

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 1588685
B&W verg. : 3 september 2013
Commissie : ROB
Cie_verg. : 24 september 2013
Raadsverg. : 8 oktober 2013

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Tuincentrum

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan 'Tuincentrum' ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een actualisatieplan dat is opgesteld in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen. Alhoewel het in feite het actualiseren van de huidige situatie betreft wordt er ook in beperkte mate tegemoet gekomen aan de wensen van Intratuin Rosmalen. Parallel aan het proces van dit actualisatieplan is een integraal herinrichtingsplan voor de buitenruimte van Intratuin Rosmalen als onderdeel van het Kanaalpark in voorbereiding. Alhoewel hierover wel al verkennende gesprekken gaande zijn, bevinden deze zich niet in een zodanig stadium dat het al meegenomen kan worden in dit bestemmingsplan. Hierop wachten betekent een verdere vertraging van de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. Zodra overeenstemming is bereikt zal daarvoor een separate procedure worden doorlopen en wordt uw raad daarover geïnformeerd.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Tuincentrum' heeft van 17 juni 2013 tot en met 29 juli 2013 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ontvangen, namelijk van de heer mr. M. de Jong van Van de Wouw Advocaten namens De Empelse Polder B.V. h.o.d.n. Intratuin Rosmalen, gevestigd aan de Empelseweg 9 te (5241 NA) Rosmalen.

In de zienswijze wordt wederom ingegaan op branchevervaging / assortimentsverbreding en wordt gevraagd de reclamemast positief te bestemmen, zelfstandige horeca toe te staan, het verkoopvloeroppervlak voor de verkoop van streekproducten op het gebied van food, agro en natuurbeleving te verruimen naar maximaal 500 m² en het alsnog planologisch mogelijk maken van een tweede bedrijfswoning.

3) Voorstel

Bijgaand concept raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

1. de zienswijze van de in de 'Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Tuincentrum' genoemde reclamant ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Tuincentrum' met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002179-1401, en de regels 'Tuincentrum', zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Tuincentrum', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002179-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge verbeelding(en) is van deze ondergrond gebruik gemaakt;

3. geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4^o, onderscheidenlijk 5^o Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b, c, of d Wro, noodzakelijk is.

Steller : Tjiam

Tel. : (073) 615 9787

E-mail : b.tjiam@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding / besluitengeschiedenis

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een actualisatieplan dat is opgesteld in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen. Alhoewel het in feite het actualiseren van de huidige situatie betreft wordt er ook in beperkte mate tegemoet gekomen aan de wensen van Intratuin Rosmalen. Parallel aan het proces van dit actualisatieplan is een integraal herinrichtingsplan voor de buitenruimte van Intratuin Rosmalen als onderdeel van het Kanaalpark in voorbereiding. Alhoewel hierover wel al verkennende gesprekken gaande zijn, bevinden deze zich niet in een zodanig stadium dat het al meegenomen kan worden in dit bestemmingsplan. Hierop wachten betekent een verdere vertraging van de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. Zodra overeenstemming is bereikt zal daarvoor een separate procedure worden doorlopen en wordt uw raad daarover geïnformeerd.

Op 25 juni 2013 bent u bij raadsinformatiebrief met reg.nr. 161728 geïnformeerd over de besluitengeschiedenis inzake Intratuin Rosmalen. De rode draad in de besluitengeschiedenis is het dynamische en continue proces van branchevervaging / assortimentsverbreding in tuincentra.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan 'Tuincentrum' (vanaf 17 juni 2013 gedurende zes weken) heeft Van der Wouw Advocaten namens Intratuin Rosmalen een zienswijze ingediend. In de zienswijze wordt wederom ingegaan op branchevervaging / assortimentsverbreding en wordt gevraagd de reclamemast positief te bestemmen, zelfstandige horeca toe te staan, het verkoopvloeroppervlak voor de verkoop van streekproducten op het gebied van food, agro en natuurbeleving te verruimen naar maximaal 500 m² en het planologisch mogelijk maken van een tweede bedrijfswoning. Onder het kopje 'Ingekomen zienswijzen / burgerparagraaf' wordt hierop ingegaan.

Bij brief van 25 juni 2013 bent u geïnformeerd over de stand van zaken van de in procedure zijnde bestemmingsplannen voor de 2^e helft van 2013. In de rapportage behorende bij de brief van 25 juni jl. is vermeld dat het voorliggende bestemmingsplan in het derde kwartaal van 2013 ter vaststelling wordt aangeboden c.q. wordt vastgesteld.

5) Inhoud

Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan 'Tuincentrum' heeft alleen betrekking op het bedrijf Intratuin Rosmalen aan de Empelseweg 9 in Rosmalen. Het bedrijf heeft ook een filiaal in Rosmalen, namelijk aan Torenstraat 2A. Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen betrekking op dat filiaal.

Het plangebied ligt tussen 's-Hertogenbosch en Rosmalen. De begrenzing van het plangebied wordt globaal gevormd door:

- agrarische percelen in het noorden;
- de Blauwe Sluisweg in het oosten;
- de Annenburgweg in het zuiden;
- de nieuwe Zuid-Willemsvaart en Rosmalense Aa in het westen.



Opzet planregeling

Het voorliggende bestemmingsplan is -op twee planonderdelen na (zie passage over 'ontwikkelingsruimte')- een conserverend bestemmingsplan, dat tot stand gekomen is in het kader van het actualiseringsprogramma van bestemmingsplannen. In het plan zijn de bestaande planologische rechten zoveel mogelijk overgenomen. Daarbij moet worden vermeld dat de bestaande bouwrechten ruimer zijn dan de feitelijke situatie.

Om Intratuin Rosmalen enige 'ontwikkelingsruimte' te bieden, zij het in beperkte mate, is in het ontwerp bestemmingsplan het maximale verkoopvloeroppervlak voor de verkoop van woonaccessoires, cadeau- en sfeerartikelen van 1.500 m² naar 2.000 m² verruimd en is in het ontwerp bestemmingsplan voor de verkoop van streekproducten op het gebied van food, agro en natuurbeleving een maximum verkoopvloeroppervlak van 250 m² opgenomen. In de raadsinformatiebrief van 25 juni 2013 met reg.nr. 161728 bent u hierover geïnformeerd.

Ingekomen zienswijzen / burgerparagraaf

Het ontwerp bestemmingsplan 'Tuincentrum' heeft van 17 juni 2013 tot en met 29 juli 2013 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ontvangen, namelijk van de heer mr. M. de Jong van Van de Wouw Advocaten namens De Empelse Polder B.V. h.o.d.n. Intratuin Rosmalen, gevestigd aan de Empelseweg 9 te (5241 NA) Rosmalen.

In de bijgevoegde Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Tuincentrum' is een samenvatting van de zienswijze opgenomen alsmede een beoordeling ervan. Naar deze nota wordt korthedshalve verwezen. Hierna wordt in het kort ingegaan op de essentie van de zienswijze en de beoordeling ervan.

Zoals onder het kopje 'Opzet planregeling' is vermeld, bevat het ontwerp bestemmingsplan in beperkte mate enige 'ontwikkelingsruimte' voor Intratuin Rosmalen. Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan vraagt Intratuin Rosmalen in de zienswijze nog meer 'ontwikkelingsruimte'.

Deze extra 'ontwikkelingsruimte' wordt opnieuw gezien bij de integrale planvorming voor de herinrichting van het terrein van Intratuin Rosmalen en tegen de achtergrond van geldende beleid. Met de herinrichting wordt beoogd het bedrijf landschappelijk in te passen in het Kanaalpark.

De belangrijkste elementen uit de zienswijze zijn:

1. Reclamant stelt dat voor de bestaande reclamemast van 36,5 meter bouwvergunning is verleend. In het ontwerp bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 20 meter opgenomen. Reclamant verzoekt de mast alsnog positief te bestemmen.
2. Reclamant verzoekt om zelfstandige horeca mogelijk te maken. Indien dat niet mogelijk is, verzoekt reclamant de bestaande horeca van ondersteunende aard (maximaal 600 m² van het bedrijfsvloeroppervlak) te vergroten naar maximaal 1.000 m² van het bedrijfsvloeroppervlak.
3. Reclamant verzoekt het verkoopvloeroppervlak voor de verkoop van streekproducten op het gebied van food, agro en natuurbeleving te vergroten van maximaal 250 m² naar maximaal 500 m².
4. Het is voor reclamant niet duidelijk op basis van welk artikel uit de Verordening ruimte 2012 een tweede bedrijfswoning niet is toegestaan.

De beoordeling van de belangrijkste elementen uit de zienswijze is als volgt:

1. Op 1 oktober 2002 is een bouwvergunning aangevraagd voor het vergroten van het tuincentrum. Onderdeel van de vergunningaanvraag is het oprichten van een reclamemast met een hoogte van 36,5 meter. Bij besluit van 26 maart 2002 is de aangevraagde bouwvergunning verleend. Daarmee is dus ook vergunning verleend voor de reclamemast. In werkelijkheid is de mast 36,5 à 37 meter hoog. In de regels van het bestemmingsplan is een maximale hoogte van 37 meter voor de reclamemast opgenomen.
2. Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan op basis van het geldend beleid (Nota Detailhandel 's-Hertogenbosch 2011 en Beleidsplan Horeca 's-Hertogenbosch d.d. maart 1994). Het planologisch mogelijk maken van zelfstandige horeca op het terrein van Intratuin Rosmalen dan wel het vergroten van de bestaande horeca van ondersteunende aard naar maximaal 1.000 m² bedrijfsvloeroppervlak is in strijd met het geldende beleid.
3. Volgens de Nota Detailhandel 's-Hertogenbosch 2011 bestaat de detailhandelsvoorzieningenstructuur uit de trits binnenstad-winkelcentra-perifere locaties. Een winkel met een verkoopvloeroppervlak van minimaal 400-500 m² voor de verkoop van streekproducten op het gebied van food, agro en natuurbeleving doet afbreuk aan deze structuur. De binnenstad of een winkelcentrum leent zich uitstekend voor een winkel in streekproducten met een dergelijk verkoopvloeroppervlak. Het voorgaande geldt nog sterker voor de verkoop van food door supermarkten. Voor supermarkten is de verkoop van food hun corebusiness. Op hun beurt vormen supermarkten in belangrijke mate de basis van een winkelcentrum. Een groter verkoopvloeroppervlak voor food producten buiten (supermarkten in) de bestaande winkelcentra gaat ten koste van supermarkten en bestaande winkelcentra als onderdeel van de voorzieningenstructuur.
4. Volgens de Verordening ruimte 2012 ligt het plangebied 'Tuincentrum' in het buitengebied en niet in bestaand stedelijk gebied. Krachtens artikel 11.1 van de Verordening ruimte 2012 is in het buitengebied een tweede bedrijfswoning niet toegestaan.

Lijst van wijzigingen (verbeelding en regels)

De bijgevoegde lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Tuincentrum' bevat een overzicht van alle wijzigingen in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Naar deze lijst wordt korthedshalve verwezen. Hierna wordt ingegaan op de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze.

1. Verbeelding: Op de (zuid)westelijke groenstrook met de bestemming 'Groen' is ter plaatse van de bestaande parkeerplaatsen de aanduiding 'parkeerterrein' gelegd.

2. Regels: In artikel 4.1 van de regels is een nieuw lid c ingevoegd, luidende: Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn tevens parkeervoorzieningen toegestaan. Het oorspronkelijke lid c is hernoemd tot lid d.
3. Regels: In artikel 3.2.4, lid d is de maximale bouwhoogte van de reclamemast gewijzigd in 37 meter.

Communicatie / vervolgprocedure

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt de terinzagelegging van het raadsbesluit met bijbehorende stukken op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. De terinzagelegging van het bestemmingsplan geschiedt in het kader van de beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

Parallel aan de bestemmingsplanprocedure is met enige regelmaat overleg gevoerd met Intratuin Rosmalen over o.a. de voortgang van het voorliggende bestemmingsplan en de ontwikkeling van een integraal herinrichtingsplan voor de buitenruimte in het kader van het Kanaalpark.

6) Financiële paragraaf

Het bestemmingsplan 'Tuincentrum' betreft een actualisatie en heeft voornamelijk een conserverend karakter.

Ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen is er sprake van aanpassing. Dit zijn aanpassingen zonder dat er voor de gemeente financiële gevolgen zijn. Het betreft het opnemen van de wijzigings- c.q. afwijkingsbevoegdheden op het perceel. Dit is deels als gevolg van de aangrenzende ontwikkeling Kanaalpark. Er worden hiermee geen extra bouwplannen in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk gemaakt, zodat kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 Wro - in de vorm van een anterieure overeenkomst of een exploitatieplan - niet aan de orde is. Vanuit de gemeente 's-Hertogenbosch kan derhalve worden gesteld dat het voorliggende plan 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 zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Tuincentrum'
2. lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Tuincentrum'

Ter inzage:

1. ontwerp bestemmingsplan 'Tuincentrum' zoals ter visie gelegd ex artikel 3.8, lid 1 Wro
2. definitief (ontwerp-) bestemmingsplan 'Tuincentrum' behorend bij onderhavig raadsvoorstel
3. zienswijze Van de Wouw Advocaten

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 8 oktober 2013;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 september 2013, reg.nr. 1588685;

overwegende, dat met ingang van 17 juni 2013 het ontwerpbestemmingsplan 'Tuincentrum' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn één zienswijze is ingediend en dat deze is weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Tuincentrum';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 september 2013, reg.nr. 1588685, met bijbehorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Tuincentrum' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijze;

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

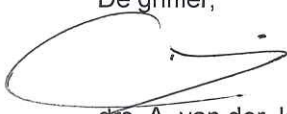
gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. de zienswijze van de in de 'Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Tuincentrum' genoemde reclamant ontvankelijk, gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het digitale bestemmingsplan 'Tuincentrum' met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002179-1401, en de regels 'Tuincentrum', zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Tuincentrum', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002179-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge plankaart(en) is van deze ondergrond gebruik gemaakt;
3. geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b, c, of d Wro, noodzakelijk is.

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

De voorzitter,


drs. A. van der Jagt


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

Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Tuincentrum'

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Tuincentrum')**

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van: **08 OKT 2013**
Bijlage No:

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



a. Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan 'Tuincentrum' heeft met ingang van 17 juni 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft iedereen de mogelijkheid gekregen om schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar te maken. Van het vorenstaande is melding gemaakt in een publicatie in de Staatscourant van 14 juni 2013 en De Bossche Omroep van 16 juni 2013. De publicatie is tevens op 14 juni 2013 op de gemeentelijke website geplaatst.

Er is één schriftelijke zienswijze ontvangen. De zienswijze is ingediend door de heer mr. M. de Jong van Van de Wouw Advocaten namens De Empelse Polder B.V. h.o.d.n. Intratuin Rosmalen, gevestigd aan de Empelseweg 9 te (5241 NA) Rosmalen.

In het navolgende wordt de zienswijze samengevat en beantwoord. Bij de beantwoording wordt de ingediende zienswijze in het geheel beoordeeld. Ook de onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet in de samenvatting worden genoemd, worden bij de beoordeling betrokken. Aansluitend is het commentaar van het gemeentebestuur opgenomen en worden, als afronding van de beantwoording, conclusies geformuleerd.

Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de zienswijze, zoals deze is ingediend, betrokken is bij het opstellen van het raadsvoorstel en -besluit en dat de zienswijze, zoals deze is ingediend ter inzage ligt voor de raad in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan.

b. Overleg van 13 juni 2013

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan 'Tuincentrum' op 17 juni 2013 is op 13 juni 2013 overleg gevoerd met de heer Berkelmans van Intratuin Rosmalen en de heer De Jong van Van de Wouw Advocaten. Tijdens dat overleg zijn de beantwoording van de (aanvullende) zienswijze d.d. 25 februari 2013 en 26 april 2013 in het kader van de inspraak en de aanpassingen aan het bestemmingsplan uitvoerig toegelicht.

c. Zienswijze

Ontvankelijkheid

De zienswijze van reclamant is op 23 juli 2013 ontvangen. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen (de termijn van terinzagelegging eindigde op 29 juli 2013) en is daarmee tijdig ingediend. De zienswijze is voorzien van een naam, adres en woonplaats. Gelet op het voorgaande is de zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting bezwaar 1 (Inleiding)

Voorafgaand aan de opmerkingen, waarop Intratuin het bestemmingsplan graag anders zou zien vastgesteld, stelt zij voorop blij te zijn met de intentie van dit nieuwe bestemmingsplan. Het geeft Intratuin veel meer dan in het vigerende bestemmingsplan het geval was de ruimte om haar inrichting te exploiteren op een wijze die overeenkomt met andere tuincentra waaronder Intratuin in den lande. De trend om naast planten, struiken en bomen ook een veel breder assortiment artikelen te verkopen, kan binnen de kaders van het onderhavige plan door Intratuin veel meer worden gevolgd dan in het oude plan het geval was.

Dat neemt echter niet weg dat er nog een aantal punten over zijn, die Intratuin onder uw aandacht wil brengen waarvan zij vindt dat het nog beter kan.

Beoordeling bezwaar 1 (Inleiding)

Wij waarderen dat Intratuin stelt blij te zijn met de intentie van het voorliggende bestemmingsplan. Voor zover Intratuin nog wensen heeft ten aanzien van eventuele aanpassingen aan het bestemmingsplan benadrukken wij dat het voorliggende bestemmingsplan een beheerplan betreft. Het

doel van het bestemmingsplan is het vastleggen van geldende planologische rechten, het huidige gebruik en de bestaande legale functies met inachtneming van bestaande wet- en regelgeving en geldend beleid. Gelet hierop is er niet of nauwelijks ruimte om eventuele nog openstaande wensen van Intratuin, die ontwikkelingen behelzen, te vertalen in aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Conclusie: Dit bezwaar is ongegrond.

Samenvatting bezwaar 2 (De bestaande toestand)

Voor wat betreft de luifel aan de voorzijde van het gebouw is het bestemmingsvlak weliswaar aangepast, maar dit heeft een negatief gevolg voor de bouwmogelijkheden voor gebouwen buiten het bouwvlak. Intratuin ziet niet in waarom het gevolg van het corrigeren van een omissie in de verbeelding moet zijn dat de wijzigingsbevoegdheid moet komen weg te vallen. Aan die wijziging ten opzichte van het voorontwerp is ook geen motivering gewijd anders dan dat die het gevolg van de correctie van de verbeelding is. Intratuin verzoekt de geschrapte wijzigingsbevoegdheid in het vast te stellen plan opnieuw op te nemen.

Beoordeling bezwaar 2 (De bestaande toestand)

In het voorontwerp bestemmingsplan was de luifel aan de zuidelijke gevel abusievelijk niet geregeld. In het ontwerp bestemmingsplan is deze omissie hersteld door het bouwvlak te vergroten. De wijzigingsbevoegdheid in het voorontwerp bestemmingsplan -om het hoofdgebouw te kunnen vergroten- is komen te vervallen in het ontwerp bestemmingsplan. Daarvoor in de plaats is een regeling (in de bouwregels) voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak gekomen. De regeling houdt in dat met een afwijkingsbevoegdheid een oppervlakte van maximaal 660 m² aan gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak is toegestaan. De afwijkingsbevoegdheid biedt twee voordelen: enerzijds is er meer flexibiliteit ten aanzien van de situering van de gebouwen en overkappingen en anderzijds heeft het college de mogelijkheid om de situering te kunnen afwegen.

De vergroting van het bouwvlak ten behoeve van de luifel is qua oppervlak in mindering gebracht op de nog niet gebruikte vigerende bouwrechten. Indien deze verrekening niet zou hebben plaatsgevonden dan zou het ontwerp bestemmingsplan meer bouwrechten bevatten dan het vigerende bestemmingsplan 'Tuincentrum' uit 1992. Dit is niet gewenst en strookt ook niet met het doel van het voorliggende bestemmingsplan (zie beoordeling bezwaar 1).

Conclusie: Dit bezwaar is ongegrond.

Samenvatting bezwaar 3 (Groenstroken)

- a. In de inspraakreactie meldde Intratuin al dat de groenstrook langs de zuidwestzijde van het plangebied in werkelijkheid veel smaller is dan op de tekening is aangegeven. In reactie daarop wordt in het 'Eindverslag inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Tuincentrum' (hierna te noemen Eindverslag) gesteld dat de groenstrook nodig is en blijft voor de inpassing van het landschap. Intratuin is daarentegen van mening dat, nu de wijde omgeving van het tuincentrum uit een park met de functie natuur gaat bestaan, en het terrein van het tuincentrum bovendien in veel grotere dan de verplichte mate uit groenvoorzieningen bestaat, de verplichte instandhouding van een groenstrook op die plek niet zinvol is. Dit zelfde geldt overigens voor de strook aan de oostzijde.
- b. Intratuin verzoekt daarom ten aanzien van de groenstroken een wijzigingsbevoegdheid op te nemen opdat, met behoud van het ook voor Intratuin zelf belangrijke groene karakter van het terrein, de nodige flexibiliteit kan worden gewaarborgd.

Beoordeling bezwaar 3 (Groenstroken)

- a. *Ongeacht het Kanaalpark is het belangrijk dat op het terrein van Intratuin ook voorzien is een landschappelijke inpassing van het bedrijf. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat met de*

realisatie van het Kanaalpark de (oppervlakte aan) landschappelijke inpassing van Intratuin op eigen terrein in juridisch-planologisch opzicht afneemt.

In het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Tuincentrum' uit 1992 is aan de (zuid)westzijde en oostzijde een strook met de aanduiding 'Groen' opgenomen. De zuidwestelijke groenstrook is positief bestemd in het (voor)ontwerp bestemmingsplan. Naar aanleiding van de overlegreactie van de provincie is de oostelijke groenstrook uit het vigerende bestemmingsplan 'Tuincentrum' uit 1992 positief bestemd in het ontwerp bestemmingsplan, zij het op een andere meer oostelijk gelegen plek. De nieuwe plek betreft een strook grond aan de oostzijde van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan en grenzend aan de Blauwe Sluisweg.

- b. *Om meerdere redenen is het niet wenselijk de twee stroken met de aanduiding 'Groen' uit het vigerende bestemmingsplan 'Tuincentrum' (1992) te bestemmen als 'Detailhandel' met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Groen' overeenkomstig het verzoek van Intratuin Rosmalen. Ten eerste, door de twee stroken grond als 'Groen' te bestemmen is de functie van groenvoorziening planologisch gewaarborgd. Hierdoor is het risico kleiner dat de beide stroken grond voor andere functies niet zijnde groenvoorziening worden ingericht en gebruikt. Ten tweede, er is geen zekerheid dat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast. Ten derde, er is nog geen overeenstemming over het integrale inrichtingsplan van Intratuin Rosmalen. Dit betekent dat het nog niet duidelijk en zeker is of de voorgestane groene inrichting voor het gehele terrein van Intratuin Rosmalen zal worden gerealiseerd. In de (zuid)westelijke groenstrook, die thans bestemd is als 'Groen' in het voorliggende (ontwerp) bestemmingsplan, zijn parkeerplaatsen aanwezig. Aangezien die parkeerplaatsen slechts een beperkt deel van deze groenstrook beslaan en daarmee ondergeschikt zijn aan de functie 'groen' is het logisch om die parkeerplaatsen positief te bestemmen (door middel van de aanduiding 'parkeerterrein'). Door deze oplossing blijft de functie 'groen' planologisch gewaarborgd én zijn deze parkeerplaatsen geregeld c.q. niet wegbestemd.*

Conclusie: Dit bezwaar is gegrond met betrekking tot de westelijke groenstrook en voor het overige ongegrond. Op de (zuid)westelijke groenstrook is ter plaatse van de bestaande parkeerplaatsen de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen.

Samenvatting bezwaar 4 (Reclamemast)

Medio 2001 is door Intratuin een bouwvergunning aangevraagd voor een aantal aanpassingen van het tuincentrum. Op de daarbij behorende tekening was de reclamemast aangegeven en naar aanleiding van die aanduiding hebben medewerkers van uw gemeente nadere informatie opgevraagd, onder andere expliciet over de reclamemast. Bij brief van 21 november 2001 (abusievelijk is op de brief het jaartal 2002 vermeld) heeft Intratuin de gevraagde informatie aangeleverd.

Bij brief van 26 maart 2002 is vervolgens de op die aanvraag betrekking hebbende en op dezelfde datum verleende bouwvergunning toegezonden. Bij die bouwvergunning is als laatste pagina de situatieschets gevoegd waarop de reclamemast is aangeduid. Alles wijst er derhalve op dat in 2002 er bouwvergunning verleend is, mede voor een reclamemast van ten minste 36,5 meter hoog. Deze bouwvergunning heeft al meer dan 10 jaar formele rechtskracht en overruled daarmee de oude bestemmingsplanbepaling dat de mast maar 20 meter hoog zou mogen zijn.

Intratuin blijft dus bij haar standpunt dat de reclamemast daar legaal aanwezig is. Als in het bestemmingsplan een maximale hoogte van 20 meter wordt opgenomen, wordt deze onder het overgangsrecht gebracht. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat een situatie niet onder het overgangsrecht gebracht mag worden, tenzij er concrete aanwijzingen zijn dat de situatie binnen de planperiode gesaneerd zal worden. Daarvan is in casu geen sprake.

Beoordeling bezwaar 4 (Reclamemast)

Op 1 februari 2002 is een bouwvergunning aangevraagd voor het vergroten van het tuincentrum. Onderdeel van de vergunningsaanvraag is het oprichten van een reclamemast met een hoogte van 36 meter. Bij besluit van 26 maart 2002 is de aangevraagde bouwvergunning verleend. Daarmee is dus ook vergunning verleend voor de reclamemast.

Conclusie: Dit bezwaar is gegrond. In de regels van het bestemmingsplan is een maximale hoogte van 37 meter voor de reclamemast opgenomen.

Samenvatting bezwaar 5 (Erfscheiding)

- a. Rondom het terrein zijn erfafscheidingen aanwezig die gedeeltelijk in de bestemming groen zijn gelegen. Binnen die bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, slechts 2 meter hoog zijn, terwijl de aanwezige erfafscheidingen om veiligheidsredenen een grotere hoogte behoeft. In het Eindverslag wordt daaromtrent opgemerkt dat het deel van het thans aanwezige hekwerk dat binnen het plangebied ligt, een hoogte van slechts 1,50 a 1,55 meter heeft. Daarbij wordt er echter aan voorbijgegaan dat de hekwerken, die die hoogte hebben zijn voorzien van een prikkeldraadversperring van nog eens 60 cm en bovendien voorzien is van een doornachtige beplanting waardoor de beschermende waarde vergroot wordt.
- b. Dat neemt echter niet weg dat de laatste jaren een trend waarneembaar is dat Intratuin steeds vaker (gemiddeld eens per 2 a 3 weken) met insluipers geconfronteerd wordt. Wil Intratuin zich derhalve effectief tegen insluipers beschermen, dan zal een hoger hekwerk noodzakelijk zijn. Intratuin verzoekt dan ook de toegestane hoogte van hekwerken op minimaal 3,50 meter te bepalen.

Beoordeling bezwaar 5 (Erfscheiding)

- a. *De belangrijkste functie van de bestemming 'Groen' is groenvoorziening ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het bedrijf. Gezien deze functie dient terughoudend te worden omgegaan met bouwwerken in deze bestemming. Dit betekent dat de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen beperkt dienen te blijven. Grote c.q. hoge bouwwerken, geen gebouwen zijnde, doen afbreuk aan de 'groene' functie. Om die reden is gekozen voor een maximale bouwhoogte van 2 meter voor erfafscheidingen in de bestemming 'Groen'.*
In de bestaande noordelijke groenstrook, die de bestemming 'Groen' heeft, is een hekwerk met een gemeten hoogte van 1,50 tot 1,55 meter aanwezig. Uitgaande van de maximale bouwhoogte van 2 meter is het mogelijk om op het hekwerk met een hoogte van 1,50 tot 1,55 meter een prikkeldraadversperring met een hoogte van 0,45 tot 0,50 meter te plaatsen.
- b. *De bestaande noordelijke groenstrook grenst direct aan de buitenopslag en laad- en losruimte. De buitenopslag en laad- en losruimte liggen in de bestemming 'Detailhandel'. Binnen deze bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen en hekwerken met een bouwhoogte van maximaal 5 meter toegestaan. Het staat Intratuin Rosmalen vrij -als alternatief- een hekwerk met een bouwhoogte van 3,50 meter te plaatsen op de bestemming 'Detailhandel' ter plaatse van de buitenopslag en laad- en losruimte en op de aangrenzende bestaande noordelijke groenstrook met de bestemming 'Groen' doornige beplanting te plaatsen.*

Conclusie: Dit bezwaar is ongegrond.

Samenvatting bezwaar 6 (Hoogspanningsmast)

De KVA hoogspanningsmast die voorheen binnen het plangebied aanwezig was, is in 2012 verplaatst naar het oostelijk gelegen terrein. Dit wordt in het Eindverslag erkend, maar toch zijn de voorschriften die aan de hoogspanningsmast verbonden zijn, in het plan aanwezig gebleven.

Beoordeling bezwaar 6 (Hoogspanningsmast)

De onderhavige hoogspanningsmast is inderdaad verplaatst naar buiten het plangebied. Echter, het tracé van de hoogspanningsverbinding, de (hoogspannings)kabels en de magneetveldzone zijn onveranderd gebleven. Ter bescherming van de belangen van de hoogspanningsverbinding is de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' gehandhaafd in het bestemmingsplan 'Tuincentrum'.

Conclusie: Dit bezwaar is ongegrond.

Samenvatting bezwaar 7 (Fietsenstalling)

Eveneens aan de westzijde van het terrein is een overdekte fietsenstalling gelegen met een oppervlakte van 12 bij 4 meter en een hoogte van 2,5 meter. In het Eindverslag is daarover opgemerkt dat de aanwezigheid van een fietsenstalling in de westelijk groenzone onwenselijk bevonden wordt. Tijdens het overleg van 13 juni 2013 is afgesproken dat tegelijk met de aanleg van de nieuwe logistieke route, die vanwege de realisatie van het kanaalpark noodzakelijk is, ook de fietsenstalling naar elders op het terrein zal worden verplaatst.

Beoordeling bezwaar 7 (Fietsenstalling)

Onze raad gaat vooralsnog ervan uit dat Intratuin Rosmalen de gemaakte afspraak inzake de verplaatsing van de fietsenstalling zal nakomen. Het college zal daarop toezien.

Conclusie: Dit bezwaar is ongegrond.

Samenvatting bezwaar 8 (Recreatie en horeca)

- a. Het plangebied van het onderhavige ontwerp bestemmingsplan is vrijwel geheel ingekapseld door het bestemmingsplan 'Kanaalpark' dat ook nog in procedure is. In dat bestemmingsplan wordt aan de gronden rondom het tuincentrum in belangrijke mate een recreatief karakter gegeven. In dat kader is het Intratuin niet duidelijk waarom de in haar bedrijfsvoering aanwezige horeca een ondersteunende functie moet hebben. Naar de mening van Intratuin zou ook een zelfstandige horeca functie uitstekend binnen het gebied passen.
Mocht echter de raad van mening blijven dat zelfstandige horeca niet kan worden toegestaan, dan verzoekt Intratuin om het college een wijzigingsbevoegdheid toe te kennen waarmee daarvan kan worden afgeweken als dat in de toekomst alsnog opportuun zou blijken te zijn.
- b. In aanvulling hierop wijst Intratuin erop dat met zowel de voorliggende meer leisure georiënteerde ontwikkeling van Intratuin, als de ontwikkeling van het omliggende Kanaalpark als recreatieve zone in de stad het vanuit ondernemersstandpunt zinvol en logisch is om de horeca zowel in het tuincentrum (op de huidige plaats in de warme 'Kamerplanten-afdeling') in te vullen als aan de voorzijde (in de entreehal met een buitenterras).
Hiervoor is een extra 400 m² benodigd {200 m² binnen en 200 m² buitenterras). Intratuin verzoekt dan ook los van eerder genoemd verzoek de horeca zelfstandig bestaansrecht te geven, om de mogelijkheid voor de horecafunctie te verruimen naar 1.000 m².

Beoordeling bezwaar 8 (Recreatie en horeca)

- a. *Voordat inhoudelijk wordt ingegaan op dit bezwaar, wordt eerst ingegaan op de stelling van Intratuin Rosmalen dat in het bestemmingsplan 'Kanaalpark' aan de gronden rondom het tuincentrum in belangrijke mate een recreatief karakter is gegeven. Deze stelling is niet correct. De belangrijkste functie van het Kanaalpark is ecologie c.q. natuur(ontwikkeling). Recreatie is ondergeschikt aan ecologie c.q. natuur(ontwikkeling).
Bij de beoordeling van bezwaar 1 (Inleiding) is aangegeven dat het voorliggende bestemmingsplan een beheerplan betreft en geen ontwikkelingen mogelijk maakt. Dit is ook in overeenstemming met de Nota Detailhandel 's-Hertogenbosch 2011, waarin is aangegeven dat de bestaande situatie dient te worden vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan. Gelet op het voorgaande is het toestaan van zelfstandige horeca, al dan niet met een wijzigingsbevoegdheid, niet aan de orde.
Volgens de Verordening ruimte 2012 ligt het voorliggende plangebied buiten bestaand stedelijk gebied. Deze Verordening stelt dat in gebieden, die buiten bestaand stedelijk gebied liggen, terughoudend moet worden omgegaan met niet agrarische ontwikkelingen. Het mogelijk maken van zelfstandige horeca komt niet overeen met die intentie van de Verordening ruimte 2012. Aanvullend kan worden gesteld dat het toestaan van zelfstandige horeca op het terrein van Intratuin Rosmalen niet strookt met de het Beleidsplan Horeca 's-Hertogenbosch (maart 1994). De essentie van dit Beleidsplan is het versterken van de horeca in de binnenstad.*

In kader van de omlegging van de Zuid-Willemsvaart is afgesproken tussen de Minister van Infrastructuur en Milieu, de provincie en de betrokken gemeenten dat er geen nieuwe (rode) stedelijke ontwikkelingen in het Kanaalpark zijn toegestaan. In het Kanaalpark ligt namelijk de nadruk op 'groen' en 'natuur(ontwikkeling)' en niet op 'recreatie'. Uitzondering hierop is het onder voorwaarden bouwen van één of meerdere woningen op bestaande bouwpercelen. Zo is één van de voorwaarden het inleveren van bestaande bouw- en milieurechten. Het mogelijk maken van zelfstandige horeca op het terrein van Intratuin Rosmalen is strijdig met de genoemde afspraak en is niet aan te merken als de bedoelde uitzondering.

- b. Het verder uitbreiden van de bestaande ondersteunende horeca van maximaal 600 m² naar 1.000 m² is evenmin aan de orde gezien de doelstelling van het voorliggende bestemmingsplan (beheerplan) en de Nota Detailhandel 's-Hertogenbosch 2011.*

Conclusie: Dit bezwaar is ongegrond.

Samenvatting bezwaar 9 (Landwinkel)

Naar aanleiding van de door Intratuin ingediende inspraakreactie is in het ontwerp bestemmingsplan de mogelijkheid gecreëerd om streekproducten op het gebied van food, agro en natuurbeleving in het assortiment op te nemen met een maximaal verkoopvloeroppervlak van 250 m². Hoewel Intratuin verheugd is dit assortiment te mogen voeren, meent zij uw raad te moeten wijzen op de landelijke tendens dat de zogenaamde 'landwinkel', waarin deze groep zich manifesteert een kritische bedrijfseconomische ondergrens kent van 400-500 m².

Verzoek is derhalve om de oppervlakte voor verkoop van streekproducten in kader van food, agro en natuurbeleving te maximeren op 500 m².

Beoordeling bezwaar 9 (Landwinkel)

Bij de beoordeling van bezwaar 1 (Inleiding) is aangegeven dat het voorliggende bestemmingsplan een beheerplan betreft en geen ontwikkelingen mogelijk maakt. Dit is ook in overeenstemming met de Nota Detailhandel 's-Hertogenbosch 2011, waarin is aangegeven dat de bestaande situatie dient te worden vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan. Gelet op het voorgaande, is een verkoopvloeroppervlak van minimaal 400-500 m² voor de verkoop van streekproducten op het gebied van food, agro en natuurbeleving niet aan de orde.

Volgens de Nota Detailhandel 's-Hertogenbosch 2011 bestaat de detailhandelsvoorzieningenstructuur uit de trits binnenstad-winkelcentra-perifere locaties. Een winkel met een verkoopvloeroppervlak van minimaal 400-500 m² voor de verkoop van streekproducten op het gebied van food, agro en natuurbeleving doet afbreuk aan deze structuur. De binnenstad of een winkelcentrum leent zich uitstekend voor een winkel in streekproducten met een dergelijk verkoopvloeroppervlak. Het voorgaande geldt nog sterker voor de verkoop van food door supermarkten. Voor supermarkten is de verkoop van food hun corebusiness. Op hun beurt vormen supermarkten in belangrijke mate de basis van een winkelcentrum. Meer verkoopvloeroppervlak voor food producten buiten (supermarkten in) de bestaande winkelcentra gaat ten koste van supermarkten en winkelcentra als onderdeel van de voorzieningenstructuur.

Volgens de website www.landwinkel.nl is de Landwinkel een coöperatie van 89 agrariërs. De winkels zijn -als ondergeschikt element- ondergebracht bij een agrarisch bedrijf. Een deel van de door het agrarisch bedrijf voortgebrachte producten zoals fruit, groente en vlees wordt verkocht in de eigen (Land)winkel. Het produceren van dergelijke producten c.q. streekproducten behoren niet tot de activiteiten van een tuincentrum. Omdat de verkoop van deze producten door het agrarische bedrijf beperkt en dus ondergeschikt is, stelt het gemeentelijk beleid als eis maximaal 100 m² verkoopvloeroppervlak bij agrarische bedrijven. Gelet op het voorgaande gaat de door Intratuin Rosmalen gemaakte vergelijking/verwijzing met/naar Landwinkel niet op.

In de aanvullende zienswijze van 26 april 2013 (in het kader van de inspraak) heeft Intratuin Rosmalen gevraagd om een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 150 m² op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan. Het is voor onze raad niet duidelijk waarom twee maanden later een verkoopvloeroppervlak van maximaal 150 m² is achterhaald. Daarbij komt dat in het ontwerp

bestemmingsplan een verkoopvloeroppervlak van maximaal 250 m² is opgenomen. Daarmee is ruimschoots tegemoetgekomen aan het gevraagde uit de aanvullende zienswijze van 26 april 2013.

Conclusie: Dit bezwaar is ongegrond.

Samenvatting bezwaar 10 (Tweede bedrijfswoning)

- a. In het Eindverslag werd tot verbazing van Intratuin vermeld dat vestiging van een tweede bedrijfswoning in strijd zou zijn met de Verordening Ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant. Daarbij is echter niet vermeld op welke grond dat niet zou zijn toegestaan. Uiteraard is Intratuin ermee bekend dat een dergelijke regel geldt in agrarisch buitengebied, maar daar is in dit geval geen sprake van.
- b. De mogelijkheid om een tweede bedrijfswoning te bouwen maakt sedert de oprichting van Intratuin in 1991 onderdeel uit van de huidige bestemming. Het feit dat de tweede woning er nog niet is heeft alles te maken met de beperkende economische restricties in het sterk verouderde, vigerende bestemmingsplan 'Tuincentrum'. Hierdoor kan een volwaardige Intratuin-formule niet gevoerd worden en zijn de economische mogelijkheden om te ontwikkelen sterk aan banden gelegd. Dit is de voornaamste reden dat de tweede bedrijfswoning, passend in de organisatie van een volwaardige Intratuin, nog niet is ingevuld.
- c. De bestemde mogelijkheid van een tweede bedrijfswoning vertegenwoordigt echter wel een economische waarde. Intratuin zal zich met vaststelling van dit bestemmingsplan zonder dat zich daar de mogelijkheid van een tweede bedrijfswoning in bevindt genoodzaakt zien een planschadeprocedure op te starten.
- d. Intratuin verzoekt om dat te voorkomen om de bouw van een tweede bedrijfswoning op het terrein te handhaven en op de plankkaart een voldoende brede strook te benoemen waarbinnen dit mogelijk is.

Beoordeling bezwaar 10 (Tweede bedrijfswoning)

- a. *Voor het plangebied 'Tuincentrum' zijn de kaarten 'stedelijke ontwikkeling' en 'natuur en landschap' van de Verordening ruimte 2012 relevant. Op de kaart 'stedelijke ontwikkeling' ligt het plangebied in een gebied dat aangeduid is als 'gebied integratie stad land'. Dit betekent dat het plangebied niet in bestaand stedelijk gebied ligt, maar in het buitengebied. Op de kaart 'natuur en landschap' ligt het plangebied in een gebied dat aangeduid is als 'groenblauwe mantel' en als 'ecologische verbindingszone'. De aanduidingen 'groenblauwe mantel' en 'ecologische verbindingszone' komen alleen voor in het buitengebied en bevestigen daarmee dat het plangebied 'Tuincentrum' niet in bestaand stedelijk gebied ligt. Krachtens artikel 11.1 van de Verordening ruimte 2012 is bij een bedrijf, dat ligt buiten bestaand stedelijk gebied, ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan mits onder andere de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is. Aangezien de bestaande boerderij als (eerste) bedrijfswoning functioneert, is een tweede bedrijfswoning -gezien artikel 11.1 van de Verordening ruimte 2012- niet mogelijk.*
- b. *Het is niet aangetoond dat met het maximaal invullen van de Intratuin-formule een tweede bedrijfswoning uit oogpunt van de bedrijfsvoering nodig is. Dit geldt des te meer gezien het feit dat er tuincentra zijn zonder een bedrijfswoning.*
- c. *Het staat Intratuin Rosmalen vrij om een verzoek tot planschadevergoeding als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening bij het college in te dienen.*
- d. *Gezien de argumenten onder a en b kan onze raad het verzoek inzake het planologisch mogelijk van een tweede bedrijfswoning niet honoreren.*

Conclusie: Dit bezwaar is ongegrond.

Samenvatting bezwaar 11 (Toekomstperspectief)

Intratuin heeft in de inspraakreactie verzocht ruimte op te nemen voor ontwikkelingen in kader van inpassing van het Intratuin-complex in het beoogde, omliggende Kanaalpark. Hoewel Intratuin zich kan

voorstellen dat het daarvoor nu nog te vroeg is, heeft zij weinig vertrouwen in de toezegging in het Eindverslag dat de plannen van Intratuin integraal zullen worden afgewogen in het kader van de totstandkoming van het Kanaalpark.

Intratuin zou daarom graag in de toelichting op het plan uw visie zien omtrent het in goede onderlinge samenwerking werken aan een, zowel ruimtelijk als bedrijfseconomisch, integraal plan voor de ontwikkeling van dat deel van het Kanaalpark waar Intratuin in is gelegen.

Beoordeling bezwaar 11 (Toekomstperspectief)

Het voorliggende bestemmingsplan 'Tuincentrum' is niet het geëigende instrument om onze visie te geven omtrent het in goede onderlinge samenwerking met Intratuin Rosmalen werken aan een integraal plan voor de ontwikkeling van dat deel van het Kanaalpark, waar Intratuin in is gelegen. Het bestemmingsplan 'Tuincentrum' is -zoals eerder is gesteld- een beheerplan en niet bedoeld om ontwikkelingen mogelijk te maken. Naar ons oordeel is een intentieovereenkomst o.i.d. in samenhang met een nieuw bestemmingsplan een geschikter instrument om samen te werken aan een integraal plan voor de herinrichting van Intratuin Rosmalen. Het overleg over het integrale inrichtingsplan, dat al enige tijd stil ligt, zal dan ook worden hervat.

Conclusie: Dit bezwaar is ongegrond.

Samenvatting bezwaar 12 (Tenslotte)

Intratuin verzoekt u haar op de hoogte te houden van de verdere procedure en behoudt zich het recht voor haar bezwaren tegen het plan in een later stadium aan te vullen.

Beoordeling bezwaar 12 (Tenslotte)

Voor de procedure van het bestemmingsplan wordt de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht gevolgd. Beide wetten bepalen wanneer een indiener van een zienswijze moet worden geïnformeerd.

Conclusie: Dit bezwaar is ongegrond.

Eindconclusie

De zienswijze is met betrekking tot:

- a. bezwaar 3 deels gegrond en deels ongegrond;
- b. bezwaar 4 gegrond;
- c. de overige bezwaren ongegrond.

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Tuincentrum'

(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Tuincentrum')

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van: 08 OKT 2013
Bijlage No:
mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze

Ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan 'Tuincentrum' zijn naar aanleiding van zienswijze in de toelichting, de regels en de verbeelding de volgende wijzigingen aangebracht:

Toelichting

1. In subparagraaf 7.3.2 Bestemmingsregels is onder het kopje 'Artikel 3 Detailhandel' de maximale bouwhoogte van de reclamemast gewijzigd in 37 meter.
2. In subparagraaf 7.3.2 Bestemmingsregels is onder het kopje 'Artikel 4 Groen' de volgende tekst opgenomen: In de westelijke groenstrook is de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn tevens parkeervoorzieningen toegestaan.

Regels

1. In artikel 3.2.4, lid d is de maximale bouwhoogte van de reclamemast gewijzigd in 37 meter.
2. In artikel 4.1 van de regels is een nieuw lid c ingevoegd, luidende: Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn tevens parkeervoorzieningen toegestaan. Het oorspronkelijke lid c is hernoemd tot lid d.

Verbeelding

1. Op de (zuid)westelijke groenstrook met de bestemming 'Groen' is ter plaatse van de bestaande parkeerplaatsen de aanduiding 'parkeerterrein' gelegd.