



## Voorblad Collegevoorstel

Registratienummer 11120183  
Agendanummer  
Collegevergadering 29 juni 2021  
Portefeuillehouder Geers  
Openbaarheid ja, openbaar vanaf komende donderdag 13:00 uur

### Onderwerp

### **Ontwerp uitwerkingsplan Nuland Oost, Pelgrimsche Hoeve fase 4 en 5 en ontwerp exploitatieplan**

*De Pelgrimsche Hoeve is het nieuwe woongebied in Nuland. We starten met fase 4 en 5 van dit woongebied en ronden daarmee deze uitbreidingswijk af. We maken hiermee de bouw van sociale huurwoningen mogelijk en streven ernaar om de overige percelen in belangrijke mate uit te geven voor CPO en als vrije bouw kavels. Hierdoor sluiten we met de bouw van circa 138 woningen maximaal aan op de Nulandse behoeften.*

*Het exploitatieplan biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal en bevat (voor zover noodzakelijk) locatietoelagen, waaronder eisen aan de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.*



#### Voorgesteld besluit

1. Het college stemt in met het ontwerp uitwerkingsplan Nuland Oost, Pelgrimsche Hoeve fase 4 en 5;
2. Het college besluit om geen formele inspraakprocedure te voeren, zoals gemotiveerd in dit voorstel onder 'Participatie en communicatie';
3. Het college stemt in met het ontwerp exploitatieplan Nuland Oost herziening 2021;
4. Het college stemt in met als vertrouwelijk aanmerken van de financiële onderbouwing bij het exploitatieplan, als bedoeld in artikel 10, lid 2 sub b. van de Wet openbaarheid van bestuur;
5. Het college start de terinzagelegging van het ontwerp uitwerkingsplan en het ontwerp exploitatieplan (op grond van artikel 3.9a en 6.14 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening);
6. Het college besluit op grond van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer dat voor de voorgenoemen activiteit geen Milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

#### Niet openbare bijlage

Niet van toepassing

#### Communicatie

- Informeren gemeenteraad:
  - via het raadsinformatiebulletin via bijgevoegde concept-tekst (als aparte bijlage).

#### Dossier



## Collegevoorstel

Registratienummer 11120183  
Collegevergadering 29 juni 2021

**Onderwerp** **Ontwerp uitwerkingsplan Nuland Oost, Pelgrimsche Hoeve fase 4 en 5 en ontwerp exploitatieplan**

*De Pelgrimsche Hoeve is het nieuwe woongebied in Nuland. We starten met fase 4 en 5 van dit woongebied en ronden daarmee deze uitbreidingswijk af. We maken hiermee de bouw van sociale huurwoningen mogelijk en streven ernaar om de overige percelen in belangrijke mate uit te geven voor CPO en als vrije bouwkavels. Hierdoor sluiten we met de bouw van circa 138 woningen maximaal aan op de Nulandse behoeften. Het exploitatieplan biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal en bevat (voor zover noodzakelijk) locatie-eisen, waaronder eisen aan de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.*



### Besluit

1. Het college stemt in met het ontwerp uitwerkingsplan Nuland Oost, Pelgrimsche Hoeve fase 4 en 5;
2. Het college besluit om geen formele inspraakprocedure te voeren, zoals gemotiveerd in dit voorstel onder 'Participatie en communicatie';
3. Het college stemt in met het ontwerp exploitatieplan Nuland Oost herziening 2021;
4. Het college stemt in met als vertrouwelijk aanmerken van de financiële onderbouwing bij het exploitatieplan, als bedoeld in artikel 10, lid 2 sub b. van de Wet openbaarheid van bestuur;
5. Het college start de terinzagelegging van het ontwerp uitwerkingsplan en het ontwerp exploitatieplan (op grond van artikel 3.9a en 6.14 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening);
6. Het college besluit op grond van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer dat voor de voorgenomen activiteit geen Milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

### Aanleiding

***In het bestemmingsplan Nuland Oost is een uitwerkingsplicht opgenomen voor het daarin opgenomen woongebied. Met dit uitwerkingsplan voor fase 4 en 5 wordt het mogelijk om in de Pelgrimsche Hoeve verdere woningbouw mogelijk te maken.***

***Omdat met de eigenaar van een perceel in het plangebied voor fase 4 en 5 geen overeenstemming is bereikt over het kostenverhaal moet gelijktijdig een (herziening van het) exploitatieplan worden vastgesteld om daarmee het kostenverhaal veilig te stellen. Daarin voorziet het exploitatieplan.***

*De gemeenteraad van de voormalige gemeente Maasdonk heeft op 31 mei 2011 het bestemmingsplan Nuland Oost vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een uitwerkingsplicht opgenomen voor maximaal 275 woningen. Fase 1, 2 en 3 zijn bijna volledig ontwikkeld. In totaal zijn nu 112 woningen gebouwd. Daarmee is de noordzijde, op een aantal woningen aan de Schotsheuvel na, gereed. Om woningbouwmogelijkheden te kunnen blijven*



*bieden in de Pelgrimsche Hoeve is het uitwerkingsplan voor fase 4 en 5 opgesteld. Op die manier blijft het mogelijk om gefaseerd en gedifferentieerd woningen te ontwikkelen in de Pelgrimsche Hoeve. De woningen worden gerealiseerd in de vorm van CPO, vrije kavels (particulier opdrachtgeverschap) en sociale huur.*

*Destijds is tegelijk met het bestemmingsplan Nuland Oost een Exploitatieplan vastgesteld, dat de grondslag biedt voor publiekrechtelijk kostenverhaal en dat locatie-eisen bevat, waaronder eisen aan de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.*

*Herziening van dit exploitatieplan is nodig omdat het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden niet volledig op een andere manier is verzekerd en wordt noodzakelijk geacht voor het stellen van locatie-eisen en het bepalen van de fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen.*

### **Beoogd doel**

***Doel is om in fase 4 en 5 van de Pelgrimsche Hoeve circa 138 woningen te realiseren. Hiervoor wordt een ontwerp uitwerkingsplan ter inzage gelegd.***

***Doel van het (herziene) exploitatieplan is om het mogelijk te maken om de kosten van de grondexploitatie te verhalen op de particuliere eigenaar van zijn in het plan betrokken grond en om kwaliteitseisen te stellen aan de gebiedsinrichting en de fasering van de ontwikkeling.***

*In het bestemmingsplan Nuland Oost is het gebied Pelgrimsche Hoeve aangewezen als woongebied wat nog nader uitgewerkt moet worden. Met dit uitwerkingsplan zijn fase 4 en 5 uitgewerkt en is naast de ruimte voor circa 138 woningen ook de nodige ruimte gereserveerd voor groen en verkeersvoorzieningen.*

*Omdat niet alle gronden in het plangebied in het plangebied in bezit zijn van de gemeente is het noodzakelijk om vanwege het kostenverhaal het exploitatieplan te herzien.*



### Relevante besluitgeschiedenis

- Bestemmingsplan- en exploitatieplan Nuland Oost, vastgesteld op 31 mei 2011 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maasdonk
- Visie Pelgrimsche Hoeve, vastgesteld op 22 oktober 2013 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maasdonk
- [Raadsinformatiebrief ontwerp uitwerkingsplan fase 2](#) (Reg.nr.: 5493936, Raad 01-03-2016)
- [Raadsinformatiebrief ontwerp uitwerkingsplan fase 3](#) (Reg.nr.: 5902658, Raad 21-09-2016)
- [Bestemmingsplan Herziening fase 1](#) (Reg.nr.: 7468244, Raad 30-01-2018)



## Argumenten

1. ***In het plangebied is een stedenbouwkundige uitwerking vormgegeven die aansluit op de Visie Pelgrimsche Hoeve en ruimte biedt voor groen en waterberging.***



*Ligging plangebied en stedenbouwkundige uitwerking*

De uitgangspunten voor de verkavelingsopzet zijn vastgelegd in de 'Visie Pelgrimsche Hoeve'. Daarbij is een groot deel van de hoofdontsluiting en stedenbouwkundige opzet al gerealiseerd bij de aanleg van fase 1 t/m 3. Bij de uitwerking van het plan is hierbij aangesloten. Op de afbeeldingen hierboven is de ligging van het plangebied weergegeven waarbij het

westelijk gedeelte fase 4 is en het oostelijk gedeelte fase 5. In de stedenbouwkundige uitwerking zijn deze twee gebieden samengevoegd in één stedenbouwkundig plan en plangebied. Er wordt een mix van verschillende woningtypen gerealiseerd. Het gaat om vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. In de ruimtes tussen de woningen worden verschillende groenvoorzieningen gerealiseerd. Aan de zuidzijde, direct grenzend aan het plangebied, wordt een groenstrook gerealiseerd als buffer tussen het bedrijventerrein en de woonwijk. In de groenvoorzieningen wordt ruimte gereserveerd voor speelvoorzieningen en waterberging in de vorm van wadi's.

Het uitwerkingsplan biedt de ruimte om circa 138 woningen toe te voegen. In het huidige ontwerp zijn 129 woningen ingetekend. Er is ruimte gelaten in de planregels om te wisselen tussen vrijstaande woningen en twee-kappers. Door deze flexibiliteit kan het uiteindelijk te realiseren aantal woningen op maximaal 138 uitkomen. In het plan zijn 35 sociale huurwoningen opgenomen. De overige woningen zullen zoveel mogelijk via CPO worden ontwikkeld of als vrije kavels worden uitgegeven. Projectmatige bouw door ontwikkelaars wordt nader bezien afhankelijk van de behoefte hieraan.

**2. *Onder het kopje 'Participatie en communicatie' in dit voorstel is de omgevingsdialoog beschreven.***

Op basis van de gevoerde omgevingsdialoog en het vooroverleg wordt voorgesteld om de voorontwerpfase over te slaan.

**3. *Met het exploitatieplan Nuland Oost herziening 2021 wordt het eerder in 2011 vastgesteld en in 2014 herzien exploitatieplan opnieuw geactualiseerd.***

Het exploitatieplan moet worden herzien omdat het plan periodiek geactualiseerd moet worden door tijdsverloop en vergaande uitvoering en omdat het uitwerkingsplan voor fase 4 en 5 in procedure wordt gebracht, waarvoor de gemeente niet beschikt over alle benodigde grond en waarvoor bovendien geen (posterieure) overeenkomsten zijn gesloten.

**4. *Exploitatieplan***

Voor de particuliere eigenaar is het van belang om te weten dat er een exploitatieplan bestaat, dat tot de betaling van een exploitatiebijdrage bij de verlening van een omgevingsvergunning verplicht en inzicht biedt in de locatie-eisen die





gelden bij zelfrealisatie. Daarom wordt de eigenaar geïnformeerd over het ontwerp exploitatieplan en over het vastgestelde exploitatieplan.

Ook wordt voor de percelen in een exploitatieplan waarop een exploitatiebijdrage rust, een aantekening ingeschreven in het gemeentelijk register van publiekrechtelijke beperkingen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen.

De financiële onderbouwing bij het exploitatieplan is als vertrouwelijk aangemerkt, als bedoeld in artikel 10, lid 2 sub b. van de Wet openbaarheid van bestuur. Op grond van 3:11, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht wordt meegedeeld dat deze stukken niet ter inzage liggen.

**5. De plannen worden gelijktijdig ter inzage gelegd vanwege de samenhang tussen beide plannen.**

Het ontwerp uitwerkingsplan en het ontwerp exploitatieplan worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gelijktijdig wordt ook de ontwerpbeschikking voor Hogere Waarde wegverkeerslawaaier ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging kan iedereen een zienswijze over de ontwerpplannen kenbaar maken.

Het exploitatieplan met eventuele zienswijze wordt ter vaststelling voorgelegd aan de raad. Het uitwerkingsplan met eventuele zienswijzen wordt ter vaststelling aan het college voorgelegd. Het uitwerkingsplan treedt niet in werking voordat het exploitatieplan in werking is getreden.

**6. De milieuaspecten zijn onderzocht in het uitwerkingsplan en vormen geen belemmering voor de uitwerking van het plan**

De milieuaspecten vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan. Het is niet nodig om een Milieueffectrapportage voor het plan op te stellen.



**Kanttekeningen en risico's**

**1. Positie grondeigenaar**

De gemeente heeft de gronden nagenoeg in eigendom. Er is één particuliere eigenaar die grond in eigendom heeft waarop deels een bouwplan is geprojecteerd en welke deels bestemd is voor de aanleg van toekomstig openbaar gebied. Omdat met die eigenaar geen anterieure overeenkomst is gesloten, is het opstellen van exploitatieplan verplicht.



### **Financiën**

Het plan is economisch uitvoerbaar, het kostenverhaal is verzekerd via het exploitatieplan.



### **Duurzaamheid**

Het beleid voor duurzaamheid is verwerkt in het uitwerkingsplan en de inrichting van het plangebied.



### **Participatie en communicatie**

De omgevingsdialoog is gestart met twee drukbezochte bewonersavonden over fase 4. Hier zijn een aantal bouwstenen opgehaald die zijn meegenomen in het plan, zoals onder andere het versterken van de Molensteeg voor fijnmazig verkeer, een 'gezonde' mix van woontypologieën, het creëren van een groen hart/speelplek in de wijk, zo weinig mogelijk achterkanten van woningen grenzend aan openbaar gebied en geen directe verbinding tussen de Gaffel en de Hoekakker. Op basis van deze uitgangspunten is een stedenbouwkundig plan gemaakt voor fase 4. Omdat de gemeente niet beschikt over een gedeelte van de gronden in fase 4 is vervolgens besloten om fase 5 ook mee te nemen in de ontwikkeling. Hiervoor is een digitaal informatiemoment georganiseerd. Tijdens dit webinar was het mogelijk om mee te denken over de concept verkaveling van fase 4 en 5. Er is tijdens het webinar aandacht gevraagd voor een goede mix van woningen dat aansluit bij de Nulandse behoefte. Ook is er aandacht gevraagd voor de verkeersafwikkeling, met name voor het verkeer op de Schotsheuvel. In het woningbouwprogramma is hier waar mogelijk rekening mee gehouden in de mix van verschillende woningtypen. In de stedenbouwkundige opzet is geen ontsluiting voor autoverkeer gerealiseerd



op de Schotsheuvel. Over de opzet van het stedenbouwkundig plan zijn gedurende de webinar geen opmerkingen geplaast. De plannen zijn enthousiast ontvangen. Een verslag van de omgevingsdialoog is te vinden in de bijlagen van het uitwerkingsplan. Op basis van de gevoerde omgevingsdialoog wordt de voorontwerpfase overgeslagen en wordt het plan als ontwerp ter inzage gelegd.

#### Vooroverleg

Het concept uitwerkingsplan is naar de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas verzonden in het kader van vooroverleg. De provincie heeft aangegeven dat de regels voor het grondwaterbeschermingsgebied aangepast moeten worden. Het waterschap heeft laten weten dat de hemelwaterbergingsopgave niet correct is beschreven in het plan. De gemaakte opmerkingen van de provincie en het waterschap zijn verwerkt in het uitwerkingsplan. De regels voor het grondwaterbeschermingsgebied en de hemelwaterbergingsopgave zijn aangepast in het plan.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,  
drs. B. van der Ploeg

De burgemeester,  
drs. J.M.L.N. Mikkers



#### **Bijlagen**

1. Ontwerp uitwerkingsplan Nuland Oost, Pelgrimsche Hoeve fase 4 en 5 (toelichting en regels)
2. Verbeelding Ontwerp uitwerkingsplan Nuland Oost, Pelgrimsche Hoeve fase 4 en 5
3. Bijlagen toelichting uitwerkingsplan 1-4



's-Hertogenbosch

4. Bijlagen toelichting uitwerkingsplan 5-6
5. Bijlagen toelichting uitwerkingsplan 7-12
6. Ontwerp exploitatieplan Nuland Oost herziening 2021 (met uitzondering van de financiële onderbouwing)

---

Registratienummer      11120183  
Portefeuillehouder      Geers  
Sector/Afdeling      SO/ROS / SO/WGZ  
Inlichtingen      H.A. Klerks / P. van der Eerden  
   [h.klerks@s-hertogenbosch.nl](mailto:h.klerks@s-hertogenbosch.nl) / [p.vandereerden@s-hertogenbosch.nl](mailto:p.vandereerden@s-hertogenbosch.nl)  
   06 -31 94 87 75 / 073-615 6488

www.s-hertogenbosch.nl  
Correspondentie-adres: Postbus 12345  
5200 GZ 's-Hertogenbosch  
KvK nr 17278704