



Raadsinformatiebrief

Registratienummer 15529898

Onderwerp **Ontwerpbestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen**

Met het plan maken we een divers woningbouwproject mogelijk. Hierin is ruimte voor 95 appartementen waarvan 55% sociale huur (specifiek Buro 30), 10% betaalbare koopwoningen en daarnaast vrije sectorappartementen.

Aanleiding

Wij leggen het ontwerpbestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen ter inzage, daarom ontvangt uw raad deze raadsinformatiebrief.

Een nieuw bestemmingsplan is nodig om de bouw van 95 woningen mogelijk te maken. Wij bereiden het bestemmingsplan voor. Uw raad is bevoegd te zijner tijd een besluit over het bestemmingsplan te nemen. In dat kader ontvangt uw raad van ieder ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage komt te liggen, bericht.



Beoogd doel

De realisatie van 95 appartementen aan de Hoff van Hollantlaan in Rosmalen mogelijk maken.

Het plan voor 95 appartementen is niet mogelijk binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 't Ven Hondenberg, waarin uitsluitend de functie cultuur en ontspanning is toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom nodig. Het nieuwe bestemmingsplan zal te zijner tijd ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd (op basis van het overgangsrecht van de Omgevingswet).



Relevante besluitgeschiedenis

- Raadsbesluit Vaststelling bestemmingsplan “t Ven Hondenberg”, d.d. 8 juni 2011, reg.nr. [11.0416](#)



Inhoud

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hoff van Hollantlaan 2-4 te Rosmalen. Het perceel bevindt zich aan de oostelijke rand van het centrum van de dorpskern. Het plangebied ligt ten zuiden van de Hoff van Hollantlaan en wordt aan de noordzijde dan ook door deze straat begrensd. De zuidelijke grens wordt gevormd door de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door de aangrenzende percelen aan de Hoff van Hollantlaan. Voorheen stond hier een voormalig saunacomplex.

Planopzet

De toekomstige ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 95 appartementen, verdeeld over twee blokken. Beide bouwmassa's zullen bestaan uit drie bouwlagen (bouwhoogte is maximaal 10,5 meter). Het oostelijke bouwblok is groter en kent een royale binnentuin. Het westelijke blok is uitsluitend bedoeld voor zorgwonen. In de toekomst



kunnen de woningen van dit westelijke blok onder voorwaarden worden gebruikt als reguliere (sociale huur)woning. Dit wordt via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Het oostelijke woonblok is bedoeld voor betaalbare koopwoningen en vrije sectorwoningen.



Plantekening nieuwe situatie Hoff van Hollantlaan 2-4



Programma

Minimaal 55% van de 95 appartementen zal in het sociale huursegment worden gerealiseerd (in de vorm van zorgwoningen). Daarnaast is afgesproken dat minimaal 10% in de categorie betaalbare koopwoningen valt. Het overig deel van het woonprogramma (35%) behoort tot de categorie 'vrije sector'.

Met het realiseren van zorgwoningen (voor jongeren met psychische kwetsbaarheid) dragen we bij aan de opgave om aandachtsgroepen een passende woning te kunnen bieden, en het realiseren van dit soort voorzieningen in alle wijken en dorpen in de gemeente.

In de meest recente Doelgroepenverordening is voor sociale huurwoningen een instandhoudingstermijn van 25 jaar opgenomen, maar op het moment van vaststelling van de verordening (mei 2023), waren met de initiatiefnemer al schriftelijke afspraken gemaakt over deze termijn. In dit plan is daarom een instandhoudingstermijn van 15 jaar in plaats van 25 jaar voor de sociale huurwoningen opgenomen.

Omgevings- en milieuaspecten

Verder is het plan getoetst op alle relevante omgevings- en milieuaspecten, zoals geluid, externe veiligheid en ecologie. Uit deze toetsing is gebleken dat het plan op deze aspecten voldoet. Het plan is hiermee ruimtelijk aanvaardbaar.

Belangrijkste aandachtspunten vanuit milieuoogpunt zijn geluid en trillingen. Naar deze aspecten is zorgvuldig onderzoek gedaan.

Voor geluid zijn vanwege het railverkeer hogere waardebesluiten nodig. Deze ontwerpbesluiten worden tegelijkertijd ter inzage gelegd met het ontwerpbestemmingsplan. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB voor het railverkeer wordt niet overschreden. Bij het westelijke woonblok is een gemeenschappelijke buitenruimte in het plan met bijbehorend geluidsscherm opgenomen. Bij het oostelijke woonblok is via de bouwkundige vorm al automatisch een geluidsluwe gemeenschappelijke binnentuin aanwezig. Bij beide woonblokken zullen maatregelen op de balkons moeten worden toegepast voor een acceptabel geluidsniveau op de balkons, conform het gemeentelijk geluidsbeleid. Deze voorwaarden zijn geborgd via de planregels van het bestemmingsplan.

Voor het aspect trillingen is eveneens een waarborg in het bestemmingsplan opgenomen, zodat verzekerd is dat geen onevenredige trillingshinder zal optreden voor de nieuwe bewoners.



Voor een nadere toelichting op al deze aspecten verwijzen wij uw raad naar de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage 1 bij deze raadsinformatiebrief).

Duurzaamheid

Op diverse aspecten van duurzaamheid wordt een bijdrage geleverd. De beoogde ontwikkeling wordt gasloos en klimaatadaptief ontwikkeld. De initiatiefnemer streeft daarbij ook naar energieneutraliteit. Zo wordt voor de woningen uitgegaan van het toepassen van zonnepanelen in combinatie met een individuele lucht-water warmtepomp met koeling. Daarnaast wordt rekening gehouden met voldoende oplaadpunten voor auto's en fietsen en wordt ernaar gestreefd om het toepassen van grondstoffen zoveel mogelijk te beperken. Tot slot wordt een ruime groene landschappelijke inpassing gerealiseerd.

Financiën

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een woningbouwontwikkeling van 95 appartementen mogelijk. Daarmee is sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro. Overeenkomstig artikel 6.24 lid 1 Wro is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin het verhaal van kosten geregeld is. Hierin zijn ook afspraken gemaakt over eventuele toekomstige planschadeclaims en kosten. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente geregeld en is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

Omgevingsdialoog / participatie

Voor het initiatief is een omgevingsdialoog gevoerd; op zowel 7 september 2022 als op 19 april 2023 heeft de initiatiefnemer informatieavonden over het planinitiatief georganiseerd. Voor deze avonden zijn de bewoners uit de omgeving uitgenodigd.

In het algemeen kan op basis van de gevoerde omgevingsdialoog gesteld worden dat de omwonenden overwegend positief staan tegenover de ontwikkeling.

Tijdens de informatieavond van 7 september 2022 werden de omwonenden geïnformeerd over de ontwikkeling van



voor Hoff van Hollantlaan 2-4. Hierbij zijn verschillende opmerkingen gemaakt op de onderwerpen verkeer, parkeren, geluid en landschap.

In het begin van 2023 is de planopzet gewijzigd van drie naar twee bouwblokken. Op 19 april 2023 zijn omwonenden opnieuw geïnformeerd over deze planwijziging en over de verdere uitwerking van het plan. Vervolgens zijn er vragen gesteld door de omwonenden, die met name de aspecten verkeer, architectuur, landschap, het woningbouwprogramma en installaties betroffen.

De vragen zijn op beide avonden zo goed mogelijk beantwoord. Daarnaast zijn een aantal opmerkingen meegenomen bij de planontwikkeling of het verdere proces. Voor het volledige verslag van de omgevingsdialog wordt er verwezen naar bijlage 4.

Vooroverleg

Het concept bestemmingsplan is ingestuurd voor vooroverleg naar de provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas, Brabant Water, ProRail, Veiligheidsregio, Tennet, Gasunie en Rijkswaterstaat.

De *provincie Noord-Brabant* geeft aan dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen.

Brabant Water stelt in haar reactie dat nieuwe bebouwing op minimaal 3 meter van haar waterleiding die aan de zuidzijde van het gebied loopt, moet komen te staan. Parkeerplaatsen zoals in dit plan op deze locatie gepland zijn, zijn mogelijk.

In 2021 al heeft de *Veiligheidsregio* uitgangspunten voor een veilig ontwerp meegegeven. Met een brief uit juni 2023 geeft de veiligheidsregio aan dat de adviezen zijn opgenomen/meegenomen. Tevens constateert de veiligheidsregio dat het aantal woningen is verminderd, wat positief is voor het aspect externe veiligheid.

Het *waterschap* geeft aan dat de beoogde parkeerplaatsen in het plan in de beschermingszone van de A-watergang liggen (zuidzijde plangebied). Aan beide zijden van deze watergang geldt een Keur-beschermingszone met een breedte van 5 meter, bedoeld voor o.a. het doelmatig beheer en onderhoud. Het waterschap acht de functie van



parkeerplaatsen in de beschermingszone in beginsel niet mogelijk, omdat deze een obstakel kunnen vormen voor het jaarlijkse onderhoud.

In de planfase is op diverse momenten overleg gevoerd met het waterschap over dit aspect. In het plan is een maatwerkoplossing bedacht, namelijk het vooraf verplaatsen van de auto's ten tijde van het jaarlijkse onderhoud. Het waterschap heeft in een vroegtijdig stadium aangegeven akkoord te zijn met deze oplossing. Echter, zij is daar op teruggekomen en stelt nu dat deze maatwerkoplossing toch niet aanvaardbaar is. De gemeente verzorgt overigens het onderhoud. We gaan de komende weken opnieuw met het waterschap in gesprek om overeenstemming te bereiken.

De overige overlegreacties gaven geen aanleiding het plan aan te passen.

Op basis van het vooroverleg is het inrichtingsplan, als onderlegger van het bestemmingsplan, verder verfijnd.

Vervolprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vanaf 11 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan iedereen een zienswijze indienen. Het ontwerpbestemmingsplan en de terinzagelegging ervan dient ter voorbereiding op de besluitvorming van uw raad over de vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de beoordeling van eventuele zienswijzen). Een voorstel hiervoor wordt uw raad te zijner tijd aangeboden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,



's-Hertogenbosch

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers



Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 2-4 te Rosmalen (toelichting en regels)
2. Ontwerpbestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 2-4 te Rosmalen (verbeelding)
3. Ontwerpbestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 2-4 te Rosmalen (bijlagen bij de toelichting)
4. Verslag omgevingsdialogoog (geanonimiseerd)

Registratienummer

15529898

Raadsvergadering

30 januari 2024

Portefeuillehouder

P. Slikker

Sector/Afdeling

SO/ROS

Inlichtingen

J.M.H. Helming

j.helming@s-hertogenbosch.nl

www.s-hertogenbosch.nl

Correspondentie-adres: Postbus 12345

5200 GZ 's-Hertogenbosch

KvK nr 17278704