



's-Hertogenbosch

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 9233869

B&W verg. : 3 september 2019

Commissie : Omgeving

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Hoff van
Hollantlaan 7 (levensloopbestendige en sociale
huurwoningen)

Cie_verg. : 24 september 2019

Raadsverg. : 8 oktober 2019

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan inzake Hoff van Hollantlaan 7 ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Aan de Hoff van Hollantlaan 7 in Rosmalen staat een pand dat al een aantal jaar overwegend leegstaat. Het is een voormalig schoolgebouw dat later is verbouwd naar kantoor. Gezien de bouwtechnische staat van het pand, wordt de bestaande bebouwing gesloopt en een nieuw appartementengebouw met 45 woningen gerealiseerd. Het programma omvat 45 huurwoningen voor senioren, waaronder 12 sociale huurwoningen. In het bouwplan is ook aandacht voor levensloopbestendige wooneenheden.

Voor het plan is een duurzaam installatieconcept opgesteld. Belangrijke onderdelen hierin zijn de toepassing van bodemwisselaars, combiwarmtepompen, vloerverwarming/verkoeling, energiezuinige ventilatie op natuurlijke wijze met CO2 sturing en circa 4 zonnepanelen per appartement; zodat een EPC van 0,2 wordt verkregen in plaats van de wettelijke eis van 0,4.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen.

Met inachtneming van bovenstaande, ligt het bestemmingsplan ter vaststelling voor.

3) Voorstel:

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. het bestemmingsplan 'Hoff van Hollantlaan 7' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002419-1401 gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 7'. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002419-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (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

Aan de Hoff van Hollantlaan 7 in Rosmalen staat een pand, dat oorspronkelijk is gebouwd als school, en later is verbouwd tot kantoor. Na het vertrek van een adviesbureau een aantal jaar geleden staat het pand overwegend leeg. Gezien de bouwtechnische staat van het pand, prevaleert de optie sloop-nieuwbouw boven het hergebruiken en inpandig verbouwen om zo tot een meer toekomstbestendige en duurzame ontwikkeling te komen. Er is een plan ontwikkeld waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt en een nieuw appartementengebouw met 45 woningen wordt gerealiseerd.

Het voorliggende woningbouwplan past dus niet in het geldende bestemmingsplan. Daarom is een bestemmingsplanherziening voorbereid voor het woningbouwplan. In onze raadsinformatiebrieven van 12 maart 2019 ([regnr. 8687604](#)) en 2 juli 2019 ([regnr. 8954004](#)) hebben we u geïnformeerd over onze instemming met het voorontwerp -en ontwerpbestemmingsplan.

5) Inhoud Planbeschrijving

Het initiatief betreft de realisatie van een appartementengebouw van 45 huurwoningen voor senioren, voorzien in verschillende prijssegmenten en grootte, waaronder 12 sociale huurwoningen. In het bouwplan is ook aandacht voor levensloopbestendige wooneenheden.

De stedenbouwkundige opzet gaat uit van een U-vormig gebouw van drie lagen met plat dak. Het gebouw wordt voorzien van een gemeenschappelijke, centrale binnentuin. Aan de achterzijde komt een kas die als gemeenschappelijke ruimte gebruikt wordt, maar ook een afschermende werking ten aanzien van het spoorgeluid heeft. De ontsluiting van de woningen vindt plaats via de hoofdingang aan de Hoff van Hollantlaan en via de binnentuin aan de achterzijde. Het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein aan de achterzijde tussen het spoor en het plan.



Visualisatie nieuwe situatie Hoff van Hollantlaan 7 Rosmalen

Beleidsaspecten

Het initiatief past goed binnen de geldende beleidskaders.

Het initiatief betreft inbreiding en herontwikkeling, hetgeen duurzaam ruimtegebruik ten goede komt. De 45 woningen dragen daarnaast in kwantitatieve en kwalitatieve zin bij aan de woningbouwopgave van de gemeente door de druk op de woningmarkt in de sociale huursector te verlagen en te voorzien in levensloopbestendige woningen.

Milieu –en omgevingsaspecten

Het plan is getoetst op alle relevante milieuaspecten en omgevingswaarden. Met name de aspecten geluid en externe veiligheid zijn belangrijke aandachtspunten voor deze plek, en zijn daarmee sturend geweest in het planvormingsproces.

Gelet op het geluid afkomstig van het aangrenzende spoor, is een geluidsscherm benodigd. Deze is geïntegreerd in het voorlopig ontwerp van het plan. Er zal echter nog steeds een relevante geluidsbelasting op de appartementen komen. Voor die appartementen zijn dan ook reeds hogere grenswaarden verleend. Ook zullen de gevels van een beperkt aantal appartementen doof moeten worden uitgevoerd, wat betekent dat deze appartementen geen te openen delen hebben aan die zijde. Dit voldoet aan het gemeentelijk geluidsbeleid.

Ten aanzien van externe veiligheid, is de belangrijkste maatregel dat een minimale afstand van 30 meter wordt aangehouden tot het spoor; in tegenstelling tot het huidige bestemmingsplan, waarin deze afstand slechts 12 meter bedraagt. Ook wordt een aantal mitigerende maatregelen genomen om te anticiperen op een eventuele calamiteit (bijv. inrichting vluchtwegen, brandwerendheid materialen).

Wat betreft de aspecten water, bomen, bodem, bezonning, en inkijk, verkeer en parkeren, flora en fauna, archeologie en trillingen (spoor), zijn ook onderzoeken uitgevoerd. De aspecten water, flora en fauna, trillingen en bomen, geven aanleiding tot het nemen van maatregelen. Voor water wordt én een waterdoorlatende verharding aangelegd; én een waterbergingssysteem ontworpen dat uitgaat van infiltratiekratten en de lagergelegen gedeelten in de binnentuin en het voorterrein. Wat betreft trillingen, zal in het ontwerp een eis worden opgelegd om voldoende stijve vloeren en voldoende zware fundering toe te passen om trillingen te voorkomen. Ten aanzien van flora en fauna is op de locatie een verblijfplaats aangetroffen van een dwergvleermuis. Gelet op de effecten en de mitigerende maatregelen die worden genomen, is hiertoe op 13 juni 2019 een ontheffing verleend. Tot slot, is ook een bomeninventarisatie uitgevoerd. Aan de hand daarvan is beoordeeld dat de bomen aan de spoorzijde en de bomen ter plaatse van de nieuwbouw verwijderd kunnen worden, mits deze voldoende gecompenseerd worden. In totaal worden 20 bomen gekapt, maar worden 22 stuks nieuwe bomen geplant.

6) Duurzaamheid

Voor het plan is een duurzaam installatieconcept opgesteld. Belangrijke onderdelen hierin zijn de toepassing van bodemwisselaars, combiwarmtepompen, vloerverwarming/verkoeling, energiezuinige ventilatie op natuurlijke wijze met CO₂ sturing en circa 4 zonnepanelen per appartement; zodat een EPC van 0,2 wordt verkregen in plaats van de wettelijke eis van 0,4.

7) Financiën

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst op grond van afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening gesloten. In deze overeenkomst is ook vastgelegd dat de initiatiefnemer / exploitant eventuele planschade voor zijn rekening neemt. Kostenverhaal is hiermee verzekerd, waardoor het project economisch uitvoerbaar is. Een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

8) Burgerparagraaf / procedure

Inspraakfase

Op het voorontwerpbestemmingsplan waren drie inspraakreacties ontvangen. Naar aanleiding van één van deze reacties is het ontwerpbestemmingsplan in beperkte mate aangepast zoals uiteengezet in de raadsinformatiebrief van het ontwerp bestemmingsplan ([regnr. 8954004](#)).

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoff van Hollantlaan 7' heeft met ingang van 11 juni 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Er zijn gedurende de termijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijziging

In de verbeelding zijn twee kleine wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van het bouwvlak aan de westzijde van het perceel en de hoogteaanduiding van 10,5 meter. Het betreffen ondergeschikte verschuivingen, om zo het bouwplan volledig in overeenstemming te brengen met de verbeelding. De wijzigingen zijn te zien in de bijgevoegde Lijst van wijzigingen.

Vervolprocedure

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

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.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

1. Toelichting en regels bestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 7
2. Verbeelding bestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 7
3. Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 7

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 8 oktober 2019;

overwegende, dat met ingang van 11 juni 2019 het ontwerpbestemmingsplan 'Hoff van Hollantlaan 7' 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;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 september 2019, regnr. 9233869;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet, de Crisis –en Herstelwet en de Wet ruimtelijke ordening

Besluit

1. het bestemmingsplan 'Hoff van Hollantlaan 7' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002419-1401 gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 7'. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002419-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. W.G. Amesz

drs. J.M.L.N. Mikkers