



Raadsvoorstel

Registratienummer 14047812
Raadsvergadering 4 oktober 2022

Onderwerp **Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Kantorenstrook Werklandschap Rosmalense Plas**

Op 13 juli 2021 heeft u het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Werklandschap Rosmalense Plas vastgesteld (reg.nr. [10278090](#)). Met het voorliggend bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan stelt u een nieuw planologisch juridisch kader voor kleinschalige kantoren langs de Grote Wetering/ Nieuwe Vliet vast. Bovendien stellen wij u voor welstandscriteria voor de nieuwe kantoren langs de Grote Wetering / Nieuwe Vliet vast te stellen.



Voorgesteld besluit

Het college van Burgemeester en Wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. het bestemmingsplan 'Kantorenstrook Werklandschap Rosmalense Plas' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002502-1401, vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002502-1401.dgn;
2. de welstandscriteria als bedoeld in het beeldkwaliteitsplan 'Werklandschap Rosmalense Plas herziening kantorenstrook' vast te stellen en onderdeel te laten zijn van het voor de gemeente 's-Hertogenbosch vastgestelde welstandsbeleid;
3. geen grondexploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aanleiding

Om medewerking te kunnen verlenen aan de bouw van één vrijstaande en drie twee-aan-één kantoorvilla's en op de strook tussen de weg de Mammoet en de Grote Wetering / Nieuwe Vliet is een herziening van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan nodig.

In onze raadsinformatiebrief van 27 juni 2022 (reg.nr. [13936711](#)) hebben wij u geïnformeerd over ons besluit om het ontwerp bestemmingsplan 'Kantorenstrook Werklandschap Rosmalense Plas' en het ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Werklandschap Rosmalense Plas, herziening kantorenstrook' in procedure te brengen. Beide ontwerp besluiten hebben tot en met 15 augustus zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode dat beide ontwerp besluiten ter inzage lagen zijn er geen zienswijzen bij uw raad ingediend. Uw raad is bevoegd het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Gelet op het resultaat van de procedure stellen wij u voor deze dan ook vast te stellen.

Beoogd doel

Ter voldoening van het huidige kantorenbeleid willen wij medewerking verlenen aan vier kantoorgebouwen voor zeven kleinschalige kantoorvilla's op de strook langs de Grote Wetering.

Op dit moment heeft de betreffende strook een bedrijfsbestemming waarin geen kantoren zijn toegestaan. Om aan de huidige marktvraag naar kleinschalige kantorenlocaties te kunnen voldoen stellen wij u voor het voorliggend bestemmingsplan vast te stellen. Deze voorziet in drie bouwblokken voor zes twee-aan-één kleinschalige kantoorvilla's en één bouwblok voor één kleinschalige solitaire kantoorvilla. Het bestemmingsplan laat in deze gebouwen kantoren en, met een binnenplanse ontheffing, kantoorachtige (categorie 1 en 2) bedrijven toe. Dit past eveneens binnen ons bestuursakkoord waarin we aangeven ons sterk economisch accent nadrukkelijk breder in te zetten. Zo bieden de twee-aan-één-kantoren ruimte voor kantoorfuncties die o.a. de bedrijvigheid in het werklandschap kunnen ondersteunen. Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan 'Kantorenstrook Werklandschap Rosmalense Plas' en beeldkwaliteitsplan 'Werklandschap Rosmalense Plas herziening Kantorenstrook' ter vaststelling aan.



Relevante besluitgeschiedenis

- Raadsbesluit d.d. 11 april 2012; vaststelling bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Empel 3^e fase" (reg. nr. [12.0269](#));
- Raadsbesluit d.d. 20 september 2017; actualisering kantorenbeleid (reg.nr. [6995252](#));
- Raadsbesluit d.d. 13 juli 2021; vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan "Werklandschap Rosmalense Plas" (reg. nr. [10278090](#))



Argumenten

1. Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en maakt de ontwikkeling van 7 kleinschalige kantoren en de aanleg van een fietspad aan de zijde van de Rosmalense Plas mogelijk.

Op 20 september 2017 (reg.nr. [6995252](#)) heeft u het huidige kantorenbeleid vastgesteld. Daarin geeft u aan de plaszijde van het bedrijventerrein Rosmalense Plas (ook) kleinschalige kantorenvilla's voorstelbaar zijn. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in drie bouwvolumes met ieder twee kantoorvilla's en één vrijstaande kantoorvilla. Daardoor ontstaat er een andere invulling van deze strook dan voorheen.

Door de samenvoeging van de percelen tussen de poelen in, ontstaan grotere kavels waardoor de ontwikkeling van kantoren mogelijk wordt. De opzet is daarbij niet meer dat er zeven losse gebouwen ontstaan, maar drie gezamenlijke kantoorgebouwen en één kantoorvilla. Intern kunnen de drie kantoorgebouwen alsnog gesplitst worden, waardoor er ruimte ontstaat voor 6 kantoren. Door deze opzet ontstaat er een interessant spel tussen de bebouwing, fietsbruggen, poelen en de natuur rondom de Rosmalense Plas. Hierdoor wordt het landschap geopend en ontstaat een uitnodigende structuur om te wandelen en fietsen rondom de plas. Het werklandschap wordt door deze opzet direct verbonden met de natuur, dit zal het vestigingsklimaat verbeteren en in pauzes uitnodigen tot wandelen door het groen.

Aan de overzijde van de Grote Wetering / Nieuwe Vliet, aan de kant van de Rosmalense Plas, voorziet het plan in een fietsverbinding tussen het Hooghemaal / Empelseweg en de Burgemeester Burgerslaan. Hierdoor wordt het werklandschap verbonden met het fietsnetwerk van de gemeente. Door deze aanpassing stijgt de fietsbereikbaarheid van het werklandschap, wat duurzame mobiliteit bevordert. Dit fietspad dient tevens als onderhoudsstrook voor de Grote Wetering / Nieuwe Vliet. Omdat het fietspad wordt aangelegd binnen het Natuurnetwerk Brabant, moet elders compensatie van natuur plaatsvinden. Daarom is in het bestemmingsplan een deel van een perceel in het Kanaalpark meegenomen dat de bestemming 'Natuur' krijgt.

2. Het bestemmingsplan voorziet ook in een correctie van het bestemmingsplan Werklandschap Rosmalense Plas zodat de kantoren langs de A2 beter kunnen worden geplaatst ten opzichte van de snelweg

Het bestemmingsplan heeft ook een correctie van de Bouwregels voor de bestemming Kantoor in werklandschap Rosmalense plas. In artikel 5.2.2 lid f onder 2 van het bestemmingsplan Werklandschap Rosmalense Plas staat dat als het gebouw langs de A2 een rechte gevel naar de A2 heeft deze gevel in een hoek van 45 graden op de A2 moet worden geplaatst. Deze regel is in het bestemmingsplan gevoegd om de gevels van de kantoren in een uniforme hoek op de A2 te positioneren. Bij de toetsing van de bouwplannen bleek echter het hanteren van een hoek ten opzichte van de A2 niet te werken. Zo is het onduidelijk van welke richting bij de toetsing uit moet worden gegaan. Om duidelijkheid te verkrijgen is deze regel gewijzigd in "als het gebouw een rechte gevel naar de A2 heeft, moet deze evenwijdig aan de naar de ontsluitingsweg gekeerde gevellijn worden geplaatst." Hiermee is niet meer de A2 richtinggevend voor de plaatsing van de gevel, maar richting van de ontsluitingsweg De Wisent. Voor de volledigheid verwijzen wij naar de inhoud van het bestemmingsplan en de bijlagen in bijlage 1 en 2.

3. Een herziening van het beeldkwaliteitsplan is nodig omdat het huidige beeldkwaliteitsplan uitgaat van 7 afzonderlijke kantoorvilla's.

Voor het Werklandschap Rosmalense Plas heeft u een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit huidige beeldkwaliteitsplan is nog gebaseerd op de oude stedenbouwkundige voorgenomen invulling van de kantorenstrook. Daarom is deze niet meer actueel en dient deze herzien te worden en stellen wij u voor het bijgaand beeldkwaliteitsplan Werklandschap herziening Kantorenstrook vast te stellen. Dit beeldkwaliteitsplan geldt alleen voor de kantoren op de kantorenstrook. Het door u op 13 juli 2021 vastgestelde beeldkwaliteitsplan Werklandschap Rosmalense Plas blijft op het overige deel van het werklandschap van kracht. De totale inhoud van het beeldkwaliteitsplan kunt u lezen in bijlage 3 van dit voorstel.

4. Alle gronden met bouw mogelijkheden zijn in eigendom van de gemeente.

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Het onderhavige plan maakt onderdeel uit van Bedrijventerrein Empel Zuid (3e fase) / Rosmalense Plas. 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. Nu het kostenverhaal anderszins is verzekerd stellen wij u voor geen grondexploitatieplan vast te stellen.



Financiën

Hier verwijzen wij naar punt 4 van de argumenten.



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 kantoorpercelen. In combinatie met het beeldkwaliteitsplan dat zich vooral richt op een groene inrichting van de buitenruimte (begroeide gevels, groene omlijsting kantoorperceel etc.) worden initiatiefnemers gestimuleerd hun kantoorgebouwen groen in te kleden. Dit komt ook ten goede aan de klimaat adaptatie in het plangebied.

Volgens bijlage 3 van de verordening Bomen, Water en Groen geldt voor het plangebied een groenscore van 50%. In totaal voorziet het bestemmingsplan in een groenscore van 91%. Daarmee wordt ruimschoots aan de verordening gedaan.



Participatie en communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 juli tot en met 15 augustus 2022 ter inzage gelegen. Iedereen kon schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er zijn tijdens de procedure geen zienswijzen ingediend.

Vervolgprocedure

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, leggen wij het plan gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

drs. B. van der Ploeg

De burgemeester,

drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen



1. Bestemmingsplan Kantorenstrook Werklandschap Rosmalense Plas (toelichting met bijlagen 1a, 1b, 1c en regels)
2. Bestemmingsplan Kantorenstrook Werklandschap Rosmalense Plas (verbeelding)
3. Beeldkwaliteitsplan Werklandschap Rosmalense Plas herziening kantorenstrook

Registratienummer	14047812
Bevoegdheid raad	kaderstellend
Portefeuillehouder	R.J.J. Geers
Commissie	Omgeving: 13 september 2022
Sector/Afdeling	SO/ROS
Inlichtingen	P.H.F.M. van Dongen p.vandongen@s-hertogenbosch.nl (073) 6155529



Besluit van de raad

Registratienummer 14047812

Raadsvergadering 4 oktober 2022

Onderwerp Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Kantorenstrook Werklandschap Rosmalense Plas

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,

overwegende dat met ingang van 4 juli 2022 het ontwerp bestemmingsplan "Kantorenstrook Werklandschap Rosmalense Plas" en het ontwerp beeldkwaliteitsplan "Werklandschap Rosmalense Plas herziening Kantorenstrook" gedurende 6 weken te inzage heeft gelegen, van welke tervisielegging vooraf de wettelijke voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking genomen dat binnen deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;

gezien het voorstel van college van 6 september 2022:

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

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Kantorenstrook Werklandschap Rosmalense Plas' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002502-1401, vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002502-1401.dgn;
2. de welstandscriteria als bedoeld in het beeldkwaliteitsplan 'Werklandschap Rosmalense Plas herziening kantorenstrook' vast te stellen en onderdeel te laten zijn van het voor de gemeente 's-Hertogenbosch vastgestelde welstandsbeleid;
3. geen grondexploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch van datum 4 oktober 2022

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,

De Griffier,

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 4 oktober 2022
CONFORM BESLOTEN