

## Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling beeldkwaliteitplan 'De Hoef'

Agendanr. :  
Reg.nr. : 3333148  
B&W verg. : 5 november 2013  
Commissie : ROB  
Cie\_verg. : 26 november 2013  
Raadsverg. : 10 december 2013

### 1) Status

Op grond van uw bevoegdheid kaders voor beleid op hoofdlijnen te stellen, bieden wij u ter vaststelling deze nota over Vaststelling beeldkwaliteitplan 'De Hoef' aan.

### 2) Samenvatting

Het beeldkwaliteitplan 'De Hoef' betreft een herziening van het in 2009 vastgestelde beeldkwaliteitplan. Het vigerende beeldkwaliteitplan wordt op onderdelen gewijzigd om beter in te kunnen spelen op de veranderde marktvraag. Uw raad is hierover in oktober 2013 geïnformeerd. In het nieuwe beeldkwaliteitplan zijn uitsluitend de cruciale onderdelen voor de welstand vastgelegd.

Het concept beeldkwaliteitplan is vanaf 19 augustus 2013 voor zes weken ter inzage gelegd in het kader van de inspraak. Op het plan zijn twee inspraakreacties ingediend. Deze inspraakreacties gaven geen aanleiding om het beeldkwaliteitplan aan te passen. Ambtshalve zijn er wel aanpassingen gedaan. Dit zijn echter geen inhoudelijke aanpassingen, maar slechts aanpassingen in lay-out en ondergeschikte tekstuele aanpassingen.

### 3) Voorstel

Bijgaand concept - raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten:

- het beeldkwaliteitplan 'De Hoef' vast te stellen en onderdeel te doen zijn van de voor de gemeente 's-Hertogenbosch vastgestelde Welstandsnota en daarmee het nu geldende beeldkwaliteitplan De Hoef (raadsbesluit d.d. 15 december 2009, reg. nr. 09.1032) te laten vervallen.

**Steller** : Dijkman  
**Tel.** : (073) 615 98 22  
**E-mail** : h.dijkman@s-hertogenbosch.nl

#### 4) Aanleiding / besluitengeschiedenis

Met de raadsinformatiebrief (reg.nr. 154951) hebben wij uw raad in oktober 2013 op de hoogte gesteld van de start van de procedure van het uitwerkingsplan 'De Hoef Zuid' en de aanpassing van het beeldkwaliteitplan 'De Hoef'.



*Plangebied beeldkwaliteitplan De Hoef*

Op 23 januari 2007 (reg.nr. 07.0006) is door Uw raad het stedenbouwkundig plan voor De Hoef vastgesteld. Dit stedenbouwkundige plan heeft als ruimtelijk kader gediend voor het bestemmingsplan 'De Hoef e.o.' en voor het beeldkwaliteitplan 'De Hoef'. Het beeldkwaliteitplan 'De Hoef' is vastgesteld door Uw raad op 15 december 2009 (reg.nr. 09.1032). Het bestemmingsplan 'De Hoef e.o.' is vervolgens op 17 mei 2011 (reg.nr. 11.0289) door Uw raad vastgesteld. In het bestemmingsplan is een uitwerkingsplicht opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders voor twee gebieden. Met het uitwerkingsplan 'De Hoef Zuid' wordt thans de ontwikkeling van de grondgebonden woningen in het gebied De Hoef Zuid nabij de Sportlaan mogelijk gemaakt.

Marktpartijen hebben, in overleg met de gemeente, het stedenbouwkundig plan voor De Hoef Zuid verder uitgewerkt in een verkavelingsplan en inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Zij hebben aangegeven dat zij bij de bouwplanontwikkeling de mogelijkheid willen hebben om flexibel in te spelen op de marktvraag. Om de ambitie met betrekking tot de woningproductie in deze moeilijke marktsituatie te kunnen realiseren, neemt de gemeente een positieve en proactieve houding in ten opzichte van (kansrijke) initiatieven op het gebied van woningbouw. Dit gebeurt door (binnen wettelijke kaders) meer ruimte te bieden en meer flexibiliteit en maatwerk te leveren bij bouwplanontwikkeling.

Daarom is het vigerende beeldkwaliteitplan op onderdelen gewijzigd vanwege de aanpassingen van het verkavelingsplan ten opzichte van het stedenbouwkundig plan. In het nieuwe beeldkwaliteitplan

zijn uitsluitend de cruciale onderdelen die van belang zijn voor toetsing door de welstandscommissie vastgelegd.

## **5) Inhoud**

### **Nadere toelichting op het onderwerp:**

Het beeldkwaliteitplan omvat het gehele plangebied van De Hoef (De Hoef Noord en De Hoef Zuid) en is in overleg met de welstandscommissie tot stand gekomen. Het beeldkwaliteitplan legt de cruciale onderdelen van het verkavelingsplan vast, waaraan de welstand toetst. Een aantal criteria uit het vigerende beeldkwaliteitplan (uit 2009) is losgelaten om meer flexibiliteit te bieden, zoals de eis dat er alleen lessenaarsdaken toegepast mogen worden in De Hoef Zuid.

Tegelijkertijd is een aantal criteria uit het oude plan nog steeds relevant en daarom overgenomen in het nieuwe plan. Deze criteria hebben betrekking op de gewenste samenhang in De Hoef en de aansluiting van de toekomstige bebouwing op de al gerealiseerde gebouwen de Annenborch en het Hofgebouw. Het gaat dan om een samenhangend beeld in architectuur en in het materiaalgebruik. Zo wordt in De Hoef een eigentijdse architectuur nagestreefd met een ingetogen en warme uitstraling.

Daarnaast zijn in het beeldkwaliteitplan de criteria voor de relatie tussen bebouwing en landschap zorgvuldiger geformuleerd, omdat dit bepalend is voor het groene karakter van De Hoef. Het beeldkwaliteitplan is zodanig opgesteld dat eventuele wijzigingen in het verkavelingsplan vanwege andere markinzichten nog steeds mogelijk zijn.

De welstandscommissie heeft met het concept van het beeldkwaliteitplan ingestemd op 4 juli 2013. Zij waarschuwt echter voor het expliciet noemen hierin van donkere, zwarte kleuren. Deze opmerking is vervolgens verwerkt in het concept van het beeldkwaliteitplan zoals dat ter inzage is gelegd in het kader van de inspraak, en daarmee ook in het voorliggende beeldkwaliteitplan.

Voor de verdere inhoud van het beeldkwaliteitplan en de bijbehorende welstandscriteria wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage bij dit raadsvoorstel.

### **Inspraak / Burgerparagraaf:**

Het concept beeldkwaliteitplan 'De Hoef' is tegelijk met het voorontwerp uitwerkingsplan 'De Hoef Zuid' ter inzage gelegd in het kader van de Inspraakverordening. Het plan heeft ter inzage gelegen vanaf 19 augustus 2013 gedurende zes weken (tot en met 30 september 2013). Bovendien heeft een inspraakavond (inloopavond) over de plannen plaatsgevonden op 29 augustus 2013. Op deze inloopavond is geen presentatie gehouden, maar is informatie op panelen getoond. Ook waren er medewerkers van gemeente aanwezig om vragen te beantwoorden. Ten slotte is er de mogelijkheid geboden om een schriftelijke inspraakreactie op een formulier achter te laten.

Na afloop van de termijn van terinzagelegging zijn de ontvangen inspraakreacties (zienswijzen) bestudeerd. De meeste inspraakreacties hebben betrekking op het voorontwerpuitwerkingsplan 'De Hoef Zuid'. Twee inspraakreacties gingen in op het (concept)beeldkwaliteitplan 'De Hoef'. De Wijkraad meent dat in het beeldkwaliteitplan nog dient te worden opgenomen dat de woningen aan de zuidzijde van De Hoef die aan of in de nabijheid van de Sportlaan komen te liggen, tevens moeten aansluiten op het karakter van de bestaande bebouwing van de wijk. De Wijkraad vindt dat in dat kader ook nadrukkelijk de mogelijkheid, en zelfs de wenselijkheid van zadeldaken ter plaatse in beeld komt. Het beeldkwaliteitplan is hierop niet aangepast. Het beeldkwaliteitplan legt uitsluitend de cruciale onderdelen van het verkavelingsplan vast, waaraan de welstand toetst. Om de ambitie met betrekking tot de woningproductie in deze moeilijke marktsituatie te kunnen realiseren, wil de gemeente meer flexibiliteit en maatwerk leveren bij bouwplanontwikkeling. Dit is de reden dat er voor De Hoef geen

eisen meer zijn opgenomen over de dakvorm, zodat marktpartijen hier flexibel mee om kunnen gaan. Tegelijkertijd is wel de door de Wijkraad gewenste samenhang gewaarborgd in het Beeldkwaliteitplan. Het Beeldkwaliteitplan zegt daarover dat de woningen in De Hoef Zuid in schaal en karakter aansluiten op het karakter van de bestaande bebouwing in de wijk. Tot slot is de positie en oriëntatie van de woningen aan de Sportlaan in het nieuwe verkavelingsplan anders dan in het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan, waardoor de woningen minder zichtbaar zijn vanuit de Sportlaan en de dakvorm daarmee minder relevant wordt.

Daarnaast verbaast een omwonende zich bij het concept beeldkwaliteitplan over de veelvoud van fietspaden en het volledig ontbreken van wandelpaden. Het beeldkwaliteitplan regelt echter niet de ligging van de fietspaden en wandelpaden. Deze zijn onderdeel van het inrichtingsplan.

De overige inspraakreacties hebben betrekking op het voorontwerpuitwerkingsplan 'De Hoef Zuid'. Het (ontwerp)uitwerkingsplan is niet aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties. Het ontwerpuitwerkingsplan voldoet nog steeds aan de uitwerkingsregels van het moederplan, het bestemmingsplan 'De Hoef e.o.'. Het college is het bevoegd gezag om het uitwerkingsplan uiteindelijk vast te stellen.

Voor een samenvatting van de inspraakreacties en het gemeentelijk commentaar erop verwijzen wij u naar de bijlage bij dit raadsvoorstel.

Ambtshalve zijn er wel aanpassingen gedaan aan het beeldkwaliteitplan. Er zijn daarbij echter geen inhoudelijke aanpassingen gedaan. Alleen aanpassingen in lay-out en ondergeschikte tekstuele aanpassingen. Inhoudelijk komt het definitieve beeldkwaliteitplan overeen met het concept beeldkwaliteitplan dat in procedure is gebracht in het kader van de inspraak.

Samenvattend: het beeldkwaliteitplan is naar aanleiding van de inspraakreacties niet aangepast. Het beeldkwaliteitplan kan nu worden vastgesteld door Uw raad. Het vastgestelde, nieuwe beeldkwaliteitplan vervangt het bestaande beeldkwaliteitplan en gaat onderdeel uitmaken van de Welstandsnota. De welstandscommissie toetst bouwplannen hieraan.

#### **Communicatie/vervolgprocedure:**

Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitplan dient op grond van artikel 3:42 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht te worden bekend gemaakt. Het besluit treedt namelijk niet in werking voordat het is bekend gemaakt. De bekendmaking zal plaatsvinden door een publicatie in de Bossche Omroep. Het vastgestelde beeldkwaliteitplan zal vervolgens nogmaals ter inzage worden gelegd. Er is daarbij echter geen gelegenheid meer tot het geven van een reactie op het vastgestelde plan.

Het ontwerpuitwerkingsplan wordt op grond van artikel 3.9 a van de Wet ruimtelijke ordening opnieuw ter inzage gelegd voordat burgemeester en wethouders tot vaststelling kunnen overgaan.

## 6) Financiële paragraaf

Het vaststellen van een beeldkwaliteitplan heeft geen financiële consequenties.

Voor het vaststellen van het uitwerkingsplan 'De Hoef Zuid' door het college van burgemeester en wethouders geldt dat de ruimtelijke planvorming zoals neergelegd in het uitwerkingsplan financieel economisch uitvoerbaar is. Het moederplan van het uitwerkingsplan, het bestemmingsplan 'De Hoef e.o.' is financieel-economisch getoetst. Voor de herontwikkeling tot woningbouw is een grondexploitatie opgesteld. De gronden van het plangebied De Hoef Zuid zijn in eigendom van de gemeente en zullen tegen marktconforme grondprijzen worden uitgegeven, waardoor de grondexploitatie sluitend is. Kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro is daarmee anderszins verzekerd.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,  
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg      mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

### **Bijlagen:**

Beeldkwaliteitplan 'De Hoef'  
Eindverslag inspraak en vooroverleg beeldkwaliteitplan De Hoef en uitwerkingsplan De Hoef Zuid  
Inspraakreacties  
Ontwerpuitwerkingsplan 'De Hoef Zuid'

### **Ter inzage:**

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 10 december 2013;  
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 november 2013, regnr. 3333148;  
gelet op de Gemeentewet;

### **Besluit**

het beeldkwaliteitplan 'De Hoef' vast te stellen en onderdeel te doen zijn van de voor de gemeente 's-Hertogenbosch vastgestelde Welstandsnota en daarmee het nu geldende beeldkwaliteitplan De Hoef (raadsbesluit d.d. 15 december 2009, reg. nr. 09.1032) te laten vervallen.

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

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts