

## Raadsinformatiebrief

Nr. :  
:  
Reg.nr. : 5646583  
:  
B&W verg. : 6 juni 2016  
:  
:

Onderwerp: ontwerpbestemmingsplan De Brand II

### 1) Status

Dit stuk wordt u ter informatie aangeboden in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'De Brand II', dat te zijner tijd aan uw raad ter vaststelling zal worden aangeboden.

### 2) Samenvatting

Tijdens de gevoerde inspraakprocedure op het voorontwerpbestemmingsplan De Brand II zijn verschillende schriftelijke inspraakreacties ontvangen van bewoners en andere belanghebbenden uit de omgeving van het plangebied. De ingekomen inspraakreacties richten zich in hoofdzaak op de hinderaspecten van de eerder beoogde windmolens, de overlast vanuit geprojecteerde bedrijvigheid en de mogelijke aantasting van natuurwaarden.

Daarnaast zijn uit het vooroverleg reacties ingekomen met betrekking tot de benodigde landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein (Provincie), de waarborging van de scheepvaart op het Maximakanaal en de bescherming van de waterkerende functie van de kanaaldijk (Rijkswaterstaat), alsmede het benodigde niveau van waterberging in het gebied (Waterschap).

In het eindverslag inspraak en vooroverleg - waarvan de tekst integraal overgenomen is in deze raadsinformatiebrief - zijn de ingekomen inspraakreacties beschreven en van commentaar voorzien en is aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan de vooroverlegreacties.

De belangrijkste wijzigingen in de planopzet worden gevormd door de keuze voor:

- het niet opnemen van ontwikkelingsmogelijkheden voor windmolens in het plangebied (op basis van eerdere afspraak met Sint-Michielsgestel dat geen verdere stappen in planologische procedures voor het mogelijk maken van windturbines nabij de Brand zullen worden ondernomen, voordat de resultaten van het zoeken naar aanvullend draagvlak voorgelegd is aan de raden van beide gemeenten);
- de uitgifte van de gronden op het bedrijventerrein de Brand II - met aanpassing van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' die toegelaten kunnen worden - meer toe te spitsen op (middel)zware industrie en logistieke bedrijven, waarbij bedrijven die een watergebonden karakter hebben nog wel de voorkeur genieten maar watergebonden bedrijvigheid in planologisch opzicht geen exclusief gebruiksrecht verkrijgt op de gronden.

Verder is van belang dat de planontwikkeling inspeelt op de provinciale plannen tot verdere opwaardering van de N279, waarbij de verkeersdoorstroming bij de aansluiting van de provinciale weg op de rijksweg A2 zal verbeteren, de bereikbaarheid van het uit te breiden bedrijventerrein wordt verbeterd, ongewenst sluipverkeer over de Beusingsdijk en de Berlicumseweg wordt teruggedrongen en de verkeersveiligheid nabij de Brand wordt vergroot.

### 3) Wij bieden u dit stuk ter informatie aan.

Steller : Damen

**Tel.** : 6155623

**E-mail** : [m.damen@s-hertogenbosch.nl](mailto:m.damen@s-hertogenbosch.nl)

#### 4) Aanleiding/recente besluitengeschiedenis

Overeenkomstig de bepalingen van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'De Brand II' met ingang van 29 september 2014 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Daarbij is eenieder de mogelijkheid geboden schriftelijk of mondeling een inspraakreactie in te brengen m.b.t. het voorontwerpbestemmingsplan. Uw raad is hierover geïnformeerd bij raadinformatiebrief d.d. 9 september 2014 (reg. nr. 3967049). Tijdens de inspraaktermijn zijn verschillende schriftelijke inspraakreacties ontvangen van bewoners en andere belanghebbenden uit de omgeving van het plangebied. Daarnaast zijn vooroverlegreacties ontvangen van Provincie, Rijkswaterstaat en Waterschap.



*Plangebied De Brand II*

## 5) Inhoud

### Inspraak

De ingekomen inspraakreacties richten zich in hoofdzaak op een vijftal aspecten van de beoogde planontwikkeling, welke onderstaand op onderwerp samengevat worden weergegeven (*in cursief*) en van commentaar worden voorzien.

- windmolens

*Aanleg windmolenpark leidt tot horizonvervuiling en aantasting van de beleving van het natuurlijke landschap en schade aan de betekenis van het aanliggende gebied voor onder meer recreatieve en toeristische functies. Voorts vormt een windmolenpark een directe bedreiging voor vogels en vleermuizen, en wordt het woon- en verblijfsklimaat voor bewoners in de omgeving aangetast onder invloed van geluidhinder en slagschaduw. Onder invloed van de realisering van windmolens zullen woningen in de omgeving in waarde dalen en kunnen woningbouwinitiatieven in de omgeving verstoord worden.*

*Bij de aanwijzing van de mogelijke windmolenlocaties heeft geen deugdelijke afweging plaatsgevonden met mee te wegen belangen van grondeigenaren en andere belanghebbenden (bedrijven en woningen in directe omgeving). Daarnaast zijn er voor de omgeving minder belastende methoden om (duurzame) energie te winnen.*

*Vanuit de impact die windmolens op de omgeving zullen hebben dient de ontwikkeling van een windmolenpark maatschappelijke betekenis te hebben voor de samenleving.*

*Initiatiefnemers en betrokkenen rondom het windmolenpark worden uitgenodigd om het initiatief in te richten en te exploiteren als sociale onderneming.*

Commentaar:

Gebleken is dat vanuit de (directe) omgeving maar zeer beperkt draagvlak is voor het beoogde windmolenpark. Vanuit de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel is voorts dringend verzocht om de mogelijkheid van realisering van een windmolenpark uit het (bestemmings)plan te schrappen.

Vanuit dit beperkte draagvlak en om recht te doen aan het eerder bestuurlijk vastgestelde uitgangspunt ten aanzien van het betrekken van de gemeente Sint Michielsgestel in de planontwikkeling voor de uitbreiding van het bedrijventerrein de Brand, is medio 2015 afgesproken dat er gezamenlijk met de buurgemeente gezocht zal worden naar mogelijkheden voor verbreding van het draagvlak voor realisering van windmolens nabij de Brand. Daarbij is aangegeven dat geen verdere stappen in planologische procedures voor het mogelijk maken van windturbines nabij de Brand zullen worden ondernomen, voordat de resultaten van het zoeken naar aanvullend draagvlak voorgelegd is aan de raden van beide gemeenten.

Omdat in deze zoektocht nog geen concrete resultaten zijn bereikt zal het in procedure te brengen ontwerpbestemmingsplan voor 'De Brand II' niet voorzien in het mogelijk maken van de plaatsing van windmolens in het plangebied.

- bedrijventerrein

*Gevreesd wordt voor zware hinder naar de (woon)omgeving van de op het nieuwe bedrijventerrein geprojecteerde bedrijvigheid. Voorts bestaat de angst dat 'De Brand II' de opmaat is voor verdere uitbreiding van bedrijventerrein en daarmee escalatie van de overlast. Gesteld wordt dat in de planregels opgenomen dient te worden dat alleen direct watergebonden bedrijven zijn toegestaan.*

*Ten behoeve van de rechtszekerheid zou slechts één Staat van bedrijfsactiviteiten gehanteerd dienen te worden zónder afwijkingsmogelijkheden.*

*Er wordt op gewezen dat de toevoeging van het 'natte' bedrijfsterrein leidt tot versnippering van de watergebonden bedrijvigheid binnen de gemeente en kan leiden tot een neerwaartse spiraal in het functioneren van de Rietvelden. De economische noodzaak tot realisering van 'De Brand II' wordt in twijfel getrokken. De geprojecteerde ligging van het nieuwe bedrijventerrein nabij het Kanaalpark en het Aa-dal is ongelukkig gekozen omdat de natuurontwikkeling daarmee aan de westzijde een harde confrontatie krijgt met de meest belastende vormen van bedrijvigheid.*

Commentaar:

Vanwege de ligging aan het Maximakanaal, de nabijheid van de rijksweg A2 en de provinciale N279 en het ontbreken van 'reguliere' woonclusters in de directe omgeving leent de beoogde bedrijvenlocatie 'De Brand II' zich goed voor vestiging van 'zwaardere' bedrijvigheid.

Met het toelaten van bedrijvigheid tot (ten hoogste) milieucategorie 5.2 zal de als relevant te beschouwen hinderuitstraling naar de omgeving beperkt blijven tot een gebied in de orde van grootte van maximaal 500 meter ten opzichte van de hinderbron (richtafstand invloed bedrijvigheid milieucategorie 5.2. op gemengd gebied uit VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering).

Specifiek naar het hinderaspect geluid waarborgt de geluidzonering dat vanuit het nieuwe bedrijventerrein nergens een hogere geluidsbelasting dan 55 dB(A) gelegd zal worden op gevels van geluidgevoelige bestemmingen. Buiten een afstand van 400 meter van het uitgebreide bedrijventerrein doet zo'n geluidsbelasting zich helemaal niet voor.

Voorts zal op basis van het bijgestelde plan geen cumulatie kunnen optreden met het geluid van windturbines.

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid zal - gemeten aan de wettelijke normstelling ten aanzien van plaatsgebonden risico - de invloed van bedrijvigheid helemaal niet buiten het bedrijventerrein reiken.

Verder wordt de mogelijke invloed van geurhinder via de planregels teruggedrongen naar een niveau dat aansluit bij het karakter van de aanliggende agrarische en bedrijfsomgeving en dat geen bedreiging vormt voor de op grotere afstand gelegen reguliere woongebieden. Bedrijven die een geuruitstraling hebben die de milieucategorie 5.1. overstijgt (richtafstand 500 meter naar rustige woonwijk) worden specifiek uitgesloten.

Op de voor woonfuncties relevante hinderaspecten geluid, gevaar en geurhinder draagt de specifieke regelgeving van de planvorming bij tot voldoende waarborging van het woon- en verblijfsklimaat in de omgeving.

De beoogde invulling van 'De Brand II' vloeit rechtstreeks voort uit de in het verleden gemaakte afspraken met Rijk, Provincie en buurgemeente omtrent het gebruik van de gronden tussen de kanaalomlegging (Maximakanaal) en het bestaande bedrijventerrein 'De Brand'. De uitbreiding vormt geen opmaat voor verdere toevoeging van bedrijfsterrein, maar slechts een passende invulling van de beschikbare ruimte aan de westzijde van het kanaal. Ook in de Provinciale Verordening Ruimte is geen sprake van een aanvullende reservering voor bedrijfsgronden in de omgeving.

Op het bedrijventerrein De Brand II wordt (middel)zware bedrijvigheid en groothandel toegelaten in de milieucategorieën 3.1 t/m 5.2 alsmede de daar aan gerelateerde verkeers-, parkeer-, en overige (nuts)voorzieningen. Zwaardere bedrijvigheid in de milieucategorieën 5.3 en hoger wordt uitdrukkelijk niet toegelaten.

Uit regionaal bedrijfsterreinonderzoek is naar voren gekomen dat de behoefte aan nieuwe bedrijfskavels de komende 10 à 15 jaar voornamelijk afkomstig is van de logistieke sector en in veel mindere mate van de industrie. Diverse trends en ontwikkelingen maken dat (alleen) voor logistiek er nog sprake is van een relatief constante vraag naar nieuwe locaties van een marktconform/concurrerend prijsniveau.

Op basis van bovenstaande inzichten moet geconstateerd worden dat er de komende jaren onvoldoende 'markt' is voor toevoeging van een containeroverslag op het bedrijventerrein De Brand II, en dat de 'markt' voor watergebonden bedrijvigheid op de Brand II vooral gezocht moet worden in de selecte kring van grootschalige bedrijven met tank- en bulkvervoer van grondstoffen en producten.

In aanvulling daarop is in het segment watergebonden bedrijvigheid binnen de gemeente nog wel behoefte aan grote uitgeefbare kavels geschikt voor (middel)zware bedrijven die in verband met ruimtegebrek of milieutechnische redenen niet op de huidige locatie kunnen uitbreiden, of waarvan verplaatsing wenselijk is met het oog op een betere segmentering van het betreffende bedrijventerrein of het mogelijk maken van milieugevoelige functies in de omgeving. De Brand II kan (deels) voorzien in de ruimtevrage die voortvloeit uit gewenste bedrijfsverhuizingen binnen de gemeente. Maar ook in dit segment hebben zich nog geen directe gegadigden voor 'De Brand II' gemeld.

Wel zou de gemeente nog een regiofunctie kunnen vervullen met het terrein in te zetten voor herhuisvesting van grootschalige zware bedrijvigheid (t/m milieucategorie 5.2) van buiten de gemeentegrenzen. De relatief bescheiden omvang van het bedrijventerrein en de beperkte diepte van de kavels ten opzichte van het Maximakanaal vormen al een aanzienlijke belemmering voor het aantrekken van grootschalige bedrijvigheid. En zeker als een deel van het bedrijfsterrein daarbij nog ingezet moet worden voor laad- en losfaciliteiten aan het water. Een optimale benutting van de beperkt beschikbare ruimte op 'De Brand II' verdraagt zich moeilijk met het exclusief voor watergebonden bedrijvigheid inzetten van de gronden. De exploitatie van het terrein wordt daarmee te zwaar onder druk gezet met alle financiële gevolgen van dien.

Vanuit dat oogpunt is er voor gekozen de uitgifte van de gronden op het bedrijventerrein de Brand II meer toe te spitsen op (middel)zware industrie en logistieke bedrijven, waarbij bedrijven die een watergebonden karakter hebben nog wel de voorkeur genieten maar watergebonden bedrijvigheid in planologisch opzicht geen exclusief gebruiksrecht verkrijgt op de gronden. Daarmee kunnen de specifieke mogelijkheden van De Brand II (ruimte voor bedrijvigheid in de milieucategorie 5.2, waterontsluiting) zo goed mogelijk worden benut, maar markttechnisch wel tegen de achtergrond van een concurrerende ruimtevrage vanuit niet watergebonden bedrijvigheid in bijvoorbeeld de logistieke sfeer.

- verkeersaspecten

*Onder invloed van een tweede aansluiting van het totale bedrijventerrein nabij de Beusingsdijk wordt de verkeerssituatie ter plaatse van de kruising van Beusingsdijk met de N279 nog onoverzichtelijker en gevaarlijker. Onder invloed van de steeds zwaardere verkeersbelasting van de N279 en de rijksweg A2 en de daarbij optredende overbelasting bestaat vrees voor (nog meer) sluipverkeer over de Beusingsdijk en Wamberg.*

Ter verdere verbetering van de regionale verkeersdoorstroming op de N279, de aansluiting op de A2, en de bereikbaarheid van het bestaande bedrijventerrein (en geprojecteerde uitbreiding) is door de Provincie onlangs - in samenwerking met onder meer de betrokken gemeenten en Rijkswaterstaat - een onderzoek opgestart naar verdere optimalisering van de verkeersstructuur op/aan de N279 en bijstelling van het Provinciaal Inpassingsplan voor de N279. Het uitgangspunt van ontsluiting van de Brand II via de weg Schorpioen op het bestaande bedrijventerrein blijft daarbij gehandhaafd.

Na veelvuldig overleg tussen de betrokken overheden is een planopzet ontwikkeld waarin de aansluiting van de N279 op het bestaande bedrijventerrein De Brand (ter plaatse van de weg Eenhoorn) wordt vormgegeven met een halve ongelijkvloerse kruising waarin slechts afwikkeling van het verkeer vanaf/naar de westelijke richting (A2) mogelijk is. Verkeer van en naar de oostelijke richting wordt in de plannen afgewikkeld via een nieuwe aansluiting aan de Beusingsdijk.

De keuze voor de halve aansluiting vloeit voort uit de noodzaak de verkeersafwikkeling ter hoogte van de bestaande ontsluiting op de Brand zoveel mogelijk te ontvlechten naar rijrichting om een betere doorstroming te krijgen op het traject N279-A2 en andersom.

De ongelijkvloerse kruising gaat meerwaarde bieden op doorstroming, veiligheid en leefbaarheid. In de ochtendspits loopt de wachtrij vanuit Utrecht naar De Brand regelmatig zo lang op, dat deze op de rijbaan van de N279 komt en tot gevaarlijke situaties leidt. In de ongelijkvloerse oplossing worden de verkeersstromen gescheiden, wat een enorme verbetering van de verkeersveiligheid geeft.

De afrit van de N279 vanuit Veghel ter plaatse van de nieuwe aansluiting Beusingsedijk komt in het verlengde te liggen van de bestaande weg De Schorpioen. De nieuwe aansluiting op de Beusingsedijk verbetert de verkeersafwikkeling van het bestaande bedrijventerrein De Brand en biedt tevens de ruimte voor een goede ontsluiting van het nog te ontwikkelen aanvullende bedrijventerrein De Brand II.

De beoogde optimalisatie - welke vormgegeven zal worden in een bijstelling van het Provinciaal Inpassingsplan - zal de verkeersdoorstroming bij de aansluiting van de provinciale weg op de rijksweg A2 verbeteren, voorziet voor wat veiligheidsaspecten ook in een betere verkeersstructuur en zal bijdragen aan het terugdringen van ongewenst sluipverkeer over de Beusingsedijk en de Berlicumseweg.

- landschappelijke inpassing

*De ruimtelijke inpassing van (windturbines en) silo's tot 40 meter is een lastige opgave. De voorgestane landschappelijke inpassingsmaatregelen geven slechts verzachting ten aanzien van de ingrijpende ruimtelijke ingrepen. Er wordt geen inzicht gegeven in het beschikbaar budget voor inpassingsmaatregelen en de wijze waarop de uitvoering van de benodigde maatregelen wordt geborgd.*

*Door binnen het plangebied of aan de oostzijde van het Maximakanaal in maatwerk zorg te dragen voor een goede afscherming met inplant kan de visuele uitstraling van het (nieuwe) bedrijventerrein naar het Aa-dal en het landgoed de Wamberg beperkt worden. Het bestemmingsplan dient daarvoor harde randvoorwaarden te bevatten.*

Commentaar:

De maximale bouwhoogte voor gebouwen op het geprojecteerde bedrijventerrein bedraagt 15 meter. Met afwijking van de planregels kunnen gebouwen tot 20 meter worden toegelaten, en bouwwerken tot maximaal 40 meter (silo's). Maar daarbij gaat het om toepassen van maatwerk in relatie met de visuele uitstraling naar de omgeving, milieu- en veiligheidsaspecten en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De voorgeschreven afweging van belangen met inachtneming van voornoemde aspecten waarborgt - in samenhang met de fysieke afscherming van het bedrijventerrein aan de oostzijde van het kanaal en langs de Aa - een toereikende ruimtelijke inpassing in de omgeving.

De fysieke landschappelijke afscherming van het uitgebreide bedrijventerrein wordt primair vormgegeven aan de oostzijde van het Maximakanaal en strekt zich uit over de volle lengte van het geprojecteerde bedrijventerrein. In aanvulling daarop is aan de zuidzijde van het nieuwe bedrijventerrein voorzien in aanvullende beplanting en zal in overleg met het waterschap ten noorden van de doorsnijding van het plangebied door de Aa aanvullende beplanting gerealiseerd worden.

Daarmee zijn de drie zijden van het bedrijventerrein die aansluiten op het open landschap landschappelijk ingepast.

De westzijde van het nieuwe bedrijventerrein - die aansluit op bestaand bedrijventerrein - verlangt geen landschappelijke inpassing. Ook speelt binnen de planopzet het aspect van landschappelijke inpassing van windmolens geen rol meer.

### Vooroverleg

Tegelijk met het opstarten van de inspraakprocedure is het voorontwerpplan 'De Brand II' eind september 2014 ook in vooroverleg gebracht bij verschillende overheidsinstanties. Vanuit Rijkswaterstaat, Provincie en waterschap is daarbij schriftelijke gereageerd op de planvorming.

Op verzoek van Rijkswaterstaat zijn in het (ontwerp)bestemmingsplan aanvullende regels opgenomen die toezien op de waarborging van de veiligheid van de scheepvaart op het Maximakanaal, en bescherming bieden aan de waterkerende functie van de kanaaldijk. Daarnaast is in de plantoelichting de een nadere verantwoording als bedoeld in artikel 3.2. van de provinciale Verordening Ruimte gegeven met betrekking tot de landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering van het landschap in relatie met de uitbreiding van het bedrijventerrein.

Tenslotte is overeenstemming met het waterschap bereikt ten aanzien van het niveau van waterberging dat nodig is voor het hydrologisch neutraal ontwikkelen van het gebied (rekening houdend met aspecten als kwelgevoeligheid en wateropstuwing).

### Aanvullend onderzoek Flora- en faunawet

Aanvullend onderzoek naar aanleiding van eerdere quickscans wijst op de aanwezigheid van buizerds, torenvalken en broedvogels in het plangebied. Met buiten de broedperiode van de vogels uit te voeren mitigerende maatregelen, waarbij voorzien wordt in alternatieve nestplaatsen, kan de aanwezigheid van genoemde soorten in de directe omgeving genoegzaam gewaarborgd worden.

In het plangebied zijn voorts verse en oude knaagsporen van bevers gevonden, maar is geen beverhol in gebruik aangetroffen. Hieruit kan worden afgeleid dat de bever geen vaste verblijfplaats heeft in het plangebied, maar in de oevers van de Aa en die van een sloot ten noorden van het plangebied. De bever gebruikt het plangebied wel als foerageergebied. Dit betreft met name de wilgen aan de sloot die evenwijdig loopt aan het Orionpad.

In deze sloot komt ook de kleine modderkruiper voor. Omdat aan deze sloot geen werkzaamheden plaatsvinden is geen negatief effect te verwachten op het bestaand gebruik als foerageergebied voor de bever en verblijfsgebied voor de modderkruiper.

De gewone dwergvleermuis en de laatvlieger gebruiken het plangebied eveneens om te foerageren. Deze functie is echter niet essentieel voor het plangebied, in de omgeving van het plangebied zijn voldoende alternatieve foerageerplaatsen voor deze soorten. Negatieve effecten als gevolg van de ingreep zijn zodoende niet te verwachten.

In het kader van de zorgplicht moet bij het bouwrijp maken of andere ingrepen op de gronden binnen het plangebied rekening gehouden worden met de aanwezigheid van amfibieën, vissen en konijnen. Met het voorzien in een vrije vluchtweg bij ingrepen op de gronden in het betrokken gebied kan overtreding van de Flora- en faunawet worden voorkomen.

### Onderzoek stikstofdepositie

Specifiek voor stikstof is onderzoek uitgevoerd naar de omvang van de depositie vanwege de uitbreiding van het bedrijventerrein De Brand II op de beschermde natura 2000-gebieden in de omgeving. Om het planeffect van de nieuwe invulling van het plangebied vast te stellen zijn berekeningen uitgevoerd voor de referentiesituatie en de beoogde eindsituatie met volledige invulling van het bedrijventerrein met representatieve (middel)zware bedrijven. Dit planeffect dient vervolgens aan de wetgeving te worden getoetst.

Uit het onderzoek volgt dat het planeffect op het meest nabij gelegen stikstofgevoelig habitat van het Bossche Broek 0,7 tot 0,9 mol N/ha/jaar zal bedragen met een maximum van 0,95 mol N/ha/jaar. Ter plaatse van andere natuurgebieden in de bredere omgeving (Loonse en Drunense



Duinen & Leemkuilen, Kampina & Oisterwijkse Vennen en Rijntakken) bedraagt het planeffect nog maximaal 0,2 tot 0,3 mol N/ha/jaar. Op alle natura 2000-gebieden blijft het projecteffect van realisering van het totale bedrijventerrein daarmee onder de waarde van 1 mol N/ha/jaar, welke in de regelgeving van de Programmatische Aanpak Stikstofdepositie (PAS) tot een vergunningsvereiste op grond van de Natuurbeschermingswet kan leiden.

Binnen de bepalingen van de PAS betekent dit dat bij uitgifte van de gronden ten behoeve van bedrijvigheid normaliter volstaan kan worden met afzonderlijke meldingen van de berekende stikstofdepositie die voortvloeit uit activiteiten vermeld in de inkomende vergunningsaanvragen. In overleg met het bevoegd gezag kan echter ook overwogen worden één integrale melding te doen met betrekking tot het gezamenlijk projecteffect van een integrale representatieve invulling van het totale toe te voegen bedrijventerrein.

#### Vervolgprocedure

Het bijgestelde (ontwerp)bestemmingsplan wordt met de bijbehorende (ontwerp)geluidzone en de daaraan gerelateerde ontwerpbeschikking hogere waarden en de aangepaste (ontwerp)-welstandsparagraaf ter visie gelegd met de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te brengen. Na verwerking van de ingekomen reacties zal het bestemmingsplan c.a. aan uw raad worden aangeboden voor vaststelling.

#### **6) Financiële paragraaf**

- 7) De voorgenomen ontwikkelingen dienen gekwalificeerd te worden als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Opgemerkt wordt, dat er sprake is van een sluitende grondexploitatie. Dit impliceert, dat er sprake is van een economisch uitvoerbaar plan.

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. toelichting ontwerpplan
2. regels ontwerpplan
3. verbeelding ontwerpplan
4. eindverslag inspraak en vooroverleg
5. staat van bedrijfsactiviteiten
6. geluidverkavelingskaart
7. geluidzone industrie (totaal)
8. aanvulling welstandsnota