

## Raadsvoorstel

Agendanr. :  
Reg.nr. : 104622  
B&W verg. : 4 december 2012  
Commissie : ROB  
Cie\_verg. : 8 januari 2013  
Raadsverg. : 22 januari 2013

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan 'Aquasingel De Groote Wielen'

### 1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan 'Aquasingel De Groote Wielen' ter vaststelling aan.

### 2) Samenvatting

Het plangebied 'Aquasingel De Groote Wielen' ligt in het onherroepelijke bestemmingsplan 'De Groote Wielen' (vastgesteld op 8 juni 2011). Aan de planregeling in dit bestemmingsplan ligt een bouwplan uit 2009 ten grondslag. Gebleken is, mede als gevolg van de stagnerende woningmarkt, dat er voor deze woningen onvoldoende belangstelling is. Om het plangebied 'Aquasingel De Groote Wielen' toch te kunnen realiseren is gekozen voor herontwikkeling. Potentiële kopers kunnen daarbij zelf meedenken over het ontwerp van de nieuwe woning: het zogenaamde consument gericht bouwen. Om dit mogelijk te maken is een nieuw bestemmingplan 'Aquasingel De Groote Wielen' gemaakt. Het bestemmingsplan maakt een flexibele invulling van de bouwblokken mogelijk met slechts enkele 'harde' bouwregels. Met deze opzet van de planregeling wordt de door de markt gevraagde flexibiliteit in de ontwikkeling van het bouwplan mogelijk gemaakt.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Aquasingel De Groote Wielen' heeft van 27 augustus 2012 tot en met 8 oktober 2012 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ingediend, namelijk door de heer Van der Plas, Cascadeweg 79 te Rosmalen.

Volgens reclamant biedt het (ontwerp) bestemmingsplan 'Aquasingel De Groote Wielen' planologisch de ruimte om een bouwplan te ontwikkelen met veel variatie. Reclamant wijst op het risico dat daarmee ontstaat van een 'rommelige aanblik' en een 'wild totaalplaatje'. Reclamant vraagt om aanpassing van het bestemmingsplan, zodat er een meer harmonieus plan ontstaat. Ten aanzien van dit bezwaar zijn wij van oordeel dat het (ontwerp) bestemmingsplan het kader is om het bouwplan planologisch mogelijk te maken. Het is niet het instrument om de architectuur en uitstraling van het bouwplan te regelen. Verder zijn wij van oordeel dat de uiteindelijke architectonische uitwerking van dit gebied beoordeeld zal worden door de welstandscommissie. Daarbij wordt ook altijd zorgvuldig gekeken hoe een bouwplan past in de omgeving. Wij zijn dan ook van mening dat de zienswijze ongegrond is.

### 3) Voorstel

Bijgaand concept – raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot het vaststellen van het bestemmingsplan 'Aquasingel De Groote Wielen'.

**Steller** : Tjiam  
**Tel.** : (073) 615 97 87  
**E-mail** : b.tjiam@s-hertogenbosch.nl

#### 4) Aanleiding / besluitengeschiedenis

Het plangebied 'Aquasingel De Groote Wielen' ligt in het onherroepelijke bestemmingsplan 'De Groote Wielen' (vastgesteld op 8 juni 2011). Het bestemmingsplan 'De Groote Wielen' maakt nu ter plaatse van het plangebied 'Aquasingel De Groote Wielen' aaneengebouwde woningen - bestaande uit deels vier bouwlagen en deels twee bouwlagen en voorzien van een plat dak-mogelijk. Aan die planregeling ligt een bouwplan uit 2009 ten grondslag. Gebleken is, mede als gevolg van de stagnerende woningmarkt, dat er voor deze woningen onvoldoende belangstelling is. Om het plangebied 'Aquasingel De Groote Wielen' toch te kunnen realiseren is gekozen voor herontwikkeling.

Voor de herontwikkeling van de woningbouwlocatie aan de Aquasingel in De Groote Wielen is een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel meer flexibiliteit in de ontwikkeling van het bouwplan toe te staan. Overigens richten we ons daarbij op grondgebonden woningen met een 'stedelijke' uitstraling naar de Groote Wielenplas. Het nieuwe bouwplan wordt in samenspraak met potentiële kopers ontwikkeld, het zogenaamde 'consumentgericht bouwen'.

Over het voorgaande bent u op 26 juni 2012 (raadsinformatiebrief met reg.nr. 12.0491) en 9 oktober 2012 (raadsinformatiebrief met reg.nr. 12.0784) geïnformeerd.

#### 5) Inhoud

##### Nadere toelichting op het onderwerp:

##### Ligging en begrenzing plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden ten zuiden van de Aquasingel in de buurt Broekland (De Groote Wielen).

Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- de Aquasingel (noordelijke begrenzing);
- de (woon)bebouwing aan de Deltalaan (oostelijke begrenzing);
- de (woon)bebouwing aan de Cascadeweg (westelijke begrenzing);
- het zuidelijk gelegen parkeerterrein (zuidelijke begrenzing).

##### Opzet planregeling

Het bestemmingsplan 'Aquasingel De Groote Wielen' maakt de bouw van aaneengebouwde woningen aan de Aquasingel in de wijk De Groote Wielen mogelijk. Het bestemmingsplan gaat uit van een flexibele invulling van de bouwblokken met slechts enkele 'harde' bouwregels (een minimale bouwhoogte van 10,20 meter voor de voorgevel en een maximale diepte van de bouwblokken: 18,90 meter voor het westelijke blok en 16,70 meter voor het oostelijke blok). De grootste verschillen met het vigerende bestemmingsplan 'De Groote Wielen' zijn:

- de maximale diepte, waarbinnen maximaal 4 bouwlagen zijn toegestaan, is iets vergroot;
- het bouwperceel mag volledig worden bebouwd;
- behalve platte daken zijn ook kappen toegestaan.

Met deze opzet van de planregeling wordt de door de markt gevraagde flexibiliteit in de ontwikkeling van het bouwplan mogelijk gemaakt.

##### Ingekomen zienswijzen / burgerparagraaf

Het ontwerp bestemmingsplan 'Aquasingel De Groote Wielen' heeft van 27 augustus 2012 tot en met 8 oktober 2012 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ingediend, namelijk door de heer Van der Plas, Cascadeweg 79 te Rosmalen.

In de bijgevoegde Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Aquasingel De Groote Wielen' 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:

Het (ontwerp) bestemmingsplan 'Aquasingel De Groote Wielen' biedt planologisch de ruimte om een bouwplan te ontwikkelen met veel variatie. Reclamant wijst op het risico dat daarmee ontstaat van een 'rommelige aanblik' en een 'wild totaalplaatje'. Het voorleggen van het bouwplan aan de welstandscommissie garandeert niet dat er geen rommelige uitstraling zou kunnen ontstaan.

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

Het (ontwerp) bestemmingsplan is het kader om het bouwplan planologisch mogelijk te maken. Het is niet het instrument om de architectuur van het bouwplan te bepalen.

De uiteindelijke architectonische uitwerking van dit gebied zal beoordeeld worden door de welstandscommissie. De welstandscommissie van de gemeente is het adviesorgaan, die de bouwplannen beoordeelt en deze toetst aan de welstandscriteria. Daarbij wordt ook altijd zorgvuldig gekeken hoe een bouwplan past in de omgeving.

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijze is op 25 oktober 2012 een gesprek geweest met reclamant. Tijdens het gesprek heeft reclamant zijn zienswijze mondeling toegelicht en hebben onze medewerkers de aanleiding/achtergronden en de regeling van het bestemmingsplan uiteengezet. Het overleg is op een constructieve wijze en in een goede sfeer verlopen.

De zienswijze en het gesprek hebben voor ons geen aanleiding gegeven om aan u voor te stellen de opzet van de planregeling aan te passen. Wij zijn van mening dat de zienswijze ongegrond is.

#### Ambtshalve wijziging

In de toelichting van het bestemmingsplan is de tekst van hoofdstuk 7 (Economische uitvoerbaarheid) geactualiseerd c.q. ambtshalve gewijzigd. Deze wijziging in de toelichting heeft geen juridische betekenis in tegenstelling tot het wijzigen van de regels en de verbeelding bij de vaststelling van het plan. Er is dan ook geen sprake van het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

#### 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 geschiedt in het kader van de beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

## **6) Financiële paragraaf**

Artikel 6.12 Wro 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. In casu is deze uitzondering van toepassing. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

Het onderhavige plan maakt onderdeel uit van De Groote Wielen. Het betreft een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij woningbouwkavels worden verkocht aan ontwikkelaars/corporaties. De resultaten worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Er is sprake van een sluitende grondexploitatie.

De gronden waar bouwmogelijkheden ontstaan zijn volledig in eigendom van de gemeente. Hiermee is kostenverhaal anderszins verzekerd. Geconcludeerd kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is.

## **7) Conclusie**

Het bestemmingsplan 'Aquasingel De Groote Wielen' kan worden vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,  
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

## **Bijlagen:**

- Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Aquasingel De Groote Wielen'

## **Ter inzage:**

- Ingekomen zienswijze
- Ontwerp bestemmingsplan zoals ter visie gelegd ex artikel 3.8, lid 1 Wro
- Definitief (ontwerp-)bestemmingsplan behorend bij onderhavig raadsvoorstel
- Advies Commissie ROB d.d. 8 januari 2013

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 22 januari 2013;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 december 2012, regnr.104622;

overwegende, dat met ingang van 27 augustus 2012 het ontwerp bestemmingsplan 'Aquasingel De Groote Wielen' 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 een zienswijze is ingediend en dat deze is weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Aquasingel De Groote Wielen';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 december 2012, regnr. 104622, met bijbehorende 'Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Aquasingel De Groote Wielen' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijze;

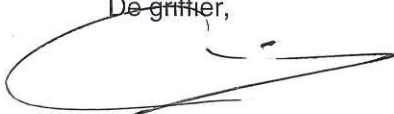
overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijze en de conclusies tot ontvankelijkheid en ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en Herstelwet;

#### **Besluit:**

1. de zienswijze van de in de 'Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Aquasingel De Groote Wielen' genoemde reclamant ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Aquasingel De Groote Wielen' met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002189-1401, en de regels 'Aquasingel De Groote Wielen', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o\_NL.IMRO.0796.0002189-1401.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