

# Voorstel aan de raad

Registratienummer    **10383820**  
Raadsvergadering    **8 december 2020**

## Onderwerp    **Bestemmingsplan 'De Grootte Wielen, Centrum' en beeldkwaliteitsplan 'Centrum De Grootte Wielen'**

*Het mogelijk maken van de realisatie van het centrum van De Grootte Wielen bestaande uit een wijkwinkelcentrum van maximaal 7.000 m<sup>2</sup> en maximaal 600 woningen, dit draagt bij aan de doelstelling 10.500 woningen voor de periode 2020 - 2030 van de Woonvisie.*



### Voorgesteld besluit

1. de zienswijzen van reclamanten ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'De Grootte Wielen, Centrum';
2. het bestemmingsplan 'De Grootte Wielen, Centrum' gewijzigd vast te stellen, met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002425-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o\_NL.IMRO.0796.0002425-1401.dgn;
3. het ruimtelijk beeld en de criteria uit het beeldkwaliteitsplan 'Centrum De Grootte Wielen' vast te stellen en onderdeel te laten zijn van het voor de gemeente 's-Hertogenbosch vastgestelde welstandsbeleid;
4. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

### Aanleiding

**Om de ontwikkeling van het centrum in De Grootte Wielen te realiseren is een bestemmingsplan opgesteld.** Uw raad is op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen, met inachtneming van de zienswijzen die naar voren zijn gebracht.

### Beoogd doel

**De bouw van 600 woningen en 7.000m<sup>2</sup> voorzieningen mogelijk maken.**

Deze woningen dragen bij aan de woningbouwopgave in onze gemeente om 10.500 woningen te bouwen in de periode 2020 tot 2030. Er komt een gedifferentieerd woningaanbod. Met de 7.000m<sup>2</sup> voorzieningen kan een wijkwinkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen voor De Grootte Wielen worden gerealiseerd. De huidige (tijdelijke) voorzieningen op de hoek de Grootte Wielenlaan/Vlietdijk worden opgeheven en krijgen een definitieve locatie in het nieuwe centrum.



### Relevante besluitgeschiedenis

- Op 17 maart 2020 heeft het college besloten over het ontwerpbestemmingsplan 'De Grootte Wielen, Centrum', het ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Centrum De Grootte Wielen' en de terinzagelegging daarvan. Het college heeft uw raad op 7 april 2020 met een raadsinformatiebrief geïnformeerd (reg.nr. [9711504](#)).
- Op 3 juni 2019 heeft het college besloten over het voorontwerpbestemmingsplan 'De Grootte Wielen, Centrum' en de terinzagelegging daarvan. Ook hierover heeft het college uw raad op 2 juli 2019 met een raadsinformatiebrief geïnformeerd (reg.nr. [8997515](#)).
- Op 8 juni 2011 heeft uw raad het bestemmingsplan 'De Grootte Wielen' (reg.nr. [11.0365](#)) vastgesteld. Dit plan actualiseerde aan de zuidzijde van De Grootte Wielenplas het geldend planologisch kader en voor het gebied ten noordwesten van de plas bood het plan ontwikkelmogelijkheden. In dit bestemmingsplan heeft onderhavige locatie de bestemming 'Centrum – Uit te werken'. Aangezien met dit plan niet voldaan kan worden aan de uitwerkingsregels, hebben we een nieuw bestemmingsplan voorbereid.



1. **Het gewijzigde plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en maakt de ontwikkeling van een wijkwinkelcentrum en 600 woningen in De Grootte Wielen mogelijk.**

Het bestemmingsplan maakt een wijkwinkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen en woningbouw voor de wijk De Grootte Wielen mogelijk. In het plan worden 7.000 m<sup>2</sup> aan centrumvoorzieningen (horeca en detailhandel), zorgverlening en 600 woningen (in verschillende categorieën) mogelijk gemaakt. Het plan voorziet in grondgebonden en gestapelde woningbouw. Binnen het plan gebied worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plan kan voldoen aan alle eisen op het gebied van milieu, ecologie en archeologie (hoofdstuk 5 van de toelichting). In het plangebied zijn verblijfplaatsen en nesten aangetroffen van de buizerd. Om aan de wet Natuurbescherming te voldoen is een compensatie- en mitigatieplan opgesteld, er wordt gezorgd voor alternatieve broedlocaties. Er is een ontheffing aangevraagd bij de provincie.

Er wordt een duurzaam groen en toekomstbestendig centrum mogelijk gemaakt. De interactie met het landschap en de beleving van het groen zijn belangrijke pijlers. Het stedenbouwkundige ontwerp van het centrum kent daarom vier belangrijke identiteitsdragers:

1. Het landschap en verleden; de hoofdopzet van de buurt refereert aan de zuidwaterlinie, landschap als inspiratie en het respecteren van de oude structuren.
2. Klimaatbestendigheid; water is een leidend thema voor de vormgeving van de openbare ruimte, aspecten van de watermachine zijn beleefbaar in het centrum en water heeft een educatieve en verkoelende functie.
3. Gezondheid; een groen centrum, gebouwen zijn te gast in het landschap. Het wijkwinkelcentrum is modern en toekomstbestendig. Het centrum zal een sterke relatie met het water krijgen en er is sprake van een symbiose tussen gebouw en landschap.
4. Sociaal; verbinding met de omgeving, groene boulevard als entree, een rondje om de Grootte Wielenplas en de zichtlijnen en focuspunten.

Op de voorzieningen in het centrum, aan de zijde van het water, realiseren we een openbaar toegankelijk landschapspark. De volledige planbeschrijving en concept stedenbouwkundigplan staan omschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Op 10 juni 2020 stelde uw raad de Woonvisie 's-Hertogenbosch vast (reg.nr. [9837154](#)). Met 600 woningen in een gedifferentieerd aanbod levert het plan een kwalitatieve en kwantitatieve bijdrage aan de doelstellingen van deze visie.

In De Grootte Wielen hebben de marktpartijen, die in het verleden hun gronden aan de gemeente hebben verkocht, in ruil daarvoor productierechten gekregen ten behoeve van woningbouw (bouwclaimmodel). Het betreft hier de afronding van deze afspraken (20% sociaal, waarvan 10% huur en 10% koop). In eerdere fases van De Grootte Wielen is het verplichte aandeel sociale huur, conform de afspraken van de vorige woonagenda, reeds gerealiseerd. Het plan is ontwikkeld vóór vaststelling van de huidige woonvisie, toen tenminste 25% sociale huur en 15% middenhuur en/of sociale koop als uitgangspunten golden. Om deze percentages alsnog mogelijk te maken in dit plan, is het plan geoptimaliseerd. Het oorspronkelijke concept stedenbouwkundig plan van circa 500 woningen is verhoogd met 50 woningen tot 550 woningen. Bij de verdere uitwerking van bouwplannen wordt geprobeerd nogmaals 50 extra woningen toe te voegen aan het totaal. In het bestemmingplan is dan ook een maximum van 600 woningen opgenomen. Deze toevoegingen in het woonprogramma komt volledig ten gunste van het aandeel sociale huur.

In het bestemmingsplan zijn ambtshalve een aantal ondergeschikte wijzigingen aangebracht. Deze wijzigingen zorgen voor een betere inpassing van het totale plan. De wijzigingen zijn opgenomen in de Lijst van Wijzigingen (bijlage bij dit besluit).

2. **De zienswijzen zijn ongegrond en geven ons geen aanleiding het (ontwerp)bestemmingsplan te wijzigen.**

Er zijn 11 zienswijzen ingediend. De behandeling van de zienswijzen leest u in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan De Grootte Wielen, Centrum'. De zienswijzen leiden niet tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Een aantal zienswijze is gericht op de hoeveelheid voorzieningen die gerealiseerd gaat worden in het centrum De Grootte Wielen. Er zijn zorgen over de effecten van deze aantal vierkante meters op het centrum van Rosmalen en het gefaseerd ontwikkelen van het centrum in De Grootte Wielen. Reclamanten willen een nadere opsplitsing van het aantal vierkante meters in dagelijkse detailhandel en niet-dagelijkse detailhandel. In een bij het bestemmingsplan behorend ladderonderzoek (onderbouwing voorzieningen De Grootte Wielen 's-Hertogenbosch) is gekeken naar de effecten van de te ontwikkelen voorziening op onder andere het centrum Rosmalen. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling van het wijkwinkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen in De Grootte Wielen nauwelijks van invloed is op het functioneren van het centrum van Rosmalen. Bovendien zijn de gemeente en het Centrum Management Rosmalen in nauw overleg met elkaar met betrekking tot het vorderen van het centrum van Rosmalen.



Daarnaast willen reclamanten dat het centrum niet in één keer wordt ontwikkeld maar in verschillende fases. Ontwikkelen in verschillende fases, zou gezien de woningen boven de voorzieningen, ook een ongewenste vertraging veroorzaken in de woningbouw. Daarnaast komt uit het hierboven genoemde onderzoek dat het in een keer ontwikkelen verantwoord is.

In de overige zienswijzen werd voornamelijk positief gereageerd en bevatten suggesties/aandachtspunten. Deze reacties worden meegenomen in de verdere planontwikkeling.

**3. Het ruimtelijk beeld en de criteria uit het beeldkwaliteitsplan 'Centrum De Grote Wielen' zorgen ervoor dat het hoge ambitieniveau van het centrum behaald kan worden.**

Op dit moment gelden voor het gebied alleen de algemene welstandscriteria. Zonder een nieuw beeldkwaliteitsplan zal de welstandsc commissie de bouwplannen op de algemene criteria welstand moeten toetsen. Volgens deze algemene criteria moet een bouwwerk aanvaardbaar zijn in de omgeving. Die omgeving bestaat op dit moment voornamelijk uit onbebouwd terrein/agrarische gronden. Voor het centrum met een hoog ambitieniveau zijn deze criteria te algemeen en geven ruimte tot interpretatie.

Het beeldkwaliteitsplan geeft aan de voorkant richting en inspiratie aan de architecten om tot het gewenste beeld te komen. Om die reden is het ontwerp beeldkwaliteitsplan gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht en ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen op het beeldkwaliteitsplan kenbaar gemaakt.

Het beeld kwaliteitsplan bestaat uit twee onderdelen. Het inspiratie deel en in de gekleurde kaders het ruimtelijk beeld en de criteria. Alleen de laatste twee worden vastgesteld en onderdeel van het voor de gemeente 's-Hertogenbosch vastgestelde welstandsbeleid.

**4. Alle gronden met bouwmogelijkheden zijn in eigendom van de gemeente; er is geen exploitatieplan nodig.**

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 Centrum maakt onderdeel uit van de (algehele) grondexploitatie De Grote Wielen. De (algehele) grondexploitatie De Grote Wielen sluit met een positief resultaat. Het betreft een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij bouwkavels worden verkocht aan marktpartijen. De resultaten worden vastgelegd in een koopovereenkomst. De gronden waar bouwmogelijkheden ontstaan zijn volledig in eigendom van de gemeente. Hiermee is kostenverhaal anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Woningbouwimpuls

Voor de aanvraag woningbouwimpuls is het deelgebied Centrum uit de algehele grondexploitatie van De Grote Wielen gelicht. Een aantal kostenposten uit de overall grondexploitatie zijn naar rato omgeslagen naar het Centrum. Dit zijn:

- Verwervingskosten; deze zijn omgeslagen naar rato van oppervlakte.
- Infrastructuur; de kosten voor de aanleg van de langzaamverkeer-brug over de Centrale Plas en de herinrichting van de Hustenweg zijn middels een verdeelsleutel toegerekend aan het Centrum.

Daarnaast zijn de plankosten voor het Centrum specifiek geraamd en is de grondwaarde onder het te realiseren programma in het Centrum bepaald. Bovenstaande belangrijkste aanpassingen leiden tot een negatieve grondexploitatie voor het Centrum. De subsidieaanvraag voor de woningbouwimpuls is niet gehonoreerd. Dit heeft geen effect op de economische uitvoerbaarheid van dit plan, omdat het Centrum onderdeel uitmaakt van de algehele grondexploitatie De Grote Wielen. Zoals hierboven omschreven sluit deze met een positief resultaat.



**Kantttekeningen en risico's**

- In verband met de aanwezigheid van de buizerd in het plangebied, is er bij de provincie een ontheffing van de Wet Natuurbescherming aangevraagd.



**Financiële kaders**

Zie *Argumenten* onder 4.

## Duurzaamheid



Met de Visie Duurzaam 's-Hertogenbosch zet uw raad de koers richting een duurzame gemeente in 2050. De visie telt vier ambities: een gezonde, groene en klimaatbestendige leefomgeving; een CO<sub>2</sub>-neutrale gemeente; maximale inzet op waardebehoud van grondstoffen; en duurzame mobiliteit. Duurzaamheid zit verankerd in de kernwaarden van het centrum in De Grootte Wielen: de identiteit, de watermachine, een groen en actief centrum en sociale duurzaamheid. In de ruimtelijke opzet van het plan en de openbare ruimte zijn deze thema's uitgewerkt in concrete maatregelen. Bij de verdere bouwplanontwikkeling vormen deze kernwaarden een belangrijke leidraad voor het ontwerp. Tevens vindt binnen het plangebied geen aanleg plaats van aardgas. Alle nieuwe woningen en andere energieverbruikers worden niet op aardgas aangesloten. Er wordt onderzocht of in samenwerking met marktpartijen aquathermie (warmte/koeling uit oppervlaktewater) toegepast kan worden in het centrum.



## Participatie en communicatie

Op 10 december 2018 heeft een informatieavond plaatsgevonden waar het voorlopige stedenbouwkundigontwerp voor het centrum van De Grootte Wielen is gepresenteerd. De avond was druk bezocht en de plannen werden overwegend positief ontvangen.

Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 11 juni tot en met 23 juli 2019. In die periode kon iedereen schriftelijk of mondeling een inspraakreactie geven. Het eindverslag van de inspraak zat bij de raadsinformatiebrief over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 30 maart tot en met 11 mei 2020. Iedereen kon schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. De indieners van een inspraakreactie hebben we met een brief geïnformeerd over de terinzagelegging. Er zijn 11 zienswijzen ingediend. De behandeling van de zienswijzen leest u in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan De Grootte Wielen, Centrum' bij dit voorstel. De zienswijzen leiden niet tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan, zoals is beschreven bij de argumenten in dit voorstel.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,                      De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg                      drs. J.M.L.N. Mikkers



## Bijlagen

1. Toelichting en regels Bestemmingplan 'De Grootte Wielen, Centrum'
2. Bijlagen toelichting Bestemmingsplan 'De Grootte Wielen, Centrum'
3. Verbeelding Bestemmingsplan 'De Grootte Wielen, Centrum'
4. Nota zienswijzen bestemmingsplan 'De Grootte Wielen, Centrum'
5. Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'De Grootte Wielen, Centrum'
6. Beeldkwaliteitsplan 'Centrum De Grootte Wielen'

---

Registratienummer    **10383820**  
Bevoegdheid raad    **vaststellen bestemmingsplannen**  
Portefeuillehouder   **Geers**  
Commissie            **Omgeving**  
Afdeling               **SO/ROS**  
Inlichtingen          **Martens, [t.martens@s-hertogenbosch.nl](mailto:t.martens@s-hertogenbosch.nl), 073-6155828**

## Besluit van de raad

Registratienummer 10135408  
Raadsvergadering 8 december 2020

**Onderwerp** Bestemmingsplan 'De Groote Wielen, Centrum'

### De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch;

gezien het voorstel van het college van 3 november 2020,

#### besluit:

1. de zienswijzen van reclamanten ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'De Groote Wielen, Centrum'';
2. het bestemmingsplan 'De Groote Wielen, Centrum' gewijzigd vast te stellen, met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002425-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o\_ NL.IMRO.0796.0002425-1401.dgn;
3. het ruimtelijk beeld en de criteria uit het beeldkwaliteitsplan 'Centrum De Groote Wielen' vast te stellen en onderdeel te laten zijn van het voor de gemeente 's-Hertogenbosch vastgestelde welstandsbeleid;
4. geen exploitatieplan 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 8 december 2020,

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,

De griffier,

De voorzitter,



drs. W.G. Amesz



drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING  
GEMEENTERAAD  
d.d. ...8..december..2020  
CONFORM BESLOTEN

# **Nota zienswijzen bestemmingsplan De Groote Wielen, Centrum**

**(Bijlage bij Raadsvoorstel/ -besluit van de gemeente  
's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan De Groote Wielen, Centrum)**

## **Nota zienswijzen bestemmingsplan De Groote Wielen, Centrum**

### **I. De procedure**

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Groote Wielen, Centrum' heeft met ingang van 30 maart 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het informatiecentrum van de gemeente 's-Hertogenbosch. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in het Gemeenteblad en de Staatscourant van 27 maart 2020.

### **II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid**

Er zijn 11 schriftelijke zienswijzen ingediend.

De termijn van terinzagelegging eindigt op zondag 10 mei 2020. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een in de wet gestelde termijn die op een zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Dit betekent in dit geval dat de termijn wordt verlengd tot en met maandag 11 mei 2020. De zienswijzen zijn schriftelijke zienswijzen die binnen de termijn zijn ontvangen c.q. verzonden. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk en in behandeling genomen.

De namen en adressen van insprekers zijn opgenomen in een aparte, bij deze Nota zienswijzen behorende Lijst van reclamanten die niet actief openbaar wordt gemaakt. Dat betekent dat de namen en adressen van insprekers in verband met de bescherming van persoonsgegevens niet op internet worden geplaatst. In deze Nota zienswijzen wordt daarom gesproken van zienswijzen 1 t/m 11. De nummers verwijzen naar de namen en adressen van reclamanten, zoals opgenomen in de Lijst van reclamanten.

Hieronder zijn eerst de zienswijzen samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

### **III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen**

Hieronder is een samenvatting van de schriftelijke zienswijzen opgenomen. De zienswijzen zijn daarbij van commentaar voorzien.

Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige schriftelijke zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij de opstelling van het commentaar en de betreffende zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, volledig (niet actief openbaar) ter inzage liggen in het kader van de (verdere) besluitvorming.

**Ingekomen zienswijze**  
samenvatting zienswijze  
*commentaar gemeente*

### **Zienswijze 1. d.d. 3 april 2020**

Reclamant geeft aan dat hij het plan er goed uit vindt zien. Hij heeft echter bezwaar tegen de buslijn over de Lunersingel. Reclamant geeft aan dat de Kornwaardlaan een goed alternatief is, deze weg is ook breder dan de Lunersingel. Daarnaast geeft reclamant aan dat er een parkeerprobleem is aan de Lunersingel en verzoekt om een oplossing.

#### Commentaar gemeente:

*Punten die reclamant benoemd in zijn zienswijze vallen buiten het plangebied en worden daarom ook niet verder behandeld in de Nota Zienswijze.*

**Conclusie: de zienswijze van reclamant 1 is ongegrond. De gemeente heeft naar aanleiding van de zienswijze van reclamant het bestemmingsplan niet aangepast.**

### **Zienswijze 2. d.d. 16 april 2020**

Reclamant is tevreden over het plan voor een volwaardig centrum in de wijk De Grootte Wielen. Reclamant wil wel graag een aantal aandachtspunten meegeven.

1. Afstand tussen horeca en water. In de plannen lijkt de horeca ver van het water gesitueerd. Reclamant vraagt of het mogelijk is dit meer te verbinden.
2. Aanleggen van boten. Veel bewoners van De Grootte Wielen hebben een boot. Het is geweldig om straks met de boot boodschappen te kunnen doen. Reclamant vraagt zich af of er een aanlegplaats komt bij het centrum.
3. Gevaarlijke situatie aanlanding fietsbrug. Reclamant geeft aan dat het nu lijkt dat de aanlanding van de fietsbrug ter hoogte van het horecaplein zit. Dit kan leiden tot gevaarlijke situaties. Reclamant vraagt hier aandacht voor.

#### Commentaar gemeente:

*Tussen de bestemming 'Centrum' waar horeca mogelijk is en de Grootewielenplas zit tussen de 20 - 30 meter. Deze openbare ruimte voor verblijven, recreëren (o.a. op mogelijke terrassen bij de horeca) en ontmoeten heeft straks in de inrichting een duidelijke verbinding met het water.*

*In de verdere (bouw)planontwikkeling en inrichting van het waterpark wordt gekeken naar een geschikte locatie voor een aanlegsteiger voor boten.*

*De fietsbrug ligt buiten dit plangebied en volledig binnen het bestemmingsplan De Grootte Wielen. De fietsbrug is mogelijk binnen de geldende regels. Het ontwerp voor de fietsbrug moet nog gemaakt worden, daarna is de exact aanlandig pas bekend. Bij het ontwerpen van de fietsbrug en de aanlanding wordt rekening gehouden met de (verkeers-)veiligheid.*

**Conclusie: de zienswijze van reclamant 2 is ongegrond. De punten worden meegenomen in de verder (bouw)planontwikkeling. De Gemeente heeft naar aanleiding van de zienswijze van reclamant het bestemmingsplan niet aangepast.**

### **Zienswijze 3. d.d. 17 april 2020**

Reclamant geeft aan dat complexen met de hoogte van 9 woonlagen en een complex met een hoogte van 40 meter niet past in de wijk. Het is mooier als het aansluit bij de woontorens uit de rest van de wijk die niet hoger zijn dan 5 tot 6 lagen.



Commentaar gemeente:

*Langs de Vlietdijk zijn c.q. worden aan de zuidzijde van De Grootte Wielen woongebouwen gerealiseerd met een bouwhoogte van 8 bouwlagen. Beginnend bij het eerste klooster loopt dit door de wijk in. Daarnaast is aan de zuidzijde van de Grootte Wielenplas (hoek Coupletweg-Mosasingel) ruimte in de bestemming 'wonen - uit te werken – 1' voor bebouwing met een maximale bouwhoogte van 20 lagen. Hogere bebouwing in het waterpark/ centrum van De Grootte Wielen sluit aan op deze hogere bebouwing centraal door de wijk. De hogere bebouwing in het waterpark zorgt ook voor een duidelijke herkenbaarheid, een herkenningspunt voor de hele wijk en versterkt het unieke karakter voor het centrum. Het unieke karakter van het centrum bestaat onder andere uit; een compact groen centrum, hoogte verschillen tussen de vesting (maximaal 5 bouwlagen), de gebouwen in het waterpark (maximaal 9 bouwlagen) en boven de voorzieningen (maximaal 40 meter).*

**Conclusie: de zienswijze van reclamant 3 is ongegrond. De gemeente heeft naar aanleiding van de zienswijze van reclamant het bestemmingsplan niet aangepast.**

**Zienswijze 4. d.d. 18 april 2020**

Reclamant verzoekt om de bouwhoogte aan te passen naar 7 bouwlagen, wat in lijn is met de maximale hoogte van gerealiseerde hoogbouw in De Grootte Wielen. De onderbouw van de hoogbouw is volgens reclamant onjuist en subjectief. Herkenbaarheid kan je op vele manier vergroten en hoeft niet met hoogbouw. Daarnaast sluit de hoogte weliswaar aan op de overige nog te realiseren hoogbouw, maar op die wijze kan volgens reclamant ieder voorstel in lijn met de omgeving worden gemaakt.

Tevens geeft reclamant aan dat die wind vanuit de Lanen door het Centrum naar de buurt Broekland waait. Reclamant vraagt daarom rekening te houden met geluidsoverlast. Reclamant wil daarin graag duidelijkheid over vergunningen die vertrekt gaan worden voor evenementen in het Centrum. Daarnaast heeft reclamant twee verzoeken:

- Rosmalensedijk enkel toegankelijk te houden voor fietsers/voetgangers/brommers/etc.
- Maatregelen om te voorkomen dat bezoekers van het centrum parkeren aan de voorzijde van de Mosasingel.

Commentaar gemeente:

*Met betrekking tot de bouwhoogte is de gemeentelijk reactie gelijk aan die bij zienswijze 3.*

*In dit bestemmingsplan wordt geen evenemententerrein/ locatie mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan staat dan ook niet (grote) reguliere evenementen toe. De in de zienswijze benoemde evenementen zijn incidentele evenementen met een kleinschalig karakter. Voor deze evenementen geldt in de 's-Hertogenbosch een meldingsplicht of in sommige gevallen moet een vergunning worden aangevraagd. Om hinder voor omwonende te voorkomen worden aan evenementenvergunningen geluidsnormen en sluitingstijden gekoppeld.*

*De planning is om Rosmalensedijk om te vormen in een doorgaande fietsroute. Ten westen van de Rosmalensedijk komt een aparte verbinding van de voorzieningen richting de Hustenweg voor gemotoriseerd verkeer.*

**Conclusie: de zienswijze van reclamant 4 is ongegrond. De gemeente heeft naar aanleiding van de zienswijze van reclamant het bestemmingsplan niet aangepast.**

### **Zienswijze 5. d.d. 21 april 2020**

Reclamant noemt twee aspecten in haar zienswijze waar aandacht voor wordt gevraagd. Ten eerste verzoekt reclamant om een uitkijktoren te realiseren in het groen rondom de school of nabij het centrum. Als tweede vraagt reclamant aandacht voor het groene bosje wat nu aanwezig is bij het zanddepot. Volgens reclamant ligt dit bosje straks in de bestemming 'Groen'. Reclamant verzoekt om dit bosje te behouden in de groenzone rondom de school en aan te merken als Tiny Forrest.

#### Commentaar gemeente:

*De mogelijkheden voor een uitkijktoren, bij het centrum, worden onderzocht in de verder bouwplan ontwikkeling.*

*Op dit moment staat het bosje groen in het zanddepot. Het zanddepot bevindt zich op meer dan 10 meter boven maaiveld. Voor de realisatie van het centrum wordt het zanddepot afgegraven naar 3 meter boven maaiveld. Door dit hoogte verschil is het niet mogelijk om het bosje groen te behouden. Daarnaast ligt het bosje voornamelijk in de bestemming 'Verkeer' en 'Woongebied-3'. (zie afbeelding 1)*



(Afbeelding 1: ligging bosje groen ten opzichte van bestemmingsplan)

**Conclusie: de zienswijze van reclamant 5 is ongegrond. De gemeente heeft naar aanleiding van de zienswijze van reclamant het bestemmingsplan niet aangepast.**

### **Zienswijze 6. d.d. 1 mei 2020**

Reclamant wilt graag een sportveldje met voetbalgoals in het park.

#### Commentaar gemeente:

*De suggestie van reclamant wordt meegenomen in de uitwerking van de openbare ruimte.*

**Conclusie: de zienswijze van reclamant 6 wordt meegenomen in de verdere uitwerking van de openbare ruimte. De gemeente heeft naar aanleiding van de zienswijze van reclamant het bestemmingsplan niet aangepast.**

### **----- Professionele partijen**

#### **Zienswijze 7 Inretail. d.d. 7 mei 2020**

Inretail heeft bezwaar op de volgende punten van het bestemmingsplan:

- Moment van in behandeling nemen ontwerpbestemmingsplan. Op dit moment wordt er door de gemeente 's-Hertogenbosch gewerkt aan actualisatie van het detailhandelsbeleid. Inretail is van mening dat eerst de geactualiseerde detailhandelsvisie moet zijn vastgesteld. Op basis van de daarin vastgestelde uitgangspunten kan dan een grootschalig bestemmingsplan in behandeling worden genomen. Reclamant vindt dat de vaststelling van dit bestemmingsplan uitgesteld dient te worden tot na de vaststelling van de nieuwe detailhandelsvisie.
- Het aantal vierkante meters niet-dagelijkse retailvestigingen die mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan. Voor grootschalig Vinex-wijk als De Groote Wielen vraagt om eigentijdse voorzieningen. Echter, het centrum van Rosmalen is onlosmakelijk verbonden met het centrum van De Groote Wielen. Het winkelaanbod in De Groote Wielen moet daarom alleen gericht zijn op dagelijkse boodschappen.  
Uitbereiding van de niet-dagelijkse retail gaat ten kosten van Rosmalen-centrum
- Het bouwtempo waarin het centrum wordt gerealiseerd is volgens reclamant onjuist. Er ontstaat een nog niet voltooid centrum met weinig mensen en mogelijk leegstand. Dit gaat ten koste van alle inwoners. Het bouwtempo moet in fases plaatsvinden en gelijke tred houden met de bouw van de woningen.

#### Commentaar gemeente:

*Binnen de gemeente wordt inderdaad gewerkt aan het opstellen van een nieuwe detailhandelsvisie. Wachten op de nieuwe detailhandels is niet aan de orde. Onderhavig plan maakt een klein boodschappencentrum in de Groote Wielen mogelijk, dit past in vigerend beleid én was al gerealiseerd als de bouwcrisis niet voor vertraging had gezorgd.*

*Voor onderhavig plan is een laddertoets opgesteld, daarin is rekening gehouden met omliggende centra, zoals Rosmalen Centrum. Er wordt in onderhavig bestemmingsplan slechts een boodschappencentrum mogelijk gemaakt. De niet-dagelijkse detailhandel is bedoeld om het centrum te completeren, denk bijvoorbeeld aan een bloemen en planten winkel, boeken en tijdschriften etc. Gelet op de gebruikelijke planologische systematiek en de inzichten in het kader van onder andere de Dienstenrichtlijn is het niet wenselijk om een verder branching aan te brengen in het bestemmingsplan.*

*Het gefaseerd bouwen is om diverse redenen niet mogelijk. Allereerst is er de relatie met het woningbouwprogramma, ten tweede betekent het in fasen bouwen, mede gelet op het gekozen, uitdagende en compacte planconcept dat er na enige tijd en lang durende bouwstroom op gang zal komen waardoor er als nog geen sprake zal zijn van een comfortabel winkelcentrum en prettige*

*ontmoetingsplaats. Tenslotte is uit het ladderonderzoek van Bureau Stedelijke Planning gebleken dat het in een keer ontwikkelen verantwoord is.*

*De eerste bewoners van De Grootte Wielen wonen er inmiddels al 15 jaar en hebben nog steeds geen volwaardig boodschappencentrum. Met dit bestemmingsplan willen we daarin voorzien; een boodschappencentrum en een ontmoetingsplek in eigen wijk. Daarnaast krijgen we van andere (en deels overlappende) ondernemerscollectieven signaal/ dingende oproep om vooral door te gaan met deze ontwikkeling.*

**Conclusie: de zienswijze van reclamant 7 is ongegrond. De gemeente heeft naar aanleiding van de zienswijze van reclamant het bestemmingsplan niet aangepast.**

#### **Zienswijze 8 Het Warenhuis Rosmalen B.V. (Hema). d.d. 7 mei 2020**

Reclamant vindt het inzage termijn van 6 weken discutabel in een tijd waarin adviseurs en belanghebbende hun tijd en aandacht besteden aan overleven. Dat er geen flexibiliteit is om de ontwikkeling van de woningen en de voorzieningen los te koppelen betreft reclamant.

Reclamant geeft aan dat de ontwrichtende gevolgen van de Covid-19 pandemie vooralsnog niet duidelijk zijn. Het is volgens reclamant wel duidelijk dat het centrum van Rosmalen zwaar is getroffen. Dit terwijl het centrum van Rosmalen nog aan het herstellen is van de vorige crisis die in combinatie met de negatieve effecten van de herontwikkeling van het centrum Rosmalen tot een verontrustend niveau van leegstand heeft geleid. Volgens reclamant ontbreekt er een integrale visie voor de voorzieningenstructuur en behoefte van heel Rosmalen. Reclamant geeft aan dat de gevolgen van de Covid-19 pandemie op de middellange en zelfs de lange termijn niet onderschat mogen worden. Reclamant vindt het dan ook vanzelfsprekend dat veel projecten opnieuw getoetst moeten worden.

Er wordt door de gemeente gewerkt aan een nieuwe detailhandelsvisie, deze is op het moment van indiening van deze zienswijze nog niet klaar. Zonder een toekomstgerichte detailhandelsvisie en zonder zicht op de gevolgen van de Covid-19 pandemie voor Rosmalen, lijkt fasering en een pas op de plaats niet alleen redelijk maar ook noodzakelijk.

De ondernemers van Rosmalen Centrum willen samen met de gemeente hun aandacht richten op (her)ontwikkeling van het centrum. Daarbij zijn duidelijkheid en flexibiliteit nodig, beiden ontbreken voor hen in het ontwerpbestemmingsplan.

#### Commentaar gemeente:

*In dit plan is gekozen voor een combinatie van wonen en winkelen, dit is iets wat je regelmatig ziet. Zo ook bij de ontwikkeling van het nieuwe deel van het centrum van Rosmalen. Het lostrekken van beide componenten zou inhouden dat er een eenlaags en monofunctioneel winkelcentrum wordt ontwikkeld, in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik en om redenen van leefbaarheid en sociale veiligheid is dit ongewenst. Onder andere door deze verwevenheid met het woningbouwprogramma en de compactheid van het centrum is het niet mogelijk om gefaseerd te ontwikkelen. Met gefaseerd ontwikkelen bedoelen we eerste deel direct na onherroepelijk worden bestemmingsplan en tweede deel pas enkele jaren na oplevering eerste deel.*



*Bij grote een wijk zoals De Grootte Wielen hoort een boodschappencentrum. Het ladderonderzoek laat in een benchmark zien dat de maatvoering van het beoogde centrum De Grootte Wielen bescheiden is vergeleken met andere wijken van dezelfde grootte. Hiervoor is bewust gekozen.*

*De Coronapandemie en de gevolgen zijn nog volop in beweging. Het is nog niet te zeggen of de gevolgen ontwrichtend zullen zijn en zo ja voor welke branches. De eerste signalen zijn dat vooral de foodsector (supermarkten, vers-speciaalzaken) het relatief goed doen. De dagelijkse sector is nu net de enige voorzieningensector die niet geraakt is door corona. Het beoogde centrum in De Grootte Wielen voorziet hoofdzakelijk in de dagelijkse boodschappen.*

*Tussen de gemeente en ondernemers in Rosmalen Centrum zijn steeds overleggen over de aanpak van hun centrum. Dat vergt een gezamenlijke inspanning die los van Covid-19 en de ontwikkeling van het centrum voor De Grootte Wielen speelt. Pas over jaren zullen de structurele effecten van de Coronapandemie zichtbaar zijn en daarop kan niet worden gewacht. Daarnaast laat het ladderonderzoek zien dat de plannen voor De Grootte Wielen geen noemenswaardig effect hebben op Rosmalen Centrum, ze vullen elkaar zelfs aan. Beide centra vervullen een ander functie. Het centrum van De Grootte Wielen als boodschappencentrum en ontmoetingsplek voor de inwoners van de Grootte Wielen en Rosmalen centrum naast de functie voor de dagelijkse boodschappen voor de inwoners van de (bestaande) kom Rosmalen vooral ook als recreatief winkel- en verblijfscentrum voor alle inwoners van heel Rosmalen (bestaande kom en De Grootte Wielen). In die zin ligt er ook een kans voor het Centrum Rosmalen om de inwoners van De Grootte Wielen te verwelkomen in hun centrum.*

*We zijn inderdaad begonnen met de het opstellen van een nieuwe detailhandelsvisie. Het wachten daarop is wat ons betreft niet aan de orde. Het realiseren van een klein boodschappencentrum in De Grootte Wielen past in vigerend beleid én was al gerealiseerd als de bouwcrisis niet voor vertraging had gezorgd. In verband met de verplichte sluiting van het tijdelijke winkelcentrum in juli 2023 is wachten op de nieuwe detailhandelsvisie, ook niet wenselijk.*

**Conclusie: de zienswijze van reclamant 8 is ongegrond. De gemeente heeft naar aanleiding van de zienswijze van reclamant het bestemmingsplan niet aangepast.**

#### **Zienswijze 9 Stichting Centrum Management Rosmalen. d.d. 7 mei 2020**

De inhoud van deze zienswijze is gelijk aan zienswijze 8.

Commentaar gemeente:

*Zie onder zienswijze 8.*

**Conclusie: de zienswijze van reclamant 9 is ongegrond. De gemeente heeft naar aanleiding van de zienswijze van reclamant het bestemmingsplan niet aangepast.**

#### **Zienswijze 10 Rialto. d.d. 7 mei 2020**

Reclamant is eindbelegger van het nieuwe wijkwinkelcentrum in De Grootte Wielen. Reclamant is dan ook gebaat bij een toekomstbestendige en integrale opzet van het wijkwinkelcentrum De Grootte Wielen. Reclamant is al langere tijd betrokken bij het ontwikkelen van het wijkwinkelcentrum, de lat qua ambitie is daarbij zeer hoog gelegd. Het wijkwinkelcentrum moet een ontmoetingsplek worden

voor huidige en toekomstige inwoners. In de huidige plannen wordt die volgens reclamant waargemaakt. Het is het meer dan waard om dit op kort termijn te realiseren, in ieder geval voordat het huidige noodwinkelcentrum 'opgedoekt' dient te worden. De (vele) bewoners wachten al langjarig op hun 'eigen winkelcentrum'. Gezien de huidige situatie in de wereld (Coronavirus) kan dit misschien als ontijdig overkomen, maar de voorliggende plannen zijn het resultaat van jaren voorbereiding en beogen een nieuw wijkwinkelcentrum tot stand te brengen die nog tientallen jaren zal functioneren als de ontmoetingsplek voor De Groote Wielen.

Reclamant geeft aan dat los van de (tijdelijke) situatie in de wereld de voorliggende plannen voor het wijkwinkelcentrum in De Groote Wielen qua omvang en qua invulling toekomstbestendig zijn en volledig gericht is op de wijk zelf. In de hoofdzaak gaat het om voorzieningen voor de dagelijkse behoefte. In verhouding met andere (nieuwbouw)wijken met vergelijkbare inwonersaantallen is de omvang van het wijkwinkelcentrum beperkt. Uit diverse studies blijkt dat een omvang tussen de 7.500 m2 en 8.500 m2 bruto vloeroppervlakte passend is voor een wijk als De Groote Wielen. Redenen voor de beperkte omvang zijn:

- Primair verzorgend voor De Groote Wielen
- Positie van het centrum van Rosmalen in neemt voor de gehele kern Rosmalen en dat belang. Waardoor er een beperkt aanbod in niet-dagelijkse artikelen is.
- De terughoudende opstelling in de omvang zorgt er ook voor dat het wijkwinkelcentrum nu in één keer te realiseren is. Hierdoor is er minder overlast voor bewoners en winkeliers.
- Er is een langdurige belegginsperspectief, er is dus een grote waarde voor een passend wijkwinkelcentrum.

Gezien het bovenstaande geeft reclamant aan dat de terughoudende opstellen over de omvang van het wijkwinkelcentrum en de keuze voor dagelijkse artikelen de juiste keuze is geweest. Tevens wordt dit segment in mindere mate dan wel in het geheel niet geraakt door de Coronacrisis. Reclamant verzoekt om deze afweging op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Volgens reclamant is na zorgvuldige afweging gebleken dat het wijkwinkelcentrum in één keer gerealiseerd dient te worden.

Kwalitatieve overwegingen:

- Bij oplevering van het nieuwe wijkwinkelcentrum is er mogelijke sprake van een beperkte overmaat, dit is echter van tijdelijke aard.
- Deze beperkte (tijdelijke) overmaat zou niet aanwezig zijn als in de distributieve berekening dezelfde grote was gehanteerd als vergelijkbare (nieuwbouw)wijken. Het gaat hier om 6.500 m2 brut vloeroppervlak voor detailhandel en dienstverlening. 500m2 is bestemd voor horeca.

Kwalitatieve overwegingen:

- De Groote Wielen heeft al jaren te maken met een niveau aan 'onderverzorging'.
- Deze 'onderverzorging' is er niet alleen voor de huidige bewoners, maar ook voor alle toekomstige bewoners die de komende jaren in De Groote Wielen komen wonen.
- Voor de leefbaarheid en ontmoetingsfunctie op wijkniveau is het van belang dat er tijdig een aantrekkelijk wijkwinkelcentrum aanwezig is.
- Een compleet en aantrekkelijk wijkwinkelcentrum heeft een positieve invloed op de toekomstige aantrekkelijkheid van De Groote Wielen
- Gefaseerd realiseren kent nadelen, zoals bouwkransen die na enkele jaren opnieuw het gebied in moeten komen en zorgen voor onveiligheidsgevoelens.

- Naast overlast voor de winkeliers en klanten is er bij gefaseerd realiseren ook overlast voor de bewoners die boven/naast het reeds gerealiseerde deel wonen.
- Het openbaar gebied wordt beschadigd bij gefaseerde realisatie.
- Het gebied wat als tweede wordt ontwikkeld zal een tijdelijke inrichting krijgen wat meestal weinig bij draagt aan de aantrekkelijkheid van de omgeving
- Het stedenbouwkundig ontwerp gaat op alle vlakken uit van een hoog ambitieniveau. Een gefaseerde realisatie is fysiek niet mogelijk in verband met het ontwerp.
- Er is alleen een gezond toekomstperspectief voor kleine winkeliers als er twee toekomstbestendige supermarkten zijn gevestigd.

Tevens zijn binnen de bestemming centrum 100 woningen om te voorkomen dat de ruimtelijke kwaliteit in gevaar komt of geweld wordt aangedaan is het niet wenselijk om beperkingen op te leggen. Daarbij is het ook wenselijk c.q. noodzakelijk dat er een parkeergarage wordt gerealiseerd voor bewoners van deze woningen.

Reclamant verzoekt alle punten uit de inspraakreactie, die niet zijn verwerkt in dit ontwerpbestemmingsplan als onderdeel van deze zienswijze te zien. Het bevoegd gezag eenduidig te formuleren in het bestemmingsplan en flexibiliteit te bieden in ondergeschikte bouwwerken bij behorend bij de hoofdfunctie, zoals winkelwagenopvangen.

Tevens geeft reclamant aan bereid te zijn om in gesprek te gaan met betrokken partijen over eventuele zorgen die er zijn over de ontwikkeling van dit wijkwinkelcentrum en waar mogelijk deze zorgen weg te nemen.

Commentaar gemeente:

*De zienswijze bevat een aantal aandachtspunten en opmerkingen. Verder is de zienswijze positief over onderhavig plan. Voor de verdere behandeling van de zienswijze zullen we alleen in gaan op de aandachtspunten en opmerkingen.*

*Met betrekking tot de punten die reclamant ook heeft benoemd in zijn inspraakreactie, geeft reclamant geen nieuwe overwegingen waarom dit wel opgenomen zou moeten worden. Voor deze punten gelden dezelfde argumenten als uit in het inspraakverslag en worden niet aangepast in het bestemmingsplan. Opstelplaatsen voor winkelwagens zijn onderdeel van het ontwerp van de openbare ruimte. Overkappingen waar winkelwagens onder komen te staan hebben een te grote inbreuk op het centrale (parkeer)plein en wordt niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.*

*In alle regels wordt bevoegd gezag gebruikt. Alleen bij de nadere eisen wordt verwezen naar het College van Burgermeester en Wethouders, aangezien dit specifiek alleen voor hen van toepassing is.*

**Conclusie: de zienswijze van reclamant 10 is ongegrond. De gemeente heeft naar aanleiding van de zienswijze van reclamant het bestemmingsplan niet aangepast.**

**Zienswijze 11 Moonen Schoenen. d.d. 8 mei 2020 en 11 mei 2020**

De inhoud van deze zienswijze is gelijk aan zienswijze 8.

Commentaar gemeente:

*Zie onder zienswijze 8.*

**Conclusie: de zienswijze van reclamant 11 is ongegrond. De gemeente heeft naar aanleiding van de zienswijze van reclamant het bestemmingsplan niet aangepast.**



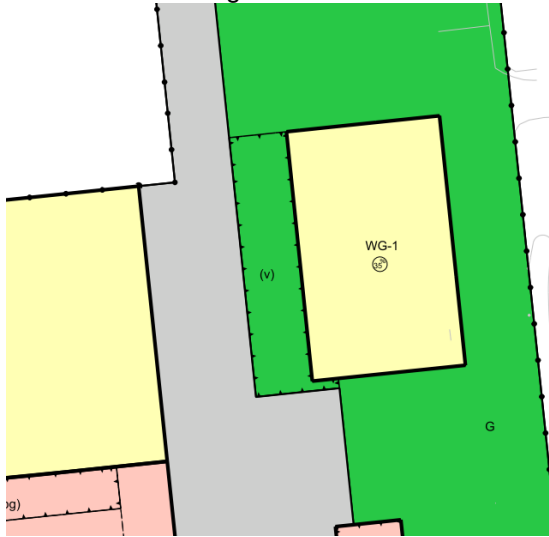
# Lijst van wijzigingen 'De Grootte Wielen, Centrum'

(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan 'De Grootte Wielen, Centrum')

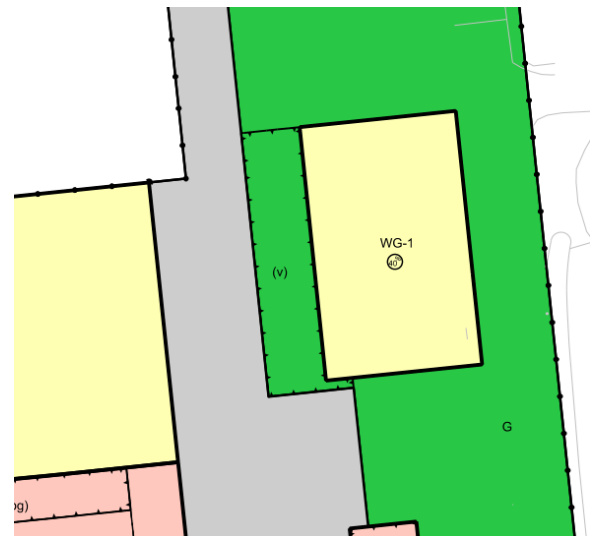
*Ambtshalve wijzigingen:*

*Verbeelding:*

- In 'Woongebied-1' is een maximale bebouwingspercentage op het oostelijke bestemmingsvlak is van **35%** verhoogt naar **40%**.



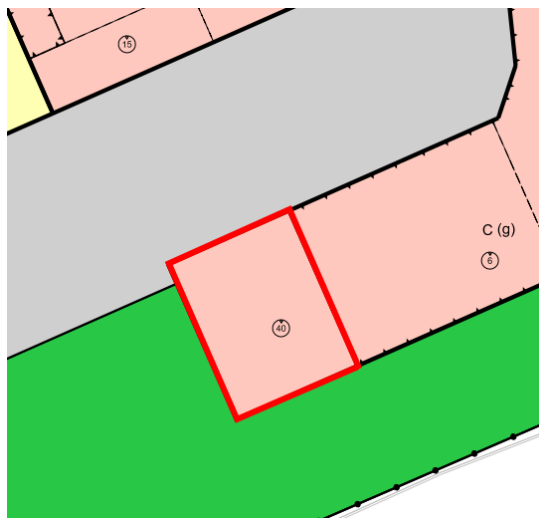
Oud: met 35% bebouwingspercentage



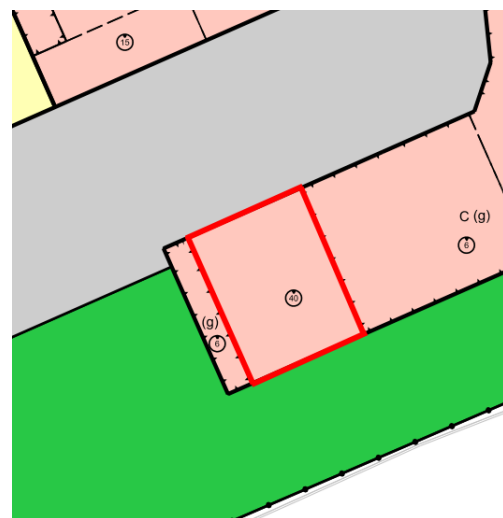
Nieuw: met 40% bebouwingspercentage

Deze aanpassing is doorgevoerd aangezien het noordoostelijke bestemmingsvlak/bouwwak kleiner is dan de zuidwestelijke perceel. Met een bouwbebouwingspercentage van 35% en de overige bouwnormen kan op het noordoostelijke perceel geen goede ruimtelijk opzet worden gecreëerd van de verschillende woongebouwen. Het bestemmingsvlak vergroten is niet wenselijk vanuit een goede stedenbouwkundige inpassing in het waterpark.

- Op de verbeelding de bouwhoogte van 40 meter, die gelegen is in de bestemming 'Centrum' 6,5 meter naar het oosten verplaatst. Hierdoor is een betere functionele afstemming en situering tussen de begane grondlaag en de appartementen daarboven mogelijk.



Oud: rood omljnd de hoogte aanduiding



Nieuw: rood omljnd de hoogte aanduiding

- Door de verplaatsing van de hoogte aanduiding is de aanduiding groen gewijzigd. Deze ligt op alle delen van het centrum, behalve daar waar de hoogte van 40 meter geldt. (zie afbeelding hierboven)