



Collegevoorstel

Registratienummer **14437477**
Collegevergadering **15 november 2022**

Onderwerp **Collegevoorstel vaststelling uitwerkingsplan De Groote Wielen – 3^e Klooster**

Met het uitwerkingsplan “De Groote Wielen – 3^e Klooster wordt de bouw van 102 appartementen voor sociale huur en deels (lage)middeninkomens mogelijk gemaakt in het deelgebied ‘Vlietdijk’ van de Groote Wielen.



Besluit

Het uitwerkingsplan De Groote Wielen - 3^e Klooster met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002519-1401 vast te stellen. Bij dit uitwerkingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002519-1401.dgn.

Aanleiding

Het voorliggend voorstel is om het uitwerkingsplan De Groote Wielen - 3^e Klooster vast te stellen. Hiervoor is uw college bevoegd gezag

Het uitwerkingsplan is nodig om de bouw van 102 appartementen ten behoeve van de sociale huur en deels verhuur voor (lage) midden inkomens mogelijk te maken. Het plan ligt in het deelgebied van de Vlietdijk en is mede gericht op het versneld toevoegen van (sociale) huur appartementen. Het bouwplan voldoet aan de voorwaarden die het bestemmingsplan de Groote Wielen aan de uitwerkingsbevoegdheid stelt. Daarmee is uw college bevoegd het uitwerkingsplan vast te stellen.

Beoogd doel

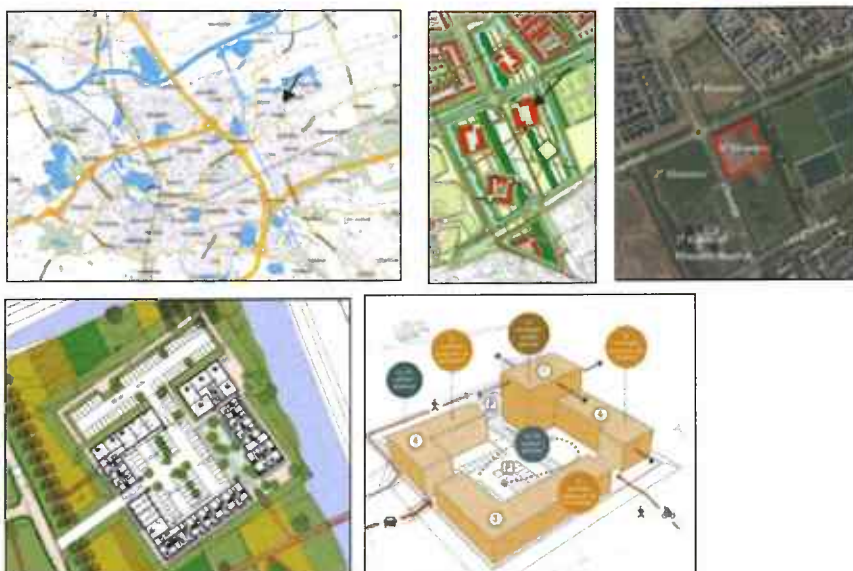
De realisatie van 102 appartementen voor de sociale huur en deels voor verhuur (lage) middeninkomens mogelijk te maken op de locatie 3^e Klooster aan de Vlietdijk in De Groote Wielen.

Het bouwen van de beoogde 102 huurwoningen is niet rechtstreeks binnen het geldende bestemmingsplan De Groote Wielen mogelijk. Op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan waren namelijk alleen de ontwikkelingen in hoofdlijnen bekend. Deze hoofdlijnen dienden nog nader uitgewerkt te worden. In het zogenaamde “moederplan” ‘De Groote Wielen’ hebben daarom deelgebieden aan de Vlietdijk de enkel bestemming “Wonen – Uit te werken 1” gekregen. Deze vijf deelgebieden zijn bekend onder de namen 1^e tot en met 5^e Klooster. Het voorliggend uitwerkingsplan is nodig om het 3^e klooster planologisch juridisch mogelijk te maken.

Het bouwplan past binnen de hoofdlijnen zoals deze in de regels aan de uitwerkingsbevoegdheid in het moederplan zijn verbonden. Het is voor het overige ruimtelijk aanvaardbaar. Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave, sluit programmatisch aan op de Woonvisie en geeft invulling aan de hoofdopgave om passende en betaalbare woningen te realiseren, zoals in het bestuursakkoord 2022-2026 is verwoord.

Ligging plangebied

De locatie ligt in de Groote Wielen en is onderdeel van de Vlietdijkzone. In het stedenbouwkundig plan is voor de Vlietdijk voorzien in geclusterde woongebouwen in een ruim opgezet landschappelijk kader. Deze geclusterde woongebouwen worden kloosters genoemd. In de Vlietdijkzone zijn vijf van deze kloosters voorzien. Samen met Zayaz heeft Klokgroep een bouwplan ontwikkeld dat voorziet in maximaal 102 appartementen, verspreid over vier woongebouwen. De aanleg van de parkeerplaatsen gebeurt vraag gestuurd. Voor de verdere toelichting wordt verwezen naar het bijgevoegde uitwerkingsplan.



Relevante besluitgeschiedenis

- Raadsbesluit: Vaststelling bestemmingsplan De Groote Wielen, vastgesteld 8 juni 2011, reg.nr. [11.0365](#)
- Doelgroepenverordening betaalbare woningbouw 's-Hertogenbosch 2021, vastgesteld op 12 oktober 2021, reg nr. [11291539](#)
- Woonvisie 's-Hertogenbosch, Bouwsteen van de Bossche Omgevingsvisie, vastgesteld op 9 juni 2020, reg. nr. [9837154](#)



Argumenten

- 1. Het bouwplan en uitwerkingsplan passen binnen de voorwaarden die het bestemmingsplan 'De Groote Wielen' aan de uitwerkingsbevoegdheid stelt.**
Het bestemmingsplan 'De Groote Wielen' stelt voorwaarden aan de uitwerking van de deelgebieden aan de Vlietdijk. Het bouwplan is hierop beoordeeld en voldoet hieraan. Derhalve bent u bevoegd het uitwerkingsplan vast te stellen.
- 2. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp uitwerkingsplan zijn geen zienswijzen aan uw college kenbaar gemaakt**
Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 15 augustus 2022 zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn konden belanghebbenden mondeling dan wel schriftelijk aan uw college zienswijzen op het ontwerp kenbaar maken. Tijdens deze termijn is één reactie ingediend, doch deze is weer ingetrokken. Daarmee is de ontwerpfasen afgerond en kan het uitwerkingsplan worden vastgesteld.
- 3. Met het uitwerkingsplan wordt de realisatie van 102 huur appartementen (sociale huur en deels verhuur aan (lage) middeninkomens) mogelijk gemaakt in het deelgebied 'Vlietdijk' van De Groote Wielen.**
Het initiatief past binnen de uitwerkingsbepalingen zoals opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan 'De Groote Wielen'. De ontwikkeling is ruimtelijk aanvaardbaar en het draagt bij aan de volkshuisvestingsopgave, het sluit programmatisch aan op de Woonvisie en het geeft invulling aan de hoofdpoging om passende en betaalbare woningen te realiseren zoals verwoord in het bestuursakkoord 2022-2026. Dit mede gericht op het versneld toevoegen van (sociale) huur appartementen aan de woningvoorraad. Voor een verdere inhoudelijke beschrijving wordt verwezen naar de bijlagen. Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen is een uitwerking van het bestemmingsplan nodig. Het uitwerkingsplan geeft aan hoe het initiatief mogelijk wordt gemaakt en geeft een onderbouwing van de haalbaarheid van de ontwikkeling.



Kanttekeningen en risico's

Het is noodzakelijk om tot een geldend uitwerkingsplan te komen omdat er geen omgevingsvergunning kan worden verleend voor de bouw van de beoogde sociale huur appartementen op basis van het geldende bestemmingsplan.



Financiën

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds



door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie). De gronden waren in het bezit van de gemeente 's-Hertogenbosch. Op 7 november 2022 heeft gemeente met de ontwikkelende partijen een ontwikkelings- en koopovereenkomst gesloten. Het kostenverhaal is afgedekt in de koopprijs. Daarmee is het plan is financieel haalbaar.



Duurzaamheid

De appartementen worden gasloos gebouwd en er wordt tegemoetkomen aan de normen die gelden ten aanzien van duurzaam bouwen. De stedenbouwkundig opzet van de ontwikkeling aan de Vlietdijk betreft vijf compacte bebouwingsclusters in een ruim opgezette openbare groene ruimte. De groenstructuur is mee-ontworpen en heeft een gunstige bijdrage ten aanzien van klimaatadaptatie (zoals opvang van regenwater en hittebeperking).



Participatie en communicatie

Hier wordt verwezen naar wat hierboven staat vermeld onder argument 2.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

drs. B. van der Ploeg

De burgemeester,

drs. J.M.L.N. Mikkers



Bijlagen

1. Uitwerkingsplan 'De Groote Wielen – 3e Klooster' toelichting
2. Uitwerkingsplan 'De Groote Wielen – 3e Klooster' Bijlagen toelichting
3. Uitwerkingsplan 'De Groote Wielen – 3e Klooster' regels;
4. Uitwerkingsplan 'De Groote Wielen – 3e klooster' verbeelding

Registratienummer	14437477
Portefeuillehouder	P. Slikker
Sector/Afdeling	SO/ROS/SO/ROS
Inlichtingen	P.H.F.M. van Dongen van p.vandongen@s-hertogenbosch.nl



Besluit van het college van burgemeester en wethouders

Registratienummer 14437477

Collegevergadering 15 november 2022

Onderwerp Vaststelling uitwerkingsplan 'De Groote Wielen – 3^e Klooster'

Het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch in haar vergadering van 15 november 2022

gezien het voorstel met reg.nr. 14437477;

besluit:

het uitwerkingsplan De Groote Wielen - 3^e Klooster met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002519-1401 vast te stellen. Bij dit uitwerkingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002519-1401.dgn.

's-Hertogenbosch, 15 november 2021

Het college voornoemd,

De gemeentesecretaris,

drs. B. van der Ploeg



De burgemeester,

drs. J.M.L.N. Mikkers

