

Bestemmingsplan De Hoef e.o.

Op 27 januari 2004 is door de gemeenteraad besloten voetbalvereniging OJC-Rosmalen te verplaatsen naar de sport- en recreatiezone van De Groote Wielen en de vrijgekomen gronden te herontwikkelen als een nieuw woongebied voor Rosmalen. Op het voormalige voetbalcomplex van OJC Rosmalen zullen circa 250 woningen worden gerealiseerd, een nieuw ouderencentrum voor De Annenborch en diverse maatschappelijke functies.

Om deze nieuwe functies mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'De Hoef e.o.' opgesteld. Dit bestemmingsplan is op 17 mei 2011 door de gemeenteraad gewijzigd (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) vastgesteld.

- [Over het bestemmingsplan](#)
- [Ter inzage](#)
- [Lijst met beschikbare stukken](#)

Over het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan "De Hoef e.o." heeft betrekking op het gebied van het voormalig "sportpark De Hoef" en het gebied rondom het Rodenborchcollege. Het plangebied wordt doorsneden door de Deken van Roestellaan, een belangrijke toegangsweg vanaf de A59 naar de Kom Rosmalen.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen, aan de oostzijde door de T.M. Kortenhorstlaan, aan de westzijde door de Molenstraat en aan de zuidzijde door respectievelijk de Sportlaan, het terrein van speeltuin 't Kwekkeltje en de bebouwing van de Parkweg.



Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'De Hoef e.o.' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Bij opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

De ontwikkeling van het plangebied is het primaire doel van de planopzet, met als neven doel om de bestaande situatie te kunnen beheersen. Één en ander komt tot uitdrukking in regels en blijkt ook uit de verbeelding. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om, binnen de grenzen van het plan en de daarbij behorende regels, flexibel tot ontwikkeling van het gebied over te gaan.

Ontwikkelingen

In De Hoef zullen twee woongebieden worden gerealiseerd die ieder een eigen karakter zullen krijgen: een noordelijk en een zuidelijk Plandeel. Elk woongebied krijgt zijn eigen ontsluiting.

Het zuidelijke plandeel van 'De Hoef e.o.' wordt via een lus vanaf de Sportlaan ontsloten. Dit deel is onderdeel van een zone waarin de bebouwing van de Parkweg is gelegen, de speeltuin, het zwembad en het tenniscomplex. Deze rand vormt de overgang van de woonwijk Molenhoek naar het groengebied in De Hoef. In dit deel zullen circa 100 grondgebonden woningen worden gerealiseerd met een hoogte variërend van 1 laag tot maximaal 3 lagen met een kap of terugspringende 4e laag. De woningen zijn vrijwel allemaal gesitueerd aan groenzones die in verbinding staan met de groene ader. De groenzones zijn gesitueerd in het verlengde van het bestaande stratenpatroon ten zuiden van de Sportlaan. Op deze wijze zal er vanuit de bestaande woonwijk Molenhoek zicht blijven op groen. Parkeervoorzieningen worden opgenomen in binnenhoven direct grenzend aan de tuinen en in de parkeerstraat in het zuidelijk plandeel.

Het noordelijke Plandeel van 'De Hoef e.o.' heeft een ander karakter dan het zuidelijke deel met compacte bebouwing, tussen de bestaande houtsingels van de voormalige voetbalvelden. Dit Plandeel wordt rechtstreeks ontsloten vanaf de Deken van Roestellaan. De nieuwe weg buigt vervolgens ter hoogte van de Annenborch in noordelijke richting, waarna het parallel aan het spoor komt te liggen. Door de weg langs het spoor te situeren blijft de Groene ader vrij van autoverkeer en ontstaat hier een luw woonmilieu.

Het meest oostelijk gelegen complex is bestemd voor De Annenborch. Vanwege de prominente situering, functie en grootte zal De Annenborch worden ervaren als ruggengraat van het plan De Hoef e.o.. De Annenborch heeft een bouwhoogte van 2 tot 5 lagen. Ongeveer 1070 m² bvo is bestemd voor maatschappelijke functies.

Ten zuiden van station Rosmalen kan een medisch centrum worden gebouwd met kantoorunits en, op de bovenste verdieping, zorg gerelateerde wooneenheden. Door de situering van het gebouw ontstaat er een vergroot stationsplein aan de zuidzijde van het spoor en een heldere overgang tussen het stationsgebied en De Hoef. Bovendien wordt de sociale controle vergroot. De hoogte van de bebouwing wordt aan de spoorzijde twee lagen en aan de zijde van De Hoef drie lagen.

[Naar boven](#)

Ter inzage

Het bestemmingsplan 'De Hoef e.o.' met IDN: NL.IMRO.0796.0002047-1401, dat op 17 mei 2011 door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, ligt met bijbehorende stukken met ingang van 11 juli 2011 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage op het Stadskantoor. Tevens kunt u dit bestemmingsplan via internet raadplegen (via deze website maar ook via de website www.ruimtelijkeplannen.nl).

Volgens de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening kunnen belanghebbenden tegen het besluit van de gemeenteraad gedurende bovengenoemde termijn schriftelijk en gemotiveerd beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Postbus 20019, 2500 EA Den Haag). Deze beroepsmogelijkheid komt uitsluitend belanghebbenden toe die zich op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tijdig met zienswijzen tot de gemeenteraad hebben gewend alsmede die belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tot de gemeenteraad te wenden. Bovendien bestaat de mogelijkheid gedurende bovengenoemde termijn de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak te verzoeken een voorlopige voorziening te treffen.

Hieronder staat de officiële kennisgeving van het bestemmingsplan.

Herplaatsing Bestemmingsplan 'De Hoef e.o.'

In de Staatscourant van 1 juli 2011 nr. 11293 stond deze publicatie. Per abuis stond deze publicatie echter niet in het huis-aan-huisblad De Bossche Omroep van 3 juli 2011. Daarom vindt u hieronder de volledige, juiste publicatie opnieuw.

Bestemmingsplan 'De Hoef e.o.'

Bekendmaking op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (vastgesteld met ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerp)

Burgemeester en wethouders maken bekend dat het bestemmingsplan 'De Hoef e.o.' met IDN:

NL.IMRO.0796.0002047-1401, dat op 17 mei 2011 gewijzigd is vastgesteld, met ingang van 11 juli 2011 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage ligt in het Stadskantoor. U kunt dit bestemmingsplan ook via de website www.s-hertogenbosch.nl/rp/bestemmingsplan-dehoefeo en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl (<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0796.0002047-1401>) raadplegen. (De bronbestanden kunt u vinden op het webadres: <http://ruimtelijkeplannen.s-hertogenbosch.nl/plans/NL.IMRO.0796.0002047-/NL.IMRO.0796.0002047-1401/>). Beschikt u niet over internet? In de hal van het Stadskantoor kunt u gebruikmaken van computers met internet.

Plangebied

Het bestemmingsplan gaat over het gebied van voormalig sportpark 'De Hoef' en het gebied rondom het Rodenborchcollege in Rosmalen. Het plangebied wordt als volgt begrensd:

- in het noorden door de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen;
- in het oosten door de T.M. Kortenhorstlaan;
- in het westen door de Molenstraat;
- in het zuiden door de Sportlaan, het terrein van speeltuin 't Kwekkeltje en de bebouwing van de Parkweg.

Bestemmingsplan

Op 27 januari 2004 heeft de gemeenteraad besloten om sportpark De Hoef te herontwikkelen als een nieuw woongebied voor Rosmalen. Op het voormalige voetbalcomplex van OJC Rosmalen worden ongeveer 250 woningen gerealiseerd, een nieuw ouderencentrum voor De Annenborch en maatschappelijke functies. Het uitgangspunt voor deze buurt is 'Wonen in en aan het groen'. In 2008 startte de eerste fase van het plan. De spil in deze fase is De Annenborch. Hier kunnen

bewoners zorg op maat krijgen, variërend van zware verpleegzorg tot wonen met zorg. Direct naast De Annenborch komt een appartementencomplex voor senioren waarbij direct of op termijn zorg kan worden ingekocht (het Hofgebouw). Ten slotte kan er ten zuiden van station Rosmalen en noordelijk van de Annenborch een gebouw worden gerealiseerd met medische voorzieningen en en/of kantoorfuncties en, op de bovenste verdieping, zorg gerelateerde wooneenheden.

Woningstichting Kleine Meierij ontwikkelt deze functies, vooruitlopend op het onderhavige bestemmingsplan 'De Hoef e.o.'. Dit is gebeurd op basis van Art.19 lid 1 WRO-procedures. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de bouwplannen van de Annenborch, het Hofgebouw en het medisch centrum vrijwel een-op-een overgenomen. Dit deel van het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Het bestemmingsplan 'De Hoef e.o.' biedt tevens het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van de overige nieuwbouw in De Hoef. Het gaat daarbij om twee wooncomplexen ten westen van het Hofgebouw en ongeveer honderd grondgebonden woningen nabij de Sportlaan.

Het bestemmingsplan 'De Hoef e.o.' heeft voor een belangrijk deel een ontwikkelend karakter. Het plangebied van dit bestemmingsplan, is echter groter dan het gebied waarop de grootste ontwikkelingen plaatsvinden. Om een actueel en dekkend juridisch planologisch instrumentarium te hebben voor de zuidelijke woonbuurten van Rosmalen, is ervoor gekozen naadloos aan te sluiten op het bestemmingsplan Molenhoek-Sparrenburg. Dit betekent dat in het nieuwe bestemmingsplan 'De Hoef e.o.' ook het zwembad Kwekelstijn is meegenomen, de handbooghal van De Vrolijke Schutters, het kantoor van de Nederlandse Handboogbond en het tenniscomplex van tennisvereniging Rosmalen. Het gebied tussen de Deken van Roestellaan, de T.M. Kortenhorstlaan en het spoor zijn ook onderdeel van dit bestemmingsplan. In dit gebied liggen het Rodenborchcollege, sporthal De Hazelaar, en enkele kleinere gebouwen met maatschappelijke functies. Dit deel van het bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter.

Beroep

Volgens de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening kunnen belanghebbenden tegen het besluit van de gemeenteraad gedurende bovengenoemde termijn schriftelijk en gemotiveerd beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Deze beroepsmogelijkheid komt uitsluitend belanghebbenden toe, die zich op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tijdig met zienswijzen tot de gemeenteraad hebben gewend evenals die belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tot de gemeenteraad te wenden. Tevens kan een belanghebbende bij de voornoemde Afdeling bestuursrechtspraak beroep instellen tegen de wijzigingen, die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad in het ontwerp zijn aangebracht. Bovendien bestaat de mogelijkheid gedurende bovengenoemde termijn de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak te verzoeken een voorlopige voorziening te treffen