



's-Hertogenbosch

B&W voorstel

Steller	: Helming	Tel.	: 6155392
Portefeuille	: Geers	e-mail.	: j.helming@s-hertogenbosch.nl
B&W	: 24 september 2019	Agenda nr.	: B.9
		Reg.nr.	: 9290668
		Openbaar	: Openbaar na informeren betrokkenen

Onderwerp : Vaststelling uitwerkingsplan De Hoef - Noord

Besluit :

1. Het college verklaart de zienswijzen van reclamanten sub 1 t/m 4 ongegrond, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen uitwerkingsplan De Hoef - Noord';
2. Het college stelt het uitwerkingsplan 'De Hoef - Noord' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002432-1401 gewijzigd vast met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen uitwerkingsplan 'De Hoef - Noord'. Bij dit uitwerkingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002432-1401.dgn;
3. Het college stelt geen exploitatieplan vast (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Communicatie : Openbaar na informeren betrokkenen

Bijlagen Niet openbaar:

1. Zienswijze reclamant sub 1 (niet actief openbaar)
2. Zienswijze reclamant sub 2 (niet actief openbaar)
3. Zienswijze reclamant sub 3 (niet actief openbaar)
4. Zienswijze reclamant sub 4 (niet actief openbaar)

B&W-voorstel

Onderwerp: Vaststelling uitwerkingsplan De Hoef – Noord
(realisatie 88 woningen)

1) Status

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

2) Samenvatting

De Hoef is een woonbuurt ten zuiden van station Rosmalen met in de toekomst circa 250 woningen. Het plan De Hoef – Noord vormt de laatste, afrondende fase van het plan De Hoef.

Dit plan is een invulling van de uitwerkingsplicht uit het bestemmingsplan De Hoef e.o. uit 2011. Het plan moet voldoen aan de strikte voorwaarden zoals in dit plan gesteld (zoals bijvoorbeeld maximaal 100 woningen). Het plan is dus een uitvoering van de eerder door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders voor deze locatie.

Het plangebied De Hoef Noord maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van de woonbuurt De Hoef ten westen van de Deken van Roestellaan. In het plangebied worden 88 woningen gerealiseerd: 26 grondgebonden woningen en 62 appartementen. Vanwege het feit dat in het plangebied van de Hoef eerder sociale huurwoningen, zorgwoningen en seniorenpluswoningen gerealiseerd zijn (Hofgebouw en Annenborch en De Wissel), wordt voor deze laatste fase ingezet op duurdere grondgebonden woningen en appartementen. De woningen worden ontwikkeld op basis van de Bijna Energie Neutraal Gebouwd (BENG) eisen.

Op het ontwerp uitwerkingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Een drietal zienswijzen zien op de (huidige) verkeerssituatie en toekomstige verkeersafwikkeling van het plan. Deze zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan, omdat de gekozen verkeersoplossing in de nieuwe situatie voldoet. Suggesties uit de zienswijzen voor een andere verkeersontsluiting, zoals een ontsluiting via de Sportlaan, zijn tevens beschouwd. Hieruit is echter niet gebleken dat dit verkeerskundig betere oplossingen zijn, of oplossingen met minder impact op de omgeving.

Wel is beschouwd welke maatregelen nog extra kunnen worden genomen om de huidige verkeerssituatie nabij het plangebied (Annenborch / Hofgebouw) te verbeteren, ook in het kader van fietsveiligheid. Dit betekent dat twee mogelijke concrete maatregelen nader door ons worden onderzocht en uitgewerkt om de verkeersveiligheid te verbeteren (het verplaatsen van nutsvoorzieningen en aanduiden van vakken voor containers). Bij het ontwerp van het bouwplan zijn daarnaast reeds ter bevordering van de verkeersveiligheid een aantal maatregelen opgenomen, zoals aandacht voor de zichtlijnen vanaf de nieuwe parkeergarage en het doortrekken van het bestaande voetpad, inclusief het profiel van een relatief lage groenstrook.

De vierde zienswijze is een vraag over een mogelijk initiatief voor het plaatsen van een nieuw hekwerk rondom de speeltuin. Dit initiatief, indien het aan de orde is, staat los van het uitwerkingsplan. Deze zienswijze leidt ook niet tot een aanpassing.

Wel is een aantal ondergeschikte ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het plan ligt daarmee ter vaststelling voor.

3) Besluit:

1. Het college verklaart de zienswijzen van reclamanten sub 1 t/m 4 ongegrond, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen uitwerkingsplan De Hoef - Noord';
2. Het college stelt het uitwerkingsplan 'De Hoef - Noord' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002432-1401 gewijzigd vast met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen uitwerkingsplan 'De Hoef - Noord'. Bij dit uitwerkingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002432-1401.dgn;
3. Het college stelt geen exploitatieplan vast (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Steller : Helming

Tel. : 6155392

E-mail : j.helming@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding en besluitengeschiedenis

De Hoef is een woonbuurt ten zuiden van station Rosmalen met in de toekomst circa 250 woningen. De Hoef - Noord is de laatste fase van het stedenbouwkundig plan De Hoef, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch op 23 januari 2007. Onder andere vanwege de crisis, heeft de planvorming voor woningbouw op de locatie lange tijd op zich laten wachten. Het afgelopen jaar is een aantal eerste onderzoeken uitgevoerd en de planvorming opgestart.

Het geldende bestemmingsplan voor de locatie is bestemmingsplan De Hoef e.o., vastgesteld op 17 mei 2011 ([reg.nr.11.0289](#)). Hierin hebben de gronden de bestemming Wonen – uit te werken.

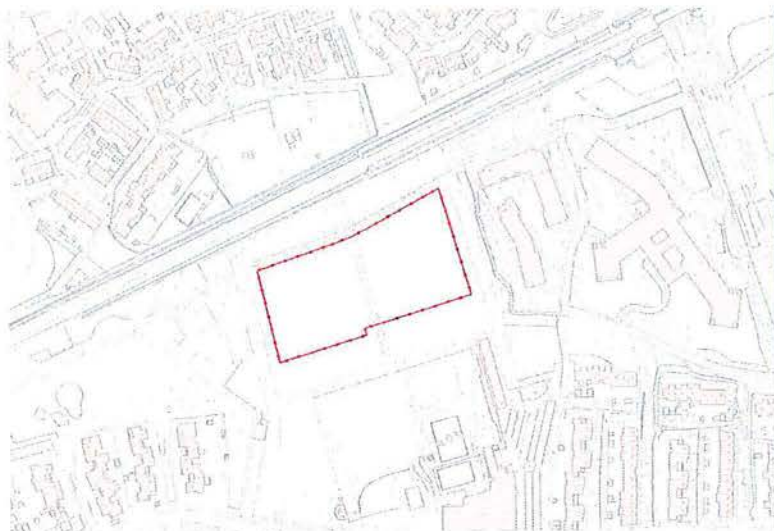
Dit plan is een invulling van de uitwerkingsplicht uit het bestemmingsplan De Hoef e.o.. Het plan moet voldoen aan strikte voorwaarden zoals in dit plan gesteld; zoals maximaal 100 woningen, maximaal 4 bouwlagen en de verplichte verkeersontsluiting via de weg De Hoef. Het plan is dus een uitvoering van de eerder door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders voor deze locatie.

In het collegebesluit van 3 juni 2019 ([reg.nr. 8954067](#)) zijn de uitgebreide planbeschrijving, milieuaspecten en het beleidskader beschreven. Daarom zal in dit voorstel met name worden ingezoomd op de zienswijzenfase.

5) Inhoud

Planlocatie en begrenzing

De planlocatie ligt centraal in Rosmalen, ten zuiden van het centrum en de spoorlijn, en ten noorden van de wijk Molenhoek. De locatie is lange tijd gebruikt door voetbalvereniging OJC. Inmiddels heeft OJC een nieuw voetbalcomplex in De Groote Wielen en zijn de voetbalvelden in De Hoef komen te vervallen. Sindsdien zijn de gronden onbebouwd en in gebruik geweest als tijdelijke natuur. Het perceel is op dit moment volledig onverhard en begroeid met een aantal houtsingels. Het plangebied van dit uitwerkingsplan omvat een gebied ten zuiden van de weg De Hoef, zoals weergegeven in onderstaand figuur.



Plangebied De Hoef - Noord



's-Hertogenbosch

Planbeschrijving

Het plangebied De Hoef Noord maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van de woonbuurt De Hoef ten westen van de Deken van Roestellaan. De Hoef is een woonbuurt met, na afronding van dit plan, circa 250 woningen. In het plangebied van De Hoef - Noord worden 88 woningen gerealiseerd: 26 grondgebonden woningen en 62 appartementen. Vanwege het feit dat in het plangebied van de Hoef eerder sociale huurwoningen, zorgwoningen en seniorenpluswoningen gerealiseerd zijn (Hofgebouw en Annenborch en De Wissel), wordt voor deze laatste fase ingezet op duurdere grondgebonden woningen en appartementen.



Visualisatie nieuwe situatie De Hoef - Noord

Het appartementencomplex heeft aan de noordzijde een hoogte van 4 bouwlagen en neemt qua hoogte af tot twee bouwlagen in zuidelijke richting. Door deze beperkte hoogte is een goede overgang naar de parkzone gecreëerd. Onder het gebouw wordt een halfverdiepte parkeergarage gerealiseerd. De grondgebonden woningen bestaan uit drie bouwlagen, waarbij de derde bouwlaag als terugliggende laag is vormgegeven. Door dit gedeelte als grondgebonden woningen met een lagere hoogte dan de naastgelegen appartementencomplexen vorm te geven ontstaat een goede overgang tussen het bestaande park in het westelijk deel en de bebouwingscluster in het groen.

6) Duurzaamheid

De woningen worden ontwikkeld op basis van de Bijna Energie Neutraal Gebouwd (BENG) eisen. Hiertoe zullen verschillende maatregelen in het plan worden opgenomen, zoals zonnepanelen en naar alle waarschijnlijkheid lucht-water warmtepompen. Vanwege het aspect water wordt 78% van de daken groen uitgevoerd.

7) Financiële paragraaf

Het bestemmingsplan 'De Hoef e.o.' is het moederplan van dit uitwerkingsplan. Het uitwerkingsplan De Hoef-Noord is financieel-economisch getoetst. Voor de ontwikkeling tot woningbouw is een grondexploitatie opgesteld waarbij is uitgegaan van woningbouw in het dure en middeldure segment.

De gronden van het plangebied van het uitwerkingsplan zijn in eigendom van de gemeente. De gemeente maakt de locatie bouw -en woonrijp. De bouwkavels zullen tegen marktconforme grondprijzen worden uitgegeven, waardoor de grondexploitatie sluitend is. Kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro, is daarmee anderszins verzekerd. Concluderend kan worden gesteld dat de ruimtelijke planvorming zoals neergelegd in dit wijzigingsplan financieel economisch uitvoerbaar is.

8) Burgerparagraaf / procedure

Inspraak

Het plan betreft een invulling van de uitwerkingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan De Hoef e.o., zoals vastgesteld door de gemeenteraad in 2011. Het plan is dus een uitvoering van de eerder door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders voor deze locatie. Er is mede daarom begin dit jaar een informele inspraakfase doorlopen. Vervolgens is het ontwerp uitwerkingsplan ter visie gelegd voor zienswijzen ([collegebesluit van 3 juni 2019, reg.nr. 8954067](#)).

Zienswijzen

Het ontwerp uitwerkingsplan De Hoef - Noord heeft met ingang van 11 juni 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij het college van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Er zijn gedurende de termijn vier zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde Nota zienswijzen ontwerp uitwerkingsplan De Hoef - Noord is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen, alsmede een reactie en beoordeling van de zienswijzen. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan.

Drie reclamanten uiten hun zorgen over de huidige en/of nieuwe verkeerssituatie. Hierbij wordt enerzijds aangegeven dat de huidige verkeerssituatie nabij de Annenborch en het Hofgebouw al niet goed is en dat dit plan de huidige problemen zal vergroten.

Anderzijds geven twee reclamanten aan dat zij problemen voorzien bij de menging van het fietsverkeer van het snelfietspad en het autoverkeer van dit plan, dat over dit fietspad zal gaan rijden in de nieuwe situatie. Zij vragen om een alternatieve ontsluiting te overwegen.

De ontsluiting van het nieuwbouwplan vindt plaats op De Hoef. Dit is een fietsstraat waar het fietsverkeer en het gemotoriseerd verkeer met elkaar wordt gemengd. Op grond van de verkeersprognoseberekeningen en de geldende richtlijnen van het CROW kan geconcludeerd worden dat de verkeersveiligheid via de Hoef op een acceptabel niveau blijft. Dergelijke fietsstraten, die ook in snelfietsroutes kunnen voorkomen, met vergelijkbare verkeersintensiteiten zijn niet ongebruikelijk (landelijk dan wel in de gemeente) en functioneren goed. Gelet op de zorgen die zijn geuit, zullen we de situatie na realisatie van het plan wel monitoren. Indien nodig kan daar te zijner tijd mogelijk op worden ingespeeld.

Suggesties uit de zienswijzen voor een andere verkeersontsluiting, zoals een ontsluiting via de Sportlaan, zijn tevens beschouwd. Hieruit is echter niet gebleken dat dit verkeerskundig betere oplossingen zijn, of oplossingen met minder impact op de omgeving. De zienswijzen zijn daarmee ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het plan.



We begrijpen uit de reacties dat in de huidige situatie een aantal problemen wordt ervaren ter plaatse van de huidige verkeerssituatie op de fietsstraat langs de Annenborch en het Hofgebouw. Hoewel we met dit plan geen (verdere) problemen verwachten, hebben we beschouwd of ter plaatse van de Annenborch en het Hofgebouw extra maatregelen nodig zijn om zo de verkeersveiligheid te verbeteren. Dit betekent dat twee mogelijke concrete maatregelen nader door ons worden onderzocht en uitgewerkt om de verkeersveiligheid te verbeteren (het verplaatsen van nutsvoorzieningen en aanduiden van vakken voor containers). Bij het ontwerp van het bouwplan zijn daarnaast reeds ter bevordering van de verkeersveiligheid een aantal maatregelen opgenomen, zoals aandacht voor de zichtlijnen vanaf de nieuwe parkeergarage en het doortrekken van het bestaande voetpad, inclusief het profiel van een relatief lage groenstrook.

De vierde reclamant, tot slot, geeft aan dat zij heeft vernomen dat er een nieuw hekwerk zou komen tussen hun woning en speeltuin 't Kwekkeltje. Hier ligt echter een wal om geluidsoverlast tegen te gaan waarover afspraken zijn gemaakt. Zij verzoekt om de bestaande wal op deze plek in stand te houden.

Met het nieuwe hekwerk wordt bedoeld op het mogelijk doortrekken van het nieuwe geluidscherm tussen het zwembad en het plan naar de westzijde van de speeltuin. Deze eventuele doortrekking is geen onderdeel van dit plan. Mocht dit initiatief een nadere invulling krijgen, dan staat dit los van het bouwplan aan De Hoef. Hierover zal reclamant dan individueel benaderd worden. De zienswijze is daarmee ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn een aantal ambtshalve wijzigingen op de verbeelding en op de planregels doorgevoerd. De wijzigingen zijn ondergeschikt en zijn in te zien in de bijgevoegde Lijst van wijzigingen.

De ambtshalve wijzigingen op de verbeelding zijn als volgt:

- Aanpassing van twee hoogte-maatvoeringsvlakken ter plaatse van het appartementengebouw, waarbij de maximale bouwhoogte wordt veranderd van 8 naar 8,5 meter en van 11 naar 11,5 meter. Ook verschuift de begrenzing van de vlakken zeer beperkt. De wijziging is nodig omdat de ontwerp verbeelding per abuis te beperkte hoogten had opgenomen.
- Beperkte aanpassing van de hoogte-maatvoeringsvlakken van 7 en 10 meter ter plaatse van de grondgebonden woningen, zodat dit aansluit op het laatste ontwerp van de woningen. Met name het 7-meter maatvoeringsvlak wordt uitgebreid ten opzichte van het 10-meter maatvoeringsvlak
- Beperkte aanpassing van de twee (noord-zuid) bouwvlakken van de grondgebonden woningen, waarbij het bouwvlak aan de zuidzijde iets wordt teruggelegd, en aan de noordzijde iets wordt verlengd. Dit sluit daarmee aan op het laatste ontwerp van de woningen

De ambtshalve wijzigingen in de planregels zijn als volgt:

- Aanpassing van de planregel over trillingshinder, waarbij de regel minder rigide wordt en in beperkte mate meer flexibiliteit wordt geboden. De wijziging is nodig om het plan financieel haalbaar te houden, en daarmee de gewenste woningbouw mogelijk te maken. Met de planregel wordt een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon –en leefklimaat geborgd. Dit is nader toegelicht in paragraaf 5.8 van het uitwerkingsplan.
- Toevoeging van twee planregels in de bouwregels van de bestemming Wonen, om de regels in lijn te brengen met het bouwplan en het moederplan (De Hoef e.o.).



's-Hertogenbosch

Vervolgprocedure

Nadat het uitwerkingsplan door het college is vastgesteld, wordt het uitwerkingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Volgens de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening kunnen belanghebbenden tegen het besluit van het college gedurende bovengenoemde termijn schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Deze beroepsmogelijkheid komt uitsluitend belanghebbenden toe, die zich tijdig met zienswijzen tot het college hebben gewend alsmede die belanghebbenden, die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tot het college te wenden. Tevens kan een belanghebbende bij voornoemde Afdeling bestuursrechtspraak beroep instellen tegen de wijzigingen, die bij de vaststelling van het uitwerkingsplan door het college in het ontwerp zijn aangebracht.

Bijlagen:

1. Uitwerkingsplan 'De Hoef - Noord';
2. Verbeelding uitwerkingsplan 'De Hoef - Noord';
3. Nota zienswijzen uitwerkingsplan 'De Hoef – Noord'
4. Lijst van wijzigingen uitwerkingsplan 'De Hoef - Noord'.

Het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch in haar vergadering van 24 september 2019;

overwegende, dat met ingang van 11 juni 2019 het ontwerp uitwerkingsplan 'De Hoef - Noord' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

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

gezien het voorstel met reg.nr. 9290668, met bijbehorende 'Nota zienswijzen ontwerp uitwerkingsplan De Hoef - Noord' en 'Lijst van wijzigingen uitwerkingsplan De Hoef - Noord';

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot ongegrondverklaring kan verenigen;

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

Besluit

1. Het college verklaart de zienswijzen van reclamanten sub 1 t/m 4 ongegrond, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen uitwerkingsplan De Hoef - Noord';
2. Het college stelt het uitwerkingsplan 'De Hoef - Noord' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002432-1401 gewijzigd vast met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen uitwerkingsplan 'De Hoef - Noord'. Bij dit uitwerkingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002432-1401.dgn;
3. Het college stelt geen exploitatieplan vast (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

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

drs. B. van der Ploeg

De burgemeester,

drs. J.M.L.N. Mikkers