

Verslag gesprek Omgevingsdialoog wijziging bestemmingsplan Nieuwbouwplan Kantoor aan de Hambakenwetering 10B 's-Hertogenbosch

Datum: 22 juli 2020

Uitnodiging voor gesprek omgevingsdialoog aan belanghebbende(n):

- De heer R. van Heertum | Hoogheide Projecten, Hambakenwetering 8B-I
- De heer O. van Trier | van Trier Architectuur, Hambakenwetering 8D-III
- De heer C. van den Dungen | Certitudo Capital, Hambakenwetering 8E
- De heer J. Kempkens | Super-C, Hambakenwetering 8C
- De heer R. van Stekelborg | Scania Hambakenwetering 12

Gesprekken gevoerd met:

- De heer R. van Heertum Hambakenwetering 8B-I
- De heer O. van Trier Hambakenwetering 8D-III
- De heer C. van Dungen van Certitudo Capital Hambakenwetering 8^E
- De heer J. Kempkens | Super-C, Hambakenwetering 8C

Reden van geen gesprek:

- De heer R. van Stekelborg | Scania reageert met de wens in augustus na de vakantie met ons in gesprek te willen.

Algemeen:

Certitudo Offices B.V. is eigenaar van de locatie aan de Hambakenwetering 10B te 's-Hertogenbosch met perceelnummer 8657. Certitudo wil op het braakliggend perceel een kantoor realiseren. Het bestemmingsplan geeft echter aan het perceel de bestemming 'bedrijventerrein' en een kantoor is daar niet toegestaan. Het bestemmingsplan geeft het college van burgemeester en wethouders echter de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen naar de bestemming 'bedrijventerrein' met de aanduiding 'kantoor' met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zal Certitudo een omgevingsvergunning aanvragen en gelijktijdig het college verzoeken om het bestemmingsplan te wijzigen.

Voordat Certitudo deze verzoeken heeft ingediend, is de directe omgeving gevraagd hoe zij tegen het voornemen aankijkt. Daarbij zijn partijen nadrukkelijk uitgenodigd om suggesties te doen of bedenkingen uit te spreken.

De volgende punten zijn tijdens het gesprek aan de orde geweest en toegelicht

- Doel van het gesprek
- Toelichting op het plan
- Vragen en opmerkingen *zijn in de tekst (schuin gedrukt) verwerkt*
- Samenvatting
- Vervolgstappen

Doel van het gesprek:

De bedoeling van het gesprek is om als goede burens met elkaar in gesprek te gaan over het bouwplan aan de Hambakenwetering 10B en daarover vragen te stellen en suggesties te doen. Van het gesprek is dit verslag gemaakt en aan alle belanghebbenden van de gesprekken toegestuurd. *De vragen en suggesties zijn schuingedrukt in de tekst verwerkt.* Met de vraag of het verslag een juiste weergave is van datgene wat tijdens het gesprek aan de orde is geweest. Het verslag wordt een bijlage van het verzoek tot aanpassing van de bestemming 'bedrijventerrein' naar de bestemming 'bedrijventerrein' met de aanduiding 'kantoor'.

Toelichting op het nieuwbouwplan

Het plan komt op een mooie zichtlocatie met behoefte aan kantoorruimte, makkelijk bereikbaar van af A-59 en gelegen aan de Hambakenweg die een rechtstreekse verbinding biedt van- en naar het centrum van 's-Hertogenbosch.

De huidige situatie is een braakliggend bouwterrein. Alle belanghebbenden reageren zeer positief en zijn blij dat het braakliggend terrein wordt herontwikkeld. De wijziging van bedrijf naar kantoor zien zij als een verbetering ten opzichte van hetgeen het bestemmingsplan toelaat. Bij een bedrijf kan sporadisch nog wel eens enige overlast te verwachten zijn. Bij een kantoor is dat moeilijk voorstelbaar op voorwaarde dat er voldoende parkeerplekken worden gerealiseerd.

Het ontwerp is dusdanig slim ontworpen in een prefab beton systeem met hout-skelet-bouw gevelvulling waardoor in een korte uitvoeringstijd (geschat 6 maanden) gebouw wordt. Hierdoor zal er weinig overlast ondervonden worden door de omgeving. De belanghebbenden reageren instemmend.

In het ontwerp is aandacht besteed aan het groen door de bestaande bomen aan de Hambakenwetering te handhaven. Deze zullen tijdens de bouw zorgvuldig beschermd worden. Op de erfgrans tussen Hambakenwetering 8 en 10 blijft de groene haag met bomen gehandhaafd. Het plan zal met groen uitgebreid worden met een boom op de uitwendige hoek van de weg en de overige niet verharde oppervlaktes worden voorzien van laagblijvende bodembedekkers. *De belanghebbenden vinden het prettig dat er aandacht wordt besteed aan groenvoorzieningen*

Voor het parkeren van auto's zijn ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig op eigen grond met de mogelijkheid voor elektrisch laden. Om het fietsgebruik te stimuleren is in een overdekte ruime fietsenstalling voorzien. Een *belanghebbende vraagt of het terrein afgesloten gaat worden.* Het antwoord daarop is ontkennend. *Het kavel wordt vooralsnog niet afgesloten met een hekwerk en/of slagboom.*

Het regenwater zal zoveel mogelijk op eigen grond opgenomen worden; deels in het groen en deels geïnfilterd middels een waterbuffering onder de bestrating. Hiervoor zal voor de bestrating deels goed waterdoorlatende straatsteen worden toegepast. *Belanghebbende vraagt of er overlast bij heftige regenbuien kunnen ontstaan. Met deze maatregelen is wateroverlast bij hoosbuien niet te verwachten.*

Samenvatting:

De informele gesprekken met de belanghebbenden zijn positief verlopen en hebben een goed beeld gegeven van het nieuwbouwplan. Geen van de belanghebbenden had verdere vragen en allen maakten kenbaar geen enkel bezwaar te maken met het verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen. De belanghebbende vonden het prettig in deze fase betrokken te zijn met het initiatief op het nieuwbouwplan.

Vervolgstappen:

Op basis van het huidige bestemmingsplan is een omgevingsvergunning aanvraag gedaan voor een kantoorgebouw van 3 bouwlagen. Middels een ruimtelijke onderbouwing en een aanpassing op de aangevraagde omgevingsvergunning zal een wijziging op het bestemmingsplan aangevraagd worden.

Getekend,

Fred Heidingsfeld
Certitudo Capital

Wilbert Smits

Van: Ger Dijk <ger.dijk@nl.abnamro.com>
Verzonden: maandag 16 november 2020 14:37
Aan: Chris van den Dungen
CC: Wilbert Smits
Onderwerp: RE: buutdialoog Hambakenwetering 's-Hertogenbosch

Goedemiddag Chris,

Mijn dank voor het informeren over de plannen op de Hambakenwetering.
Het lijkt ons een hele verbetering van de locatie en een mooie aanvulling van het kantorenareaal.
Wij wensen jullie veel succes met de bouw.

Met vriendelijke groet,

Ger Dijk | Portfolio Manager
ABN AMRO | Facility Management Real Estate
Coolsingel 93 | 3012 AE Rotterdam | Nederland | GL 1520
Tel.: +31 (0)6 30 44 95 52
Op vrijdag niet aanwezig.
Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print.

From: C.vandenDungen@certitudo.com <C.vandenDungen@certitudo.com>
Sent: maandag 16 november 2020 09:59
To: Ger Dijk <ger.dijk@nl.abnamro.com>
Cc: Wilbert Smits <W.Smits@certitudo.com>
Subject: [External] buutdialoog Hambakenwetering 's-Hertogenbosch

Beste Ger,

Wij hebben bij de gemeente 's-Hertogenbosch een plan ingediend m.b.t. een nieuwbouwplan gelegen aan de Hambakenwetering 10B, het is het braakliggend stukje grond naast ons huidige kantoorgebouw tegenover Scania. Zoals een goede buur betaamd wil ik ABN Amro inlichten over onze plannen.

Het voormalige bedrijfsgebouw is gedeeltelijk gesloopt. In het voormalige kantoorgedeelte zal Bergman Clinics zich vestigen. Zij pakken de renovatie van het bestaande kantoor zelf op. Ik heb begrepen dat zij nog dit jaar starten met de verbouwing.

Certitudo zal aan de voorzijde een kantoorgebouw realiseren van ca. 2.117m2 BVO. Het gebouw is deels 3 lagen en deels 4 bouwlagen hoog.

Er zullen 41 parkeerplaatsen op het terrein van het nieuwe kantoor gerealiseerd worden.

De verwachting is dat er in Q1 2021 gestart zal worden met de bouwwerkzaamheden.

Bijgaand tref je een presentatie aan van het plan.

Ik verzoek je t.b.v. het dossier mij een korte reactie te sturen zodat ik deze aan de gemeente kan voorleggen.

Alvast dank!

Met vriendelijke groet,

Chris van den Dungen
Directeur Projectontwikkeling

Mob: +31646441555

CERTITUDO CAPITAL

Certitudo Development Group B.V.
Hambakenwetering 8E
5231 DC 's-Hertogenbosch

Postbus 777
5201 AT 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 76 00 200

www.certitudo.com

www.i-residence.com



This e-mail message is intended exclusively for the addressee(s). If the e-mail was sent to you by mistake, would you please contact us immediately by e-mail info@certitudo.com. In that case, we also request that you destroy the e-mail and that you neither use the contents nor disclose them in any manner to third parties, because the message may contain confidential information which is protected by professional secrecy. Any addressee should be aware that general conditions apply to the services provided by Certitudo Capital Group B.V. and that Internet e-mail is subject to risks; Certitudo Capital Group B.V. therefore deny any responsibility for damages resulting from the use of Internet e-mail.

This message has been sent by ABN AMRO Bank N.V., which has its seat at Gustav Mahlerlaan 10 (1082 PP) Amsterdam, the Netherlands, and is registered in the Commercial Register of Amsterdam under number 34334259.

Dit bericht is verzonden door ABN AMRO Bank N.V., statutair gevestigd aan de Gustav Mahlerlaan 10 te (1082 PP) Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister Amsterdam onder nummer 34334259.

**Verslag gesprek Omgevingsdialoog BNP Paribas
Nieuwbouwplan Kantoor aan de Hambakenwetering 10B 's-Hertogenbosch**

Datum: 16 november 2020

Gesprek omgevingsdialoog met:

- Mevrouw I. Reijner | BNP Paribas Leasing Solutions N.V. , Hambakenwetering 4
- De heer C. van den Dungen | Certitudo Capital, Hambakenwetering 8E
- De heer W. Smits | Certitudo Capital, Hambakenwetering 8E

Voorgaande gesprekken zijn gevoerd met belanghebbenden:

- De heer R. van Heertum Hambakenwetering 8B-I
- De heer O. van Trier Hambakenwetering 8D-III
- De heer C. van Dungen van Certitudo Capital Hambakenwetering 8^E
- De heer J. Kempkens | Super-C, Hambakenwetering 8C
- De heer B. Masseur | Activ Vastgoed BV, namens Bergman Clinics, Hambakenwetering 10A
- De heer M. van der Ende | Scania Nederland B.V., Hambakenwetering 12

Algemeen:

Certitudo Offices B.V. is eigenaar van de locatie aan de Hambakenwetering 10B te 's-Hertogenbosch met perceelnummer 8657. Certitudo wil op het braakliggend perceel een kantoor realiseren. Het bestemmingsplan geeft echter aan het perceel de bestemming 'bedrijventerrein' en een kantoor is daar niet toegestaan. Het bestemmingsplan geeft het college van burgemeester en wethouders echter de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen naar de bestemming 'bedrijventerrein' met de aanduiding 'kantoor'. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zal Certitudo een omgevingsvergunning aanvragen en gelijktijdig het college verzoeken om het bestemmingsplan te wijzigen.

Voordat Certitudo deze verzoeken heeft ingediend, is de directe omgeving gevraagd hoe zij tegen het voornemen aankijkt. Daarbij zijn partijen nadrukkelijk uitgenodigd om suggesties te doen of bedenkingen uit te spreken.

De volgende punten zijn tijdens het gesprek aan de orde geweest en toegelicht:

- Doel van het gesprek
- Toelichting op het plan
- Vragen en opmerkingen *zijn in de tekst (schuin gedrukt) verwerkt*
- Samenvatting van gesprek met mevrouw Reijner
- Vervolgstappen

Doel van het gesprek:

Het doel van het gesprek is om als goede burens met elkaar in gesprek te gaan over het bouwplan aan de Hambakenwetering 10B en daarover vragen te stellen en suggesties te doen. Van het gesprek is dit verslag gemaakt en aan alle belanghebbenden van de gesprekken toegestuurd. *De vragen en suggesties zijn schuingedrukt in de tekst verwerkt.* Met de vraag of het verslag een juiste weergave is van datgene wat tijdens het gesprek aan de orde is geweest. Het verslag wordt een bijlage van het verzoek tot aanpassing van de bestemming 'bedrijventerrein' naar de bestemming 'bedrijventerrein' met de aanduiding 'kantoor'.

Toelichting op het nieuwbouwplan

Het plan komt op een mooie zichtlocatie met behoefte aan kantoorruimte, makkelijk bereikbaar van af A-59 en gelegen aan de Hambakenweg die een rechtstreekse verbinding biedt van- en naar het centrum van 's-Hertogenbosch.

De huidige situatie is een braakliggend bouwterrein. Alle belanghebbenden reageren zeer positief en zijn blij dat het braakliggend terrein wordt herontwikkeld. De wijziging van bedrijf naar kantoor zien zij als een verbetering ten opzichte van hetgeen het bestemmingsplan toelaat. Bij een bedrijf kan sporadisch nog wel eens enige overlast te verwachten zijn. Bij een kantoor is dat moeilijk voorstelbaar op voorwaarde dat er voldoende parkeerplekken worden gerealiseerd.

Het ontwerp is dusdanig slim ontworpen in een prefab beton systeem met hout-skelet-bouw gevelvulling waardoor in een korte uitvoeringstijd (geschat 6 maanden) gebouw wordt. Hierdoor zal er weinig overlast ondervonden worden door de omgeving. *De belanghebbenden reageren instemmend.*

In het ontwerp is aandacht besteed aan het groen door de bestaande bomen aan de Hambakenwetering te handhaven. Deze zullen tijdens de bouw zorgvuldig beschermd worden. Op de erfgrens tussen Hambakenwetering 8 en 10 blijft de groene haag met bomen gehandhaafd. Het plan zal met groen uitgebreid worden met een boom op de uitwendige hoek van de weg en de overige niet verharde oppervlaktes worden voorzien van laagblijvende bodembedekkers. *De belanghebbenden vinden het prettig dat er aandacht wordt besteed aan groenvoorzieningen.*

Voor het parkeren van auto's zijn ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig op eigen grond met de mogelijkheid voor elektrisch laden. Om het fietsgebruik te stimuleren is een overdekte ruime fietsenstalling voorzien. *De belanghebbende reageert instemmend omtrent het bezoekersparkeren aan de weg en de parkeerplaatsen welke haaks op het terrein zijn getekend.*

Het regenwater zal zoveel mogelijk op eigen grond opgenomen worden; deels in het groen en deels geïnfilteerd middels een waterbuffering onder de bestrating. Hiervoor zal voor de bestrating deels goed waterdoorlatende straatsteen worden toegepast.

Samenvatting:

Aan de hand van het presentatieboekje is een toelichting gegeven op het voorgenomen plan. Hierdoor is een goed beeld gegeven van de ontwikkeling. De reactie van mevrouw Reijner was zeer positief. Mevrouw Reijner maakte kenbaar geen enkel bezwaar te maken met het verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen. Mevrouw Reijner vond het prettig in deze fase betrokken te zijn met het initiatief van het nieuwbouwplan.

Vervolgstappen:

Op basis van het huidige bestemmingsplan is een omgevingsvergunning aangevraagd voor een kantoorgebouw van 3 bouwlagen. Middels een ruimtelijke onderbouwing en een aanpassing op de aangevraagde omgevingsvergunning zal een wijziging op het bestemmingsplan aangevraagd worden.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Wilbert Smits
Certitudo Capital

Mevrouw Reijner
BNP Paribas Leasing Solutions N.V.

**Verslag gesprek Omgevingsdialoog Scania Nederland
Nieuwbouwplan Kantoor aan de Hambakenwetering 10B 's-Hertogenbosch**

Datum: 16 november 2020

Gesprek omgevingsdialoog met:

- De heer M. van der Ende | Scania Nederland BV , Hambakenwetering 12
- De heer W. Smits | Certitudo Capital, Hambakenwetering 8E

Voorgaande gesprekken zijn gevoerd met belanghebbenden:

- De heer R. van Heertum Hambakenwetering 8B-I
- De heer O. van Trier Hambakenwetering 8D-III
- De heer C. van Dungen van Certitudo Capital Hambakenwetering 8^E
- De heer J. Kempkens | Super-C, Hambakenwetering 8C
- De heer B. Masseur | Activ Vastgoed BV, namens Bergman Clinics, Hambakenwetering 10A

Algemeen:

Certitudo Offices B.V. is eigenaar van de locatie aan de Hambakenwetering 10B te 's-Hertogenbosch met perceelnummer 8657. Certitudo wil op het braakliggend perceel een kantoor realiseren. Het bestemmingsplan geeft echter aan het perceel de bestemming 'bedrijventerrein' en een kantoor is daar niet toegestaan. Het bestemmingsplan geeft het college van burgemeester en wethouders echter de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen naar de bestemming 'bedrijventerrein' met de aanduiding 'kantoor'. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zal Certitudo een omgevingsvergunning aanvragen en gelijktijdig het college verzoeken om het bestemmingsplan te wijzigen.

Voordat Certitudo deze verzoeken heeft ingediend, is de directe omgeving gevraagd hoe zij tegen het voornemen aankijkt. Daarbij zijn partijen nadrukkelijk uitgenodigd om suggesties te doen of bedenkingen uit te spreken.

De volgende punten zijn tijdens het gesprek aan de orde geweest en toegelicht:

- Doel van het gesprek
- Toelichting op het plan
- Vragen en opmerkingen *zijn in de tekst (schuin gedrukt) verwerkt*
- Samenvatting van gesprek met de heer van der Ende
- Vervolgstappen

Doel van het gesprek:

Het doel van het gesprek is om als goede burens met elkaar in gesprek te gaan over het bouwplan aan de Hambakenwetering 10B en daarover vragen te stellen en suggesties te doen. Van het gesprek is dit verslag gemaakt en aan alle belanghebbenden van de gesprekken toegestuurd. *De vragen en suggesties zijn schuingedrukt in de tekst verwerkt.* Met de vraag of het verslag een juiste weergave is van datgene wat tijdens het gesprek aan de orde is geweest. Het verslag wordt een bijlage van het verzoek tot aanpassing van de bestemming 'bedrijventerrein' naar de bestemming 'bedrijventerrein' met de aanduiding 'kantoor'.

Toelichting op het nieuwbouwplan

Het plan komt op een mooie zichtlocatie met behoefte aan kantoorruimte, makkelijk bereikbaar van af A-59 en gelegen aan de Hambakenweg die een rechtstreekse verbinding biedt van- en naar het centrum van 's-Hertogenbosch.

De huidige situatie is een braakliggend bouwterrein. Alle belanghebbenden reageren zeer positief en zijn blij dat het braakliggend terrein wordt herontwikkeld. De wijziging van bedrijf naar kantoor zien zij als een verbetering ten opzichte van hetgeen het bestemmingsplan toelaat. Bij een bedrijf kan sporadisch nog wel eens enige overlast te verwachten zijn. Bij een kantoor is dat moeilijk voorstelbaar op voorwaarde dat er voldoende parkeerplekken worden gerealiseerd.

Het ontwerp is dusdanig slim ontworpen in een prefab beton systeem met hout-skelet-bouw gevelvulling waardoor in een korte uitvoeringstijd (geschat 6 maanden) gebouw wordt. Hierdoor zal er weinig overlast ondervonden worden door de omgeving. *De belanghebbenden reageren instemmend.*

In het ontwerp is aandacht besteed aan het groen door de bestaande bomen aan de Hambakenwetering te handhaven. Deze zullen tijdens de bouw zorgvuldig beschermd worden. Op de erfgrans tussen Hambakenwetering 8 en 10 blijft de groene haag met bomen gehandhaafd. Het plan zal met groen uitgebreid worden met een boom op de uitwendige hoek van de weg en de overige niet verharde oppervlaktes worden voorzien van laagblijvende bodembedekkers. *De belanghebbenden vinden het prettig dat er aandacht wordt besteed aan groenvoorzieningen.*

Voor het parkeren van auto's zijn ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig op eigen grond met de mogelijkheid voor elektrisch laden. Om het fietsgebruik te stimuleren is in een overdekte ruime fietsenstalling voorzien. *De belanghebbende vraagt hoe om te gaan met bezoekersparkeren aan de weg en parkeerplaatsen welke haaks op het terrein zijn getekend. Belanghebbende kan hierdoor in de problemen komen met trailers welke hier nu worden geparkeerd langs de weg en draaicirkels van vrachtwagens. Mogelijkheden hieromtrent dienen nader in kaart gebracht te worden.*

Het regenwater zal zoveel mogelijk op eigen grond opgenomen worden; deels in het groen en deels geïnfiltreerd middels een waterbuffering onder de bestrating. Hiervoor zal voor de bestrating deels goed waterdoorlatende straatsteen worden toegepast.

Samenvatting:

Aan de hand van het presentatieboekje is een toelichting gegeven op het voorgenomen plan. Hierdoor is een goed beeld gegeven van de ontwikkeling. De reactie van de heer van der Ende was zeer positief met als opmerking dat nader bekeken dient te worden wat de impact op de plannen is van vrachtwagens / trailers welke nu t.p.v. het bezoekers parkeren op de weg worden geplaatst. De heer van der Ende maakte kenbaar geen enkel bezwaar te maken met het verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen. De heer van der Ende vond het prettig in deze fase betrokken te zijn met het initiatief van het nieuwbouwplan.

Vervolgstappen:

Op basis van het huidige bestemmingsplan is een omgevingsvergunning aangevraagd voor een kantoorgebouw van 3 bouwlagen. Middels een ruimtelijke onderbouwing en een aanpassing op de aangevraagde omgevingsvergunning zal een wijziging op het bestemmingsplan aangevraagd worden.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Wilbert Smits
Certitudo Capital

de heer M. van der Ende
Scania Nederland B.V.

**Verslag gesprek Omgevingsdialoog Bergman Clinics
Nieuwbouwplan Kantoor aan de Hambakenwetering 10B 's-Hertogenbosch**

Datum: 28 oktober 2020

Gesprek omgevingsdialoog met:

- De heer B. Masseur | Activ Vastgoed BV, namens Bergman Clinics , Hambakenwetering 10
- De heer C. van den Dungen | Certitudo Capital, Hambakenwetering 8E

Voorgaande gesprekken zijn gevoerd met belanghebbenden:

- De heer R. van Heertum Hambakenwetering 8B-I
- De heer O. van Trier Hambakenwetering 8D-III
- De heer C. van Dungen van Certitudo Capital Hambakenwetering 8E
- De heer J. Kempkens | Super-C, Hambakenwetering 8C

Algemeen:

Certitudo Offices B.V. is eigenaar van de locatie aan de Hambakenwetering 10B te 's-Hertogenbosch met perceelnummer 8657. Certitudo wil op het braakliggend perceel een kantoor realiseren. Het bestemmingsplan geeft echter aan het perceel de bestemming 'bedrijventerrein' en een kantoor is daar niet toegestaan. Het bestemmingsplan geeft het college van burgemeester en wethouders echter de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen naar de bestemming 'bedrijventerrein' met de aanduiding 'kantoor' met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zal Certitudo een omgevingsvergunning aanvragen en gelijktijdig het college verzoeken om het bestemmingsplan te wijzigen.

Voordat Certitudo deze verzoeken heeft ingediend, is de directe omgeving gevraagd hoe zij tegen het voornemen aankijkt. Daarbij zijn partijen nadrukkelijk uitgenodigd om suggesties te doen of bedenkingen uit te spreken.

De volgende punten zijn tijdens het gesprek aan de orde geweest en toegelicht

- Doel van het gesprek
- Toelichting op het plan
- Vragen en opmerkingen *zijn in de tekst (schuin gedrukt) verwerkt*
- Samenvatting van gesprek met de heer Masseur
- Vervolgstappen

Doel van het gesprek:

De bedoeling van het gesprek is om als goede burens met elkaar in gesprek te gaan over het bouwplan aan de Hambakenwetering 10B en daarover vragen te stellen en suggesties te doen. Van het gesprek is dit verslag gemaakt en aan alle belanghebbenden van de gesprekken toegestuurd. *De vragen en suggesties zijn schuingedrukt in de tekst verwerkt.* Met de vraag of het verslag een juiste weergave is van datgene wat tijdens het gesprek aan de orde is geweest. Het verslag wordt een bijlage van het verzoek tot aanpassing van de bestemming 'bedrijventerrein' naar de bestemming 'bedrijventerrein' met de aanduiding 'kantoor'.

Toelichting op het nieuwbouwplan

Het plan komt op een mooie zichtlocatie met behoefte aan kantoorruimte, makkelijk bereikbaar van af A-59 en gelegen aan de Hambakenweg die een rechtstreekse verbinding biedt van- en naar het centrum van 's-Hertogenbosch.

De huidige situatie is een braakliggend bouwterrein. Alle belanghebbenden reageren zeer positief en zijn blij dat het braakliggend terrein wordt herontwikkeld. De wijziging van bedrijf naar kantoor zien zij als een verbetering ten opzichte van hetgeen het bestemmingsplan toelaat. Bij een bedrijf kan sporadisch nog wel eens enige overlast te verwachten zijn. Bij een kantoor is dat moeilijk voorstelbaar op voorwaarde dat er voldoende parkeerplekken worden gerealiseerd.

Het ontwerp is dusdanig slim ontworpen in een prefab beton systeem met hout-skelet-bouw gevelvulling waardoor in een korte uitvoeringstijd (geschat 6 maanden) gebouw wordt. Hierdoor zal er weinig overlast ondervonden worden door de omgeving. *De belanghebbenden reageren instemmend.*

In het ontwerp is aandacht besteed aan het groen door de bestaande bomen aan de Hambakenwetering te handhaven. Deze zullen tijdens de bouw zorgvuldig beschermd worden. Op de erfgrans tussen Hambakenwetering 8 en 10 blijft de groene haag met bomen gehandhaafd. Het plan zal met groen uitgebreid worden met een boom op de uitwendige hoek van de weg en de overige niet verharde oppervlaktes worden voorzien van laagblijvende bodembedekkers. *De belanghebbenden vinden het prettig dat er aandacht wordt besteed aan groenvoorzieningen*

Voor het parkeren van auto's zijn ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig op eigen grond met de mogelijkheid voor elektrisch laden. Om het fietsgebruik te stimuleren is in een overdekte ruime fietsenstalling voorzien. Een *belanghebbende vraagt of het terrein afgesloten gaat worden.* Het antwoord daarop is ontkennend. *Het kavel wordt vooralsnog niet afgesloten met een hekwerk en/of slagboom.*

Het regenwater zal zoveel mogelijk op eigen grond opgenomen worden; deels in het groen en deels geïnfilteerd middels een waterbuffering onder de bestrating. Hiervoor zal voor de bestrating deels goed waterdoorlatende straatsteen worden toegepast. *Belanghebbende vraagt of er overlast bij heftige regenbuien kunnen ontstaan. Met deze maatregelen is wateroverlast bij hoosbuien niet te verwachten.*

Samenvatting:

Het gesprek met de heer Masseurs heeft middels Microsoft teams plaatsgevonden. In het gesprek is er een presentatie gehouden waarmee een goed beeld is weergegeven van de ontwikkeling. De reactie van de heer Masseur was zeer positief met als opmerking dat hiermee de parkeerdruk van vrachtwagens/trailers op de weg meteen is opgelost. De heer Masseurs maakten kenbaar geen enkel bezwaar te maken met het verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen. De heer Masseur vond het prettig in deze fase betrokken te zijn met het initiatief op het nieuwbouwplan.

Vervolgstappen:

Op basis van het huidige bestemmingsplan is een omgevingsvergunning aanvraag gedaan voor een kantoorgebouw van 3 bouwlagen. Middels een ruimtelijke onderbouwing en een aanpassing op de aangevraagde omgevingsvergunning zal een wijziging op het bestemmingsplan aangevraagd worden.

Getekend,

Fred Heidingsfeld
Certitudo Capital

de heer B. Masseur
Activ Vastgoed B.V.

**Verslag gesprek Omgevingsdialoog Eurocoin Holding B.V.
Nieuwbouwplan Kantoor aan de Hambakenwetering 10B 's-Hertogenbosch**

Datum: 19 november 2020

Gesprek omgevingsdialoog met:

- De heer J. Tooten | Eurocoin Holding B.V., Hambakenwetering 14
- De heer W. Smits | Certitudo Capital, Hambakenwetering 8E

Voorgaande gesprekken zijn gevoerd met belanghebbenden:

- De heer R. van Heertum Hambakenwetering 8B-I
- De heer O. van Trier Hambakenwetering 8D-III
- De heer C. van Dungen van Certitudo Capital Hambakenwetering 8^E
- De heer J. Kempkens | Super-C, Hambakenwetering 8C
- De heer B. Masseur | Activ Vastgoed BV, namens Bergman Clinics, Hambakenwetering 10A
- De heer M. van der Ende | Scania Nederland B.V., Hambakenwetering 12
- Mevrouw I. Reijner | BNP Paribas Leasing N.V., Hambakenwetering 4
- De heer G. Dijk | ABN AMRO, Hambakenwetering 2

Algemeen:

Certitudo Offices B.V. is eigenaar van de locatie aan de Hambakenwetering 10B te 's-Hertogenbosch met perceelnummer 8657. Certitudo wil op het braakliggend perceel een kantoor realiseren. Het bestemmingsplan geeft echter aan het perceel de bestemming 'bedrijventerrein' en een kantoor is daar niet toegestaan. Het bestemmingsplan geeft het college van burgemeester en wethouders echter de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen naar de bestemming 'bedrijventerrein' met de aanduiding 'kantoor'. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zal Certitudo een omgevingsvergunning aanvragen en gelijktijdig het college verzoeken om het bestemmingsplan te wijzigen.

Voordat Certitudo deze verzoeken heeft ingediend, is de directe omgeving gevraagd hoe zij tegen het voornemen aankijkt. Daarbij zijn partijen nadrukkelijk uitgenodigd om suggesties te doen of bedenkingen uit te spreken.

De volgende punten zijn tijdens het gesprek aan de orde geweest en toegelicht:

- Doel van het gesprek
- Toelichting op het plan
- Vragen en opmerkingen *zijn in de tekst (schuin gedrukt) verwerkt*
- Samenvatting van gesprek met de heer Tooten
- Vervolgstappen

Doel van het gesprek:

Het doel van het gesprek is om als goede burens met elkaar in gesprek te gaan over het bouwplan aan de Hambakenwetering 10B en daarover vragen te stellen en suggesties te doen. Van het gesprek is dit verslag gemaakt en aan alle belanghebbenden van de gesprekken toegestuurd. *De vragen en suggesties zijn schuingedrukt in de tekst verwerkt.* Met de vraag of het verslag een juiste weergave is van datgene wat tijdens het gesprek aan de orde is geweest. Het verslag wordt een bijlage van het verzoek tot aanpassing van de bestemming 'bedrijventerrein' naar de bestemming 'bedrijventerrein' met de aanduiding 'kantoor'.

Toelichting op het nieuwbouwplan

Het plan komt op een mooie zichtlocatie met behoefte aan kantoorruimte, makkelijk bereikbaar van af A-59 en gelegen aan de Hambakenweg die een rechtstreekse verbinding biedt van- en naar het centrum van 's-Hertogenbosch.

De huidige situatie is een braakliggend bouwterrein. Alle belanghebbenden reageren zeer positief en zijn blij dat het braakliggend terrein wordt herontwikkeld. De wijziging van bedrijf naar kantoor zien zij als een verbetering ten opzichte van hetgeen het bestemmingsplan toelaat. Bij een bedrijf kan sporadisch nog wel eens enige overlast te verwachten zijn. Bij een kantoor is dat moeilijk voorstelbaar op voorwaarde dat er voldoende parkeerplekken worden gerealiseerd.

Het ontwerp is dusdanig slim ontworpen in een prefab beton systeem met hout-skelet-bouw gevelvulling waardoor in een korte uitvoeringstijd (geschat 6 maanden) gebouw wordt. Hierdoor zal er weinig overlast ondervonden worden door de omgeving. *De belanghebbenden reageren instemmend.*

In het ontwerp is aandacht besteed aan het groen door de bestaande bomen aan de Hambakenwetering te handhaven. Deze zullen tijdens de bouw zorgvuldig beschermd worden. Op de erfgrans tussen Hambakenwetering 8 en 10 blijft de groene haag met bomen gehandhaafd. Het plan zal met groen uitgebreid worden met een boom op de uitwendige hoek van de weg en de overige niet verharde oppervlaktes worden voorzien van laagblijvende bodembedekkers. *De belanghebbenden vinden het prettig dat er aandacht wordt besteed aan groenvoorzieningen.*

Voor het parkeren van auto's zijn ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig op eigen grond met de mogelijkheid voor elektrisch laden. Om het fietsgebruik te stimuleren is een overdekte ruime fietsenstalling voorzien. *De belanghebbende reageert instemmend omtrent het bezoekersparkeren aan de weg en de parkeerplaatsen welke haaks op het terrein zijn getekend.*

Het regenwater zal zoveel mogelijk op eigen grond opgenomen worden; deels in het groen en deels geïnfilteerd middels een waterbuffering onder de bestrating. Hiervoor zal voor de bestrating deels goed waterdoorlatende straatsteen worden toegepast.

Samenvatting:

Aan de hand van het presentatieboekje is een toelichting gegeven op het voorgenomen plan. Hierdoor is een goed beeld gegeven van de ontwikkeling. De reactie van de heer Tooten was zeer positief. De heer Tooten maakte kenbaar geen enkel bezwaar te maken met het verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen. De heer Tooten vond het prettig in deze fase betrokken te zijn met het initiatief van het nieuwbouwplan.

Vervolgstappen:

Op basis van het huidige bestemmingsplan is een omgevingsvergunning aangevraagd voor een kantoorgebouw van 3 bouwlagen. Middels een ruimtelijke onderbouwing en een aanpassing op de aangevraagde omgevingsvergunning zal een wijziging op het bestemmingsplan aangevraagd worden.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Wilbert Smits
Certitudo Capital

De heer Tooten
Eurocoin Holding B.V.