

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 10769609
B&W verg. : 2 maart 2021
Commissie : Omgeving
Cie_verg. : 23 maart 2021
Raadsverg. : 6 april 2021

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'De Groote Wielen – 4^e klooster'

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan 'De Groote Wielen – 4^e klooster' ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Voor één van de deelgebieden in de Vlietdijkzone heeft de ontwikkelaar een bouwplan ontwikkeld voor 30 grondgebonden woningen: het 4e Klooster ('Kloosterdijck'). Het bouwplan is een hoogwaardige invulling van dit deel van de Vlietdijkzone en draagt bij aan de woningbouwopgave uit de Woonvisie. Er is een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat de uitwerkingsregels in de kloosters gestapelde woningen voorschrijven en grondgebonden woningen niet toestaan. Grondgebonden woningen passen hier echter beter dan appartementen. Dit nieuwe bestemmingsplan maakt het bouwplan juridisch-planologisch mogelijk.

De ontwikkelaar heeft een Omgevingsdialoog gevoerd. In het plan dat in het kader van de Omgevingsdialoog is voorgelegd, was nog een ontsluiting aan de Hooiwagen beoogd. Bewoners vreesden echter een drukke en verkeersonveilige situatie. Naar aanleiding hiervan is ervoor gekozen om de ontsluiting aan de Vlietdijk te situeren, zoals eerder al was beoogd, en om de ontsluiting aan de Hooiwagen te laten vervallen. Bovendien heeft dit als voordeel dat het autoverkeer dan direct naar het Hooghemaal (of de Groote Wielenlaan) kan worden geleid en niet op de Hooiwagen met het Hovenpad hoeft te kruisen. Ook kan de extra gelijkwaardige aansluiting op de Vlietdijk zorgen voor lagere snelheden op de Vlietdijk, wat ook gunstig is voor de oversteek met het Hovenpad. Hiermee wordt de 30 km/uur-status van de Vlietdijk versterkt.

Andere reacties betroffen met name de invulling van het perceel tussen het fietspad en de Groote Wielenlaan (de tijdelijke Albert Heijn). Dit perceel en de ruimte om het klooster wordt door de gemeente overeenkomstig het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan ingericht als een open, bloemrijk grasland met natuurlijke, boomgaardachtige beplantingen en met veel ruimte voor spelen en biodiversiteit.

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Groote Wielen - 4e klooster' lag van 23 november 2020 tot en met 4 januari 2021 ter inzage. De omwonenden die in het kader van de Omgevingsdialoog zijn benaderd, zijn met een (huis-aan-huis)brief op de hoogte gebracht van de terinzagelegging. Er zijn over het ontwerpuitwerkingsplan geen zienswijzen ingediend. Wel heeft Tennet opgemerkt dat de magneetveldzone van 45 m breed als dubbelbestemming op de verbeelding is aangegeven, terwijl hier de zakelijk-rechtstrook van 25 m breed moet worden aangehouden. Deze valt buiten het plangebied. Daarom is de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding, die deze zakelijk-rechtstrook beschermt, van de verbeelding en uit de regels gehaald.



's-Hertogenbosch

3) Voorstel

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. vast te stellen het bestemmingsplan 'De Groote Wielen – 4e klooster' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002461-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals beschreven in paragraaf 9 van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 maart 2021, reg.nr. 10769609. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002461-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening)

Steller : Erps

Tel. : 6155728

E-mail : l.erps@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

In bestemmingsplan 'De Groote Wielen', vastgesteld op 8 juni 2011 en onherroepelijk op 25 juli 2012 (reg.nr. [11.0365](#)), zijn in de woonbuurt Vlietdijk deelgebieden bestemd als 'Wonen - Uit te werken 1'. Voor één van de deelgebieden in de Vlietdijkzone heeft de ontwikkelaar een bouwplan ontwikkeld voor 30 grondgebonden woningen: het 4e Klooster ('Kloosterdijck'). Het bouwplan is een hoogwaardige invulling van dit deel van de Vlietdijkzone en draagt bij aan de woningbouwopgave uit de Woonvisie. Er is een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat de uitwerkingsregels in de kloosters gestapelde woningen voorschrijven en grondgebonden woningen niet toestaan. Grondgebonden woningen passen hier echter beter dan appartementen. Dit nieuwe bestemmingsplan maakt het bouwplan juridisch-planologisch mogelijk.

Op 17 november 2020 besloten wij over (de terinzagelegging van) het ontwerpbestemmingsplan (reg.nr. [10451300](#)). Dat lag ter inzage van 23 november 2020 tot en met 4 januari 2021. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Alleen de vooroverlegreactie van Tennet heeft aanleiding gegeven tot wijziging van het plan (paragraaf 9).

5) Inhoud

Plangebied

Het 4e klooster is een deelgebied van de Vlietdijkzone en ligt ten noorden van het Hooghemaal en ten zuiden van de Groote Wielenlaan. De straat Hooiwagen ligt aan de oostkant, de Vlietdijk ligt aan de westkant. Het plangebied wordt doorkruist door het Hovenpad. De woningen worden ten zuiden van dit fietspad gebouwd.





's-Hertogenbosch

Planbeschrijving

Het 4e klooster is het enige van de vier wooncomplexen in de Vlietdijkzone dat ten noorden van Het Hooghemaal ligt, tussen twee delen van De Groote Wielen die vooral bestaan uit ééngezinshuizen. Vanwege deze opbouw is ook in het 4e klooster gekozen voor grondgebonden woningen en niet voor gestapelde woningen. Het 4e klooster sluit aan bij het stedenbouwkundig uitgangspunt dat de woongebouwen moeten refereren aan een klooster: een samengesteld volume rondom een binnenterrein. Het springt als ensemble duidelijk in het oog, gelegen in het open polderachtig landschap. Het complex ligt op een terp van circa 0,5 m hoog.

De woonblokken worden omringd door een gemeenschappelijke muur die de eenheid van het ensemble benadrukt. De hoofdentree van het 4e klooster tekent zich af door een verhoging in de tuinmuur met daarin een karakteristieke halfronde poort. Deze elementen zijn belangrijk voor de ruimtelijke en stedenbouwkundige uitstraling en zijn daarom met een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan. Om het karakter van een kloostercomplex te benadrukken zijn de twee woningrijen geknikt, om zo het binnenterrein compacter en meer geborgen te maken.



bovenaanzicht toekomstige situatie



's-Hertogenbosch

Verkeer en parkeren

Er worden op het binnenterrein voldoende parkeerplaatsen aangelegd (56).

Voor het reguliere autoverkeer is er een ontsluiting op de Vlietdijk die direct verbonden is met het Hooghemaal. Aansluiting op de Vlietdijk heeft de voorkeur boven aansluiting op de Hooiwagen, omdat het autoverkeer dan direct naar het Hooghemaal (of de Groote Wielenlaan) kan worden geleid en niet op de Hooiwagen met het Hovenpad hoeft te kruisen. Bovendien kan de extra gelijkwaardige aansluiting op de Vlietdijk zorgen voor lagere snelheden op de Vlietdijk, wat ook gunstig is voor de oversteek met het Hovenpad. Hiermee wordt de 30 km/uur-status van de Vlietdijk versterkt.

De woningen genereren, op grond van kengetallen uit het CROW, ongeveer 200 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het wegennetwerk en de aansluiting op de Vlietdijk kunnen dit aantal goed en veilig verwerken. De weg tussen de woningen zelf geldt als een erftoegangsweg (binnen de bebouwde kom, 30 km/u) en wordt ingericht conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig.

Fiets- en voetgangersverkeer kan gebruik maken van het Hovenpad aan de noordkant dat via de doorgang tussen de woningblokken bereikbaar is.

Groen en water

De ruimte om het klooster wordt door de gemeente overeenkomstig het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan ingericht als een open, bloemrijk grasland met natuurlijke, boomgaardachtige beplantingen en met veel ruimte voor spelen en biodiversiteit. Met deze inrichting blijft vanaf de Vlietdijk een ruim uitzicht, refererend aan het voormalige polderlandschap. Dit geldt ook voor het perceel ten noorden van de Groote Wielenlaan. Een deel van dit areaal is primair voor water bestemd. Hier is uitbreiding voorzien van de watergangen aan de rand van het plangebied om de vereiste bergingscapaciteit te realiseren.

Woonvisie 's-Hertogenbosch 2020

Op 9 juni 2020 heeft uw raad de Woonvisie 's-Hertogenbosch vastgesteld. De doelstelling van de Woonvisie 's-Hertogenbosch is wonen in een sterke stad met leefbare wijken en dorpen. De inzet voor de komende jaren wordt beschreven op basis van vier woonopgaven. De realisatie van het 4e klooster geeft invulling aan een aantal opgaven van de Woonvisie. Ze bevordert de doorstroming (van veelal meerpersoonshuishoudens) en biedt zo indirect ruimte voor één- en tweepersoonshuishoudens en draagt zo bij aan een divers en passend woningaanbod. Naast deze kwalitatieve bijdrage aan de woonopgaven dragen de 30 woningen kwantitatief bij aan een zo hoog mogelijke woningproductie in de komende jaren, met een ambitie om 10.500 woningen te realiseren in de periode 2020-2030.

We houden op stedelijk niveau maar ook op de schaal van De Groote Wielen de differentiatie in het woningbouwprogramma in het oog (minimaal 30% sociale huur, minimaal 20% middeldure huur en goedkope koop en maximaal 50% dure huur en (middel)dure koop). De 30 grondgebonden woningen worden in de laatste categorie gerealiseerd. Op andere plekken in de Vlietdijkzone en in De Groote Wielen worden sociale en middeldure huur en goedkope koop gerealiseerd, zoals in het 2e klooster (90 sociale-huurwoningen).

Milieuaspecten

Het plan is getoetst op alle relevante milieuaspecten: onder meer geluid, luchtkwaliteit en bodemkwaliteit vormen geen belemmering voor dit plan. Ook de ligging nabij de hoogspanningslijnen is geen belemmering: de woongebouwen zijn buiten de magneetveldzone gesitueerd.

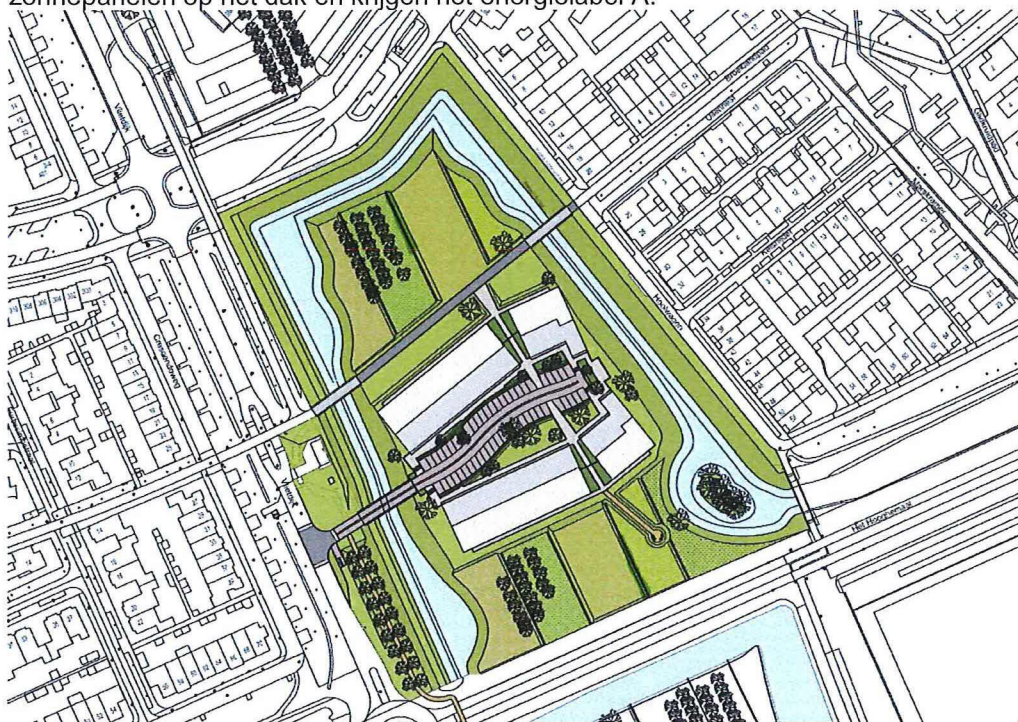


's-Hertogenbosch

6) Natuurinclusief bouwen / duurzaamheid

Met de Visie Duurzaam 's-Hertogenbosch wordt koers gezet richting een klimaatneutrale gemeente in 2050. De visie telt vier ambities: een gezonde, groene en klimaatbestendige leefomgeving; een CO₂-neutrale gemeente; maximale inzet op waardebehoud van grondstoffen; duurzame mobiliteit.

De ontwikkelaar heeft een duurzaamheidsvisie opgesteld waarin de maatregelen worden uiteengezet die worden genomen op deze thema's. De duurzaamheidsvisie is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Ook natuurinclusief bouwen en biodiversiteit zijn onderdeel van duurzaamheid: naast de natuurinclusieve inrichting buiten de terp (zie afbeelding hieronder) is ook op het binnenterrein aandacht voor een groene inrichting, zoals de groene zones die worden aangeplant met bomen en met hagen die de auto's aan het straatbeeld onttrekken. De woningen voldoen al aan de eisen voor BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) die vanaf 1 januari 2021 gelden. Alle woningen krijgen zonnepanelen op het dak en krijgen het energielabel A.



inrichting rond het 2^e klooster met veel aandacht voor spelen en biodiversiteit

7) Financiële paragraaf

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. Dit plan maakt deel uit van De Groote Wielen. Het betreft een gemeentelijke grondexploitatie waarbij bouwkvavels worden verkocht aan derden. De resultaten worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Er is sprake van een sluitende grondexploitatie. De gronden waar bouw mogelijkheden 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.



8) Burgerparticipatie / omgevingsdialoog / vooroverleg

Omgevingsdialoog

In het kader van de Omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer omwonenden in een informatiebrief uitgenodigd om het bouwplan digitaal in te zien en heeft ze hen tussen 12 en 28 juni 2020 in de gelegenheid gesteld om eventuele opmerkingen of vragen over het plan kenbaar te maken met een invulformulier op de website. Er zijn acht reacties van omwonenden ontvangen. Het verslag van de Omgevingsdialoog is als bijlage bij deze brief gevoegd.

De reacties betroffen een drietal onderwerpen: omwonenden reageerden op de ontsluiting aan de Hooiwagen en de invulling van het perceel tussen het fietspad en de Groote Wielenlaan en belangstellende potentiële kopers informeerden naar de prijsstelling van de woningen. Deze belangstellenden zijn daarover door de initiatiefnemer als verkoper geïnformeerd.

In het plan dat in het kader van de Omgevingsdialoog is voorgelegd, was een ontsluiting aan de Hooiwagen beoogd. In het geldende bestemmingsplan daarentegen zou volgens omwonenden een ontsluiting aan de Vlietdijk zijn beoogd. Omwonenden aan de kant van de Hooiwagen hebben hun zorgen geuit over toenemende verkeersdruk in deze straat en minder verkeersveiligheid als gevolg daarvan. Ze vinden de Hooiwagen een te smalle en te drukke weg voor een ontsluiting van het nieuwe klooster. Na de Omgevingsdialoog is de initiatiefnemer in overleg getreden met de gemeente om het plan 180 graden te draaien, zodat de ontsluiting weer aan de Vlietdijk komt te liggen zoals oorspronkelijk beoogd. De ontsluiting aan de Hooiwagen is komen te vervallen. Met onze instemming is het plan hierop aangepast en is de ontsluiting aan de Vlietdijk geprojecteerd. Nadrukkelijk is daarbij bekeken of de Vlietdijk dit goed en veilig kan verwerken en dat is met het geschatte aantal van ongeveer 200 motorvoertuigbewegingen per etmaal het geval.

Omwonenden vragen ook naar de invulling van het perceel tussen het fietspad en de Groote Wielenlaan (de tijdelijke Albert Heijn). Op dit moment wordt het als speelveldje voor de kinderen gebruikt en is het een natuurgebied. Dit perceel krijgt de bestemming Groen en de bestemming Water en wordt overeenkomstig het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan een open grasland met natuurlijke, boomgaardachtige beplantingen en met veel ruimte voor spelen en biodiversiteit (zie boven).

Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie Noord-Brabant, waterschap Aa en Maas en Tennet. In haar vooroverlegreactie heeft Tennet opgemerkt dat de magneetveldzone van 45 m breed als dubbelbestemming op de verbeelding is aangegeven, terwijl hier de zakelijk-rechtstrook van 25 m breed moet worden aangehouden. Deze valt buiten het plangebied. Daarom is de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding, die deze zakelijk-rechtstrook beschermt, van de verbeelding en uit de regels gehaald.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Groote Wielen - 4e klooster' lag vervolgens van 23 november 2020 tot en met 4 januari 2021 ter inzage. De omwonenden die in het kader van de Omgevingsdialoog zijn benaderd, zijn met een (huis-aan-huis)brief op de hoogte gebracht van de terinzagelegging. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



's-Hertogenbosch

9) Lijst van wijzigingen

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van Tennet is het bestemmingsplan gewijzigd: de dubbelbestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding is vervallen en is van de verbeelding en uit de regels gehaald.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

- bijlage 1: toelichting en regels BP 'De Groote Wielen – 4e klooster'
- bijlage 2: verbeelding BP 'De Groote Wielen – 4e klooster'



's-Hertogenbosch

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 6 april 2020;

overwegende, dat met ingang van 23 november 2020 het ontwerpbestemmingsplan 'De Groote Wielen – 4^e klooster' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke terinzagelegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

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

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 maart 2020 met reg.nr. 10769609 en overwegende dat zij zich met de inhoud van dit voorstel kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening:

Besluit

1. vast te stellen het bestemmingsplan 'De Groote Wielen – 4e klooster' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002461-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals beschreven in paragraaf 9 van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 maart 2021, reg.nr. 10769609. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002461-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening)

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d.6 april 2021.....
CONFORM BESLOTEN