen het exploitatieplangebied Rosmalense Plas geen anterieure exploitatieovereenkomst is gesloten, terwijl op dit perceel wel bouwmogelijkheden zijn geprojecteerd. Overigens is een deel van de bij die eigenaar in eigendom zijnde gronden benodigd voor de aanleg van toekomstige openbare ruimte.

De gemeente zal zo nodig een onteigeningsprocedure in gang zetten om de gronden te verwerven die bestemd zijn voor de openbare ruimte (deel ontsluitingsweg, deel rotonde die benodigd is om de



nieuwe ontsluitingsweg aan te kunnen sluiten op bestaande infrastructuur, deel groenvoorzieningen en deel waterplas bedoeld voor de waterberging).

Ligging en begrenzing

Bestemmingsplan

Het plangebied van het bestemmingsplan wordt grotendeels gevormd door die gedeelten van het bestemmingsplan Empel 3e fase, waaraan in 2004 goedkeuring is onthouden door Gedeputeerde Staten. Het plangebied ligt ten noorden van de A2, direct ten zuiden van Empel, ter vervolmaking van de uitbreiding Empel en nabij de Rosmalense Plas. De (tweede) ontsluitingsweg aan de zuidkant van het terrein parallel aan de A2 is ook onderdeel van dit bestemmingsplan.

Aan de noordzijde wordt het plan begrensd door de Empelseweg. De noordwestelijke begrenzing wordt gevormd door de Diepteweg die overgaat in de Burgemeesters Godschalxstraat. Aan de zuidwestzijde is globaal de watergang langs de A2 de begrenzing. Aan de oostzijde is dat globaal de oostelijke oever van de Groote Wetering en de 2e ontsluitingsweg, die parallel aan de rijksweg aan de noordkant van de A2 is geprojecteerd.

Exploitatieplan

Het exploitatieplangebied wordt globaal gevormd door het geprojecteerde bedrijventerrein Rosmalense Plas en de groenblauwe zone tussen de geprojecteerde bedrijventerreinen Rosmalense Plas en Empel-Zuid. Het gebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Groote Wetering, aan de zuidzijde door de A2, de noordzijde door de Empelseweg. De westzijde wordt gevormd door het geprojecteerde bedrijventerrein Empel-Zuid. De oostelijke ontsluitingsweg en de nieuwe rotonde aan de Empelseweg zijn onderdeel van het exploitatieplangebied. Het bedrijventerrein Empel-Zuid maakt geen onderdeel uit van het exploitatieplangebied.

Aan de keuze om deze twee plandelen (Empel-Zuid eerste en Empel Zuid tweede fase) buiten het exploitatieplan te laten liggen de navolgende overwegingen ten grondslag:

1. Voor het plandeel Empel-Zuid eerste fase geldt, dat reeds een planologisch regime is ontstaan op basis van het projectbesluit. In die zin maakt het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, anders dan reeds is voorzien ten tijde van het nemen van het projectbesluit.
2. De bedrijventerreinen Empel-Zuid eerste en tweede fase dragen een ander karakter dan het bedrijventerrein Rosmalense plas (onder meer vanwege milieuzonering, doelgroep, stedenbouwkundige structuur, wijze van ontsluiting en dergelijk). In die zin bestaat er geen functionele of ruimtelijke relatie tussen enerzijds het plandeel Rosmalense plas en anderzijds de plandelen Empel-Zuid, eerste en tweede fase.

Bestemmingsplan

Het bedrijventerrein Empel-Zuid is een gemengd bedrijventerrein en is gericht op een bont palet van bedrijvigheid, zoals ambachtelijke bedrijvigheid, licht industriële bedrijven, bouwinstallatie-, schoonmaakbedrijven en groothandel. Het gaat in ieder geval om bedrijvigheid die past in de nabijheid van een woonomgeving of gemengd milieu. Vestiging van categorie 1 bedrijven is op Empel-Zuid niet toegestaan.

Op het bedrijventerrein Rosmalense Plas is ruimte voor een middelgroot hoogwaardig bedrijvenpark. Het gebied heeft een markante ligging; enerzijds als zichtlocatie aan de A2 en anderzijds als groene en rustige locatie aan de plas. De doelgroep bestaat uit middelgrote hoogwaardige productie- en groothandelsbedrijven en kantoorachtige bedrijven als ICT, R&D en ontwerpen van mode en design. De bebouwing voor deze bedrijvigheid heeft een kantoorachtige uitstraling. Voor het bedrijventerrein Rosmalense Plas geldt, dat op een beperkt deel van het terrein vestiging van categorie 1 bedrijven mogelijk wordt gemaakt, te weten in de zone langs de A2 en het deel waar het bedrijventerrein grenst aan de Rosmalense Plas. Voor het overige deel van het bedrijventerrein Rosmalense Plas geldt, dat er categorie 2 en 3 bedrijven zijn toegestaan.

Exploitatieplan

Conform de wettelijke bepalingen bestaat dit exploitatieplan uit een toelichting (deel A) en het eigenlijke exploitatieplan (deel B), dat juridisch bindend is.

Deel A is als volgt opgebouwd:

1. Hoofdstuk 1: een algemene toelichting, informatie over het planologisch besluit waaraan dit plan is gekoppeld, de begrenzing van het exploitatieplangebied, het beoogde grondgebruik en de betrokken grondeigendommen respectievelijk te verwerven gronden.



2. Hoofdstuk 2: een toelichting op de omschrijving van werken en werkzaamheden.
3. Hoofdstuk 3: een toelichting op de voorschriften van dit plan.
4. Hoofdstuk 4: een toelichting op de exploitatieopzet
Aangevuld met een toelichting op kaartmateriaal en bijlagen

Deel B – het eigenlijke exploitatieplan – heeft een vergelijkbare opzet.

De in het exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet beschrijft de kosten en opbrengsten in het plan en de wijze waarop deze worden toegerekend.

In verband hiermee omschrijft het exploitatieplan tevens welke werken en werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

De in het exploitatieplan opgenomen eisen en regels hebben betrekking op de uitvoering van werken en werkzaamheden (in het bijzonder voor wat betreft de wijze van bouwrijp maken en de aanleg van voorzieningen in de openbare ruimte). Deze eisen en regels zijn opgenomen om te komen tot een uniforme wijze van uitvoering (zowel qua planning als qua kwaliteitsniveau).

De financiële onderbouwing bij het exploitatieplan is als vertrouwelijk aangemerkt, als bedoeld in artikel 10, lid 2 sub b. van de Wet openbaarheid van bestuur. Op grond van 3:11, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht wordt meegedeeld dat deze stukken niet ter inzage liggen.

Reageren

Gedurende bovengenoemde termijn kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad, Postbus 12345, 5200 GZ 's-Hertogenbosch. Over het ontwerpexploitatieplan kunnen binnen de genoemde termijn belanghebbenden een mondelinge en/of schriftelijke zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Ingeval u gebruik wenst te maken van mogelijkheid mondeling een zienswijze in te dienen kunt u gedurende deze termijn voor het bestemmingsplan een telefonische afspraak maken met M. Stam, tel. (073) 615 92 83 van de afdeling Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw. Voor het exploitatieplan kunt u een afspraak maken met mw. M. Zwikker, tel. (073) 615 56 35 van de afdeling Wonen en Grondzaken. Om termijnoverschrijding te voorkomen, wordt u verzocht om uiterlijk veertien dagen voor afloop van de terinzagetermijn een afspraak te maken.

Algemene informatie

Gemeente 's-Hertogenbosch
Stadskantoor, Wolvenhoek 1, 5211 HH 's-Hertogenbosch
Tel. (073) 615 51 55
E-mail: gemeente@s-hertogenbosch.nl
Website: www.s-hertogenbosch.nl

Openingstijden Stadskantoor:
– maandag t/m vrijdag van 8.30 tot 17.00 uur;
– dinsdag- en donderdagavond van 18.00 tot 20.00 uur.

's-Hertogenbosch, 3 juni 2011