

B&W-voorstel

Onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan Bedrijventerreinen – Hambakenwetering 10B

1) Status

Het voorstel heeft betrekking op het uitoefenen van de collegebevoegdheden zoals gedefinieerd in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening,

2) Samenvatting

Certitudo wil op het perceel Hambakenwetering 10B een duurzaam kantoor ontwikkelen. Zij heeft daarom uw college verzocht om op grond van het genoemd artikel een wijzigingsplan hiervoor vast te stellen. Het perceel, dat nu braak ligt, vormt onderdeel van de kantorenstrook langs de Hambakenweg. Een kantoorgebouw op deze locatie vormt een onderdeel van de afronding van deze kantorenstrook. Het verzoek voorziet in een verruiming van het kantorenaanbod binnen de gemeente. De locatie ligt in de directe nabijheid van de A59 en kan als snelweglocatie worden aangemerkt. Certitudo heeft ook al een huurder gevonden die het totale kantoorpand wil gebruiken. Daaruit blijkt de behoefte om ter plaatse een duurzaam kantoorgebouw te ontwikkelen goed onderbouwd.

Op 9 februari 2021 heeft u besloten het ontwerp wijzigingsplan Bedrijventerreinen – Hambakenwetering 10B in procedure te brengen (reg. nr. [10563079](#)). Dit wijzigingsplan voorziet in een toevoeging van de aanduiding (k) op het perceel Hambakenwetering 10B, zodat op dit terrein ook kantoren mogen worden opgericht. U bent daartoe bevoegd op grond van artikel 5.7 van het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen (Treurenburg, Maaspoort, Hambakenwetering, Brabantpoort, De Brand, De Herven)'.

De overige ruimtelijke aspecten zijn onderzocht. Uit dat onderzoek blijkt dat het voorgenomen kantoor in beginsel past binnen de wijzigingsbevoegdheid en ruimtelijk aanvaardbaar is. Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 12 februari 2021 zes weken terinzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Mede gelet op de resultaat van de ontwerpfase wordt u voorgesteld het wijzigingsplan vast te stellen.

3) Besluit:

Het college:

1. besluit het wijzigingsplan 'Bedrijventerreinen – Hambakenwetering 10B' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002483-1401 vast te stellen. Bij dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002483-1401.dgn;
2. besluit voor deze planwijziging geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening)

Steller : Van Dongen

Tel. : 6155529

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



4) **Aanleiding**

Certitudo wil op het perceel Hambakenwetering 10B een kantoor ontwikkelen en verzoekt uw college het bestemmingsplan daarvoor te wijzigen. Deze locatie ligt in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen (Treurenburg, Maaspoort, Hambakenwetering, Brabantpoort, De Brand, De Herven)'. In dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Bedrijventerrein". Uw college heeft op grond van artikel 5.7 van het bestemmingsplan onder voorwaarde de bevoegdheid de bestemming ter plaatse te wijzigingen waardoor op het perceel ook kantoren zijn toegestaan.

5) **Inhoud**

Ligging

Het perceel Hambakenwetering 10B ligt aan de noordkant van de stad. Het ligt op bedrijventerrein Hambakenwetering en dat goed wordt ontsloten via de op- en afritten van de A59. Op het perceel stond voorheen een bedrijfspand. Deze is gesloopt. Het perceel ligt nu braak.

Het gebied rond het perceel wordt gekenmerkt door een mix van kantoorgebouwen en bedrijfspanden met uiteenlopende lichte bedrijfsactiviteiten. Het perceel vormt een onderdeel van het Hightech Park langs de Hambakenweg.

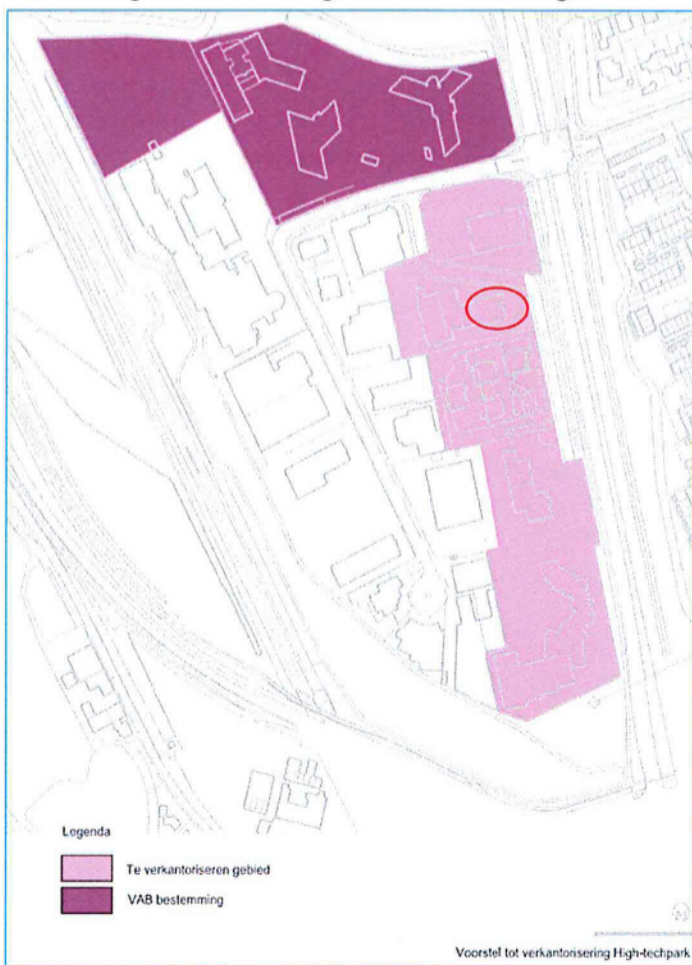


Fig 1: Kaart te verkantooriseren gebied Hightech Park langs de Hambakenweg (uit de toelichting van het geldend



Geldend bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen (Treurenburg, Maaspoort, Hambakenwetering, Brabantpoort, De Brand, De Herven'. Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2013 vastgesteld.

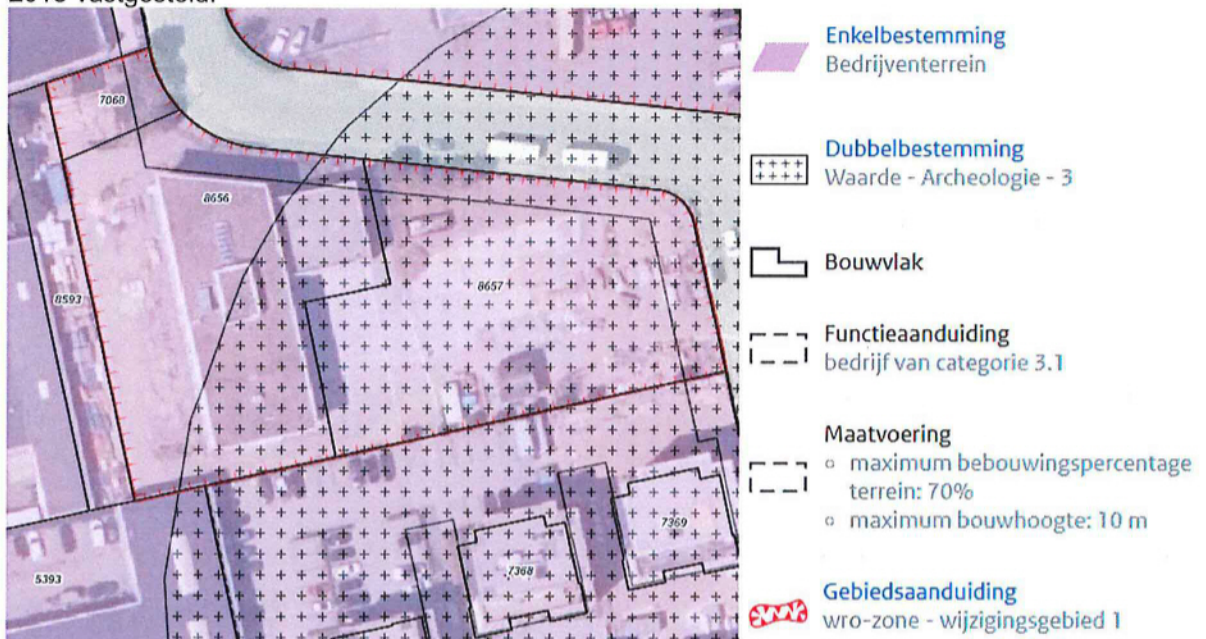


Fig. 2: Uitsnede bestemmingsplan

Het perceel heeft de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -3'. Voorts geldt de functieaanduiding bedrijf van categorie 3.1. De bouwhoogte als aangeduid is maximaal 10 meter en het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 70%. Zelfstandige kantoren zijn hier primair niet toegestaan.

Op het perceel ligt volgens het bestemmingsplan ook de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'. Uw college is bevoegd op grond van artikel 5.7 van het bestemmingsplan de bestemming te wijzigen in de bestemming 'bedrijventerrein' met de aanduiding 'kantoor'. Daarmee worden zelfstandige kantoren hier wel toegestaan. Hierbij geldende de volgende voorwaarden:

1. het bebouwingspercentage (70%), zoals aangeduid op de verbeelding, mag niet worden overschreden;
2. de bouwhoogte (10m) mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
3. er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Het verzoek voldoet aan de bovenstaande voorwaarden.

Inhoud project

Het nieuwe kantoorgebouw zal goed aansluiten bij de naastgelegen panden. Deze aansluiting zit niet alleen in de bouwhoogte, maar ook in kleur- en materiaal gebruik. Vanaf de Hambakenweg is vooral het kantoorpand zichtbaar, waarmee de parkeerplaatsen grotendeels aan het zicht worden onttrokken.

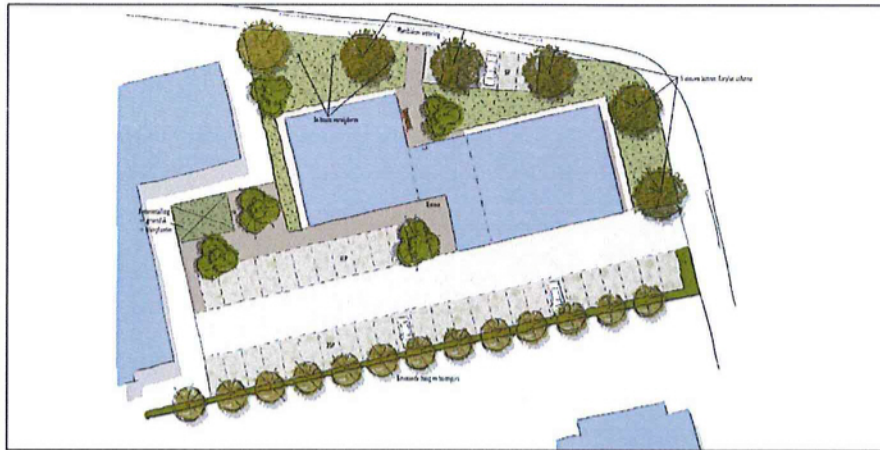


Fig. 3: Schets ligging nieuwe kantoorpand op het perceel

Het perceel rond het pand wordt opnieuw ingericht. Het project voorziet in 41 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit zijn meer dan voldoende parkeerplaatsen voor het project. Daarnaast zal er ook er meer groen worden aangelegd. 3 bestaande bomen van slechte kwaliteit zullen worden gekapt. Hiervoor zullen 5 nieuwe bomen als compensatie op het perceel worden geplant. Ook zullen ter afscheiding van het perceel aan de zuidzijde meerstammige bomen worden geplant. Het parkeerterrein is te bereiken via een nieuw aan te leggen inrit aan de oostelijke zijde van het perceel. Om duurzame mobiliteit te stimuleren zal er een uitgebreide laadinfrastructuur voor elektrische auto's op het parkeerterrein worden gerealiseerd en ook wordt er voorzien in ruime fietsparkeermogelijkheden. Een kantoor op deze locatie is ruimtelijk en milieutechnisch aanvaardbaar.

Bovendien zal het nieuwe kantoorgebouw duurzaam worden uitgevoerd. Het kantoor krijgt geen aardgas aansluiting, Op het dak worden PV-panelen geplaatst. Ook qua circulariteit zal het gebouw goed presteren. Om de biodiversiteit te vergroten wordt het gebouw natuur inclusief uitgevoerd.

6) Financiële paragraaf

Certitudo heeft met u een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin wordt de toerekening van de kosten, verbonden aan het bouwvoornemen, anderszins geregeld. Nu het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is geregeld, is het niet nodig dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt.

7) Burgerparagraaf

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 12 februari 2021 zes weken ter inzage gelegen. Iedereen heeft binnen deze termijn de gelegenheid gekregen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan aan u kenbaar te maken. Er zijn binnen deze termijn geen zienswijzen ingediend.

8) Communicatie

Openbaar na informeren betrokkenen. De raad wordt geïnformeerd via het raadsinformatiebulletin. Het besluit wordt zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kunnen alleen belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat waren om zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan in te dienen, tegen het besluit beroep aantekenen bij de Raad van State.



's-Hertogenbosch

Bijlagen:

Bijlage 1: Vast te stellen wijzigingsplan 'Bedrijventerreinen – Hambakenwetering 10B'

Bijlage 2: Verbeelding wijzigingsplan 'Bedrijventerrein – Hambakenwetering 10B' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002483-1401

Bijlage 3: Raadsinformatiebulletin vastgesteld wijzigingsplan Bedrijventerreinen-Hambakenwetering 10B

Ter inzage:

Het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch in haar vergadering van 20 april 2021;

overwegende, dat met ingang van 12 februari 2021 het ontwerp wijzigingsplan 'Bedrijventerreinen – Hambakenwetering 10B' 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 geen zienswijzen zijn ingediend;

gelezen het voorstel met reg.nr. 10881287;

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

Besluit

1. besluit het wijzigingsplan 'Bedrijventerreinen – Hambakenwetering 10B' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002483-1401 vast te stellen. Bij dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002483-1401.dgn;
2. besluit voor deze planwijziging geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening)

's-Hertogenbosch,
Het college voornoemd,
De gemeentesecretaris,

drs. B. van der Ploeg

De burgemeester,

drs. J.M.L.N. Mikkers