



'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.

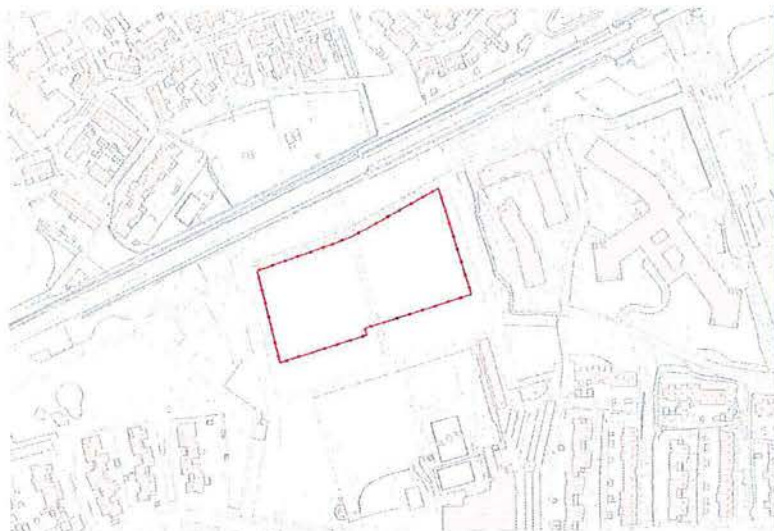
Dit plan is een invulling van de uitwerkingsplicht uit het bestemmingsplan De Hoef e.o.. Het plan moet voldoen aan strikte voorwaarden zoals in dit plan gesteld; zoals maximaal 100 woningen, maximaal 4 bouwlagen en de verplichte verkeersontsluiting via de weg De Hoef. Het plan is dus een uitvoering van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

Nota zienswijzen uitwerkingsplan “De Hoef - Noord”

**(Bijlage bij collegevoorstel / - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het uitwerkingsplan “De Hoef - Noord”)**

Nota zienswijzen uitwerkingsplan “De Hoef - Noord”

I. De procedure

Het ontwerpuiterwerkingsplan “De Hoef - Noord” heeft met ingang van 11 juni 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij het college van de gemeente 's-Hertogenbosch.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant en het Gemeentebled, en via de gemeentelijke website d.d. 7 juni 2019.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

In totaal zijn vijf zienswijzen ingediend. De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Reclamant sub 1, gevestigd te Rosmalen, d.d. 10 juni 2019
2. Reclamant sub 2, wonend te Rosmalen, d.d. 17 juni 2019
3. Reclamanten sub 3, wonend te Rosmalen, d.d. 17 juli 2019
4. Reclamant sub 4, wonend te Rosmalen, d.d. 19 juli 2019

De termijn van terinzagelegging eindigde op maandag 22 juli 2019.

De zienswijzen van reclamanten zoals in het bovenstaande weergegeven onder de nummer 1 tot en met 4 zijn binnen de termijn ontvangen c.q. verzonden. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk en in behandeling genomen. De lijst met de naam en adres van reclamanten is als ter inzage stuk bijgevoegd. Tevens heeft reclamant sub 2 nog een nader brief gestuurd d.d. 4 september 2019. De hierin genoemde punten zijn vrijwel overeenkomstig de brief van 17 juni, en zijn ook meegenomen.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij de opstelling van het commentaar en alle zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, volledig ter inzage liggen in het kader van de (verdere) besluitvorming.

Ingekomen zienswijzen

samenvatting zienswijze

commentaar gemeente

1. Reclamanten sub 1 – 2 en 4

Reclamant sub 1

Reclamant vertegenwoordigt als vereniging de bewoners van het nabijgelegen appartementencomplex. Zij wil een aantal opmerkingen maken over de verkeersontsluiting van de nieuwbouw. De bewoners ervaren nu als huidige gebruikers binnen de bestaande situatie een aantal problemen ten aanzien van de verkeersveiligheid. Deze problemen zullen worden versterkt door een toename van het autoverkeer.

Reclamant begrijpt dat de ontsluiting van het plan moet plaatsvinden via het snelfietspad. Het is ook niet de mengeling van verkeersstromen die verontrust, maar de uitwerking hiervan binnen de bestaande situatie. Daartoe doet reclamant een aantal voorstellen, te weten:

- In/uitrit van het terrein. Bij het uitrijden wordt het zicht op het fietspad in de huidige situatie belemmerd. Dit moet verbeterd worden om een veiligere situatie op te leveren.
- De toerit naar de Annenborch wordt nu regelmatig versperd door geparkeerde auto's. Dit blijkt ook uit recent onderzoek. Een parkeerverbod kan hier enige verlichting bieden. De scheiding van verkeersfuncties is hier bovendien niet duidelijk, het voetpad wordt gebruikt als parkeerplaats.
- Ook in de bocht op het eerste deel van het voetpad langs de Hoef wordt regelmatig geparkeerd, waardoor zicht wordt belemmerd. Mogelijk kan verhoging van trottoirs de situatie duidelijker maken.
- Het oprijden van het snelfietspad is ook niet duidelijk aangegeven. Een betere aanduiding kan duidelijk maken dat verkeer op de F59 voorrang heeft.
- Ook worden vuilniscontainers van de Annenborch vaak meerdere uren ter lediging geparkeerd, wat gevaarlijke situaties oplevert.
- Tot slot wordt verzocht om het voetpad dat voor het Hofgebouw langs loopt, door te trekken langs het plan. Hierbij kan de heg tussen het voetpad en de F59 worden gesnoeid in verband met zicht.

Het nieuwe plan wordt zo goed mogelijk ingepast in de omgeving. Een belangrijk aspect daarvan is de uitwerking van de verkeersontsluiting. Zoals reclamant zelf al aangeeft, zal deze plaatsvinden via de fietsstraat waarbij auto – en fietsverkeer mengen. Daartoe komen aansluitingen voor autoverkeer vanuit het plan op de fietsstraat. De fietsstraat zelf wordt niet aangepast. Op grond van de verkeersprognoseberekeningen en de geldende richtlijnen (zie beantwoording bij reclamant sub 2) nemen wij aan dat met dit plan geen sprake zal zijn van een ongewenste situatie. 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.

Bij de uitwerking van de bouwplannen zijn daarnaast reeds ter bevordering van de verkeersveiligheid onder andere de volgende maatregelen genomen:

- *Opstelruimte na de hellingsbaan van de parkeergarage is vlak en biedt een veilige opstelruimte om vanaf daar weg te rijden op een geschikt moment. Bovendien hebben we aandacht besteed aan de zichtlijnen vanaf de opstelplaats op De Hoef. Hetzelfde geldt voor het parkeerterrein achter de grondgebonden woningen;*
- *Hekwerk onderaan entree van het nieuw te bouwen appartementencomplex in plaats van bovenaan het plateau, dichtbij de uitgang*
- *Het bestaande voetpad / trottoir langs het Hofgebouw zal worden doorgetrokken langs de nieuwbouw, inclusief het profiel met het groen. De hoogte van het groen is zodanig dat men vanuit een reguliere auto er overheen kan kijken.*

We begrijpen ook uit de reactie 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. Alhoewel deze zaken geen betrekking hebben op het bouwplan, vinden we het vervelend dat deze problemen worden ervaren en derhalve hebben we ze beschouwd. In de zienswijze zijn meerdere zaken opgesomd, hieronder komen we daar puntsgewijs op terug.

- Het zicht van De Hoef naar de Deken van Roestellaan zou belemmerd worden door de locatie van de elektriciteitsvoorziening. Naar aanleiding van een locatiebezoek is onze bevinding dat er langs de voorziening heen gekeken kan worden en het niet noodzakelijk is om het te verplaatsen. Echter merken we op dat er een sterke behoefte is voor een verplaatsing. Daarom kijken we de mogelijkheden met de nutspartijen voor een verplaatsing.*


- Een recent uitgevoerd parkeeronderzoek van DTV in deze omgeving heeft zich gericht op het inzichtelijk maken van de parkeerduur en parkeermotief in de omgeving van het station Rosmalen. In het rapport staat niet vermeld dat de weg De Hoef regelmatig wordt versperd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat het op sommige momenten druk kan zijn, maar op sommige momenten ook weer niet. De openbare ruimte is zo ingericht dat pieken opgevangen kunnen worden, bijvoorbeeld in parkeren, halen-brengen en bevoorrading. Op zulke momenten kan het druk zijn (en onveilig aanvoelen), maar onveilig is het niet. Mensen passen het gedrag aan en derhalve is er geen reden om hiervoor maatregelen te nemen. Juist het nemen van maatregelen waarbij de weg wordt versmald of anderszins, zal de term 'versperren' meer zijn intrede doen.*
- Er wordt aangegeven dat het voor verkeer, komende vanuit De Hoef, niet duidelijk is dat men een fietsstraat/snel fietsroute betreedt en dat ook de voorrang onduidelijk is. De verkeersregels op een fietsstraat (wel of niet in een snel fietsroute) zijn niet anders dan een andere reguliere weg. Verwarring proberen we te voorkomen door juist geen borden te plaatsen. Bovendien hebben borden voor een fietsstraat geen juridische betekenis. Daarnaast is in onze optiek duidelijk dat de straat voorrang heeft op De Hoef.*


- Het probleem met betrekking tot de containers is in onze optiek op te lossen door het aangeven van duidelijke vakken. Dit zullen we nader beschouwen. Verder zijn de eigenaren deel van de oplossing door het goed weg te zetten. De containers dienen op de dag dat vuil wordt opgehaald, aangeboden te worden.*



Conclusie: zienswijze is ongegrond.

Reclamant sub 2

Reclamant heeft moeite met het verkeer van de nieuwe woningen over het fietspad de F59. Er zal meer autoverkeer de afslag Deken van Roestellaan – De Hoef gaan nemen. Maar nu is het vaak al lang wachten om de weg op te kunnen. Dit leidt vaak bijna tot ongelukken. De afslag zal logischerwijs ook veel vaker andersom worden genomen. Hier is ook slecht zicht, waardoor een veilige oversteek lang kan duren.

Meer verkeer van dit plan zal de huidige chaos bij de Annenborch vergroten, ook vanwege de hoge parkeerdruk, waardoor er veel zoekende auto's zijn. Ook rijden in de huidige situatie veel scholieren naast elkaar en rijden brommers heel hard.

Het huidig aantal woningen van 82 zal met dit plan verdubbelen naar 170. Reclamant verwacht, en met hem velen, dat een uiterst gevaarlijke situatie zal ontstaan. Het zou de moeite waard zijn de ontsluiting via de Sportlaan te overwegen.

Reclamant refereert aan het feit dat de gemeente zal gaan monitoren. Dat is volgens hem deels zinloos. De ontsluitingsroute voor het gebied is dan al gemaakt.

De verkeersprognose van het nieuwbouwplan is 500 motorvoertuigen per dag. Dit aantal is conform de cijfers van CROW (verkeersgeneratie) berekend. De huidige intensiteit op De Hoef, ter hoogte van De Annenborch, is 900 motorvoertuigen per dag, uitgaande van dezelfde berekeningsmethodiek.

De ontsluiting van de nieuwbouwplannen vindt plaats op De Hoef. Dit is een fietsstraat waar het fietsverkeer en het gemotoriseerd met elkaar wordt gemengd. Conform het CROW is een intensiteit van 2.500 motorvoertuigen per dag acceptabel op een fietsstraat. Het aantal motorvoertuigen blijft na realisatie van de nieuwbouw nog ver onder dit getal (1400 motorvoertuigen per dag). Het voldoet daarmee ruim aan de landelijke verkeerskencijfers. Tevens valt de fietsstraat in een 30 km/u-zone en deze snelheid geldt ook voor het fietsverkeer.

Op grond van deze verkeersprognoseberekeningen en de geldende richtlijnen nemen wij aan dat hier geen sprake zal zijn van een ongewenste situatie. Daarnaast zullen we de situatie na realisatie van het plan monitoren. Indien nodig kan daar te zijner tijd mogelijk op worden ingespeeld.

De aansluiting van De Hoef met de Deken van Roestellaan wordt vanzelfsprekend wat drukker qua intensiteit, maar niet in die mate dat het zorgt voor ernstige oponthoud. De Deken van Roestellaan is bedoeld en ingericht om grote verkeersstromen af te wikkelen en buurten/wijken te ontsluiten (bron: Wegencategoriseringsplan 2004). Derhalve kent de Deken van Roestellaan meerdere aantakkingen dan alleen De Hoef, waarvan sommige drukker zijn dan de toekomstige aansluiting. De praktijk leert dat dergelijke kruispunten goed functioneren.

Ten aanzien van het beschouwen van een andere verkeersontsluiting via bijvoorbeeld de Sportlaan, overwegen wij het volgende.

Vooropgesteld merken we op dat de voorgestelde verkeersontsluiting via de Hoef voortvloeit uit de uitwerkingsregels zoals die zijn geformuleerd in het bestemmingsplan 'De Hoef e.o.'. Het is een uitwerking van de door gemeenteraad vastgestelde kaders uit 2011.

Daarnaast kan op grond van de genoemde verkeersprognoseberekeningen en richtlijnen geconcludeerd worden dat de verkeersveiligheid via de Hoef op een acceptabel niveau blijft.

Suggesties voor de verkeersontsluiting zijn gelet op de reacties wel beschouwd, zoals een extra aansluiting via de Sportlaan.

Een aansluiting via de Sportlaan door het wandelpark is ruimtelijk moeilijk inpasbaar. Naast verkeersveiligheid vinden wij behoud van groen ook belangrijk.

Daarnaast is het alternatief richting de Sportlaan niet beter dan via De Hoef. Zowel de Sportlaan als de Hoef zijn beide straten waaraan wordt gewoond en autoverkeer wordt toegelaten. Gereden snelheden van het autoverkeer in de Sportlaan zijn echter relatief hoger dan op De Hoef en met een aansluiting op de Sportlaan wordt voor het verkeer de mogelijkheid geboden om door de wijk te rijden (richting de Oude Baan/Deken van Roestellaan), ook dat is niet bevorderlijk voor de verkeersveiligheid.

Gelet op bovenstaande, vormt een verkeersontsluiting via de Sportlaan geen betere keuze dan de voorgestelde verkeersontsluiting.

Conclusie: zienswijze is ongegrond.

Reclamant sub 4

Reclamant heeft als regelmatige gebruiker van het snelfietspad langs de Hoef ernstige bedenkingen tegen de verkeersafwikkeling die gepaard gaat met planontwikkeling De Hoef-Noord. Deze wordt gecombineerd met het snelfietspad.

Van dit pad wordt veelvuldig gebruik gemaakt (woon-werkverkeer, schoolgaande jeugd). De functie van dit snelfietspad verdraagt zich niet met het nieuwe verkeer. Het is niet alleen bewonersverkeer, maar ook bezoekers, afvalinzameling, onderhoud – en pakketdiensten etc.

Reclamant vindt dit plan, zonder een losse weginfrastructuur, een voorzienbare introductie van verkeersproblemen. Er dient een passende verkeerskundige oplossing te komen die rekening houdt met capaciteit en scheiding van verkeersstromen, in verband met de veiligheid.

De huidige situatie geeft al veel onduidelijkheid over de status van voorrang, verkeersdeelnemers, snelheid e.d. De ontwikkeling van De Hoef Noord an sich is prima, maar niet ten koste van de functie van het snelfietspad. Ook de aansluiting van het snelfietspad op de Deken van Roestellaan wordt vanwege de toename van verkeer problematischer. Overweeg serieus om voor de Hoef een tweede uitrit te creëren via de Sportlaan of Molenstraat.

Dergelijke fietsstraten, die ook in snelfietsroutes kunnen voorkomen, met vergelijkbare verkeersintensiteiten zijn niet ongebruikelijk (landelijk dan wel in de gemeente) en functioneren goed. Alhoewel bij voorkeur autoverkeer op snelfietsroutes zoveel mogelijk wordt beperkt, laten ook de basiseisen voor snelfietsroutes (bron: hoofduitgangspunten van de provincie Noord-Brabant) fietsstraten toe in dit type routes. Wij verwachten geen problemen op deze route.

Wij verwijzen voor het overige naar de beantwoording onder reclamant sub 2.

Conclusie: zienswijze is ongegrond.

2. Reclamanten sub 3, Hekwerk speeltuin

Reclamanten zijn directe burens van speeltuin Het Kwekkeltje, en hebben begrepen dat rondom de speeltuin een nieuw hekwerk geplaatst zou gaan worden. Ze zijn benieuwd hoe dit hekwerk er precies uit gaat zien. In het verleden is namelijk in overleg met de gemeente en de speeltuin besloten om een wal van aarde tussen de speeltuin en de Parkweg te plaatsen, in verband met geluidsoverlast. Als bewoners van de Parkweg zien zij graag dat deze wal in tact blijft.

Tijdens de inloopavond is aangegeven dat het hekwerk ten noorden van de speeltuin 't Kwekkeltje en zwembad Kwekelstijn wordt vervangen door een geluidsscherp ter hoogte van 4 meter. Door de voorzitter van de speeltuin is tijdens de avond geopperd om dit scherm door te trekken naar de westzijde van de speeltuin, grenzend aan enkele woningen aan de Parkweg. Mocht dit initiatief een nadere invulling krijgen – wat op dit moment wordt onderzocht -, dan staat dit los van het bouwplan aan De Hoef en zal u hierover apart benaderd en bevraagd worden.

Conclusie: **zienswijze is ongegrond.**

Lijst van wijzigingen uitwerkingsplan “De Hoef - Noord”

(Bijlage bij Collegevoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het uitwerkingsplan “De Hoef - Noord”)

1. Ambtshalve wijzigingen

In het uitwerkingsplan ‘De Hoef - Noord’ zijn de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht.

1.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de maatvoeringsvlakken voor de bouwhoogte (beide bestemmingen) en de bouwvlakken van bestemming Wonen – 1.

Ontwerp uitwerkingsplan



Vast te stellen uitwerkingsplan



1.2 Planregels

In totaal zijn vier ambtshalve wijzigingen in de planregels nodig. Deze zijn als volgt.

1. Wijziging artikel 4.2.2, e, lid 2 en artikel 5.2.2, e, lid 2 (bestemming Wonen - 1 en 2)

Ontwerp uitwerkingsplan

4.2.2 Hoofdgebouwen

e. het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige functies is slechts toegestaan indien:

2. *de woningen voorzien zijn van maatregelen tegen trillingshinder, zodat voldaan wordt aan de betreffende streefwaarden uit de "Meet -en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen, deel B, Hinder voor personen in gebouwen" of diens opvolger, zodat (onaanvaardbare) trillingshinder wordt voorkomen;*

5.2.2 Hoofdgebouwen

e. het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige functies is slechts toegestaan indien:

2. *de woningen voorzien zijn van maatregelen tegen trillingshinder, zodat voldaan wordt aan de betreffende streefwaarden uit de "Meet -en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen, deel B, Hinder voor personen in gebouwen" of diens opvolger, zodat (onaanvaardbare) trillingshinder wordt voorkomen;*

Vast te stellen uitwerkingsplan

4.2.2 Hoofdgebouwen

e. het bouwen van woningen en andere trilling -en geluidsgevoelige functies is slechts toegestaan indien:

2. *wordt voldaan aan de betreffende streefwaarden voor trillingen voor nieuwbouw uit de "Meet -en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen, deel B, Hinder voor personen in gebouwen (zoals opgenomen in bijlage 1) of diens opvolger, dan wel uit aanvullend onderzoek blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare trillingshinder, ondanks een incidentele (maximaal 0,5% van de treinpassages per week) en beperkte overschrijding (maximaal een overschrijding van 0,25) van de streefwaarden voor nieuwbouw*

5.2.2 Hoofdgebouwen

e. het bouwen van woningen en andere trilling -en geluidsgevoelige functies is slechts toegestaan indien:

2. *wordt voldaan aan de betreffende streefwaarden voor trillingen voor nieuwbouw uit de "Meet -en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen, deel B, Hinder voor personen in gebouwen (zoals opgenomen in bijlage 1) of diens opvolger, dan wel uit aanvullend onderzoek blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare trillingshinder, ondanks een incidentele (maximaal 0,5% van de treinpassages per week) en beperkte overschrijding (maximaal een overschrijding van 0,25) van de streefwaarden voor nieuwbouw*

2. Toevoeging zinsnede 'lid 1' aan artikel 4.5.1, c en 5.5.1, c (bestemming Wonen - 1 en - 2) in vast te stellen uitwerkingsplan:

Ontwerp uitwerkingsplan

4.5.1 Strijdig gebruik

het niet in stand houden van de maatregelen die benodigd zijn ingevolge 5.2.2 onder e.

5.5.1 Strijdig gebruik

het niet in stand houden van de maatregelen die benodigd zijn ingevolge 5.2.2 onder e.

Vast te stellen uitwerkingsplan

4.5.1 Strijdig gebruik

het niet in stand houden van de maatregelen die benodigd zijn ingevolge 5.2.2 onder e, lid 1.

5.5.1 Strijdig gebruik

het niet in stand houden van de maatregelen die benodigd zijn ingevolge 5.2.2 onder e, lid 1.

3. Toevoeging nieuw lid 5.2.1, b (bestemming Wonen - 2) in vast te stellen uitwerkingsplan:

b. in of op deze mag een (half) verdiepte parkeervoorziening binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de parkeervoorziening niet meer dan 1 meter boven het omliggende maaiveld mag uitsteken.

4. Wijziging artikel 5.2.2, d (bestemming Wonen - 2) in vast te stellen uitwerkingsplan:

Ontwerp uitwerkingsplan

5.2.2 Hoofdgebouwen

er zijn maximaal 100 woningen binnen de bestemming toegestaan;

Vast te stellen uitwerkingsplan

5.2.2 Hoofdgebouwen

d. er zijn maximaal 100 woningen over het geheel van de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 2 toegestaan;