



Raadsvoorstel

Registratienummer 11325175
Raadsvergadering 12 oktober 2021

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Vlek 21 Boschveld

Wij willen in Vlek 21 Boschveld, als onderdeel van de Spoorzone, de bestaande 152 appartementen en vier bovenwoningen, die niet meer voldoen aan de gewenste bouwtechnische- en woonkwaliteiten, vervangen door circa 207 nieuwe appartementen en vier grondgebonden woningen. Door deze herontwikkeling kunnen we de openbare ruimte herinrichten met meer groen en speelvoorzieningen. Ook worden circa 55 extra sociale huurwoningen toegevoegd zodat we bijdragen aan het bouwen van extra sociale woningen in onze gemeente. Dit draagt bij aan de doelstellingen: meer dan 30% van het stedelijke programma in de sociale huur, 10.500 nieuwe woningen in de periode 2020 – 2030, en een groen en klimaatbestendig 's-Hertogenbosch.



Voorgesteld besluit

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

1. het bestemmingsplan Vlek 21 Boschveld gewijzigd vast te stellen, met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002470-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_ NL.IMRO.0796.0002470-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aanleiding

Om te zorgen dat mensen in nieuwe woningen in Vlek 21 Boschveld met een goede bouwtechnische- en woonkwaliteit te kunnen wonen, en deze woningen kunnen worden gebouwd dient een nieuw bestemmingsplan voor 'Vlek 21 Boschveld' te worden vastgesteld.

De bebouwing en de openbare ruimte in Boschveld wordt sinds 2010 gefaseerd opgeknapt. Eén van de gebieden die de komende jaren wordt aangepakt, is 'Vlek 21 Boschveld'. Het plangebied wordt begrensd door de Oude Vlijmenseweg, Copernicuslaan, Voltastraat, Ampèrestraat en de Lorentzstraat.

Boschveld, Vlek 21 is één van de projecten in de Spoorzone. Hieronder is de locatie weergegeven op de kaart van de Spoorzone.



In 2020 is er een uitgebreide Wabo-procedure gevoerd voor fase 1 van Vlek 21 Boschveld, zodat een start kon worden gemaakt met de herstructurering. De overige fasen, samen met fase 1, worden in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt, zodat zo snel mogelijk kan worden gestart met de overige fasen. Fase 1 is momenteel in uitvoering. Dit draagt in sterke mate bij in het realiseren van nieuwe woningen met bijbehorende voorzieningen zoals groen, speelplaatsen, parkeerplaatsen en voorzieningen voor fietsen. De reden dat dit gefaseerd gebeurt is omdat is getracht mensen zo lang mogelijk in de wijk te laten wonen.

Over de start van de procedure van het bestemmingsplan Vlek 21 Boschveld is uw raad geïnformeerd met de raadsinformatiebrief Ontwerp-bestemmingplan Vlek 21 Boschveld van 15 juni 2021, reg.nr. 11115795

Beoogd doel

Wij willen de bestaande 152 appartementen en vier bovenwoningen die niet meer voldoen aan de gewenste bouwtechnische- en woonkwaliteit en vervangen door circa 207 nieuwe appartementen en vier grondgebonden woningen. Door deze herontwikkeling kunnen we de leefbaarheid voor de bestaande en de nieuwe bewoners verbeteren door vergroening, het realiseren van een groene geluidsbuffer tussen Boschveld en het bedrijventerrein, passende en betaalbare, duurzame woningen. De herontwikkeling zorgt ervoor dat er verdichting plaatsvindt: er worden circa 55 extra sociale huurwoningen toegevoegd.

In Vlek 21 Boschveld heeft woningbouwcorporatie BrabantWonen zeven appartementencomplexen met totaal 156 sociale woningen in bezit. De gebouwen uit begin jaren '50 voldoen niet meer aan de gewenste bouwtechnische- en woonkwaliteit en worden vervangen door circa 207 nieuwe appartementen. Enkele garageboxen aan de zuidwestzijde van het plangebied worden gesloopt. Deze plek wordt onderdeel van de openbare ruimte. De bestaande, verouderde woningen worden vervangen door nieuwe, energievriendelijke woningen. Door een aantal ruimtelijke ingrepen worden er binnen het plangebied circa 55 extra woningen toegevoegd en wordt de kwaliteit, beleving en klimaatbestendigheid van het plan verbeterd. De Wabo-procedure voor fase 1 heeft geleid tot versnelling van de woningbouw. Thans wordt middels het vaststellen van het bestemmingsplan voortvarend het vervolg uitgevoerd.



Relevante besluitgeschiedenis

- Vaststelling wijkplan Boschveld Beweegt!, 23 februari 2010, (reg.nr. [09.1302](#))
- Vaststelling bestemmingsplan Geluidszone bedrijventerrein De Rietvelden-Ertveld, 13 september 2011, (reg.nr. [11.0613](#))
- Vaststelling bestemmingsplan Boschveld, 9 oktober 2012 (reg.nr. [12.0829](#))
- Ontwikkelrichtingen en aanpak Spoorzone 's-Hertogenbosch, 6 maart 2018, regnr. [7475064](#)
- Vervangende nieuwbouw sociale woningen Vlek 21 Boschveld - ruimtelijke onderbouwing 1e fase, 16 september 2020, reg.nr. [9823650](#))
- 's-Hertogenbosch Groen en Klimaatbestendig, 9 maart 2021, reg.nr. [10714347](#))



Argumenten

1.1 *Bewoners willen graag terug naar Boschveld, en nieuwe bewoners willen graag een nieuwe woning*

In Boschveld worden de bestaande woningen gesloopt, en hiervoor worden nieuwe woningen gerealiseerd; energiezuinig en geschikt voor meerdere doelgroepen zoals starters, alleenstaanden maar ook gezinnen. Er worden 55 nieuwe woningen toegevoegd aan het gebied.

1.2 *Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening*

Het nieuwe bestemmingsplan laat de gewenste ontwikkeling toe. Deze ontwikkeling voldoet aan de gestelde kaders en beleidnota's, zoals de Woonvisie, de Nota Parkeernormering 2016, en het groenbeleid. Er worden 55 extra sociale huurwoningen toegevoegd.

1.3 *Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld*

De bestemming 'Verkeer' was abusievelijk niet opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Mede op basis van de zienswijze, maar ook ambtelijk, is het de wens om deze bestemming toe te voegen. Verder is een extra toevoeging opgenomen dat de waterberging in de bestemming 'Groen' niet binnen de zone van de gasleiding wordt gerealiseerd.

2. *Er is geen exploitatieplan nodig*

Voor Vlek 21 is het kostenverhaal vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en BrabantWonen.



Kanttekeningen en risico's

--



Financiën

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 (zoals het onderhavige) is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten ter dekking van eventuele planschade en voor het vergoeden van de kosten voor de gemeente, zoals ambtelijke inzet. De kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte in dit gebied is voorzien binnen de GSB-middelen, onderdeel Boschveld.



Duurzaamheid

Energie

Bij de nieuwbouw worden ambitieuze energiemaatregelen nagestreefd die verder gaan dan de wettelijke regelgeving. Deze ambities zijn vastgelegd in het Duurzaamheidsakkoord en de Meerjarige Prestatieafspraken 2021-2025 tussen de woningcorporaties en de gemeente. Nieuwe technieken worden waar mogelijk toegepast om een beter energieniveau te behalen. Bij de sloop wordt minimaal 80% van het uitkomend materiaal, gerecycled in het bouwproces teruggebracht. De nieuwbouw wordt natuurinclusief uitgevoerd.

Groen en klimaatbestendig

Conform de afspraken in het GSB-beleid wordt de openbare ruimte in Boschveld door de gemeente heringericht. Doelstellingen en normen uit het gemeentelijk beleid 's-Hertogenbosch Groen en klimaatbestendig (2021) worden ruimschoots gehaald, waaronder de groennorm. Het groen is niet alleen belangrijk voor het plangebied maar is ook een belangrijk onderdeel van één van de groene lopers tussen de Dieze en de Moerputten. Ook wordt een robuust en klimaatbestendig watersysteem gerealiseerd met de inpassing van waterinfiltratievelden. Om de sloop en nieuwbouw mogelijk te maken moeten (slechts) circa 7 van de 130 bomen worden gekapt en vervangen door nieuwe bomen. Ook worden er door de gemeente enkele bomen teruggesnoeid. Hiermee wordt geborgd dat bomen in de nabijheid van de bebouwing toch kunnen worden behouden. Per fase zullen zoveel mogelijk bomen worden ingepast. Bij de uitvoering van de sloop en herbouw zal worden toegezien op het zorgvuldig omgaan met de bomen die behouden blijven.



Participatie en communicatie

Vorbereiding

Op 28 januari 2020 is er een openbare informatiebijeenkomst georganiseerd waarbij het bouwplan van Fase 1 is besproken. Daarin zijn ook de overige bouwfasen besproken. Fase 1 is immers niet los te zien van de totale ontwikkeling van Vlek 21. Daarnaast zijn de bewoners geïnformeerd over de planning en fasering van de sloop en nieuwbouw en konden zij hun reactie geven op het totale plan.

Het concept-bouwplan en de ruimtelijke onderbouwing van Fase 1 (met toelichting op het totale plan van Vlek 21) hebben op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening vanaf 13 januari 2020 vier weken ter inzage gelegen. Daarop zijn twee (positieve) inspraakreacties binnengekomen. De reactie van de wijkraad gaat over de nadere uitwerking van het bouwplan en de openbare ruimte. Dit is (en wordt) besproken in het periodiek overleg tussen diverse vertegenwoordigers van de wijkraad en de gemeente.

De wijkraad heeft tevens de gelegenheid gehad om te reageren op de conceptversie van het ontwerpbestemmingsplan. Bewoners en andere belanghebbenden zijn regelmatig geïnformeerd via de nieuwsbrief Wijkgericht Werken Boschveld en de nieuwsbrief Spoorzone.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 21 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij iedereen de mogelijkheid heeft gehad een zienswijze in te dienen. Wijkraad Onafhankelijk Buurtplatform Boschveld (OBB) heeft een zienswijze ingediend, nadat zij hun opmerkingen eerst mondeling hebben weergegeven. De zienswijze is ingediend zodat de wijkraad er zeker van is dat hun opmerkingen goed worden verwoord richting uw raad. De Wijkraad heeft enkele wensen geuit die vooral de uitvoering betreffen, en waarover nog wordt gesproken met BrabantWonen. Dit betreft de wens om meer fietsenstallingen aan te brengen, vier-kamer appartementen voor grote gezinnen, en de wens om enkele zaken in de toelichting te wijzigen. Ook verzoeken zij om een aparte bestemming 'Verkeer' toe te voegen. De gewijzigde vaststelling heeft betrekking op dit laatste punt; het toevoegen van een bestemming 'Verkeer', om vast te leggen dat binnen deze bestemming, mede, wegen en parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd en dat dit niet mogelijk wordt gemaakt binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Wij verwijzen voor de beantwoording van de zienswijzen naar Bijlage 3 "Nota zienswijzen". Verder is een zinsnede toegevoegd in de regels dat de waterberging niet de zone van de gasleiding mag overschrijden binnen de bestemming 'Groen'.

De zienswijze wordt beantwoord met een toevoeging van de bestemming 'Verkeer', conform de wens van de Wijkraad. De overige zaken zijn in de toelichting aangepast. Zo is aangegeven dat in het plangebied minimaal 3% aan speelruimte wordt gerealiseerd, en dat bij de uitvoering van het plan fietsenrekken worden aangebracht, en goed gelet gaat worden op het behoud van de bomen bij de werkzaamheden. Ook is de wens van de Wijkraad verwoord in de toelichting om ook vier-kamerappartementen te realiseren.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-
Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

drs. B. van der Ploeg

De burgemeester,

drs. J.M.L.N. Mikkers



Bijlagen

1. Toelichting en regels van het Bestemmingsplan "Vlek 21 Boschveld"
2. Verbeelding Bestemmingsplan "Vlek 21 Boschveld"
3. Nota zienswijzen "Vlek 21 Boschveld"

Registratienummer	11325175
Bevoegdheid raad	verordenend
Portefeuillehouder	Geers
Commissie	Omgeving : 28 september 2021



's-Hertogenbosch

Sector/Afdeling
Inlichtingen

SO/ROS
P.A. Kamman
p.kamman@s-hertogenbosch.nl



Besluit van de raad

Registratienummer 11325175

Raadsvergadering 12 oktober 2021

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Vlek 21 Boschveld"

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,
gezien het voorstel van college van 14 september 2021

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Vlek 21 Boschveld' gewijzigd vast te stellen, met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002470-1401.
Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002470-1401.dgn;
2. 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 's-Hertogenbosch van 12 oktober 2021

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,

De Griffier,

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. ...12 oktober 2021...
CONFORM BESLOTEN