

## B&W-voorstel

Onderwerp: Vaststelling uitwerkingsplan "Nuland Oost, Pelgrimsche Hoeve fase 3"

### 1) Status

Voorstel in het kader van de uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan Nuland Oost. Op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dit een bevoegdheid van uw college.

### 2) Samenvatting

Volgens artikel 7 van het bestemmingsplan Nuland Oost hebt u de opdracht gekregen uitwerkingsplannen vast te stellen voor het woongebied de Pelgrimsche Hoeve in Nuland voor de bouw van maximaal 275 woningen.

Het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap "Betaalbaar Starten" (hierna "CPO") uit Nuland heeft een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de bouw van 21 starterswoningen in de Pelgrimsche Hoeve. Mede vanwege dit initiatief heeft u op 29 juni 2016 besloten voor de noordoostzijde van het toekomstig woongebied de Pelgrimsche Hoeve een ontwerp uitwerkingsplan ter inzage te leggen.

Fase 3 voorziet in de bouw van 63 woningen. Daar zijn de 21 CPO woningen van "Betaalbaar Starten" onder begrepen. De planbegrenzing komt gedeeltelijk over fase 1 en 2. Het gaat dan vooral om aanpassingen aan de verkeers-, groen- en waterstructuur in het plan. Hierdoor ontstaat er een duidelijker en veiligere verkeerssituatie in het woongebied. Ook het groen kan in de nieuwe opzet beter worden ingericht en benut. Door de keuze van een nieuw watersysteem hoeft het groen namelijk niet meer als waterberging te fungeren.

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft met ingang van 4 juli 2016 zes weken ter visiegelegen. Binnen deze periode kon iedereen mondeling of schriftelijk zijn of haar zienswijzen op het ontwerp aan u kenbaar maken. Er zijn tijdens de ontwerpfase geen zienswijzen ingediend. Ik stel u dan ook voor het uitwerkingsplan ongewijzigd vast te stellen.

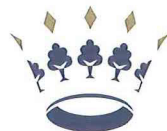
### 3) Voorstel

Het uitwerkingsplan 'Nuland Oost, Pelgrimsche Hoeve fase 3' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002321-1401 ongewijzigd vast te stellen; bij dit uitwerkingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond zoals die is vastgelegd in het bestand o\_NL.IMRO.0796.0002321-1401.dgn.

**Steller** : Van Dongen

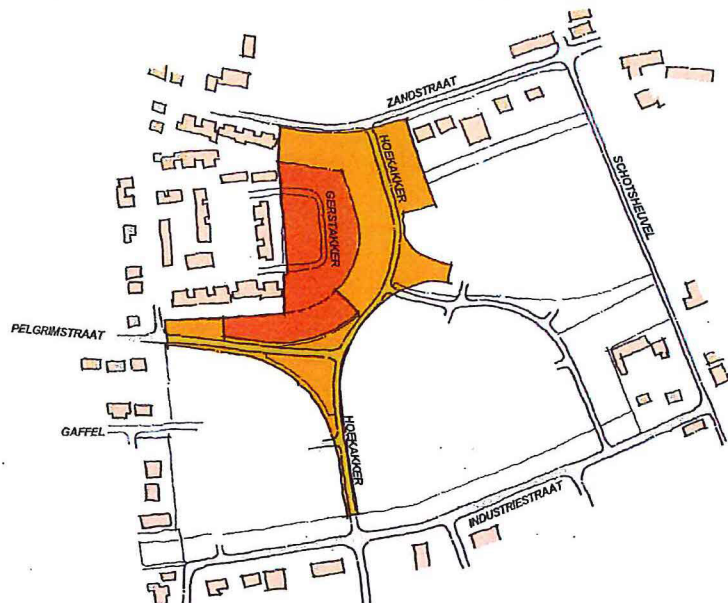
**Tel.** : 6155529

**E-mail** : [p.vandongen@s-hertogenbosch.nl](mailto:p.vandongen@s-hertogenbosch.nl)



#### 4) Aanleiding / besluitengeschiedenis

Volgens artikel 7 van het bestemmingsplan Nuland Oost heeft u de opdracht gekregen voor het totale woongebied Pelgrimsche Hoeve uitwerkingsplannen ex artikel 3.6 lid 2 van de Wet op de ruimtelijke

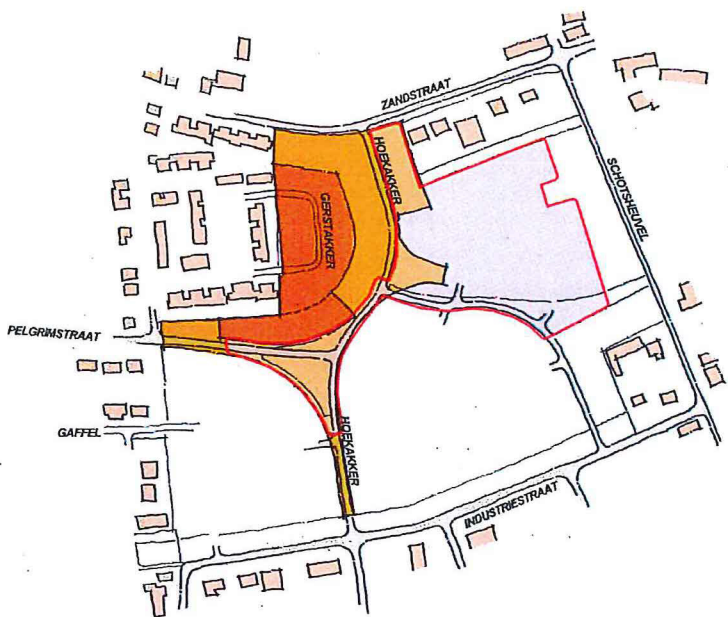


Fase 1 en 2

ordering (Wro) vast te stellen, voor de bouw van maximaal 275 woningen. De invulling van het woongebied moet in de lijn met de uitwerkingsregels van het moederplan en de "Visie Pelgrimsche Hoeve" die de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maasdonk op 22 oktober 2013 heeft vastgesteld, worden opgesteld.

Op 3 juni 2014 heeft het college van de voormalige gemeente Maasdonk het uitwerkingsplan "Nuland-Oost, uitwerkingsplan Pelgrimsche Hoeve fase 1 en 2" vastgesteld. Op 11 mei 2016 heeft u voor de bouw van 13 CPO woningen het uitwerkingsplan voor fase 2 gedeeltelijk gewijzigd.

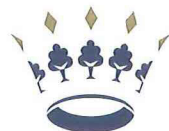
CPO groep "Betaalbaar Starten" uit Nuland heeft bij de gemeente een verzoek ingediend om medewerking te krijgen aan de bouw van 21 CPO woningen in de Pelgrimsche Hoeve. Ook wordt er met diverse partijen overleg



Ligging fase 3 (het rood omlijnd paarse gebied) ten opzichte van fase 1 en 2

gevoerd over woningbouw in de Pelgrimsche Hoeve. Deze woningen zullen in fase 3 van de Pelgrimsche Hoeve mogelijk worden gemaakt.

Fase 3 ligt in de noord-oosthoek van de Pelgrimsche Hoeve. Om een goede aansluiting te krijgen op het bestaande planologisch kader en structuur, overlapt het plangebied van dit plan gedeeltelijk het uitwerkingsplan "Nuland Oost, uitwerkingsplan Pelgrimsche Hoeve fase 1 en 2". Dit kan omdat in dit deel de bestemmingen nog niet (geheel) zijn verwezenlijkt. Het plan voorziet in dit deel in een verbetering van de infra- en groenstructuur.

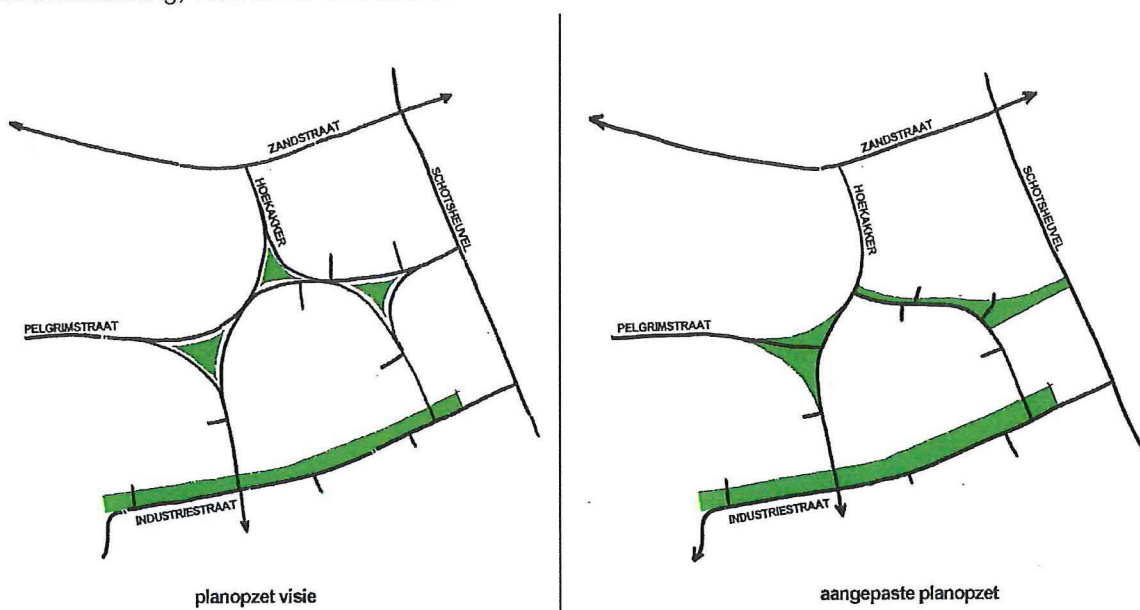


## 5) Inhoud

Het uitwerkingsplan "Nuland Oost, Pelgrimsche Hoeve fase 3" is in lijn met de uitwerkingsregels van het moederplan en de vastgestelde "Visie Pelgrimsche Hoeve" opgesteld. De praktische invulling van het woongebied noopte echter tot enkele aanpassingen aan de verkeers-, groen- en waterstructuur. Hieronder wordt kort op deze aanpassingen ingegaan. Voor de volledige tekst wordt verwezen naar de toelichting van het bijgevoegde vast te stellen uitwerkingsplan "Nuland Oost, Pelgrimsche Hoeve fase 3"

### Aanpassing opzet

De vastgestelde 'Visie Pelgrimsche Hoeve' geeft een beschrijving van het gebied en gaat in op het beleidskader, de randvoorwaarden en uitgangspunten die een rol spelen bij de ontwikkeling van het woongebied, het stedenbouwkundig planconcept en diverse structuren daarbij, zoals de verkeersstructuur en de waterstructuur. Deze structuurvisie heeft als basis gediend voor de verdere planontwikkeling, waaronder ook fase 3.



De planopzet van de visie gaat uit van een hoofdstructuur die wordt gevormd door de hoofdontsluitingswegen. Deze wegenstructuur wordt gekenmerkt door een gebogen structuur, hierdoor ontstaat een steeds veranderend perspectief. Daar waar de gebogen lijnen elkaar ontmoeten, ontstaan groene ruimtes. De hoofdontsluiting in noord-zuid richting tussen de Zandstraat en de Industriestraat is al aangelegd in de vorm van een bouwweg. Ook de aansluiting op deze straat richting de Pelgrimstraat is aangelegd. In de visie was het uitgangspunt om deze routes als vloeiende lijnen in elkaar over te laten lopen. Een nadeel hiervan blijkt te zijn dat de verkeersafwikkeling vanwege gebrek aan een duidelijke hiërarchie onduidelijk is. Ook zorgt deze opzet voor onvoldoende verkeersremmend effect.

In de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan is ervoor gekozen om het ontwerp-principe van de gebogen lijnen zoveel mogelijk te respecteren. Wel heeft er een aanpassing plaatsgevonden in de wijze waarop de verschillende ontsluitingswegen op elkaar aansluiten. In plaats van deze in elkaar over te laten lopen, zijn de aansluitingen vormgegeven als T-aansluitingen. Hierdoor ontstaat een meer heldere structuur en is er sprake van een meer verkeersremmend effect. De wegen in oost-west richting sluiten aan op de doorgaande weg in noord-zuid richting.



Daar waar de ontsluitingswegen elkaar ontmoeten zijn, overeenkomstig de visie, groene ruimtes gecreëerd. In de oorspronkelijke planopzet werden deze groene ruimtes volledig omringd door een rijbaan. In de aangepaste planopzet is er voor gekozen om de groene ruimte aan te laten sluiten op de omliggende woningen. Op deze wijze draagt het openbaar groen bij aan de kwaliteit van de woningen en wordt de bruikbaarheid van het openbaar gebied vergroot.

De grote groene ruimtes die ontstaan nabij de aansluiting van de ontsluitingswegen hadden in de oorspronkelijke planopzet niet alleen een functie als openbaar groen en/of speelplek, maar ook als wadi. Bij de uitwerking van het plangebied bleek dat vooral de hemelwaterafvoer vanuit de woonvelden richting de wadi's op veel praktische bezwaren stuitte. Om die reden is er voor gekozen om de hemelwaterverwerking op een andere wijze te laten plaatsvinden. In plaats van het hemelwater te laten infiltreren in de drie brinken, is er nu voor gekozen om het hemelwater op te vangen in een infiltratiesysteem onder de weg (Aquaflow). Dit systeem wordt zodanig aangebracht dat het risico op grondwaterverontreiniging nihil is. Daarbij komt ook dat het vereiste monitoringsysteem beperkt kan worden. Met het wegvallen van de waterbergings- en infiltratiefunctie van de drie in de visie beoogde brinken kan het groen ook beter worden ingericht en benut.



*Mogelijke invulling groenstructuur middengebiet*



In de oorspronkelijke planopzet is beschreven hoe om wordt gegaan met de bebouwingstypologie. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in een drietal typen: vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. Langs de hoofdstructuur zijn in de visie vrijstaande woningen en twee-onder-kapwoningen voorzien. De rijwoningen hadden vooral een situering in het binnengebied van de woonvelden.

In de uitwerking van de fase 3 wordt deze systematiek nog steeds zoveel mogelijk gerespecteerd. Met uitzondering van een aantal rijwoningen aan de zuidzijde van het plangebied. Deze woningen zijn met de voorzijde aan de groenstructuur grenzend aan de ontsluitingsweg gesitueerd. Op deze wijze wordt voorkomen dat de groenstructuur teveel versnipperd ten gevolge van inritten die bij vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen aangelegd moeten worden. Daarbij kan er op deze wijze voldoende ruimte worden gegeven aan rijwoningen, zodat de gewenste differentiatie in het plangebied ontstaat.

#### Woningbouw

Fase 3 biedt ruimte voor de bouw van maximaal 63 woningen (inclusief de 6 woningen die al in het uitwerkingsplan fase 1 en 2 waren opgenomen). Op basis van de visie is in het plan een mix van rijwoningen, hoek woningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen opgenomen.

In de hieronder aangegeven stedenbouwkundige schets is het programma met 63 woningen ingetekend. Het moet echter worden gezien als een mogelijk programma.



Stedenbouwkundige schets



Er is ruimte voor de volgende woningaantallen en kaveloppervlakten:

- 41 rijwoningen met een gemiddelde kavelgrootte van 130 m<sup>2</sup> (sociale koopwoningen);
- circa 14 twee-onder-één-kapwoningen met een gemiddelde kavelgrootte van 280 m<sup>2</sup> (vrije sector);
- circa 8 vrijstaande woningen, met een gemiddelde kavelgrootte van circa 380m<sup>2</sup> (vrije sector);

De 21 woningen van CPO groep 'Betaalbaar Starten' zijn in 3 blokken van 7 rijwoningen in het plangebied opgenomen. De gemeente is over de realisatie van de overige woningen met diverse partijen in overleg.



*Impressie CPO woningen*

## 6) Procedure

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft met ingang van 4 juli 2016 zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijzen op het ontwerp aan u kenbaar maken. De termijn is op 16 augustus 2016 afgelopen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend. U kunt het uitwerkingsplan ongewijzigd vaststellen.

Het vastgestelde uitwerkingsplan zal na uw besluit wederom zes weken ter visie worden gelegd. Belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat waren zienswijzen in te dienen, kunnen binnen deze termijn tegen uw besluit beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er sprake is van onverwijld spoed kunnen zij die beroep hebben aangetekend ook een verzoek om voorlopige voorziening aanvragen.

Het uitwerkingsplan is onherroepelijk als de beroepstermijn is verstreken en er geen beroep is ingediend. Initiatiefnemers kunnen dan een omgevingsvergunning voor het bouwvoornemen aanvragen.



## 7) Financiële paragraaf

Het onderhavige plan maakt deel uit van het plan Nuland Oost. De onderbouwing voor de financieel economische uitvoerbaarheid is reeds verzekerd in het moederplan en daarmee voldoende onderbouwd voor voorliggend uitwerkingsplan. Het betreft een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij woningbouw kavels worden verkocht aan particulieren/ontwikkelaars/corporaties.

## 8) Communicatie

Nadat het uitwerkingsplan is vastgesteld, wordt de terinzagelegging van het collegebesluit met bijbehorende stukken op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. De terinzagelegging van het uitwerkingsplan geschiedt in het kader van de beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

### **Bijlagen:**

Bijlage 1: het vast te stellen uitwerkingsplan "Nuland Oost, Pelgrimsche Hoeve fase 3" met bijlagen;

Bijlage 2: verbeelding van het vast te stellen uitwerkingsplan "Nuland Oost, Pelgrimsche Hoeve fase 3";

Bijlage 3: Visie Pelgrimsche Hoeve;

Bijlage 4: Onderzoek Wegverkeerslawaaï Nuland Oost fase III;

Bijlage 5: Vekennend Bodemonderzoek Nuland Oost fase III;

Bijlage 6: Onderzoek Geur Veehouderij plangebied Nuland Oost/Pelgrimsche Hoeve;

Bijlage 7: Advies memo Plangebied Nuland Oost / Pelgrimsche Hoeve;

Bijlage 8: Advies Externe Veiligheid Pelgrimsche Hoeve;

Bijlage 9: Rapportage Externe Veiligheid Nuland Oost – Huidig;

Bijlage 10: Rapportage Externe Veiligheid Nuland Oost – Autonom;

Bijlage 11: Rapportage Externe Veiligheid Nuland Oost – Autonom max GF3;

Bijlage 12: Rapportage Externe Veiligheid Nuland Oost – Toekomst

Bijlage 13: Rapportage Externe Veiligheid Nuland Oost – Toekomst max GF3



Het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch in haar vergadering van 7 september 2016;

gelezen het voorstel met reg.nr. 6144871;

overwegende, dat met ingang van 4 juli 2016 het ontwerpuitwerkingsplan 'Nuland Oost, Pelgrimsche Hoeve fase 3' 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;

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

#### Besluit

Het uitwerkingsplan 'Nuland Oost, Pelgrimsche Hoeve fase 3' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002321-1401 ongewijzigd vast te stellen; bij dit uitwerkingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond zoals die is vastgelegd in het bestand o\_NL.IMRO.0796.0002321-1401.dgn.

's-Hertogenbosch, 7 september 2016

Het college voornoemd,

De secretaris,

De burgemeester,

  
mr. drs. I.A.M. Woestenberg

  
mr. dr. A.G.J.M. Rombouts