

B&W-voorstel

Onderwerp: Collegevoorstel Vaststelling uitwerkingsplan
'De Groote Wielen – 2e klooster'

1) Status

Het uitwerkingsplan wordt ter vaststelling aan uw college aangeboden op grond van artikel 3.6 wet ruimtelijke ordening.

2) Samenvatting

In bestemmingsplan 'De Groote Wielen' zijn in de woonbuurt Vlietdijk deelgebieden bestemd als 'Wonen - Uit te werken 1'. Na de realisatie van het 1e klooster (De Baptist) lag de ontwikkeling van de woonbuurt enige tijd stil. De koppeling van woningcorporatie Zayaz aan de locatie van het 2e klooster heeft afgelopen twee jaar tot een versnelling van de ontwikkeling geleid. In opdracht van woningcorporatie Zayaz heeft Hendriks Projectontwikkeling voor het 2e klooster een bouwplan ontwikkeld. Het bouwplan gaat uit 90 appartementen in vier woongebouwen. De appartementen worden in de categorie sociale huur gerealiseerd. Dit geeft invulling aan de opgaven van de Woonvisie. Het (ontwerp)uitwerkingsplan 'De Groote Wielen - 2e klooster' maakt dit bouwplan juridisch-planologisch mogelijk.

Hendriks Projectontwikkeling heeft in het voorjaar 2020 een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden en wijkraad. De vragen gingen vooral over het huren van een appartement en de huurprijzen en over de bouwwerkzaamheden. Het ontwerpuitwerkingsplan 'De Groote Wielen - 2e klooster' lag vervolgens van 28 september 2020 tot en met 9 november 2020 voor iedereen ter inzage. De omwonenden en andere betrokkenen 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.

3) Besluit:

Het college stelt het uitwerkingsplan 'De Groote Wielen – 2e klooster' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002472-1401 vast. Bij dit uitwerkingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002472-1401.dgn;

Steller : Erps
Tel. : 6155728
E-mail : l.erps@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

In bestemmingsplan 'De Groote Wielen' zijn in de woonbuurt Vlietdijk deelgebieden bestemd als 'Wonen - Uit te werken 1'. Na de realisatie van het 1e klooster (De Baptist) lag de ontwikkeling van de woonbuurt enige tijd stil. De koppeling van woningcorporatie Zayaz aan de locatie van het 2e klooster heeft afgelopen twee jaar tot een versnelling van de ontwikkeling geleid. In opdracht van woningcorporatie Zayaz heeft Hendriks Projectontwikkeling voor het 2e klooster een bouwplan ontwikkeld. Het bouwplan gaat uit 90 appartementen in vier woongebouwen. Het uitwerkingsplan 'De Groote Wielen - 2e klooster' maakt dit bouwplan juridisch-planologisch mogelijk.

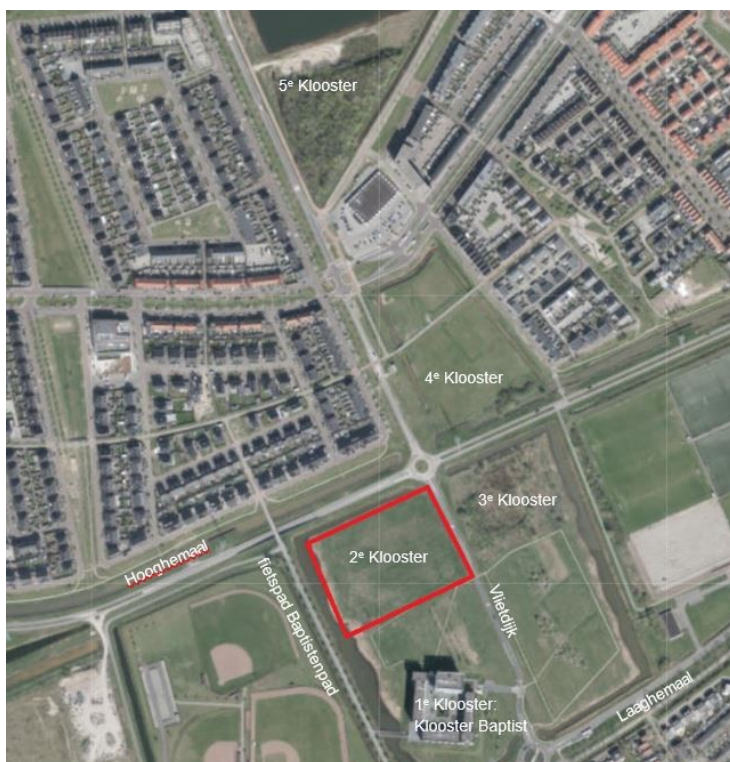
Het stedenbouwkundig concept voor de Vlietdijkzone is, na eerdere bestemmingsplannen, vertaald in de uitwerkingsregels van de bestemming 'Wonen-Uit te werken 1' in het nu geldend bestemmingsplan 'De Groote Wielen', vastgesteld op 8 juni 2011 en onherroepelijk op 25 juli 2012 (reg.nr. [11.0365](#)).

Op 22 september 2020 besloten wij over het ontwerpuitwerkingsplan 'De Groote Wielen - 2e klooster' en de terinzagelegging daarvan (reg.nr. [10217218](#)). Hierover hebben we uw raad in een raadsinformatiebulletin geïnformeerd.

5) Inhoud

Plangebied

Het 2e klooster is een deelgebied van de Vlietdijkzone en ligt ten zuiden van Het Hooghemaal, ten westen van de Vlietdijk, ten oosten van het doorgaande fietspad Baptistenpad / Rietpad tussen het Hooghemaal en het Laaghemaal en ten noorden van Klooster Baptist, het eerst gerealiseerd woongebouw in de Vlietdijkzone.





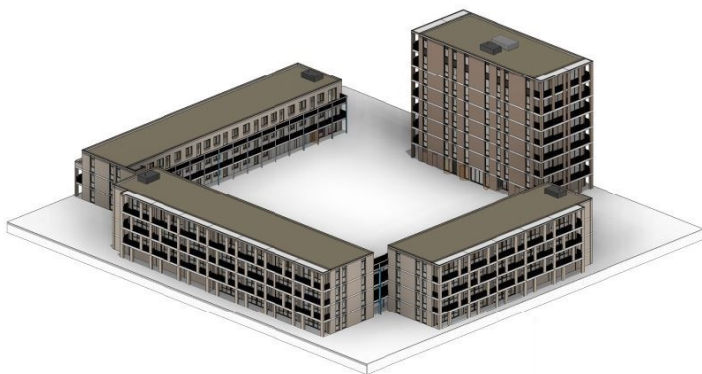
Planbeschrijving

De vier woongebouwen van dit klooster komen op een terp te liggen, conform de uitwerkingsregel dat de bebouwing in hoofdzaak moet bestaan uit op terpen gestapelde woningen. De woongebouwen vormen samen een ensemble in het landschap. In de vier woongebouwen komen 90 appartementen, met een gemiddelde grootte van 70 m². De woningen worden in de categorie sociale huur gebouwd; woningcorporatie Zayaz zal de verhuur ervan op zich nemen.

Conform de uitwerkingsregels moet de bebouwing 3 tot 5 bouwlagen hebben met een accentuering tot 8 bouwlagen en op een terp moet het aantal bouwlagen verschillen. Hieraan voldoet het bouwplan voor het 2e Klooster:

- blok A (noord) voorziet in 28 appartementen en zal bestaan uit 8 bouwlagen. Blok A vormt het hoogteaccent. Hierdoor ontstaat een stedelijk aanzicht vanaf het Hooghemaal;
- blok B (oost) voorziet in 18 appartementen en bestaat uit 4 bouwlagen;
- blok C (zuid) voorziet in 25 appartementen en bestaat ook uit 4 bouwlagen;
- blok D (west) voorziet in 19 appartementen in 3 bouwlagen.

Er worden op het binnenterrein voldoende parkeerplaatsen aangelegd (111). Buiten de terp wordt de openbare ruimte groen ingericht (zie onderstaand inrichtingsplan).



impressie bouwplan



inrichtingsplan

Woonvisie 's-Hertogenbosch 2020

Op 9 juni 2020 heeft de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch 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: passend en betaalbaar wonen voor iedereen; leefbare en inclusieve buurten; toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad; strategisch innovatief woonprogramma. Hendriks Projectontwikkeling heeft een intentieovereenkomst gesloten met woningcorporatie Zayaz. De 90 appartementen worden dan ook in de categorie sociale huur gerealiseerd. Dit geeft invulling aan een aantal opgaven van de Woonvisie:

1. Het plan draagt bij aan passend en betaalbaar wonen voor iedereen. De 90 sociale huurwoningen vergroten de woonmogelijkheden voor starters en (lage) middeninkomens en verbeteren de doorstroming op de (sociale) woningmarkt.
2. Op de schaal van De Groote Wielen draagt ze bij aan een inclusieve buurt, een diverser woningaanbod en een minder monotone wijk.
3. Voor de wijze waarop dit plan invulling geeft aan de Visie Duurzaamheid 's-Hertogenbosch en daarmee aan de opgave van een duurzame woningvoorraad is een energievisie opgesteld.
4. Naast deze kwalitatieve bijdrage aan de woonopgaven dragen de 90 appartementen ook kwantitatief bij aan het strategisch innovatief woonprogramma. Gemeente 's-Hertogenbosch wil een zo hoog mogelijke woningproductie realiseren in de eerste jaren, met een ambitie om 10.500 woningen te realiseren in de periode 2020-2030. Dit plan draagt daaraan bij, waarbij in dit geval de gemeente sterk heeft gestuurd op de kwaliteit en betaalbaarheid van het programma.

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 ruim buiten de magneetveldzone gesitueerd. Het plangebied gaat deel uitmaken van het watersysteem van de Watermachine in De Groote Wielen. Vanwege het ontbreken van geschikte habitats voor beschermde soorten vormt ook ecologie geen belemmering voor het plan.

6) Natuurinclusief bouwen / duurzaamheid

Hendriks Projectontwikkeling wil in het kader van het gemeentelijk beleid voor natuurinclusief bouwen een aantal nestkasten in de woongebouwen verwerken / inmettelen. Ze is met de gemeente in overleg over het type kast en de beste plek ervoor. Het gebied rond de woongebouwen blijft gemeentelijk eigendom en wordt met groen en water ingericht met ruim aandacht voor biodiversiteit. Ook op de terp zelf, tussen de vier woongebouwen en ingepast in de parkeerkoffers, worden bomen aangeplant. Buiten de terp komt overeenkomstig het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan een open grasland met natuurlijke, boomgaardachtige beplantingen.

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. Hendriks heeft samen met Zayaz (als opdrachtgever van het bouwplan en toekomstige verhuurder van de woningen) een energievisie opgesteld die als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Onderdelen van de energievisie zijn de toepassing van zonne-energie (3 pv-panelen per woning), warmteterugwinning en het gebruik van restwarmte.

7) Financiële paragraaf

Dit plan maakt deel uit van De Groote Wielen. Het betreft een gemeentelijke grondexploitatie waarbij bouw kavels 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. Geconcludeerd kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is.

8) Burgerparagraaf / procedure

Omgevingsdialoog

Gemeente 's-Hertogenbosch vraagt initiatiefnemers om voorafgaand aan de juridisch-planologische procedure een Omgevingsdialoog te voeren. Ze heeft daartoe een handreiking opgesteld aan de hand waarvan initiatiefnemers deze dialoog kunnen voeren. Als de Omgevingsdialoog goed is gevoerd, biedt de gemeentelijke inspraakverordening de mogelijkheid om de inspraakprocedure over te slaan.

Hendriks Projectontwikkeling heeft omwonenden, de wijkraad en de VvE De Baptist (het zuidelijk gelegen 1e Klooster) in een brief van 18 mei 2020 geïnformeerd over haar bouwplan. Vanwege het coronavirus was een informele, fysieke inloopavond niet mogelijk. In overleg met de gemeente 's-Hertogenbosch heeft daarom een digitale consultatie plaatsgevonden. Via www.hendriksbouwenontwikkeling.nl/project/vlietdijk-rosmalen was een toelichting op het plan beschikbaar in de vorm van een presentatieboek met een toelichting over de opzet van het plan en de ontwerpvisie van de architect.

Iedereen is tot en met 3 juni 2020 in de gelegenheid gesteld om eventuele opmerkingen of vragen aan de initiatiefnemer kenbaar te maken. In totaal heeft zij 22 reacties ontvangen met vragen en opmerkingen.

- 15 reacties betreffen vragen over het huren van een appartement of hoogte van huurprijzen;
- 6 reacties hebben betrekking op de bouwwerkzaamheden;
- 1 respondent merkt op dat de architectuur en massa niet passend zijn op deze plek. Ze vreest voor aantasting van het weids uitzicht. Hierop licht Hendriks Projectontwikkeling toe hoe de opzet van de Vlietdijkzone is voorzien: geclusterd woongebouwen in kloosters waardoor zichtlijnen behouden blijven.

Het verslag van de Omgevingsdialoog is opgenomen in de toelichting van het uitwerkingsplan, met een behandeling van de ingekomen reacties, de brief en de presentatie die op de website was in te zien. Naar aanleiding van deze Omgevingsdialoog heeft uw college besloten om de inspraakprocedure over te slaan en om meteen het ontwerpuitwerkingsplan ter inzage te leggen.

Terinzagelegging ontwerpuitwerkingsplan

Het ontwerpuitwerkingsplan 'De Groote Wielen - 2e klooster' lag van 28 september 2020 tot en met 9 november 2020 voor iedereen ter inzage. De omwonenden en andere betrokkenen 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. Er is als gevolg hiervan dan ook geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het ontwerpuitwerkingsplan toegezonden aan de provincie Noord-Brabant, waterschap Aa en Maas en Tennet. De provincie heeft niet gereageerd op het plan. Conform het verzoek van het waterschap zijn de riooltransportleiding en de bijbehorende beschermingszone, beide buiten het plangebied, benoemd in de toelichting. Tennet tenslotte merkt op 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.

Vervolgprocedure

Na vaststelling wordt het uitwerkingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Na deze terinzagelegging treedt het plan in werking en kan omgevingsvergunning worden verleend. Volgens de Wet ruimtelijke ordening kunnen belanghebbenden tegen het besluit van het college gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In beginsel geldt dat uitsluitend voor belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend.

Bijlagen:

1. Toelichting uitwerkingsplan 'De Groote Wielen - 2e klooster'
2. Bijlagen toelichting uitwerkingsplan 'De Groote Wielen – 2e klooster'
3. Regels uitwerkingsplan 'De Groote Wielen – 2e klooster'
4. Verbeelding uitwerkingsplan 'De Groote Wielen - 2e klooster'

Het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch in haar vergadering van 24 november 2020;

overwegende, dat met ingang van 28 september 2020 het ontwerpuitwerkingsplan 'De Groote Wielen - 2e klooster' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, waarvan vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

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

gezien het voorstel met reg.nr. 10522217;

overwegende dat zij zich met de inhoud van dit voorstel kan verenigen;

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

Besluit

Het college stelt het uitwerkingsplan 'De Groote Wielen – 2e klooster' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002472-1401 vast. Bij dit uitwerkingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002472-1401.dgn.

's-Hertogenbosch,
Het college voornoemd,
De secretaris,

De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers