

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 10278090

B&W verg. : 8 juni 2021

Commissie : Omgeving

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan en
beeldkwaliteitsplan Werklandschap Rosmalense Plas

Cie_verg. : 29 juni 2021

Raadsverg. : 13 juli 2021

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan 'Werklandschap Rosmalense Plas' ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Bij besluit van 11 april 2012 (reg. nr. [12.0269](#)) heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Empel 3e fase" vastgesteld. Daarna heeft uw gemeenteraad het kantorenbeleid geactualiseerd (reg.nr. [6995252](#)). Daarin staat het voornemen om op de randzone langs de A2 van het bedrijventerrein middelgrote kantoren toe te staan. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Door de mix van bedrijven en kantoren is ontstaan er een werklandschap. In onze raadsinformatiebrief van 2 maart 2021 (reg.nr. [8843384](#)) hebben wij u op de hoogte gesteld over ons besluit het ontwerp bestemmingsplan en het – beeldkwaliteitsplan in procedure te brengen. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voorziet in de ontwikkeling van een hoogwaardig bedrijventerrein in het groen langs de A2 en de Rosmalensen Plas.

Tijdens de termijn heeft de bestuursraad van Empel en Meerwijk een zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Om verkeersoverlast van en naar de sportvelden van Emplina door de woonwijk tegen te gaan, stellen zij voor om deze met een vierde afslag direct op de geplande rotonde op de Empelseweg te ontsluiten. De bestuursraad constateert echter dat de rotonde niet in het voorliggend bestemmingsplan is meegenomen.

De rotonde ligt buiten het voorliggend plan maar in het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Empel 3e Fase. De locatie heeft de bestemming 'Verkeer'. Het geldend bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om een volwaardige rotonde aan te leggen. Nu de aanleg van de rotonde in beeld komt, wordt ook de wens om Emplina via een vierde aftakking op de rotonde te ontsluiten, verder onderzocht. De besluitvorming hierover vindt echter buiten deze procedure plaats.

Het Waterschap, Rijkswaterstaat en TenneT hebben binnen de termijn ambtelijke reacties ingediend. De instanties hebben aangegeven dat deze niet als zienswijzen moeten worden beschouwd. Deze reactie hebben alleen geleid tot enige aanpassingen in de toelichting. Omdat de toelichting geen juridische status heeft hoeft het bestemmingsplan hiervoor niet gewijzigd te worden vastgesteld.

Op het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Gelet op de uitkomst van de ontwerpfasen stellen wij u voor het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Wij hebben een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van een kantoor op een perceel langs de A2/A59. De aanvraag en de ontwerp omgevingsvergunning heeft tegelijkertijd met

het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn op dit bouwplan geen zienswijzen ingediend. Na uw besluit kunnen wij aan de bouw van het kantoor een omgevingsvergunning verlenen.

3) Voorstel:

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. de ingekomen zienswijze ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Werklandschap Rosmalense Plas'
2. het bestemmingsplan 'Werklandschap Rosmalense Plas' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002389-1401 vast te stellen; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand NL.IMRO.0796.0002389-1401.dgn;
3. het beeldkwaliteitsplan "Werklandschap Rosmalense Plas" vast te stellen en onderdeel te laten zijn van het voor de gemeente 's-Hertogenbosch vastgestelde welstandsbeleid.
4. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening);

Steller : Van Dongen

Tel. : 6155529

E-mail : p.vandongen@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Op 11 april 2012 (reg. nr. [12.0269](#)) heeft uw gemeenteraad het "Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Empel 3e fase" vastgesteld. Daarna heeft uw gemeenteraad op 20 september 2017 (reg.nr. [6995252](#)) het kantorenbeleid geactualiseerd. Daarin geeft u aan voornemens te zijn om op de randzone langs de A2 en aan de plaszijde van het bedrijventerrein Rosmalense Plas kantoren toe te staan.



Om dit mogelijk te maken zal het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Empel 3e fase" gedeeltelijk moeten worden herzien. Door het toestaan van kantoren is het terrein niet alleen meer voor bedrijven gereserveerd. In dit plan wordt dan ook niet meer gesproken van een bedrijventerrein maar van een werklandschap met een mix van bedrijven en kantoren. Vanwege de uitkomst van het vooroverleg met het waterschap stellen wij de voorgenomen invulling aan de zijde van de Rosmalense Plas uit.

Figuur 1: voorstel tot verkantoring Rosmalense Plas

5) Inhoud

Inleiding



Het Werklandschap Rosmalense Plas ligt tussen Empel – Zuid en de Rosmalense Plas. Al in het geldende bestemmingsplan is de ambitie uitgesproken om de bedrijven in het groen dan wel natuur te plaatsen.

Aan de noordwest zijde wordt ter afronding tussen het werklandschap en Empel Zuid nieuwe natuur aangelegd. Regenwater dat binnen het gebied valt stroomt via wadi's langs drie wegen naar deze nieuwe natuur.

De ambitie was en is langs de A2 hoogwaardige kantoorachtige bebouwing toe te staan. Inmiddels heeft het bedrijf Appèl zich hier gevestigd. Het aanzicht van dit gebouw vormt de basis van de gewenste stedenbouwkundige en esthetische kwaliteit die wij langs de A2 nastreven.

figuur 2: stedenbouwkundige impressie werklandschap Rosmalense Plas



's-Hertogenbosch

Wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Werklandschap Rosmalense Plas' hebben wij aan de percelen langs de A2 de bestemming "Kantoor" toegekend. Het college kan met een omgevingsvergunning afwijken van het gebruik voor de vestiging van bedrijven die vallen binnen categorie 1 tot en met 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein 2.

Op het middenterrein zijn volgens dit ontwerp bestemmingsplan bedrijfsgebouwen met een hoogte van 8 tot 14 meter toegestaan. Dit is meer in overeenstemming met de vraag van de ondernemers. Dit was volgens het oude bestemmingsplan 7 tot 12 meter.

In het groen langs de oost-west ontsluitingswegen in het plangebied is in het ontwerp de specifieke functie-aanduiding "waterberging" opgenomen. Binnen deze aanduidingen worden ter bevordering van het verwerken van hemelwater ter plaatse de watervoorzieningen beter beschermd.

In de regels van dit bestemmingsplan is ook opgenomen dat bij de aanvraag omgevingsvergunning vast dient te staan, dat er bij kantoren en bedrijven voldoende parkeergelegenheid voor auto's op eigen terrein wordt gerealiseerd. Dit moet gebeuren overeenkomstig de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormering 2016. Hiermee wordt parkeerproblematiek in het plangebied tegengegaan. Als de parkeernormering in de toekomst wijzigt dan moet met die wijziging rekening worden gehouden.

De toelichting besteedt ook aandacht aan duurzaamheid. De bestemmingsplanregels en het beeldkwaliteitsplan maken duurzaam bouwen ten opzichte van het huidige regime gemakkelijker. Zo laten de regels hogere bebouwing toe waardoor het dak beter geïsoleerd, dan wel beter geconstrueerd kan worden voor zonnepanelen en/of een groen dak. Het beeldkwaliteitsplan laat ook groene gevels toe of gevels waar duurzaam voorzieningen in verwerkt zijn zoals zonnecellen.

In het geldend bestemmingsplan kunnen in principe de bouwblokken volledig worden bebouwd. Het volledig bebouwen van een bouwperceel is echter niet realistisch. Zo dient er op het bouwperceel ook ruimte te zijn voor parkeren, manoeuvreerruimte en een groene inkleding. Daarom hebben wij voor deze gebieden in het nieuwe bestemmingsplan een maximale bebouwingspercentage van 70% opgenomen.

Voor de kantorenlocaties in de A2 zone is in het voorliggend ontwerp bestemmingsplan een minimale bebouwingspercentage van 15% en een maximale percentage van 25% opgenomen met een afwijkingsbevoegdheid tot minimaal 10%. Dit komt meer overeen met de kleinschalige kantoorbebouwing, waar vraag naar is. Hierdoor is er op deze kantorenlocaties zeker meer ruimte voor groen en parkeren.

Beeldkwaliteitsplan

Op dit moment gelden ter beoordeling van de esthetische kwaliteit van de bedrijfs- en kantoorgebouwen de algemene welstandscriteria uit de Welstandsnota. Volgens deze algemene criteria moet een bouwwerk aanvaardbaar zijn in zijn omgeving. Die omgeving kan zowel bestaan uit andere bouwwerken, maar ook uit onbebouwd terrein of een combinatie daarvan. Met die omgeving moet rekening worden gehouden.

Gelet op de ligging van de percelen aan het natuurgebied de Rosmalense Plas en het gebouw van Appèl dat hier als referentie dient, kan de welstandscommissie op grond van deze voorwaarde niet anders dan (zeer) hoge esthetische kwaliteitseisen aan de bebouwing stellen. In het beeldkwaliteitsplan willen wij deze ambities meer concreter, objectiveren en inzichtelijk maken. Daarbij rekening houdend met de ligging en functies van de gebouwen.

In het beeldkwaliteitsplan staan per gebied de esthetische kwaliteiten vastgelegd die de gemeente in het werklandschap ambieert. Het beeldkwaliteitsplan stelt hoge eisen aan de kantoorgebouwen aan de A2 en langs de Rosmalense Plas. In het middengebied, waar bedrijven zich mogen vestigen, worden minder hoge eisen gesteld. De welstandscommissie heeft aangegeven dat het voorliggend ontwerp beeldkwaliteitsplan voldoende basis biedt om over bouwplannen te adviseren.

6) Duurzaamheid

Het voorliggend bestemmingsplan besteedt aandacht aan duurzaamheid. De bestemmingsplanregels en het beeldkwaliteitsplan maken duurzaam bouwen ten opzichte van het huidige regime gemakkelijker. Zo laten de regels hogere bebouwing toe waardoor het dak beter geïsoleerd, dan wel beter geconstrueerd kan worden voor zonnepanelen en/of een groen dak. Het beeldkwaliteitsplan laat ook groene gevels toe of gevels waar duurzaam voorzieningen in verwerkt zijn zoals zonnecellen. Het werklandschap wordt natuur inclusief ingericht. Door verlaging van de minimale en maximale bebouwingspercentage per bouwperceel, komt er ook meer ruimte voor groen op de bedrijfspercelen. In combinatie met het beeldkwaliteitsplan dat zich vooral richt op een groene inrichting van de buitenruimte (begroeide gevels, groene omlijsting bedrijfsperceel etc.) worden de bedrijven gestimuleerd hun bedrijfskavels groen in te kleden. Dit komt ook ten goede aan de klimaat adaptatie in het plangebied.

7) Burgerparagraaf / procedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 1 maart 2021 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één zienswijze van de bestuursraad Empel ingekomen. In deze zienswijzen pleit de bestuursraad Empel voor een veilige verkeersontsluiting voor de voetbalvereniging Emplina. Nu moeten leden en gasten door de woonwijk rijden om bij de sportvelden te komen. Door de sportvelden direct te ontsluiten op de voor het werklandschap aan te leggen rotonde op de Empelseweg, zou hieraan een einde komen.

De bestuursraad merkt echter op dat de rotonde niet in het bestemmingsplan is meegenomen. Vandaar dat de bestuursraad uw raad verzoekt de rotonde en de vierde tak naar Emplina alsnog in het bestemmingsplan op te nemen.

De rotonde ligt buiten het voorliggend plan maar in het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Empel 3^e Fase. De locatie heeft de bestemming 'Verkeer' en het geldend bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om een rotonde aan te leggen. Nu het geldende bestemmingsplan al de aanleg van de rotonde mogelijk maakt, het niet nodig deze in het nieuwe bestemmingsplan mee te nemen.

Nu de aanleg van de rotonde in beeld komt, wordt ook de wens om Emplina via een vierde aftakking op deze rotonde te ontsluiten verder onderzocht. De bestuursraad zal bij dit onderzoek worden betrokken. Het onderzoek en de besluitvorming hierover vindt echter buiten deze procedure plaats.

8) Ambtelijke reacties Waterschap, Rijkswaterstaat en TenneT

Omdat het Waterschap, Rijkswaterstaat en TenneT in het vooroverleg een reactie hebben ingestuurd, hebben wij ook de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan aan hen

kenbaar gemaakt. Van deze instanties hebben wij een ambtelijke reactie op het ontwerp bestemmingsplan gekregen. De instanties hebben aangegeven dat deze niet als zienswijzen zijn bedoeld.

Het Waterschap merkte op dat de A-watgang langs de Rosmalense Plas de Nieuwe Vliet heet. Dit is aangepast in de toelichting. Omdat de toelichting geen juridische status heeft, hoeft het bestemmingsplan hiervoor niet gewijzigd te worden vastgesteld.

Verder had het Waterschap nog vragen over de uitvoering van de waterbergingen. Deze vragen zijn ambtelijk beantwoord.

Sinds 1 december 2020 is dit traject van de A2 opgenomen in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). De toelichting is hier op aangepast. In dat kader wilde Rijkswaterstaat weten in hoeverre het voorliggend bestemmingsplan zich verhoudt met de geplande werkzaamheden aan de A2/A59. Uit overleg kwam naar voren dat het bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor de plannen die Rijkswaterstaat met de A2 heeft op dit traject.

TenneT gaf in haar ambtelijke reactie aan dat de hoogspanningsleiding met belemmeringzones en de bescherming ervan goed in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Zij kan echter niet uitsluiten dat de hoogspanningsleiding door de magneet zone invloed of interferentie kan hebben op (het gebruik van) kantoren hoger dan 10 meter net buiten de belemmeringstrook. TenneT verzoekt de gemeente dan ook bij initiatieven in de nabijheid van de hoogspanningsleiding een onderzoek te laten doen en met haar afstemming te hebben.

Het ontwerp voldoet aan de richtlijnen voor hoogspanningsleidingen, de gebouwen komen buiten de belemmering van de hoogspanningsleiding te staan. De kantoorfunctie is ook geen kwetsbaar object dat volgens de richtlijnen verder van de hoogspanningsleiding moet komen te staan of waar nader onderzoek naar magneetvelden voor nodig is. Op een vraag om een nadere onderbouwing van haar reactie, hebben wij geen antwoord meer ontvangen. De reactie kan voor kennisgeving worden aangenomen.

9) Coördinatieverordening

HM2 Property Development heeft bij ons een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de ontwikkeling van een kantoorgebouw langs de A2/A59 (Kavel 4). Het bouwplan voldoet aan het nu voorliggend bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Het gebouw en de inrichting van het perceel past binnen de hoogwaardige esthetische kwaliteit die wij in deze zichtzone langs de snelweg ambiëren.

Om de voortgang van de bouw te stimuleren, hebben wij besloten de omgevingsvergunning gecoördineerd met het bestemmingsplan tot stand te laten komen. De ontwerp omgevingsvergunning heeft tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Op de ontwerp omgevingsvergunning hebben wij geen zienswijze ontvangen. Direct na uw besluit over het bestemmingsplan zullen wij over de aanvraag een besluit nemen. Tegen dit besluit staat gelijktijdig met uw besluit over het bestemmingsplan beroep open bij de Raad van State.

10) Financiële paragraaf

De voorgenomen ontwikkelingen worden volgens artikel 6.2.1 lid a Bro beschouwd als ontwikkelen in het kader van artikel 6.12 lid 1 Wro. Ingevolge dit artikel dient uw gemeenteraad voor het voornemen een exploitatieplan vast te stellen. De gemeenteraad kan op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wro hiervan afwijken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Het onderhavige plan maakt onderdeel uit van Bedrijventerreinen Empel Zuid (3e fase). Het betreft een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij kavels worden verkocht aan particulieren, instellingen, bedrijven, ontwikkelaars of corporaties. De gronden worden onder marktconforme condities verkocht. De grondexploitatie is sluitend. Derhalve kan worden gesteld dat het voorliggende plan in financieel-economisch opzicht haalbaar c.q. uitvoerbaar is. Omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie nu anderszins is verzekerd, is het niet nodig dat uw raad voor het bouwvoornemen een exploitatieplan vaststelt. Wij stellen u dan ook voor te besluiten voor het bouwplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

Bijlage 1: nota van zienswijze ontwerp bestemmingsplan 'Werklandschap Rosmalense Plas';
Bijlage 2: bestemmingsplan 'Werklandschap Rosmalense Plas';
Bijlage 3: verbeelding bestemmingsplan 'Werklandschap Rosmalense Plas';
Bijlage 4: beeldkwaliteitsplan 'Werklandschap Rosmalende Plas'.

Ter inzage:

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 13 juli 2021;

overwegende, dat met ingang van het ontwerpbestemmingsplan “Werklandschap Rosmalense Plas” en het ontwerp beeldkwaliteitsplan “Werklandschap Rosmalense Plas” vanaf 8 maart 2021 gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan is ingediend;

gelezen de ‘Nota van zienswijzen bestemmingsplan Werklandschap Rosmalense Plas’;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 juni 2021, regnr. 10278090;

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit

1. de ingekomen zienswijze ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de ‘Nota zienswijzen bestemmingsplan Werklandschap Rosmalense Plas’
2. het bestemmingsplan ‘Werklandschap Rosmalense Plas’ met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002389-1401 vast te stellen; bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand NL.IMRO.0796.0002389-1401.dgn;
3. het beeldkwaliteitsplan “Werklandschap Rosmalense Plas” vast te stellen en onderdeel te laten zijn van het voor de gemeente 's-Hertogenbosch vastgestelde welstandsbeleid.
4. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening);

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

De voorzitter,

drs. W.G. Amesz

drs. J.M.L.N. Mikkers