

B&W-voorstel

Onderwerp: Vaststelling uitwerkingsplan 'De Hoef Zuid'

1) Status

Op grond van uw uitwerkingsplicht conform artikel 3.6 lid 1 sub b Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, bied ik u het uitwerkingsplan 'De Hoef Zuid' ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

In het bestemmingsplan 'De Hoef e.o.' is een uitwerkingsplicht opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders voor De Hoef Zuid. Met het uitwerkingsplan 'De Hoef Zuid' wordt de ontwikkeling van maximaal 95 grondgebonden woningen in het gebied nabij de Sportlaan mogelijk gemaakt.

Het ontwerpuitwerkingsplan is ter inzage gelegd vanaf 18 november 2013 voor een periode van zes weken. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpuitwerkingsplan.

3) Voorstel

1. vast te stellen het uitwerkingsplan 'De Hoef Zuid' met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding, plannummer NL.IMRO.0796.0002213-1401, en de regels 'De Hoef Zuid', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002213-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge verbeelding is van deze ondergrond gebruik gemaakt;
2. geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4^o, onderscheidenlijk 5^o Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b, c, of d Wet ruimtelijke ordening, noodzakelijk is.

Steller : Dijkman

Tel. : (073) 615 98 22

E-mail : h.dijkman@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding / besluitengeschiedenis

Op 27 januari 2004 (reg.nr. 04.0044) is door de gemeenteraad besloten voetbalvereniging OJC-Rosmalen te verplaatsen naar de sport- en recreatiezone van De Groote Wielen en de vrijgekomen gronden van sportpark De Hoef te herontwikkelen als een nieuw woongebied voor Rosmalen. Vervolgens heeft de raad achtereenvolgens vastgesteld: een Nota van Uitgangspunten voor De Hoef op 19 april 2005 (reg.nr. 05.0360), een stedenbouwkundig plan op 23 januari 2007 (reg.nr. 07.0006), een beeldkwaliteitplan 'De Hoef' op 15 december 2009 (reg.nr. 09.1032) en het bestemmingsplan 'De Hoef e.o.' op 17 mei 2011 (reg.nr. 11.0289). Het beeldkwaliteitplan uit 2009 is inmiddels vervangen door een nieuw beeldkwaliteitplan dat is vastgesteld op 10 december 2013 (reg.nr. 3333148).

In het bestemmingsplan 'De Hoef e.o.' is een uitwerkingsplicht opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders voor De Hoef Zuid. Met het uitwerkingsplan 'De Hoef Zuid' wordt de ontwikkeling van maximaal 95 grondgebonden woningen in het gebied nabij de Sportlaan mogelijk gemaakt.

Marktpartijen hebben, in overleg met de gemeente, het stedenbouwkundig plan voor De Hoef Zuid uitgewerkt in een verkavelingsplan en inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Het verkavelingsplan dient als onderlegger voor het uitwerkingsplan en is vervolgens de basis voor de verdere uitwerking in concrete bouwplannen en de aanvraag van de omgevingsvergunning. Het verkavelingsplan past binnen de uitwerkingsregels van het vigerende (moeder)bestemmingsplan 'De Hoef e.o.'.

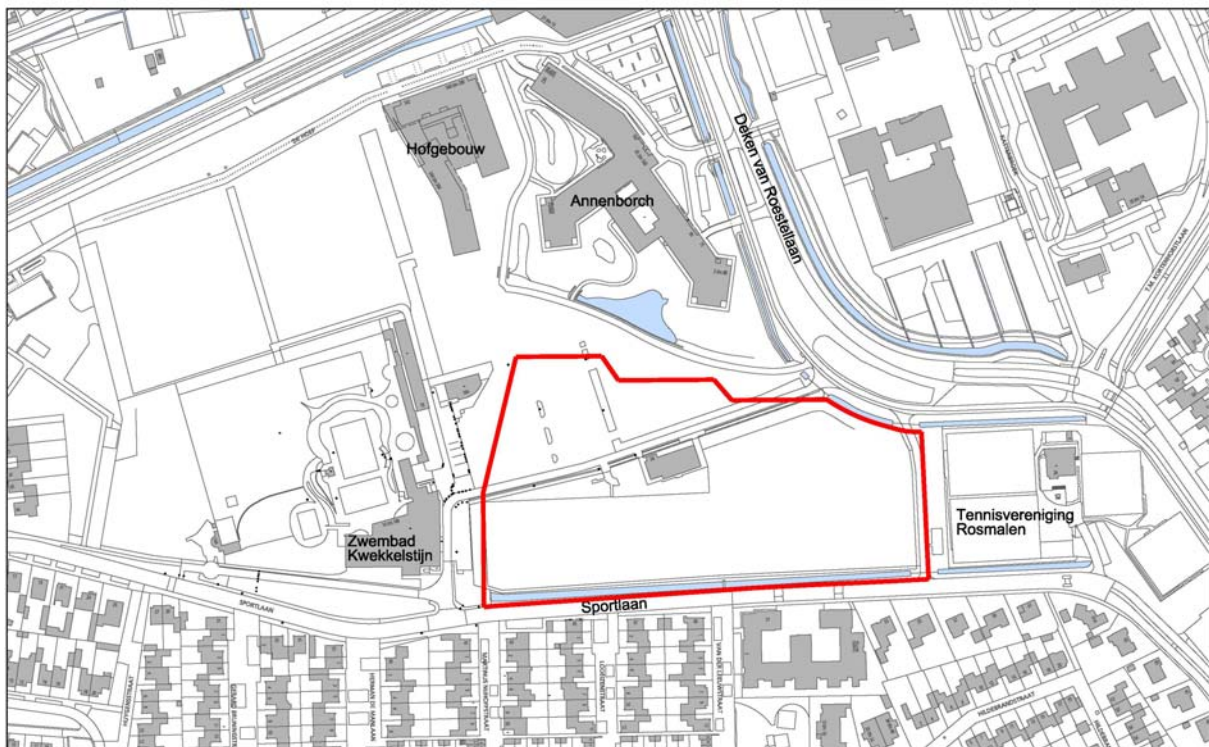
Om bij de bouwplanontwikkeling flexibel in te kunnen spelen op de marktvraag is ervoor gekozen om een flexibele regeling in het uitwerkingsplan op te nemen en om het beeldkwaliteitplan De Hoef uit 2009 op onderdelen te wijzigen.

Het ontwerpuitwerkingsplan is ter inzage gelegd vanaf 18 november 2013 voor een periode van zes weken. De raad is hierover geïnformeerd bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het beeldkwaliteitplan 'De Hoef' (reg.nr. 3333148). Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpuitwerkingsplan. Nu het aangepaste beeldkwaliteitplan is vastgesteld, en er geen zienswijzen op het ontwerpuitwerkingsplan zijn binnen gekomen, kunnen burgemeester en wethouders overgaan tot vaststelling van het (definitieve) uitwerkingsplan 'De Hoef Zuid'.

5) Inhoud

Plangebied uitwerkingsplan

Het plangebied van het uitwerkingsplan omvat de zuidelijke gronden van het voormalige voetbalcomplex De Hoef. Het gaat om de gronden ten noorden van de Sportlaan tussen het zwembad Kwekelstijn en tennisvereniging Rosmalen. Het betreft de gronden die in het moederplan, het vigerende bestemmingsplan 'De Hoef e.o.', de bestemming 'Wonen - Uit te werken 1' hebben.



Ligging plangebied uitwerkingsplan De Hoef Zuid

Uitwerking verkavelingsplan en inrichtingsplan

Marktpartijen hebben in overleg met gemeente een verkavelingsplan voor De Hoef Zuid ontwikkeld. Alle bebouwing is grondgebonden. Het voorlopig plan gaat uit van 78 woningen.

Het creëren van een aantrekkelijke groene wijk is het uitgangspunt voor het plan De Hoef Zuid. Het aanwezige centrale park in De Hoef is het plangebied ingetrokken waardoor er drie erven in het groen ontstaan. De parkstroken tussen de erven zijn in het verlengde gelegd van de straten in de aangrenzende wijk de Molenhoek, namelijk de Lodeizenstraat en de Van der Leeuwstraat. Op deze wijze zal er vanuit de bestaande woonwijk Molenhoek zicht blijven op groen. In de parkstroken kan worden gespeeld en gewandeld en er komt veel groen (bomen). Daarnaast wordt in de woonstraten veel nieuw groen gerealiseerd.

Voor het uitwerken van het plan is een bomeneffectanalyse opgesteld. Hieruit is naar voren gekomen dat het behouden van de bestaande bomen in beperkte mate mogelijk is. De bomen staan in bosverband en zijn veelal niet individueel te handhaven. Daarnaast wordt het woongebied opgehoogd waardoor het inpassen van bomen moeilijk uitvoerbaar is. Ook de kwaliteit van de bomen zorgt er voor dat in veel gevallen het nieuw planten van bomen een beter resultaat oplevert.

De bomen die inpasbaar zijn bevinden zich met name aan de noordzijde van het plangebied, in het centrale groene gedeelte van de Hoef. Aan de randen worden de bomen langs de Sportlaan gehandhaafd en de bomen tussen het plangebied en de tennisvelden. Verplanten van niet inpasbare bomen is niet aan de orde omdat de bomen hier geen kwaliteit voor hebben. Daarom wordt

geïnvesteed in nieuw groen en vindt er op grote schaal compensatie plaats. De procedure voor een omgevingsvergunning voor het kappen van de niet inpasbare bomen is in gang gezet.

Door inpassing van een deel van de bestaande bomen en het planten van vele nieuwe vrij uitgroeiende bomen en groepen bosplantsoen in de wijk, wordt het groene karakter van de Hoef gewaarborgd.

De woningen liggen aan de randen van de erven en worden ontsloten via een straat in het midden van het erf. De woningen op de kopse kanten van de erven (noordzijde) sluiten aan op het park en haar bebouwing (Annenborch en Hofgebouw) terwijl de overige woningen aansluiten op de omliggende wijken. Dit betekent een meer stedelijke bebouwing aan het park en woningen in twee lagen met kap in de rest van het plan.

Het woongebied De Hoef Zuid krijgt een eigen ontsluiting. De hoofdontsluiting is een 'lus' aan de Sportlaan: er komen twee nieuwe entrees aan de Sportlaan die met elkaar verbonden worden via een parallelweg achter de bestaande watergang en bomen langs de Sportlaan. Door het parkeren aan de rand te plaatsen en tegelijkertijd groen in te passen langs de watergang, is het parkeren niet zo dominant aanwezig in het totaalbeeld van de buurt.

Voor de oriëntatie van de woningen is gekozen voor een asymmetrische opbouw van de bebouwing, waarbij in de woonstraten en parkstroken aan één kant de voorzijde en aan de andere kant de achterzijde van de woningen ligt. Dit principe wordt in de parkstroken ondersteund met erfafscheidingen in de vorm van een bouwkundige rand aan de voorzijde en een natuurlijke groene rand aan de achterzijde. In de woonstraten worden de erfafscheidingen aan de achterzijde hoogwaardig en duurzaam ontworpen met bouwkundige elementen.

Regeling uitwerkingsplan

Het uitwerkingsplan geeft een directe bouwtitel aan de ontwikkeling van De Hoef Zuid. De uitwerkingsregels van het moederplan, bestemmingsplan 'De Hoef e.o.', zijn vertaald in directe bestemmingen: 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen - 1'. In de bestemming 'Wonen - 1' wordt flexibiliteit geboden door onder andere keuzevrijheid te bieden in het te realiseren woningtype, zoals vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en aaneengebouwde woningen. Hierdoor is het woningaantal in het verkavelingsplan niet definitief. In het uitwerkingsplan is een maximum van 95 woningen vastgelegd.

Daarnaast wordt flexibiliteit geboden door de woonstraten in de erven met een lijn op de verbeelding aangegeven. Op deze manier kan de woonstraat nog enigszins verschuiven, zodat er ingespeeld kan worden op de marktvraag. Als blijkt dat er meer vraag is naar aaneengebouwde woningen of juist naar halfvrijstaande woningen kan het nodig zijn de diepte van de percelen aan te passen. Dat wordt op deze manier mogelijk gemaakt.

Een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten is wel vastgelegd. Deze uitgangspunten zijn nodig om ook na de bouw een beheersbare situatie te hebben. Ze vormen geen belemmering voor de benodigde flexibiliteit tijdens de ontwikkeling. Het gaat dan onder andere om de ligging van het hoofdgebouw op het perceel, de maximale diepte van hoofdgebouwen (per woningtype) en de maximale hoogte van de hoofdgebouwen. Daarnaast is een erfbebouwingsregeling opgenomen voor de bouwmogelijkheden van bijgebouwen. Verder dient het plan altijd aan de parkeernormen te voldoen.

Harde kaders in het uitwerkingsplan zijn de parkstroken in het verlengde van de straten in de Molenhoek en de hoofdontsluiting met parkeren. De parkstroken in het plangebied zijn bestemd als 'Groen'. Deze gebieden dienen vrij te blijven van auto's. De ontsluiting van de Hoef Zuid met een deel van de openbare parkeerplaatsen is bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Ten slotte geldt nog een dubbelbestemming voor de gronden rondom de bestaande gasleiding: 'Leiding - Gas'.

Procedure / burgerparagraaf

In de voorbereidende fase op 23 april 2013 is het concept van het verkavelingsplan gepresenteerd aan de klankbordgroep De Hoef, samengesteld uit bewoners en vertegenwoordigers van de wijkraden Molenhoek, Sparrenburg en Hondsborg-Centrum. De reacties waren positief. Er was brede waardering voor de groene uitstraling van de Hoef Zuid.

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. Bovendien heeft een inspraakavond (inloopavond) over de plannen plaatsgevonden op 29 augustus 2013. De ingediende inspraakreacties gaven geen aanleiding het (ontwerp)uitwerkingsplan aan te passen.

Vervolgens is het ontwerpuitwerkingsplan op basis van artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd vanaf 18 november 2013 gedurende zes weken. Bovendien is het aangepaste beeldkwaliteitplan 'De Hoef' vastgesteld door de gemeenteraad op 10 december 2013.

Burgemeester en wethouders dienen binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzageligging te besluiten omtrent de uitwerking. De bekendmaking van de vaststelling van het uitwerkingsplan vindt binnen twee weken na vaststelling plaats. Tegen de vaststelling van een uitwerkingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het uitwerkingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. Als het uitwerkingsplan in werking getreden is, wordt een omgevingsvergunning hieraan getoetst.

6) Financiële paragraaf

Voor het vaststellen van het uitwerkingsplan 'De Hoef Zuid' 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.

7) Communicatie

Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van het uitwerkingsplan bekend via een publicatie in de Staatscourant en de Bossche Omroep. De marktpartijen die werken aan het verkavelingsplan worden tevens per brief op de hoogte gesteld van de vaststelling en terinzagelegging van het uitwerkingsplan.

8) Zienswijze portefeuillehouder

Bijlagen:

Uitwerkingsplan 'De Hoef Zuid'

Ter inzage:

Besluit

(als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening)

Het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch in haar openbare vergadering van 18 februari 2014;

overwegende, dat met ingang van 18 november 2013 het ontwerpuitwerkingsplan 'De Hoef Zuid' 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 geen zienswijzen zijn ingediend;

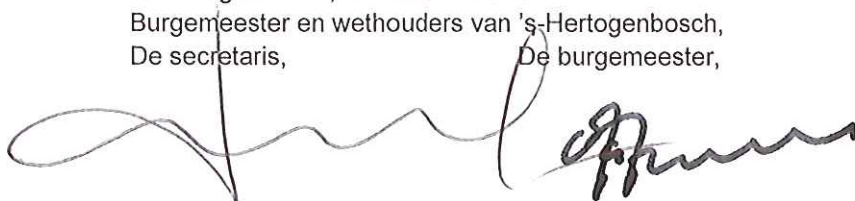
gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening:

Besluit:

1. vast te stellen het uitwerkingsplan 'De Hoef Zuid' met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding, plannummer NL.IMRO.0796.0002213-1401, en de regels 'De Hoef Zuid', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002213-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge verbeelding is van deze ondergrond gebruik gemaakt;
2. geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b, c, of d Wet ruimtelijke ordening, noodzakelijk is.

's-Hertogenbosch, 18 februari 2014

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



mr. drs. I.A.M. Woestenberg

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