

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 165599
B&W verg. : 21 mei 2013
Commissie : ROB
Cie_verg. : 11 juni 2013
Raadsverg. : 25 juni 2013

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Autotron

1) Status

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

2) Samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan 'Autotron' heeft van 4 maart 2013 tot en met 15 april 2013 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ontvangen, namelijk van waterschap Aa en Maas. In de zienswijze verzoekt het waterschap de leggerwatergang aan de oostzijde van het plangebied te bestemmen als 'Water'. Een tweede verzoek van het waterschap is om eventuele uitbreidingen 'hydrologisch neutraal' te ontwikkelen. Beide verzoeken hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Behalve de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze zijn er ook ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen zijn:

1. Op de verbeelding zijn aan de noordwest- en zuidoostzijde de bestemmingsvlakken 'Cultuur en ontspanning' (gedeeltelijk) gewijzigd in de bestemming 'Groen' overeenkomstig de groenstructuur uit de ruimtelijke onderbouwing.
2. Op de verbeelding is -in verband met de cultuurhistorische hoofdstructuur- op de noordelijke bestemmingsvlakken 'Cultuur en ontspanning' gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' gelegd.
3. Op de verbeelding ligt de functieaanduiding 'oever' in de bestemmingen 'Cultuur en ontspanning' en 'Groen'. Het is logischer als deze aanduiding alleen in de bestemming 'Groen' ligt. Daar waar de functieaanduiding 'oever' in de bestemming 'Cultuur en ontspanning' ligt, is die bestemming gewijzigd in de bestemming 'Groen';
4. In de regels zijn de toegelaten functies uit de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Cultuur en ontspanning' verduidelijkt conform het huidige gebruik. Zo is bijvoorbeeld een bioscoop uitgesloten.

3) Voorstel

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

1. de zienswijze van de in de 'Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Autotron' genoemde reclamant ontvankelijk en gegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Autotron' met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002145-1401, en de regels 'Autotron', zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Autotron', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002145-1401.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

In 1987 is het automuseum Autotron uit Drunen verplaatst naar Rosmalen. Daar werd het Autotron een attractiepark met thema's als verkeer en vervoer, wonen en communicatie en educatie. Op het park waren naast het museum een oldtimerbaan, een kartbaan, een verkeerstuin, een rondvaartboot en een smalspoortrein en het Huis van de Toekomst aanwezig. Sinds 1990 wordt op het terrein het jaarlijks terugkerend grastennistoernooi georganiseerd. In 1994 is dit gebruik vastgelegd in het bestemmingsplan 'Themapark Autotron'.

Vanwege de veranderende marktomstandigheden is het gebruik van het park in de loop der jaren verschoven van een themapark / dagrecreatiepark, naar een multifunctionele leisure accommodatie, waar een groot en breed scala aan beurzen, evenementen, feesten en partijen wordt georganiseerd. Een belangrijke aanvulling is tevens het educatieve rijvaardigheidscentrum, waar veiligheidstrainingen worden gehouden.

Omdat het huidige gebruik niet meer overeenkwam met de toen geldende milieuvergunningen en het geldende bestemmingsplan uit 1994, heeft Libéma, de exploitant van Autotron, in 2011 een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd. Vanwege de strijd met het bestemmingsplan is, teneinde de omgevingsvergunning te kunnen verlenen, afgeweken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en in de inspraak en het vooroverleg gebracht. Op 22 mei 2012 heeft het college ingestemd met de ruimtelijke onderbouwing. Hierover is uw raad op 26 juni 2012 bij raadsinformatiebrief met reg.nr. 12.0503 geïnformeerd. Het college heeft op 27 november 2012 ingestemd met de beschikking omgevingsvergunning (zie B&W voorstel d.d. 27 november 2012 met reg.nr. 102500). Op 29 november 2012 is de omgevingsvergunning verleend.

In vervolg op de verleende omgevingsvergunning is het ontwerp bestemmingsplan 'Autotron' opgesteld. Over het ontwerp plan bent u op 23 april 2013 bij raadsinformatiebrief met reg.nr. 134215 geïnformeerd.

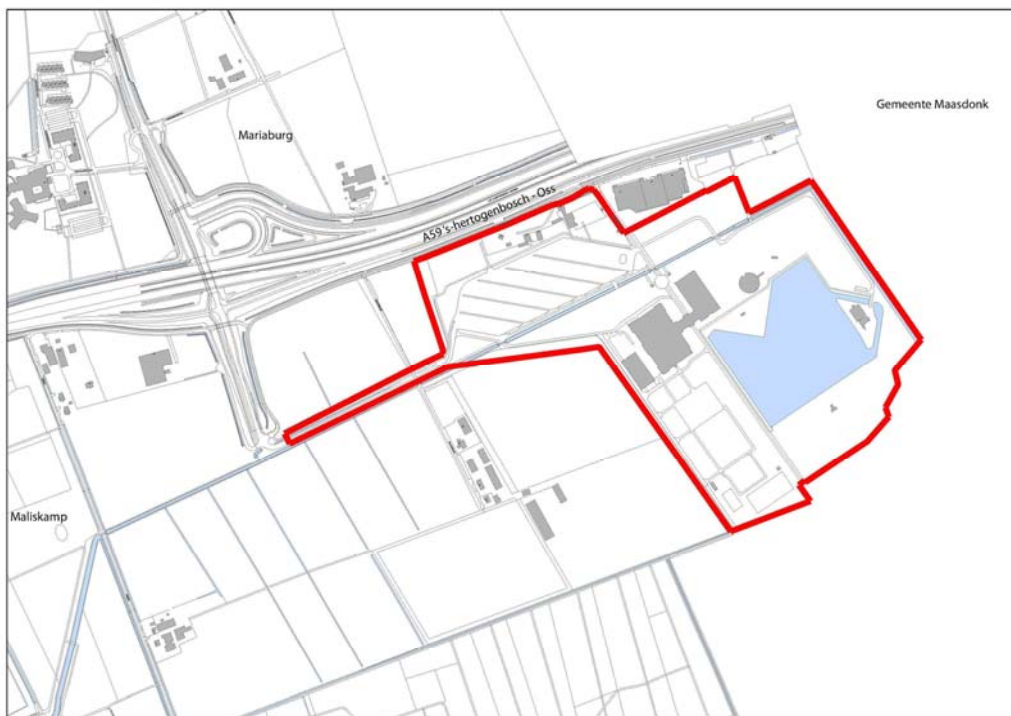
5) Inhoud

Ligging en begrenzing plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden van Libéma en Autotron in Rosmalen.

Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- de autosnelweg A59 in het noorden;
- de gemeentegrens met Maasdonk in het oosten;
- het vakantiepark Dierenbos (voormalig recreatieoord Vinkeloord) in het zuiden;
- het agrarische gebied 't Vinkel in het westen.



Autotron is één van de bedrijven, die deel uitmaakt van het concern Libéma. Het grootste deel van de gronden in het plangebied zijn eigendom van Autotron. De strook grond met kantoorgebouwen aan de noordzijde van het plangebied zijn eigendom van Libéma.

Opzet planregeling

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

In het kader van de omgevingsvergunning heeft Libéma de wens van een nieuw parkeerterrein aan de noordzijde van het rijvaardigheidscentrum (Safety Experience Center) kenbaar gemaakt. Omdat die wens toen niet kon worden gehonoreerd, is die nu ingevuld door een wijzigingsbevoegdheid in het voorliggende bestemmingsplan 'Autotron'.

Ingekomen zienswijzen / burgerparagraaf

Het ontwerp bestemmingsplan 'Autotron' heeft van 4 maart 2013 tot en met 15 april 2013 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ontvangen, namelijk van waterschap Aa en Maas.

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

De essentie van de zienswijze is als volgt:

1. Het waterschap verzoekt de leggerwatergang aan de oostzijde van het plangebied in navolging van de oost-west lopende watergang te bestemmen als 'Water'.
2. Het waterschap stelt als eis dat eventuele toekomstige uitbreidingen, die niet vallen onder de 'dakoppervlak-uitruil-afspraken' hydrologisch neutraal te worden ontwikkeld.

Onze beoordeling (van de essentie) van de zienswijze is als volgt

1. De leggerwatergang aan de oostzijde van het plangebied is bestemd als 'Water'.
2. De eis om eventuele uitbreidingen 'hydrologisch neutraal' te ontwikkelen is in de plantoelichting toegevoegd.

Lijst van wijzigingen (verbeelding en regels)

De bijgevoegde lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Autotron' 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 belangrijkste ambtshalve wijzigingen en de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze.

Ambtshalve wijzigingen:

1. Op de verbeelding zijn aan de noordwest- en zuidoostzijde de bestemmingsvlakken 'Cultuur en ontspanning' (gedeeltelijk) gewijzigd in de bestemming 'Groen' overeenkomstig de groenstructuur uit de ruimtelijke onderbouwing.
2. Op de verbeelding zijn de bouwvlakken in het meest noordelijke bestemmingsvlak 'Cultuur en ontspanning' nauwkeuriger rondom de bestaande gebouwen gelegd.
3. Op de verbeelding is -in verband met beleid van Rijkswaterstaat- aan de noordzijde van het meest noordelijke bestemmingsvlak 'Cultuur en ontspanning' de grens van het bouwvlak iets in zuidelijke richting verschoven. De grens ligt in het verlengde van de noordelijke gevel van het kantoorgebouw Graafsebaan 133.
4. Als gevolg van de aanpassing van de bestemmings- en bouwvlakken zijn de bebouwingspercentages op de verbeelding eveneens aangepast.
5. Op de verbeelding is -in verband met de cultuurhistorische hoofdstructuur- op de noordelijke bestemmingsvlakken 'Cultuur en ontspanning' en 'Verkeer' gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' gelegd.
6. Op de verbeelding ligt de functieaanduiding 'oever' in de bestemmingen 'Cultuur en ontspanning' en 'Groen'. Het is logischer als deze aanduiding alleen in de bestemming 'Groen' ligt. Daar waar de functieaanduiding 'oever' in de bestemming 'Cultuur en ontspanning' ligt, is die bestemming gewijzigd in de bestemming 'Groen'.
7. In de regels zijn de toegelaten functies uit de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Cultuur en ontspanning' verduidelijkt conform het huidige gebruik. Zo is bijvoorbeeld een bioscoop uitgesloten. Op grond van de volgende motivering is een bioscoop in het plangebied niet wenselijk: Culturele voorzieningen zoals een bioscoop dienen vanwege synergie-effecten te zijn gevestigd in de (binnen)stad. De nabijheid van en concentratie aan voorzieningen in de (binnen)stad zorgen voor een onderlinge wisselwerking en dynamiek tussen de aanwezige voorzieningen. Die leiden op hun beurt tot synergie-effecten. De vestiging van een solitaire bioscoop op een perifere locatie (= Autotron) leidt niet tot de gewenste synergie-effecten en doet daarmee dus afbreuk aan de (binnen)stad.
In de regels (bestemmingsomschrijving en de gebruiksregels) van de bestemming 'Cultuur en ontspanning' is een bioscoop thans uitgesloten.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat Libéma/Autotron reeds is geïnformeerd over het niet toestaan van een bioscoop op het terrein van Autotron.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze:

1. Op de verbeelding is de leggerwatergang aan de oostzijde van het plangebied bestemd als 'Water'.
2. In de toelichting is de eis om eventuele uitbreidingen 'hydrologisch neutraal' te ontwikkelen toegevoegd.

Informeel verzoek Libéma/Autotron inzake nieuwe toegangsweg en nieuw parkeerterrein

Libéma/Autotron heeft de gemeente informeel verzocht medewerking te verlenen aan enerzijds het opwaarderen van de bestaande weg (Harensestraat) als nieuwe toegangsweg voor het Safety Experience Center (SEC) op het terrein van Autotron en anderzijds het realiseren van een nieuw parkeerterrein ten oosten van de kantoorgebouwen van Libéma en ten behoeve van het personeel en bezoekers van Libéma.

Over het tweeledige verzoek zal ons college -los van de bestemmingsplanprocedure- een separaat besluit nemen. De reden om een apart besluit te nemen is dat er een aantal onderwerpen (o.a. eigendom, verkeer, bomen, stedenbouw/landschap, milieu, water en kostenverhaal) nog verder uitgezocht moeten worden en integraal afgewogen moeten worden. Mocht het collegebesluit positief uitvallen dan zal er een aparte planologische procedure worden gevolgd.

Libéma/Autotron zal over het voorgaande apart worden geïnformeerd. Dit verzoek wordt derhalve in het kader van dit bestemmingsplan niet meegenomen.

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.

6) Financiële paragraaf

Met het nieuwe bestemmingsplan 'Autotron' worden de huidige omgevingsvergunning van 29 november 2012 en de bestaande planologische rechten planologisch vastgelegd. Ook voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt (op basis van de geldende planologische rechten), hebben die geen financiële consequenties voor de gemeente. Een uitzondering hierop vormt de wijzigingsbevoegdheid voor het nieuwe parkeerterrein aan de noordzijde van het rijvaardigheidscentrum. Bij toepassing van die bevoegdheid is de gemeentelijke legesverordening van toepassing. Daarmee is het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar.

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 'Autotron'
2. lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Autotron'

Ter inzage:

1. ontwerp bestemmingsplan 'Autotron' zoals ter visie gelegd ex artikel 3.8, lid 1 Wro
2. definitief (ontwerp-) bestemmingsplan 'Autotron' behorend bij onderhavig raadsvoorstel
3. zienswijze Waterschap Aa en Maas

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 25 juni 2013;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 mei 2013, regnr.165599;

overwegende, dat met ingang van 4 maart 2013 het ontwerp bestemmingsplan 'Autotron' 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 Autotron';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 mei 2013, regnr. 1653599, met bijbehorende 'Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Autotron 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 en gegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. de zienswijze van de in de 'Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Autotron' genoemde reclamant ontvankelijk en gegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Autotron' met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002145-1401, en de regels 'Autotron', zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Autotron', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002145-1401.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°, 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,



drs. A. van der Jagt

De voorzitter,



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

Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Autotron'

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

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van:
Bijlage No: **25 JUN 2013**
mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



1. Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan 'Autotron' heeft met ingang van 4 maart 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 1 maart 2013 en De Bossche Omroep van 3 maart 2013. De publicatie is tevens op 1 maart 2013 op de gemeentelijke website geplaatst.

Er is één schriftelijke zienswijze ontvangen. De zienswijze is ingediend door het waterschap Aa en Maas.

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.

2. Zienswijze waterschap Aa en Maas

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 4 april 2013 ontvangen. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen (de termijn van terinzagelegging eindigde op 15 april 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 zienswijze

1. Het is niet duidelijk of de leggerwatergang, die het Autotron aan de oostzijde begrenst, binnen de bestemming 'Groen' valt. Als dit het geval is, verzoekt reclamant de leggerwatergang in navolging van oost-west lopende leggerwatergang te bestemmen als 'Water'.
2. Verder dienen eventuele toekomstige uitbreidingen, die niet vallen onder de 'dakoppervlak-uitruil-afspraken' hydrologisch neutraal te worden ontwikkeld. Hierbij dient afstromend water van nieuwe parkeerplaatsen niet lokaal in de bodem te infiltreren ter bescherming van de grondwaterkwaliteit. Gezocht dient te worden naar een andere verwerking van de wateropgave, waarbij onvertraagde afvoer op de Kleine Wetering in principe niet is toegestaan.
3. In de email van 20 maart 2013 heeft de gemeente aan het waterschap gevraagd een standpunt in te nemen over een informeel verzoek van Libéma voor een nieuwe parkeerplaats voor het personeel nabij het kantoorgebouw. Deze is ongeveer 2.000 m² groot en biedt plaats aan 80 auto's. Aan de aanleg van deze parkeerplaats worden de voorwaarden gekoppeld uit punt 2 van de zienswijze gekoppeld. De Provinciale Milieuverordening dient hierbij in acht te worden genomen. De parkeerplaats dient qua verharding ondoorlatend te zijn. Verder adviseert reclamant olievervuilingen e.d. afkomstig van auto's te filteren met een 'coalescentiefilter'. De wateropgave bedraagt circa 100 m³ voor een bui T=10+10%. De noordelijk gelegen sloot ten opzichte van het plangebied, parallel aan en direct ten zuiden van de A59, biedt wellicht mogelijkheden om het water af te voeren. Deze sloot is ondoorlatend uitgevoerd om afspoelend hemelwater van de A59 af te voeren. Gebruik hiervan dient met Rijkswaterstaat, de provincie en Brabant Water te worden afgestemd.

Het opwaarderen van de oostelijk gelegen weg tot nieuwe hoofdontsluitingsweg van het Autotron is hierbij buiten beschouwing gelaten.

Beoordeling zienswijze

1. De door reclamant bedoelde watergang (noord-zuid georiënteerd) ligt inderdaad binnen de bestemming 'Groen' c.q. het plangebied. De watergang is bestemd als 'Water'.
2. Het plangebied ligt in zijn geheel in een grondwaterbeschermingsgebied. Ter bescherming van het grondwater is op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen en is in de regels een vergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. De eis om eventuele uitbreidingen 'hydrologisch neutraal' te ontwikkelen is als aanvulling toegevoegd in de plantoelichting.
3. Dit derde element uit de zienswijze maakt formeel geen onderdeel uit van de zienswijze en heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Het betreft een standpuntbepaling van reclamant op verzoek van het college.

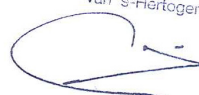
Libéma/Autotron heeft de gemeente informeel verzocht medewerking te verlenen aan enerzijds het opwaarderen van de bestaande weg (Harensestraat) als nieuwe toegangsweg voor het Safety Experience Center (SEC) op het terrein van Autotron en anderzijds het realiseren van een nieuw parkeerterrein ten oosten van de kantoorgebouwen van Libéma en ten behoeve van het personeel en bezoekers van Libéma. Vanwege de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied is het tweede deel van het verzoek -met betrekking tot het parkeerterrein- ter advisering voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Over het tweeledige verzoek zal het college -los van de bestemmingsplanprocedure- een apart besluit nemen. Hierbij zal het standpunt van het waterschap betrokken worden.

Conclusie: de zienswijze van reclamant is gegrond met betrekking tot de onderdelen 1 en 2. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Autotron'

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

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van: **25 JUN 2013**
Bijlage No:
mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



1. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze

Ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan 'Autotron' zijn naar aanleiding van zienswijzen in de toelichting, de regels en de verbeelding de volgende wijzigingen aangebracht

1.1 Toelichting

1. In paragraaf 6.4 Water in relatie tot mogelijke ontwikkelingen is onder het kopje Grondwaterbescherming de volgende tekstuele aanvulling toegevoegd: 'Verder dienen eventuele uitbreidingen 'hydrologisch neutraal' ontwikkeld te worden.'

1.2 Verbeelding

1. De watergang (noord-zuid georiënteerd) aan de oostzijde van het plangebied is bestemd als 'Water'.

2. Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan 'Autotron' zijn ambtshalve in de toelichting, de regels en de verbeelding de volgende wijzigingen aangebracht:

2.1 Toelichting

1. Taal- en schrijffouten zijn verbeterd. Verder zijn ter verduidelijking redactionele aanpassingen in de toelichting doorgevoerd waaronder:
 - a. In paragraaf 1.3 is uiteengezet het onderscheid tussen Libéma en Autotron.
 - b. In paragraaf 2.4.1 is vermeld dat het pand Graafsebaan 127 functioneert als bedrijfswoning.
 - c. In paragraaf 2.6.2 is de zin 'Aangezien het plangebied ...' op het eind aangevuld met 'en een afwateringssysteem'.
2. In de toelichting zijn enkele nieuwe afbeeldingen vervangen c.q. toegevoegd. Het betreft de afbeeldingen 1.1, 2.1, 2.3, 2.5 en 2.6. De afbeeldingen zijn hernoemd.
3. De tekst in paragraaf 2.2 Ontstaansgeschiedenis is vervangen door de volgende tekst:

Libéma (Lips Beheermaatschappij) exploiteert onder meer Autotron Rosmalen en het zomerdorp Vinkeloord, dat tegenwoordig Libéma Vakantiepark Dierenbos heet. Het Autotron was oorspronkelijk in Drunen gevestigd. Het Autotron ontstond als hobby van de heer Lips senior. Hij verzamelde nostalgische auto's en bracht deze oldtimers in 1972 samen in een museumgebouw in Drunen. Door de uitbreiding van de verzameling auto's en het gebrek aan ruimte verhuisde het bedrijf naar Rosmalen. In 1987 is het bedrijf verhuisd naar de huidige locatie aan de A59. Hiervoor werd in 1985 een bestemmingsplan vastgesteld. Door uitbreiding met een aantal nieuwe attracties naast het automobielmuseum groeide Autotron uit tot een recreatief themapark met bovenregionale betekenis. Zo waren er onder andere een oldtimerbaan, kartbaan (sinds 1996), een verkeerstuin voor kinderen, een rondvaartboot en een smalspoortrein. De museumfunctie en themapark waren geopend van april tot oktober. In de overige maanden wordt het park gebruikt voor diverse aanverwante activiteiten. Met de koppeling aan thema's werd het eigen karakter van het park gewaarborgd en zou tevens worden voorkomen dat het themapark zou uitgroeien tot een pretpark. In 1989 werd het Huis van de Toekomst geopend, een innovatief project binnen het thema wonen en communicatie. Op de eilanden in de centrale waterplas nabij het Huis van de Toekomst waren dierenverblijven.

Met de herziening van het bestemmingsplan in 1994 werd een flexibele uitgroei van het themapark mogelijk gemaakt. Daarbij werden de thema's verkeer, vervoer, wonen en communicatie nader omschreven zodat duidelijker zou worden wat wel en wat niet toelaatbaar is. Tevens werd het gebruik voor beurzen, evenementen, partijen en promotionele activiteiten nader geregeld.

Vanaf 2004 heeft Autotron Rosmalen de exploitatie van het dagattractiepark beëindigd en specialiseert zich momenteel als evenementenlocatie met Expodome, Eventron en het Safety Experience Center.

4. De tekst in paragraaf 2.4.3 Terreinen voor buitenactiviteiten is vervangen door de volgende tekst:

Binnen het plangebied liggen twee terreinen voor buitenactiviteiten. Het eerste terrein betreft het Safety Experience Center (SEC), rijvaardigheidscentrum. Het terrein van het SEC is bijna volledig verhard (asfalt). Op het terrein staat een gebouwtje. Het tweede terrein betreft de tennisbanen (gras). Aan het begin van de zomer worden de tennisbanen gebruikt voor een jaarlijks terugkerend internationaal tennistoernooi. De tennisbanen kunnen ook als terrein voor andere doeleinden worden gebruikt.

5. In paragraaf 6.2. Beleidskader is een nieuwe laatste zin toegevoegde, luidende: ‘Ook worden extra bodembeschermende maatregelen voor diverse activiteiten opgelegd.’
6. In paragraaf 6.3 is de laatste zin ‘De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan gevoegd’ geschrapt.
7. Paragraaf 7.3.2, onder het kopje artikel 4 Groen is als volgt aangevuld:

De noordelijke oever van de Kleine Wetering is voorzien van de functieaanduiding 'oever'. Hiermee wordt beoogd de oever in te richten als een natuurvriendelijke oever.

8. In paragraaf 7.3.2 is een toelichtende beschrijving van de dubbelbestemming ‘Waarde - Cultuurhistorie’ toegevoegd. De toegevoegde tekst luidt als volgt:

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie

De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' ligt aan de noordzijde van het plangebied en valt gedeeltelijk samen met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Deze bestemming is gericht op de bescherming en veiligstelling van (eventuele) aanwezige cultuurhistorische waarden (paragraaf 5.2). Net als bij de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' is voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden of het slopen van bouwwerken een omgevingsvergunning vereist.

9. Ten behoeve van de raadpleegbaarheid was in het ontwerp plan per bestemming de aanduiding ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ opgenomen. Geconstateerd is dat deze opzet technische problemen oplevert op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Om die reden is deze aanduiding uit iedere bestemming gehaald en als aparte bepaling opgenomen (nieuwe artikel 11 algemene aanduidingsregels). Paragraaf 7.3.3 Algemene regels is hierop aangepast.
10. De ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning van 29 november 2012 is verwijderd als bijlage bij de toelichting.

2.2 Regels

1. In artikel 1.23 functie-ondersteunende horeca is het laatste deel ‘recreatieve activiteiten, educatieve activiteiten, ontspanning en vermaak en sport), zonder aparte toegang en niet fysiek gescheiden van de hoofdfuncties’ geschrapt.
2. In artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving (bestemming ‘Cultuur en ontspanning’) zijn de toegelaten functies verduidelijkt conform het huidige gebruik. Zo is bijvoorbeeld een bioscoop uitgesloten. De tekst van artikel 3.1 luidt als volgt:

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en Ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen gericht op cultuur, educatie, recreatie, sport en spel, vermaak en ontspanning zoals musea, muziek- en dansscholen, spel- en speelruimten, thema-, snuffel- en hobbymarkten, oefenruimten en creativiteitscentra, outdooractiviteiten, zalenverhuur en met uitzondering van een bioscoop;
- b. het organiseren van niet permanente evenementen, beurzen, tentoonstellingen en congressen;
- c. functie-ondersteunende horeca -met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 2.500 m²- voor de in lid a en b genoemde functies;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' tevens een bedrijfswoning;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' tevens een kantoor;
- f. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals kantooruimte, opslag, inzamelplaats voor afval, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3. In artikel 3.2.2 Gebouwen is de formulering verduidelijkt. Verder is lid c.2 van dit artikel geschrapt. Tot slot is om onduidelijkheden te voorkomen de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' vervangen door de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. De tekst van artikel 3.2.2 luidt als volgt:

3.2.2 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot een bestemmingsgrens dient minimaal 10 meter te bedragen;
- c. het bebouwingspercentage zoals aangeduid in de bestemming, mag niet worden overschreden met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen in deze bestemming niet meer dan 25.000 m² mag bedragen;
 2. de oppervlakte aan gebouwde tennisvoorzieningen in deze bestemming niet meer dan 450 m² mag bedragen;
 3. de oppervlakte aan bebouwing voor een werkplaats ten behoeve van onderhoud en reparatie van eigen materiaal in deze bestemming mag niet meer dan 150 m² bedragen.
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mogen geen aanbouwen aan gebouwen worden gebouwd.

4. In artikel 3.4.1, lid c is het woord 'onthefing' vervangen door 'afwijking'.

5. In artikel 3.5 Specifieke gebruiksregels is een nieuw lid c.3 en c.4 ingevoegd. De tekst van artikel 3.5 luidt als volgt:

3.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de in een bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met de bestemming.
- b. Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gehandhaafd.
- c. Als met het plan strijdig gebruik wordt in ieder geval bedoeld het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van:
 1. activiteiten die het belang van de drinkwatervoorziening nadelig kunnen beïnvloeden;
 2. parkeren van (motor)voertuigen buiten de verharde parkeervoorzieningen;
 3. het houden van recreatieve of wedstrijdactiviteiten voor auto's op het rijvaardigheidscircuit;
 4. een bioscoop;
 5. prostitutie en een seksinrichting.

6. Artikel 3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is geschrapt. Dit artikel had betrekking op de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. De bepalingen in dit artikel zijn het nieuwe artikel 11 Algemene aanduidingsregels geworden.
7. Als gevolg van het schrappen van artikel 3.7 is artikel 3.8 Wijzigingsbevoegdheid hernummerd tot artikel 3.7. In lid a is het woord 'horeca' vervangen door 'functie-ondersteunende horeca'. In lid a is een nieuw sub 2 toegevoegd, luidende: er is voorzien in voldoende parkeervoorzieningen met maatregelen ter bescherming van het grondwater. Lid b, sub a is aangevuld met 'met maatregelen ter bescherming van het grondwater'.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

- d. Burgemeester en wethouders kunnen na realisering van 75% van de toegestane maximale oppervlakte aan bebouwing als bedoeld onder 3.2.2, sub c de maximale bedrijfsvloeroppervlakte voor functie-ondersteunende horeca te wijzigen in maximaal 4.000 m² met in achtneming van de volgende bepalingen:
 1. er mag geen aantasting plaats vinden van de ruimtelijke hoofdstructuur;
 2. er is voorzien in voldoende parkeervoorzieningen met maatregelen ter bescherming van het grondwater.
- e. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer' met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de wijziging beoogt de aanleg van parkeervoorzieningen met maatregelen ter bescherming van het grondwater;
 2. het belang van de drinkwatervoorziening hierdoor niet nadelig wordt beïnvloed;
 3. er een advies is verkregen van de grondwaterbeheerder/drinkwaterproductiebedrijf.

8. In artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Groen' is lid b gewijzigd in 'groen(voorzieningen)'. In hetzelfde artikel is in lid g 'onverharde verkeersvoorzieningen' geschrapt.
9. In artikel 4.4 Specifieke gebruiksregels is aan het eind van lid c, sub 2 de passage 'buiten de verharde parkeervoorzieningen' geschrapt. In dit artikel is een nieuw lid c, sub 3 toegevoegd, luidende 'prostitutie en een seksinrichting'.

10. Artikel 4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is geschrapt. Dit artikel had betrekking op de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. De bepalingen in dit artikel zijn het nieuwe artikel 11 Algemene aanduidingsregels geworden.
11. In artikel 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is lid c verduidelijkt en is een nieuw lid d toegevoegd. Artikel 5.2.2 luidt als volgt:

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. overkappingen zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen met uitzondering van het bepaalde in c en d;
- c. er is maximaal één reclamezuil toegestaan en de bouwhoogte ervan mag niet meer dan 20 meter bedragen;
- d. er is maximaal één antennemast toegestaan en de bouwhoogte ervan mag niet meer dan 20 meter bedragen.

12. In lid c van artikel 5.4 Specifieke gebruiksregels is een nieuw sub 3 toegevoegd luidende 'prostitutie en een seksinrichting'.
13. In artikel 6 Water is als nieuw lid h de functie 'recreatie en sport' opgenomen. Recreatie en sport worden beoefend op de centrale waterplas.
14. Artikel 6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is geschrapt. Dit artikel had betrekking op de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. De bepalingen in dit artikel zijn het nieuwe artikel 11 Algemene aanduidingsregels geworden.
15. In artikel 7.2 Bouwregels van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is de tekst 'een diepte van' weggefallen tussen 'Binnen deze dubbelbestemming zijn geen bouwwerkzaamheden toegestaan, die een grondoppervlakte betreffen groter dan 100 m²' en 'meer dan 0,50 meter beneden maaiveld'.
16. In verband met de cultuurhistorische hoofdstructuur is op de noordelijke bestemmingsvlakken 'Cultuur en ontspanning' en 'Verkeer' gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' gelegd. De regels van deze dubbelbestemming (artikel 8) luiden als volgt:

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van cultuurhistorische waarden.

8.2 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

8.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag wijkt met een omgevingsvergunning af van het bepaalde onder 8.2 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerkzaamheden, uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels, wegen en paden;
- b. Het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- c. alle overige bodemverstorende werkzaamheden die de cultuurhistorische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

8.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 8.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. voor werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

8.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van de gronden.

17. Ten behoeve van de raadpleegbaarheid was in het ontwerp plan per bestemming de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Geconstateerd is dat deze opzet technische problemen oplevert op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Om die reden is deze aanduiding uit iedere bestemming gehaald en als aparte bepaling opgenomen (nieuwe artikel 11 algemene aanduidingsregels).

2.3 Verbeelding

1. Ten zuiden van het grootste parkeerterrein en de Kleine Wetering wordt een nieuw parkeerterrein aangelegd conform de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning d.d. 29 november 2012. Het bestemmingsvlak 'Cultuur en ontspanning' is hierop verkleind. Het nieuwe parkeerterrein heeft de bestemming 'Verkeer'.

2. Aan de noordwest- en zuidoostzijde zijn de bestemmingsvlakken 'Cultuur en ontspanning' (gedeeltelijk) gewijzigd in de bestemming 'Groen' overeenkomstig de groenstructuur uit de ruimtelijke onderbouwing.
3. De bouwvlakken in het meest noordelijke bestemmingsvlak 'Cultuur en ontspanning' zijn nauwkeuriger rondom de bestaande gebouwen gelegd.
4. In verband met beleid van Rijkswaterstaat is aan de noordzijde van het meest noordelijke bestemmingsvlak 'Cultuur en ontspanning' de grens van het bouwvlak iets in zuidelijke richting verschoven. De grens ligt in het verlengde van de noordelijke gevel van het kantoorgebouw Graafsebaan 133.
5. Als gevolg van de aanpassing van de bestemmings- en bouwvlakken zijn de bebouwingspercentages aangepast.
6. In verband met de cultuurhistorische hoofdstructuur is op de noordelijke bestemmingsvlakken 'Cultuur en ontspanning' en 'Verkeer' gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' gelegd.
7. Op de verbeelding van het ontwerp plan ligt de functieaanduiding 'oever' in de bestemmingen 'Cultuur en ontspanning' en 'Groen'. Het is logischer als deze aanduiding alleen in de bestemming 'Groen' ligt. Daar waar de functieaanduiding 'oever' in de bestemming 'Cultuur en ontspanning' ligt, is die bestemming gewijzigd in de bestemming 'Groen'.
8. Op de kantoorgebouwen Graafsebaan 129 en 131 is ook de functieaanduiding 'kantoor' gelegd.
9. De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' is vervangen door de bouwaanduiding 'bijgebouwen'.