



Raadsvoorstel

Registratienummer 16059792
Raadsvergadering 2 juli 2024

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen

Met het plan maken we een divers woningbouwproject mogelijk op de plek van een voormalig saunacomplex. Hierin is ruimte voor 95 appartementen, waarvan 55% sociale huur (zorgwonen), 10% betaalbare koopwoningen en voor het overige vrije sectorappartementen.



Voorgesteld besluit

Het college van Burgemeester en Wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. de zienswijzen van reclamanten respectievelijk deels gegrond, ongegrond dan wel niet ontvankelijk te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen';
2. het bestemmingsplan 'Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002546-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen', vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002546-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aanleiding

Voorliggend voorstel is om een bestemmingsplan vast te stellen. Hiervoor is uw raad bevoegd gezag.

Om de ontwikkeling van 95 appartementen te realiseren, is een bestemmingsplan opgesteld. Uw raad is op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen, met inachtneming van de zienswijzen die naar voren zijn gebracht.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Bestemmingsplannen waarvan het ontwerp voor die datum ter inzage zijn gelegd, worden nog volgens het oude wettelijke regime (Wet ruimtelijke ordening) afgerond. Het voorliggende bestemmingsplan valt onder deze overgangsregeling.

Beoogd doel

De realisatie van 95 appartementen op de locatie Hoff van Hollantlaan 2-4 in Rosmalen mogelijk maken.

Het plan voor 95 appartementen is niet mogelijk binnen het geldende Omgevingsplan (waar de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 't Ven Hondsborg onderdeel van zijn geworden), waarin uitsluitend de functie cultuur en ontspanning is toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom nodig. Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan 'Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen' ter vaststelling aan (op basis van het overgangsrecht van de Omgevingswet).



Relevante besluitgeschiedenis

- Raadsinformatiebrief Ontwerpbestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen, d.d. 5 december 2023, reg.nr. [15529898](#)
- Raadsbesluit Vaststelling bestemmingsplan "'t Ven Hondsborg", d.d. 8 juni 2011, reg.nr. [11.0416](#)



Argumenten

1. **De zienswijzen zijn (deels) gegrond en geven ons aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.**

Er zijn tien zienswijzen ingediend (waarvan één buiten de termijn, die niettemin wel beschouwd is). De samenvatting en behandeling van de zienswijzen leest uw raad in de Nota zienswijzen bestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel). De zienswijzen leiden tot wijziging van het bestemmingsplan. Ambtshalve is het bestemmingsplan eveneens (beperkt) gewijzigd. We verwijzen daar voor naar Argument 2.



Onderstaand gaan we in op de hoofdpunten uit de zienswijzen.

Een groot deel van de zienswijzen is gericht op de verkeerssituatie van de Hoff van Hollantlaan. Reclamanten voeren aan dat er nu al veel verkeer op deze weg rijdt, waar op dit moment overlast van wordt ondervonden (verkeersveiligheid, geluid -en trillingsoverlast); zij voeren aan dat dit plan die hinder verergert. Hierbij wordt ook gevraagd om de eerder aangekondigde verkeersmaatregelen in deze straat. Eén van de reclamanten met dit bezwaar is de bewonersorganisatie van het nieuwe pand aan de Hoff van Hollantlaan 6 die stelt dat zij niet uitgenodigd is voor de tweede ronde van de omgevingsdialog.

Met de bestemmingsplanwijziging is planologisch gezien geen sprake van een toename van verkeer (t.o.v. de huidige bestemming Cultuur en Ontspanning). Dit plan maakt eventuele bestaande overlast dus niet erger.

Bovendien kan de feitelijke verkeerstoename ten opzichte van de huidige situatie (aangezien het terrein braakliggend is) worden opgevangen binnen de capaciteit van de weg. In een separaat proces wordt door de gemeente in samenspraak met de omgeving gekeken naar mogelijke verkeersmaatregelen om de huidige verkeerssituatie op de Hoff van Hollantlaan te verbeteren. Dit staat echter los van dit bestemmingsplan.

Daarnaast blijkt uit navraag bij de initiatiefnemer dat de bewoners van het nieuwe pand inderdaad per abuis niet uitgenodigd zijn voor de tweede ronde van de dialoog. Wij betreuren dit. In de eerste ronde was het pand nog in aanbouw. Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (met mogelijkheid om zienswijzen in te dienen) hebben zij alsnog ruimte gehad om input te geven of bezwaren te uiten. Vanuit de gemeente zijn omwonenden voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan hierover met een brief op de hoogte gebracht.

Verder is door het waterschap Aa en Maas een zienswijze ingediend in verband met de A-watgang aan de zuidzijde van het plangebied. Het waterschap voert aan dat de beoogde parkeerplaatsen in dit woningbouwplan in de onderhoudsstrook van deze watgang niet aanvaardbaar zijn. Wij hadden naar onze mening in het ontwerpbestemmingsplan zo goed mogelijk rekening gehouden met de belangen van het waterschap, als het gaat om de onderhoudszone van de A-watgang aan de zuidzijde van het plangebied. Namelijk door de opname van een dubbelbestemming en een maatwerkoplossing. Dit bleek voor het waterschap echter geen afdoende oplossing.

Naar aanleiding van de zienswijze is een aantal keer overleg gevoerd met het waterschap over mogelijke oplossingen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot overeenstemming over een licht aangepast bouw-/inrichtingsplan. De wijziging betreft een verschuiving van het fietsparkeren van de achterkant naar de zijkant van het gebouw, en een lichte verschuiving (ca. 0,6 m.) van de gebouwen zelf naar de straatzijde van de Hoff van Hollantlaan, waardoor de parkeerplaatsen verder van de watgang komen te liggen. Daarmee wordt de huidige onderhoudsstrook van de A-watgang gerespecteerd en dus ongemoeid gelaten. Op de meest zuidelijke parkeerstrook van het plan, die nog voor een klein deel in de onderhoudszone ligt zoals deze is vastgelegd in de Waterschapsverordening, komen grasbetontegels te liggen. Ook wordt de bestaande haag verwijderd. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen op de verbeelding en in de planregels:

- Op de verbeelding heeft de huidige onderhoudsstrook, ten zuiden van het plan, de bestemming Groen gekregen in plaats van bestemming Verkeer – verblijfsgebied
- Op de verbeelding is binnen de (nieuwe) bestemming Groen, een functie-aanduiding 'specifieke vorm van groen - onderhoudsstrook' opgenomen en in artikel 3.1 van de planregels verwerkt. Ter plaatse van de aanduiding zijn uitsluitend onverharde paden en groen zonder opgaande beplanting of bomen toegestaan.
- Op de verbeelding is voor de zuidelijke parkeerstrook, binnen de bestemming Verkeer – verblijfsgebied, de functie-aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – verblijfsgebied – half verhard' opgenomen en in artikel 4.1 van de planregels verwerkt. Ter plaatse van de aanduiding is uitsluitend groen, water, verblijf, verblijfsgebied, halfverhardingen en verkeer- en parkeervoorzieningen (onverhard en/of halfverhard) toegestaan.
- Op de verbeelding zijn diverse beperkte wijzigingen in de bestemmingen Wonen, Verkeer – Verblijfsgebied en Groen doorgevoerd, als gevolg van het licht aangepaste inrichting/bouwplan. Dit is duidelijk weergegeven in de Lijst van wijzigingen.
- In de planregels is in de bestemming Waterstaat – Waterlopen in artikel 7.4.2 een uitzondering van de vergunningsplicht voor het aanleggen van parkeervoorzieningen en halfverhardingen opgenomen (ter plaatse van de functie-aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – verblijfsgebied – half verhard').
- Bijlage 1 van de planregels is aangepast, vanwege het gewijzigde Landschapsplan, als gevolg van het aangepaste inrichting/bouwplan. Ook art. 5.2.6 van de planregels is aangepast op de datum van het plan.

Tot slot was het verzoek van het waterschap om de A-watgang zelf positief als 'Water' te bestemmen. Uit onze nadere analyse blijkt echter dat deze gronden niet in eigendom zijn van ontwikkelaar. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn deze gronden daarom buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelaten. Zie ook de beschrijving onder het kopje 'Ambtshalve wijzigingen' bij Argument 2.



Een zienswijze van een belangenorganisatie ziet op het bomenaspect. Volgens deze organisatie is de voorgenomen kap van zes bomen op het terrein niet zorgvuldig afgewogen. Zij stelt dat het bomenbelang niet leidend is geweest. Wij vinden dat het bomenbelang wel degelijk afgewogen is, maar nog niet voldoende in het plan beschreven was. Naar aanleiding daarvan is een extra notitie gemaakt en is de afweging explicieter opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De zienswijze geeft echter geen aanleiding tot aanpassing van het juridische bindende deel (verbeelding en/of regels) van het bestemmingsplan of van het inrichtingsplan.

Een andere reclamant vindt de kap van drie populieren en de parkeerplaatsen aan de voorzijde bezwaarlijk. Hierdoor zou het groene uitzicht verdwijnen en mede door de bouwhoogte van 10,5 meter ontstaat volgens deze reclamant inkijk in de woning. Echter, wij menen dat door dit plan geen sprake zal zijn van een aantasting van privacy van reclamanten en dat ruimschoots wordt voorzien in een compensatie van de te kappen bomen. Daarbij verwijzen we ook naar de aan de toelichting toegevoegde notitie over bomen.

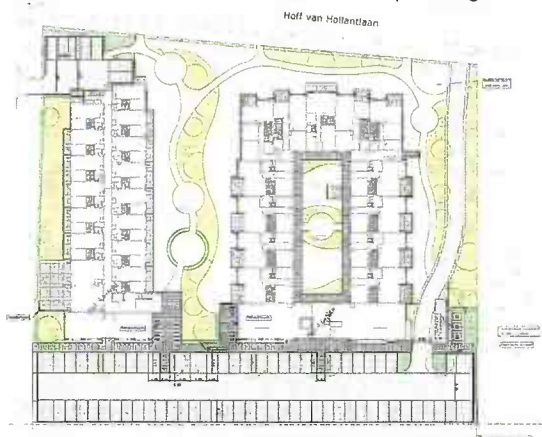
In een andere zienswijze wordt betoogd dat de positionering van de hoofdingangen van de nieuwe gebouwen verkeerd gekozen zou zijn. Die zouden aan de straatzijde moeten worden gelegd. Wij delen deze mening niet en vinden dat de stedenbouwkundige motivering deugdelijk is.

Een andere zienswijze heeft betrekking op de beoogde doelgroep in een deel van het plan: zorgbehoevende jongeren met psychische of psychosociale kwetsbaarheid die niet of onvoldoende regie over hun eigen leven kunnen voeren. Reclamant vreest door de hoeveelheid kleine woningen in combinatie met deze doelgroep voor negatieve effecten op de leefomgeving en veiligheid voor de omgeving. Volgens ons is er geen reden om aan te nemen dat deze doelgroep overlast gaat veroorzaken in de omgeving.

2. Het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en maakt de ontwikkeling van 95 appartementen mogelijk. Ambtshalve hebben wij ook reden gezien om het bestemmingsplan beperkt te wijzigen.

Planopzet

Het bestemmingsplan 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.



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 overige deel van het woonprogramma (35%) behoort tot de categorie 'vrije sector'. Met het realiseren van zorgwoningen (voor jongeren met psychische kwetsbaarheid met 24-uurszorg) 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 verleend (er waren geen zienswijzen hiertegen ontvangen). 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 de overige inhoud van het bestemmingsplan verwijzen wij uw raad naar bijlagen 3, 4 en 5 van dit raadsvoorstel.

Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan is ambtshalve ook een aantal ondergeschikte wijzigingen aangebracht. Deze wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de verbeelding en/of planregels, te weten:

- Op de verbeelding een aanpassing van de begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan, samen met een verschuiving van een dubbelbestemming.
- Op de verbeelding een aanpassing van de functieaanduiding voor het geluidsscherm van de buitenruimte voor het westelijke gebouw.
- Op de verbeelding een aanpassing van de benaming van de functieaanduiding van zorgwoningen (bestemming Wonen), en in de planregels dezelfde wijziging van de benaming.

Het is gebleken dat de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' (t.b.v. beheer en onderhoud van de watergang) per abuis op de verkeerde plek was gelegd (aan de zuidzijde van de watergang, waar vanwege het spoor geen beheer mogelijk is). Bovendien zijn die gronden niet in eigendom van de initiatiefnemer. De dubbelbestemming is daarom verschoven naar de noordzijde van de watergang en de begrenzing van het plangebied is aangepast op het kadastraal eigendom.

Het is daarnaast gebleken dat de functieaanduiding voor het geluidsscherm voor de buitenruimte van het westelijke gebouw van onvoldoende omvang was in het ontwerpbestemmingsplan en ook niet volledig op de juiste positie lag. Conform het akoestisch onderzoek, is deze functieaanduiding aangepast op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.

Tot slot is ook de naam van de functieaanduiding voor zorgwoningen (bestemming Wonen) gewijzigd om deze passender te maken (van 'zorgwoning' naar 'specifieke vorm van wonen – zorgwoningen').

De wijzigingen zijn opgenomen in de Lijst van wijzigingen (bijlage 2 bij dit raadsvoorstel).

3. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Financiële afspraken over de planontwikkeling zijn vastgelegd in een overeenkomst met de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is aan te merken als een anterieure overeenkomst in de zin van 6.24 Wet ruimtelijke ordening. Hiermee is kostenverhaal anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is.



Kanttekeningen en risico's

N.v.t.



Financiën

Hiervoor wordt verwezen naar Argument 3.



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.



Participatie en communicatie

Omgevingsdialoog en vooroverleg

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd over het concept plan. Ook is voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan het vooroverleg met instanties gevoerd.

We verwijzen voor de samenvatting van de resultaten van de omgevingsdialoog en van het vooroverleg naar p.5 en p.6 van de raadsinformatiebrief Ontwerpbestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen (onder kopje Inhoud): [15529898](#). Voor de volledig verslaglegging van de omgevingsdialoog verwijzen we naar bijlage 4 van de betreffende raadsinformatiebrief.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 11 december 2023 tot en met 22 januari 2024. Iedereen kon schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er zijn tien zienswijzen ingediend (waarvan één buiten de termijn). De behandeling van de zienswijzen leest uw raad in de Nota zienswijzen bestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen bij dit raadsvoorstel (bijlage 1). De zienswijzen hebben geleid tot wijziging van het bestemmingsplan, zoals is beschreven bij Argument 1 in dit raadsvoorstel.

Vervolprocedure

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, leggen wij het plan gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers



Bijlagen

1. Nota zienswijzen bestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen
2. Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen
3. Bestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen (toelichting en regels)
4. Bestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen (verbeelding)
5. Bestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen (bijlagen bij de toelichting)
6. Zienswijzen compleet (geanonimiseerd)

Registratienummer

16059792

Bevoegdheid raad

kaderstellend

Portefeuillehouder

P. Slikker

Commissie

Omgeving: 18 juni 2024

Sector/Afdeling

SO/ROS

Inlichtingen

J.M.H. Helming

j.helming@s-hertogenbosch.nl



Besluit van de raad

Registratienummer 16059792

Raadsvergadering 2 juli 2024

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,
gezien het voorstel van college van 28 mei 2024,

besluit:

1. de zienswijzen van reclamanten respectievelijk deels gegrond, ongegrond dan wel niet ontvankelijk te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen';
2. het bestemmingsplan 'Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002546-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen', vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002546-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch van 2 juli 2024

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,

De Griffier,

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Minkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 2 juli 2024
CONFORM BESLOTEN

Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen'

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen')**



I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen" heeft met ingang van 11 december 2023 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. De terinzagelegging is bekendgemaakt in het Gemeenteblad d.d. 8 december 2023 en via de gemeentelijke website. De stukken lagen vanaf 11 december 2023 gedurende 6 weken in de publieksruimte van het Stadskantoor ter inzage. Daarnaast waren ze in te zien via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en een link op de gemeentelijke website.

II. De ingediende zienswijzen / ontvankelijkheid

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 10 zienswijzen ingediend:

1. Reclamant sub 1, wonend te Rosmalen, d.d. 18 december 2023
2. Reclamant sub 2, wonend te Rosmalen, d.d. 29 december 2023
3. Reclamanten sub 3, gevestigd te 's-Hertogenbosch en Den Dungen, d.d. 8 januari 2024
4. Reclamant sub 4, gevestigd te 's-Hertogenbosch, d.d. 11 januari 2024
5. Reclamanten sub 5, wonend te Rosmalen, d.d. 12 januari 2024
6. Reclamant sub 6, wonend te Rosmalen, d.d. 17 januari 2024
7. Reclamant sub 7, wonend te Rosmalen, d.d. 19 januari 2024
8. Reclamant sub 8, wonend te Rosmalen, d.d. 20 januari 2024
9. Reclamant sub 9, wonend te Rosmalen, d.d. 21 januari 2024
10. Reclamant sub 10, gevestigd te Rosmalen, d.d. 23 januari 2024

De termijn van terinzagelegging zou eindigen op zondag 21 januari 2024. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een in de wet gestelde termijn die op een zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Dit betekent in dit geval dat de termijn wordt verlengd tot en met maandag 22 januari 2024.

De eerste negen zienswijzen van reclamanten, zoals in het bovenstaande overzicht weergegeven, zijn binnen de termijn ontvangen c.q. verzonden en daarmee ontvankelijk. De tiende zienswijze is buiten de termijn ontvangen en daarmee niet ontvankelijk. Niettemin hebben wij de inhoud ervan volledigheidshalve wel beschouwd en in deze nota beschreven.

III. Samenvatting ingediende zienswijzen

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat in de nota opgenomen. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige ingediende zienswijzen bij de opstelling van het antwoord, cursief weergegeven, zijn betrokken. De zienswijzen, zoals deze zijn ontvangen, liggen, in het kader van de (verdere) besluitvorming, ook volledig ter inzage bij de gemeenteraad.

1. Reclamant sub 1

Reclamant stelt dat door dit plan van 95 appartementen de verkeersdruk op de Hoff van Hollantlaan groter wordt. Reclamant verwacht overlast door parkeerbewegingen en door het extra verkeer. Op dit moment ervaart reclamant al veel last van de overgang tussen gladde klinkers en de normale klinkers. Deze hinder zal in frequentie toenemen door dit plan, aldus reclamant.

Reclamant geeft aan tegen het plan zelf geen bezwaar te hebben maar vindt de verkeerssituatie op dit moment al tegen de grenzen aan lopen, in het bijzonder voor fietsers, en dit plan maakt dat nog gevaarlijker. Reclamant doelt op de situatie om vanuit de Hoff van Hollantlaan maar ook vanuit de P. Hordijkstraat met de fiets op het dubbele fietspad aan de overzijde van de Deken van Roestellaan te komen. Dat is volgens reclamant rondom de spits bijna onmogelijk. Dit komt door de drukke Deken van Roestellaan, maar ook door het smalle dubbele fietspad. Reclamant is ook al twee keer aangereden. De omgeving is volgens reclamant niet geschikt voor inpassing van nog meer woningen als er niets wordt gedaan aan de onveilige situatie voor fietsverkeer.



Overlast door overgang gladde klinkers / normale klinkers

Wij nemen aan dat reclamant doelt op geluidsoverlast door de hem genoemde overgang van gladde klinkers naar normale klinkers. Dit betreft de bestaande situatie op de Hoff van Hollantlaan. Zoals we hieronder beargumenteren, is er geen sprake van een toename van verkeer ten opzichte van de huidige planologische situatie. Derhalve is er ook geen sprake van een toename van geluidsoverlast. Dit geldt ook voor het aspect trillingen. De nieuw te bestemmen situatie (woningen) zal in een mindere hoeveelheid verkeer – en daarmee trillingen en geluid - resulteren dan de huidige planologische situatie (bestemming Cultuur en ontspanning) nu toelaat.

Dit wordt ook gestaafd door de geluidsberekeningen van het bestemmingsplan. Deze berekeningen laten zien dat als gevolg van het verkeerslawaaï over de Hoff van Hollantlaan wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB op de geplande nieuwe woningen. Aangezien de achtergevel van de woning van reclamant zich op een grotere/dubbele afstand van de weg bevindt dan de nieuwe woningen, wordt ook op de woning van de reclamant voldaan aan de voorkeurswaarde (van 48 dB) voor het wegverkeerslawaaï.

Verkeer

Om het aantal verkeersbewegingen van de toekomstige functie te prognosticeren, wordt gebruikgemaakt van kengetallen van het CROW (ASVV, 2021). Deze kengetallen kennen een bandbreedte. Op grond van deze kengetallen kent het beoogde woningbouwprogramma van dit plan een verkeersgeneratie van 432 motorvoertuigen per etmaal. Dit getal gaat uit van een worstcase-scenario, de hoogste bandbreedte. We verwijzen ook naar paragraaf 4.1.2 van de Toelichting van het bestemmingsplan.

De verkeersgeneratie van de nieuwe functie moet planologisch vergeleken worden met de functie die op dit moment in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (waar het nu vigerende bestemmingsplan onderdeel van uitmaakt) is toegestaan. De voormalige functie betrof een wellnesscentrum en de huidige planologische bestemming is 'Cultuur en ontspanning' met een maximale bouwhoogte van 6 meter en verplicht plat dak. De verkeersgeneratie van een wellnesscentrum bedraagt 8,7 – 9,8 per 100 m². Het voormalige wellnesscentrum was ongeveer 2.450 m² bvo groot, wat neerkomt op ca. 213 – 240 motorvoertuigen per etmaal. De huidige planologische bestemming biedt echter ruimte voor een omvangrijkere voorziening, waarmee een hogere verkeersbelasting gepaard gaat; namelijk: ca. 2.815 m² (50% van het bouwvlak) over 2 bouwlagen = ca. 5.630 m². Dit komt neer op ca. 490 – 552 motorvoertuigen per etmaal.

Deze verkeersgeneratie volgens het huidige planologisch regime (490 tot 552 motorvoertuigen per etmaal) is hoger dan het beoogde woningbouwprogramma van dit nieuwe bestemmingsplan (432 motorvoertuigen per etmaal). Planologisch gezien, is er met het nieuwe bestemmingsplan dus sprake van een vermindering van de verkeersbewegingen ten opzichte van het huidige planologisch regime.

Niettemin zullen we hieronder een beschouwing geven van de verkeersgeneratie van het nieuwe plan in relatie tot het verkeersmodel en de huidige verkeerssituatie.

De Hoff van Hollantlaan is een voormalige 50 km/u-weg waar de lijnbus gebruik van maakte. In de periode 2000 – 2010 is deze weg in het kader van Duurzaam Veilig gedegradeerd naar een 30 km/u erftoegangsweg. Voor erftoegangswegen binnen de kom, ligt de maximaal acceptabele intensiteit conform Duurzaam Veilig op ca. 5.000 – 6.000 motorvoertuigen/etmaal, maar hogere aantallen komen ook voor. Kijkend naar de intensiteiten op de Hoff van Hollantlaan, ligt de toekomstige etmaalintensiteit inclusief dit woningbouwplan – te weten 2.300 motorvoertuigen per etmaal - nog ver onder de maximale acceptabele grens (bron: verkeersmodel 's-Hertogenbosch, modeljaar 2030, gebaseerd op BBMA 2022).

Bij deze intensiteiten is een rijbaan met gemengd verkeer mogelijk en dit wordt juist in het kader van 30 km/u gestimuleerd. De Hoff van Hollantlaan sluit aan op de Deken van Roestellaan en de T.M. Kortenhorstlaan, beide twee gebiedsontsluitingswegen, waar het verkeer van het beoogde initiatief diverse keuzemogelijkheden heeft en opgaat in het heersende verkeersbeeld. Kijkend naar de drukste aansluiting, de voorrangskruising met de Deken van Roestellaan en de Hoff van Hollantlaan, is de (feitelijke) toename van verkeer niet in die mate dat een onacceptabele verkeerssituatie ontstaat. Er zijn vergelijkbare situaties (in de buurt) die een hogere verkeersintensiteit kennen en waar de verkeerssituatie op orde is. De omliggende wegenstructuur kan dit aantal verkeersbewegingen daarom in beginsel probleemloos verwerken.



Ondanks bovenstaande onderbouwing zijn de initiatiefnemer en de gemeente bereid een investering te doen in het nemen van extra snelheidsremmende maatregelen op de Hoff van Hollantlaan. Omdat het toepassen van de maatregelen geen verband houden met de planontwikkeling, wordt dit in een separaat proces opgepakt. In dat proces wordt ook ingegaan op klachten ten aanzien van de huidige situatie, zoals over de snelheid en verkeerssituatie. De eerste gesprekken zijn al gevoerd.

Conclusie zienswijze reclamant sub 1:

De zienswijze is ongegrond en heeft derhalve niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Reclamant sub 2

Reclamant geeft aan niet tegen het plan zelf te zijn, maar vraagt rekening te houden met een aantal aspecten. In het plan is al een aantal eerdere opmerkingen uit de wijk Kattenbosch verwerkt. Het zou voor reclamant fijn zijn als deze dadelijk ook in het echt meegenomen worden en niet vervallen (zoals beukenhaag aan straatzijde).

De beukenhaag aan de straatzijde (Hoff van Hollantlaan) blijft inderdaad behouden. Dit is ook als uitgangspunt/voorwaarde opgenomen in het Landschapsplan (p.5).

Reclamant stipt aan dat er nog een aantal zaken open staat, te weten:

- De verlichting van het plan zou niet richting het Kattenbosch moeten komen of zou omhoog moeten schijnen. Hier zou nog naar gekeken worden, ook vanwege de vleermuizen.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij bij het opstellen van het verlichtingsplan hier rekening mee zal houden.

Daarnaast geldt voor de uitvoering inderdaad een aandachtspunt voor vleermuizen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan:

“Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op opgaand groen te worden vermeden.”

- Het geluid van het spoor en de T.M. Korstenhorstlaan over de inrit. Hier zou ook nog naar gekeken worden. Een scherm langs het spoor zou geen optie zijn, maar mogelijk kan dit op een andere manier gedempt worden?

Om de hoeveelheid spoorlawaaai te laten verlagen wordt met het plan inderdaad geen geluidsscherm langs het spoor toegepast. Ook stillere treinen, lagere rijsnelheden op dit traject of andere geluidreducerende voorzieningen op of aan het spoor zijn financieel niet redelijk (de kosten zijn te hoog voor zulke voorzieningen ten opzichte van het aantal te realiseren woningen). De maatregelen voor geluid op of nabij de nieuwe woningen zijn in en aan het nieuwe woonpand gerealiseerd. Deze maatregelen resulteren in een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen. Ze sluiten ook aan bij het gemeentelijk ‘hogere waardebeleid geluid’. We verwijzen voor een verdere beschrijving van het geluid van het spoor primair naar paragraaf 4.2.2. van de plantoelichting van het bestemmingsplan, p.30 t/m 33 inzake het railverkeerslawaaai.

Wat betreft geluid van wegen, verwijzen we naar dezelfde paragraaf, maar dan naar pagina 30. Uit deze paragraaf en het hogere waardebesluit geluid, blijkt dat dit plan voldoet aan de wettelijke normen en het gemeentelijk geluidsbeleid. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd bij de nieuwe woningen.

- Meerdere mensen uit het Kattenbosch hebben volgens reclamant aangegeven liever geen drempels op de Hoff van Hollantlaan te hebben vanwege negatieve ervaringen ermee (zoals afremmen, lawaai door optrekken, stuiiterende busjes etc). Reclamant stelt als alternatief voor: S-bochten met groen.

- Reclamant vraagt ook geluidsreducerende bestrating toe te passen voor zowel de inrit naar de appartementen als op de Hoff van Hollantlaan.

De initiatiefnemer en de gemeente zijn bereid een investering te doen in het nemen van extra snelheidsremmende maatregelen op de Hoff van Hollantlaan. Omdat de planontwikkeling



verkeerskundig ingepast kan worden in de omgeving en er geen specifieke verkeersmaatregelen voortvloeien als direct gevolg van de ontwikkeling zelf, wordt dit in een separaat proces opgepakt. In dat proces wordt ingegaan op suggesties en signalen ten aanzien van de huidige situatie, zoals over de snelheid en verkeerssituatie. De ideeën van reclamanten over de inrichting en toepassen van geluidsreducerende materialen zullen daarin ook worden meegenomen. Daarbij wordt opgemerkt dat geluidsreducerende bestrating op het parkeerterrein (van het plan) geen significant effect zal hebben op de geluidsuitstraling van dit terrein. Motorvoertuigen op het parkeerterrein rijden er immers met lage snelheid en de afstand tot de nabije woningen is ruim (circa 50 meter).

- Indien er straks geheid moet worden, zou het voor reclamant fijn zijn als er schroefheipalen of andere (minder geluid producerende) methoden gebruikt worden.

De initiatiefnemer zal aan de dan geldende wet -en regelgeving voor bouwen moeten voldoen. De wijze van heien is nog niet bekend.

Conclusie zienswijze reclamant sub 2:

De zienswijze is ongegrond en heeft derhalve niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Reclamant sub 3

Bestemmingsplantoelichting / toepassen bomenbeleidsplan

Reclamant geeft aan dat gemeenten het opstellen van een bestemmingsplan steeds vaker uitbesteden aan externe bureaus. De gemeente moet dan controleren of het bomenbeleid goed is toegepast en beschreven in het bestemmingsplan. Dat is hier onvoldoende gebeurd, aldus reclamant. Aangezien de gemeente dit bestemmingsplan ter visie heeft gelegd, spreekt reclamant hierop de gemeente aan, en niet de ontwikkelaar. De gemeente heeft het ter kennisgeving aangenomen, aldus reclamant, en niet voor het eerst. Als reclamant dit niet naar voren brengt, merkt zij op dat in haar ogen het aspect 'bomen' pas laat in het planologisch proces in beeld komt. Dat is in strijd met de uitgangspunten in het door de gemeenteraad vastgestelde Bomenbeleidsplan (2017).

We danken reclamant voor de inbreng en het meedenken. Wij delen de mening van reclamant echter voor het grootste deel niet. In het planproces is de werkwijze van het Bomenbeleidsplan gevolgd en is hier ook aan getoetst. De gemeente heeft de ontwikkelaar hier in het planproces ook op gewezen en heeft het plan dus niet slechts ter kennisgeving aangenomen.

Het is wel juist dat dit niet heel duidelijk beschreven stond in de toelichting van het bestemmingsplan, terwijl de afwegingen volgens het Bomenbeleidsplan wel zijn gemaakt. Naar aanleiding hiervan is een aanvullende notitie gemaakt, "Strategie bestaande bomen, Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen", d.d. 15 februari 2024. Hierin is beschreven hoe het plan is getoetst aan het gemeentelijk beleid op het gebied van bomen en is aan de hand van de resultaten van de bomeninventarisatie de zorgvuldige afweging beschreven, die is gemaakt in dit plan. De notitie is opgenomen in bijlage 15 van de plantoelichting. Hierin wordt ook beschreven dat in de nieuwe situatie ruimschoots wordt voorzien in compensatie door de aanplant van 31 nieuwe bomen.

De toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 3.3.4 aangevuld met de hoofdlijnen van deze notitie en motivering.

Reclamant geeft verder aan dat de gemeentelijke verordening 'Bomen, Water en Groen' het geldende bomenbeleid niet kan vervangen. De verordening hanteert een juridische toetsing op basis van een puntentelling en het bomenbeleidsplan een beleidsmatig afwegingskader.

Het bomenbeleidsplan geeft heldere richtlijnen en stelt duidelijke randvoorwaarden hoe om te gaan met bestaande bomen binnen bijvoorbeeld ruimtelijke ontwikkelingen. Het bomenbeleidsplan moet ook voorkomen dat bomen, die niet op de Groene kaart en lijst waardevolle monumentale bomen staan, vroegtijdig worden gekapt, aldus reclamant. Het bomenbeleidsplan en de verordening zijn twee verschillende entiteiten.

Deze redenering onderschrijven wij.

In de beschrijving van het gemeentelijk beleid in de toelichting van het bestemmingsplan, mist reclamant het bomenbeleidsplan. Indien de uitgangspunten voor bomen bij ruimtelijke projecten goed waren toegepast had deze uitkomst meegenomen kunnen worden in het juridisch afwegingskader van



de verordening. Deze stap is in dit plan overgeslagen, aldus reclamant. Het bomenbeleidsplan valt in de toelichting van het bestemmingsplan slechts 1 keer (afsluitende zin).

De door reclamant genoemde stap is niet overgeslagen, zie ook de beschrijving die hierboven is opgenomen. Omdat dit nog onvoldoende naar voren kwam in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, is de notitie 'Strategie bestaande bomen, Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen' opgesteld en is de toelichting van het bestemmingsplan hierop aangevuld (zie hierboven).

Werkwijze bomenbeleidsplan

Reclamant stipt aan dat één van de doelen in het bomenbeleidsplan is om bomen in het planproces vroegtijdig in beeld te brengen en mee te nemen in het ontwerpproces. Daarbij moet een bomeninventarisatie worden gemaakt met een kleuren pallet. Groen is waardevol of monumentaal en dient te worden meegenomen in het ontwerp, geel zoveel mogelijk meenemen in het inrichtingsplan (buitenruimte) en rood kappen en compenseren. Daarnaast is er nog de drietrapsbenadering. De opties inpassen-verplanten en dan pas kappen/compenseren. Deze benadering uit het bomenbeleidsplan zien we niet terug in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan. Het heeft er volgens reclamant de schijn van dat de ontwikkelaar en de gemeente het bomenbeleidsplan hebben ingewisseld voor de nieuwe verordening (en haalt hierbij een citaat aan uit het bestemmingsplan om dit kracht bij te zetten). Dat kan volgens reclamant niet de bedoeling zijn.

Zie de hierboven opgenomen beantwoording. Het bomenbeleidsplan is niet omgewisseld voor de verordening.

De verordening kan het bomenbeleidsplan van 2017 niet vervangen. Het bomenbeleidsplan hanteert immers andere richtlijnen en uitgangspunten dan de verordening. De kracht van dit bomenbeleidsplan is dat bomen leidend worden gemaakt aan de voorkant van het planproces (en niet volgend). Dat is de winst van het plan, maar dan moet die werkwijze wel worden gevolgd.

Zie de hierboven opgenomen beantwoording.

Reclamant haalt een ander citaat uit de toelichting van het bestemmingsplan aan en stelt dat de zinsnede "Om de effecten van het plan op de bomen" erop duidt, dat er al een ontwerp lag voordat de bomen werden geïnventariseerd. Dat is in strijd met de uitgangspunten in het bomenbeleidsplan, waarin de bomen leidend zijn en niet volgend.

Reclamant stelt: de ontwikkelaar komt met een panklaar plan, en, neemt de inventarisatie ruim, waardoor de indruk wordt gewekt dat er maar een paar bomen hoeven te wijken. Ook heeft de ontwikkelaar niet de moeite genomen om Bomeneffectanalyse op te stellen en de bomenbeleidsmedewerker van de gemeente is niet in stelling gebracht, aldus reclamant.

Reclamant geeft aan dat de te kappen bomen op het perceel vergunningsvrij zijn, en stelt dat tijdens de sloop van de sauna de opdrachtgever een markante boom, die centraal op het perceel stond, gekapt heeft. Doordat er geen kapvergunningsplicht vanuit de verordening geldt, moet het bomenbeleidsplan nu juist voorkomen dat er vroegtijdig bomen verdwijnen, die wel kunnen worden ingepast in een nieuw ontwerp.

In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft, is er wel een bomeninventarisatie uitgevoerd (bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Ook was een nadere motivatie voor de bomenkap opgenomen in bijlage 15 van de toelichting. We merken overigens op dat in het proces wel een gemeentelijk bomenspecialist bij de toetsing en afstemming betrokken was.

Juist omdat de bomen inderdaad niet kapvergunningsplichtig zijn, maar de gemeente wel het belang ervan heeft onderkend, is toch een bomeninventarisatie uitgevoerd en is de werkwijze van het bomenbeleidsplan gevolgd. We verwijzen daarvoor naar de aanvullende notitie "Strategie bestaande bomen, Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen".

Reclamant vraagt zich af, waarom telkens opnieuw moet worden begonnen, terwijl bestaande kwaliteit kan worden meegenomen. Het duurt weer een generatie voor er een vergelijkbare boom is terug gegroeid. Dit is ook van belang in het kader van het halen van de klimaatdoelstellingen en in lijn met de doelstellingen uit het bomenbeleidsplan.



Wij begrijpen deze stelling goed, maar hierin is een zorgvuldige afweging van belangen gemaakt, gelet op gehele kwaliteit van het plan en ook gelet op de doelstellingen van het bomenbeleidsplan. We verwijzen ook naar de aanvullende notitie "Strategie bestaande bomen, Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen".

Reclamant citeert de motivatie voor de bomenkap uit het bestemmingsplan, maar stelt dat deze motivatie geen afweging betreft. Er is geen inpasbaarheidsonderzoek uitgevoerd op basis van de richtlijnen uit het bomenbeleidsplan. Ook blijkt uit het citaat dat de ontwikkelaar niet bij de les heeft gehouden. Reclamant noemt dat 'ten tijde van de mail' er al een uitgewerkt ontwerp lag. Reclamant stelt dat de ontwikkelaar, zonder enig overleg met stakeholders of de bomenbeleidsmedewerker van de gemeente, besloten heeft dat alle zes de bomen niet te handhaven zijn. Maar juist omdat de bomen vergunningsvrij gekapt kunnen worden, moet de gemeente juist de ontwikkelaar (vroegtijdig) informeren over het bomenbeleidsplan. De motivatie rammelt volgens reclamant; de bomen zijn niet leidend, maar volgend geweest.

Zoals hierboven beschreven, is er wel een bomeninventarisatie uitgevoerd en is daarbij een zorgvuldige ruimtelijke afweging gemaakt. Het is verder niet duidelijk wat bedoeld wordt 'ten tijde van de mail' of met 'verzoeker' waar reclamant over spreekt. Er is ook overleg geweest met de gemeentelijke bomenspecialist.

Daarnaast hebben wij als gemeente de ontwikkelaar bevraagd om een nadere motivering ten aanzien van de inpassing van bomen. De stelling van reclamant over het niet bij de les houden, klopt daarmee niet.

Reclamant haalt vervolgens nog een aantal citaten aan. Er wordt gesteld dat de drie platanen midden op de in te richten parkeerplaats staan. Dit is volgens reclamant feitelijk onjuist. De parkeerplaatsen staan gepland waar nu drie gezonde bomen staan. Over het citaat "De conditie van de bomen is goed, maar de kwaliteit is matig", zegt reclamant: dat is een contradictie. Over een aan te brengen toegang voor fietsers ter hoogte van boom nr.76 stelt reclamant dat dit besluit zonder overleg met de bomendeskundige is gemaakt. En dat ten aanzien van deze markante boom niks wordt gezegd over de status, conditie en toekomstverwachting.

Reclamant concludeert dat de motivatie om de betreffende bomen te kappen, voortkomt uit het prioriteit geven aan alle andere belangen. De bomen zijn niet leidend geweest, maar volgend geweest. De uitgangspunten uit het bomenbeleidsplan zijn niet of onvoldoende toegepast. Reclamant verzoekt dit wel te doen.

De conditie van de betreffende platanen hebben is goed. Dit betekent in feite dat deze op dat moment van inspectie goed in het blad zitten, de kleur is goed en ze vormen geen dood hout. Het oordeel 'kwalitatief matig' is waarschijnlijk gebaseerd op het feit dat deze bomen eerder geknot of gekandelaberd zijn en dat deze bij doorgroei van de nieuwe gesteltakken, zwakker worden en kunnen uitbreken. Met een ingreep kan weliswaar de vitaliteit worden verbeterd, maar dan nog zullen het geen bomen zijn met grote waardes voor de toekomst.

De zesde boom (nr. 76) was in 2020 reeds dood. Het is daarom logisch dat deze boom wordt gekapt in verband met de geplande toegang voor fietsers.

We verwijzen voor de punten van reclamant verder bovenstaande beantwoording en naar de aanvullende notitie "Strategie bestaande bomen, Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen". Daarin is uitgebreid beschreven hoe het belang van de bomen is meegewogen in het ontwerp. De initiatiefnemers hebben getracht een zorgvuldige afweging te maken welke bomen te vellen en welke te behouden. Oorspronkelijk stonden 6 bomen op de nominatie om geveld te worden. Door een wijziging in de plannen kan een van deze bomen behouden blijven en worden 5 bomen geveld. Gelet op de levensverwachting en de kwaliteit van deze bomen en in het licht van de forse woningbouwopgave van de gemeente 's-Hertogenbosch, hebben zowel de ontwikkelaar als de gemeente in het ontwerp een zwaardere gewicht toegekend aan, ook in andere opzichten, een ruimtelijk aanvaardbaar en haalbaar woningbouwplan. De ontwikkelaar (en de gemeente) hebben er daarom voor gekozen om de 5 bomen toch te vellen en 31 nieuwe bomen te planten op de locatie: daarmee is de situatie over 20 jaar meer gebaat dan met het behoud van deze 5 bomen (zie ook de aanvullende notitie hierover).



Conclusie zienswijze reclamant sub 3:

De zienswijze is deels gegrond en heeft geleid tot een nadere notitie die als bijlage toegevoegd is aan het bestemmingsplan, alsmede een wijziging in de toelichting van het bestemmingsplan. Er is geen aanpassing aan het bouw -of inrichtingsplan zelf doorgevoerd op grond van de zienswijze. De planregels en verbeelding, te beschouwen als het bindend juridisch kader, hoeven daarop niet te worden aangepast.

4. Reclamant sub 4

Inleiding

Reclamant heeft als organisatie (waterschap) al eerder kennisgenomen van het plan via het vooroverleg. Zij heeft daarbij geadviseerd op de waterbelangen, waarbij ook is gevraagd het aangepaste plan nogmaals voor te leggen, voordat het als ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Om een goede weging van het waterbelang bij het raadsbesluit te borgen, maakt het waterschap een zienswijze kenbaar op het ontwerpbesluit.

Obstakels in onderhoudsstrook/beschermingszone A-watergang

Direct grenzend aan de zuidzijde van het plangebied is een A-watergang gesitueerd. In het kader van het vooroverleg is dit ook kenbaar gemaakt. Aan de noordzijde van deze watergang geldt een beschermingszone met een breedte van 5 meter, gemeten vanaf de insteek ten behoeve van het doelmatig beheer en onderhoud. Aan de overzijde van deze watergang is deze beschermingszone 1 meter. Dat betekent dat het waterschap alleen vanaf de noordzijde het doelmatig onderhoud kan uitvoeren. Binnen deze beschermingszone is de keur/waterschapsverordening van toepassing.

De regelgeving stelt onder andere beperkingen aan het aanbrengen van obstakels. In het betreffende plan zijn binnen deze beschermingszone parkeerplaatsen, een hekwerk en een haag beoogd. Het realiseren van obstakels binnen de beschermingszone mag alleen als hiervoor door het waterschap een (water)vergunning is verleend. Een vergunning hiervoor wordt alleen verleend indien het beheer en onderhoud van de watergang niet belemmerd wordt. Er kan alleen een watervergunning worden verleend als aan de overzijde een obstakelvrije zone van 5 meter aanwezig is. Dat is volgens het waterschap in deze situatie echter niet het geval. Hierdoor kan vanuit de keur/waterschapsverordening geen watervergunning worden verleend.

Reclamant stelt dat de geplande parkeerplaatsen, het hekwerk en de haag hierdoor niet vergunbaar zijn, waardoor het plan niet haalbaar is. Zij verzoekt het stedenbouwkundig ontwerp zodanig aan te passen dat de beschermingszone van de A-watergang obstakelvrij blijft.

Wij hadden naar onze mening in het ontwerpbestemmingsplan zo goed mogelijk rekening gehouden met de belangen van het waterschap, als het gaat om de onderhoudszone van de A-watergang aan de zuidzijde van het plangebied. Met de dubbelbestemming Waterstaat – Waterlopen was een bouw en aanlegverbod opgenomen voor de betreffende beschermingszone/onderhoudszone. Ook was een maatwerkoplossing in de toelichting van het plan beschreven, zodat het jaarlijkse onderhoud zou kunnen plaatsvinden over de parkeerplaatsen.

Dit bleek voor het waterschap echter geen afdoende oplossing en heeft zij besloten de hierboven beschreven zienswijze in te dienen. Naar aanleiding van de zienswijze is een aantal keer overleg gevoerd met het waterschap waarin de mogelijke oplossingen besproken zijn. Dit heeft uiteindelijk geleid tot overeenstemming over een licht alternatief bouw/inrichtingsplan. De wijziging betreft een verschuiving van het fietsparkeren van de achterkant naar de zijkant van de gebouwen, en een lichte verschuiving van de gebouwen zelf (ca. 0,6 m.) naar de straatzijde van de Hoff van Hollantlaan. Daardoor wordt de huidige onderhoudsstrook van de A-watergang volledig gerespecteerd en dus ongemoeid gelaten. Op de meest zuidelijke parkeerstrook van het plan, die nog voor een klein deel in de onderhoudszone ligt zoals deze is vastgelegd in de Waterschapsverordening, komen grasbetontegels te liggen. Ook wordt de bestaande haag verwijderd.

Wijzigingen in vast te stellen bestemmingsplan

Bovenstaande afspraken zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan, samen met een verschuiving van de dubbelbestemming Waterstaat – Waterlopen die per abuis niet op de goede plek was neergelegd in het ontwerpbestemmingsplan (zie onderstaande beschrijving). Dit betekent dat de volgende aanpassingen zijn doorgevoerd:



- Op de verbeelding heeft de huidige onderhoudsstrook, ten zuiden van het plan, de bestemming Groen gekregen in plaats van bestemming Verkeer – verblijfsgebied
- Op de verbeelding is binnen de (nieuwe) bestemming Groen, een functie-aanduiding 'specifieke vorm van groen - onderhoudsstrook' opgenomen.
 - o In de planregels is een planregel toegevoegd, waaruit blijkt dat ter plaatse van die aanduiding uitsluitend is toegestaan: "onverharde paden en groen zonder opgaande beplanting of bomen" (artikel 3.1).
- Op de verbeelding is voor de zuidelijke parkeerstrook, binnen de bestemming Verkeer – verblijfsgebied, de functie-aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – verblijfsgebied – half verhard' opgenomen
 - o In de planregels is een planregel toegevoegd, waaruit blijkt dat ter plaatse van die aanduiding uitsluitend is toegestaan: "groen, water, verblijf, verblijfsgebied, halfverhardingen en verkeer- en parkeervoorzieningen (onverhard en/of halfverhard)" (artikel 4.1).
- Op de verbeelding zijn diverse beperkte wijzigingen in de bestemmingen Wonen, Verkeer – Verblijfsgebied en Groen doorgevoerd, als gevolg van het licht aangepaste inrichting/bouwplan. Dit is duidelijk weergegeven in de Lijst van wijzigingen.
- In de planregels is in de bestemming Wonen, in artikel 5.2.6, de datum van het Landschapsplan aangepast.
- In de planregels is in de bestemming Waterstaat – Waterlopen in artikel 7.4.2 een uitzondering van de vergunningsplicht voor het aanleggen van parkeervoorzieningen en halfverhardingen (zoals opgenomen in art. 7.4.1) opgenomen. Die uitzondering geldt uitsluitend ter plaatse van de functie-aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – verblijfsgebied – half verhard'.
- Bijlage 1 van de planregels is aangepast, vanwege het gewijzigde Landschapsplan, als gevolg van het aangepaste inrichting/bouwplan

Reclamant stelt in haar zienswijze verder dat de A-watgang in de verbeelding van het bestemmingsplan is aangemerkt met de hoofdfunctie 'verkeer' en met een dubbelbestemming 'Waterstaat—Waterlopen'. Dat is volgens het waterschap niet logisch en planologisch opmerkelijk, want deze A-watgang is de hoofdfunctie. Het verzoek is om deze bestemming aan te passen naar de hoofdfunctie 'Water'.

Vooropgesteld, de A-watgang is in het huidige bestemmingsplan 't Ven Hondsborg bestemd als 'Verkeer – Railverkeer', zonder verdere dubbelbestemming of bescherming. Binnen deze bestemming zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

In het ontwerpbestemmingsplan was ter hoogte van de watgang een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' opgenomen, om zo meer bescherming te kunnen bieden aan het beheer en onderhoud van de watgang. Het is echter gebleken dat deze dubbelbestemming in het ontwerpbestemmingsplan op de verkeerde plek is neergelegd: de dubbelbestemming was ingetekend op de watgang zelf en de zuidzijde daarvan (nabij het spoor), maar daar vindt dus geen onderhoud plaats. Bovendien is bij nadere analyse gebleken dat de watgang niet in eigendom is van het waterschap of van de initiatiefnemer, maar in eigendom is bij de railbeheerder.

Om bovenstaande redenen, is de dubbelbestemming in het vast te stellen bestemmingsplan verschoven naar de noordzijde van de watgang, startend vanaf de grens van het perceel van initiatiefnemer, tot en met de in de Waterschapsverordening vastgelegde beschermingszone van de A-watgang.

De begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan is ook hierop aangepast, zodat het plangebied alleen ziet op het eigendom van initiatiefnemer. Dit betekent ook dat de A-watgang zelf buiten het plangebied van het bestemmingsplan is gelaten en planologisch ongewijzigd blijft.

Volwaardige betrokkenheid in het proces

Het waterschap geeft aan in de toekomst graag goed betrokken te willen worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, om een zienswijzeprocedure te voorkomen.

In dit geval heeft wel vooroverleg plaatsgevonden, waarbij bleek dat het plan op meerdere vlakken niet goed was uitgewerkt. Er is destijds door het waterschap gevraagd om planwijzigingen informeel te bespreken, omdat het plan destijds op meerdere aspecten zou moeten worden aangepast. De



gemeente heeft er desondanks voor gekozen om het plan verder in procedure te brengen, aldus het waterschap.

Er heeft inderdaad op meerdere momenten vooroverleg plaatsgevonden met het waterschap. Eind 2022 is vroegtijdig een overleg met het waterschap georganiseerd. In dit overleg is de maatwerkoplossing van het vrijhouden van de parkeerplaatsen in de onderhoudsstrook van de watergang besproken en door het waterschap akkoord bevonden.

Met dit uitgangspunt is het plan dus verder ontwikkeld. In de daaropvolgende periode is, gelet op de haalbaarheid, besloten om af te zien van de ontwikkeling van een derde gebouw. Het plan werd afgeschaald naar twee gebouwen met 95 woningen, maar de uitgangspunten (zoals voor water) zijn verder gelijk gebleven. De veranderende opzet is naar het waterschap gestuurd en leidde ertoe dat het waterschap in mei 2023 een ander standpunt innam, vanwege voortschrijdend inzicht. In juni 2023 is er nogmaals gesproken met het waterschap, maar zonder een duidelijke oplossing. Eind juli 2023 is het gewijzigde uitgangspunt (dat parkeerplaatsen niet mogelijk zijn in de onderhoudsstrook) ook verwoord in de vooroverlegreactie van het waterschap op het concept bestemmingsplan.

Ook in de periode daarna is nog een aantal keer contact geweest met het waterschap. Er is dus geen sprake van het plan in procedure te brengen, zonder met het waterschap te hebben afgestemd. Het is wel zo dat we niet tot overeenstemming kwamen. Niettemin, gelet op de eerdere afstemming en de naderende inwerkingtreding van de Omgevingswet, is ervoor gekozen het plan in procedure te brengen.

Het waterschap stelt tot slot dat in de afgelopen periode vaker illegaal obstakels in de beschermingszone van categorie A-watergangen zijn geplaatst door de gemeente. Daarnaast stelt het waterschap dat er ook gronden worden uitgegeven door de afdeling grondzaken binnen de gemeente, zonder te controleren of er beperkingen gelden vanuit het waterschap. Hierdoor concludeert het waterschap dat er onvoldoende bewustzijn is binnen een aantal afdelingen van de gemeente over de beschermingszone van de categorie A- watergangen en de beperkingen die dit met zich mee brengt. Ondanks dat een regulier ambtelijk overleg is ingesteld tussen gemeente en waterschap, is dat nog blijkaar nog niet voldoende om dergelijke situaties te voorkomen, aldus het waterschap.

We vinden het jammer dat het waterschap dit gevoel heeft en nemen dit ter kennisgeving aan. Wij herkennen dit signaal niet.

Wat betreft het bezwaar dat door de afdeling Grondzaken binnen de gemeente gronden worden uitgegeven zonder controle op beperkingen vanuit het waterbelang, het volgende. Primair is het publiekrechtelijk regime leidend voor de toegestane activiteiten op een perceel. Allereerst en bovenal gelden dan ook de regelgeving vanuit het waterschap (Keur) en het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Indien nodig worden bij gronduitgifte door de gemeente (aanvullende) privaatrechtelijke beperkingen opgelegd op de betreffende gronden. Wij herkennen niet dat in deze praktijk problemen worden ervaren.

Conclusie zienswijze reclamant sub 4:

De zienswijze is deels gegrond en naar aanleiding daarvan zijn de wijzigingen zoals benoemd onder het kopje 'Wijzigingen in vast te stellen bestemmingsplan' doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan (zie ook Lijst van wijzigingen).

5. Reclamant sub 5

Extra parkeerplaatsen

Reclamanten merken een verandering op ten opzichte van de omgevingsdialoog van september 2023 en vinden dit een verslechtering: in het plan is nu opgenomen dat er 7 parkeerplaatsen aan voorzijde bij gebouw A komen, terwijl dat groen zou blijven. Dit zijn extra verkeersbewegingen die bij de parkeerplaats van Perron 3 uitkomen. Daar is het volgens reclamanten al heel druk en reclamanten "trillen het bed uit". Deze wijziging is onwenselijk en niet in lijn met het eerdere plan. Verzoek is om het oude plan aan te houden.

Daarnaast is de informatie in het ontwerpbestemmingsplan over de parkeerplaats van Perron-3 achterhaald. De nieuwe inrit van Perron-3 ontbreekt in de tekeningen. De parkeerplaats is volgens reclamanten wel degelijk heel druk, in tegenstelling tot wat in het plan hierover gezegd is. Zoals gezegd, levert dit trillingen op bij reclamanten. Dit plan vergroot dit probleem. Mogelijk gaan ook



bezoekers van Perron-3 of treinfoeren van deze 7 parkeerplaatsen gebruik maken. Daarom vragen reclamanten hier vanaf te zien.

Voor ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening hanteert de gemeente 's-Hertogenbosch de 'Nota Parkeernormering 2021'. De insteek van dit beleid gaat ervan uit dat de initiatiefnemer de parkeervraag volledig op eigen terrein oplost. Met normen wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen er moeten worden gerealiseerd.

Met dit plan zorgt de initiatiefnemer ervoor dat de parkeervraag volledig op eigen terrein wordt opgevangen. Verder is het zo dat niet het aantal parkeerplaatsen, maar het bouwprogramma de verkeersgeneratie bepaalt. Het verwijderen van deze parkeerplaatsen aan de noordzijde zorgt derhalve niet voor een lagere verkeersgeneratie. Tot slot is de beoogde ontsluiting van deze parkeerplaatsen gelijk aan de situatie bij de voormalige functie. Via deze aansluiting werd een groot aantal parkeerplaatsen ontsloten, terwijl dat in de toekomstige situatie een beperkt aantal hiervan is. De nieuwe situatie van het parkeerterrein bij Perron-3 heeft geen invloed op deze uitrit, simpelweg omdat hier geen wijziging heeft plaatsgevonden. Zoals hierboven beschreven, er lag al een doorgang met het Perron 3 terrein, die voor dit plan opnieuw gebruikt gaat worden, maar met minder parkeerplaatsen.

In dit woningbouwplan voor Hoff van Hollantlaan 2-4 is veel aandacht voor groen. Rondom de woonbebouwing is ruimte voor groenvoorzieningen en waterberging gereserveerd. Er is een specifiek Landschapsplan opgesteld, die ook als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen (bijlage 13 bij de toelichting, bijlage 1 bij de regels) en waar een voorwaardelijke verplichting voor is opgenomen (artikel 5.2.6 en 5.5.3, sub c). In paragraaf 3.3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan is dit Landschapsplan beschreven. Hierin is ook gemotiveerd dat ruimschoots aan de zogenaamde groennorm wordt voldaan, die voor dit gebied geldt vanuit de gemeentelijke Verordening Bomen, water en groen 's-Hertogenbosch 2021. Uit het Landschapsplan blijkt ook dat de parkeerplaatsen aan de noordzijde groen worden ingepast.

Dat het plan beperkt gewijzigd is ten opzichte van de laatst getoonde plannen in de omgevingsdialoog, is juist. De wijziging is van dien aard dat dit niet betekent dat er een nieuwe fase van omgevingsdialoog nodig was. De reden voor de wijziging is dat in de uitwerkingsfase na de omgevingsdialoog, is besloten om geen deelauto's meer toe te passen. Daardoor waren méér parkeerplaatsen nodig om aan de parkeernormen te voldoen, en de beschikbare ruimte daarvoor is gevonden aan de straatzijde, zonder afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige kwaliteit.

Zoals beargumenteerd en ook beschreven bij reclamant 1, is met het plan geen sprake van een toename van verkeer ten opzichte van de huidige planologische situatie. De huidige planologische situatie laat plannen toe met mogelijk meer verkeer. De nieuw te bestemmen situatie (woningen) zal in een mindere hoeveelheid verkeer – en daarmee trillingen - resulteren dan de huidige planologische situatie (ontspanning en cultuur) nu toelaat. Maar zelfs als gekeken wordt naar de verandering ten opzichte van de feitelijke huidige situatie, waarbij wel sprake is van een toename, wordt gelet op de afstand van dit plan tot de woningen, geen trillingshinder verwacht.

Dit staat los van de locatie van parkeerplaatsen. Het verwijderen van deze parkeerplaatsen aan de noordzijde van het plan zorgt niet voor een lagere verkeersgeneratie door de straat.

Bomen

Anders dan gesteld in het ontwerpbestemmingsplan, stellen reclamanten dat de voorgestelde kap van de bomen wel vergunningsplichtig is. De bomen hebben een omtrek van (ruim) meer dan 100 cm op 1,30 m hoogte. Het kappen van de twee populieren (boom 52 en 53) zal het zicht op de appartementen vergroten, wat leidt tot meer inkijk in de woning van reclamanten en verlies van groen uitzicht. Dat vinden reclamanten erg jammer. Vooral de achterste van de twee populieren kan blijven staan aangezien hij niet op een plaats staat waar gebouwd gaat worden. Hij is bovendien gezond en nog lang niet aan het eind van zijn levensduur, aldus reclamanten.

Deze bomen moeten, zo vinden reclamanten, gecompenseerd worden door meer dan het gekapte aantal, en het moeten flinke bomen zijn. Het duurt decennia voordat een gekapte boom gecompenseerd is. In het ontwerpbestemmingsplan is verder niet te zien door welke boomsoorten en op welke plaatsen de 5 te kappen bomen gecompenseerd worden. Het voorstel van reclamanten is om bomen te planten zodat Kattenboschschers een zo groen mogelijk uitzicht krijgen, met name aan de westkant omdat de bomen ook aan de westkant gerooid gaan worden.



Reclamanten willen schriftelijk bevestigd zien dat er niet méér bomen worden gekapt dan de 3 platanen, 2 populieren en 1 cipres, ook niet als bouwers vinden dat bepaalde bomen in de weg staan bij de bouw. Bij de recente aanleg van de parkeerplaats van Perron-3 zijn tot het verdriet van reclamanten meer bomen gekapt - zonder vergunning - dan in de plannen stond. Het duurt decennia om dergelijke bomen weer terug te krijgen. Alle groen is waardevol, niet alleen voor biodiversiteit, natuurwaarde, afwatering en verkoeling, maar ook ter verfraaiing van het uitzicht.

Reclamanten vragen zich ook af waarom niet gekozen is voor inheemse beplanting, wat beter is voor de biodiversiteit.

In tegenstelling tot wat reclamanten aangeven, zijn de bomen op het terrein van Hoff van Hollantlaan 2-4 niet kapvergunningsplichtig. Dit volgt uit de systematiek van de Verordening Bomen, Water en Groen 's-Hertogenbosch 2021, specifiek via artikel 4.6 en 4.7 van de verordening. Aangezien op dit terrein:

- *geen monumentale houtopstanden of waardevolle houtopstanden aanwezig zijn, zoals op Kaart 2 zijn aangegeven*
- *geen structuurbomen of bomen vallend onder sfeervlak aanwezig zijn, zoals op Kaart 2 aangegeven*

zijn de bomen niet vergunningsplichtig. Wat niet betekent, dat er geen afweging is gemaakt ten aanzien van de bomenkap. We verwijzen hiervoor naar de beantwoording onder reclamant sub 3.

Reclamanten hoeven niet te vrezen voor het verlies van een groen uitzicht. Uit het voor dit plan opgestelde Landschapsplan (bijlage 13 bij de toelichting), blijkt dat de nieuwe appartementengebouwen worden voorzien van een groenstructuur met daarin een groot aantal nieuwe bomen: 31 stuks met een totale kroonprojectie van 948 m². De 5 te kappen bomen hebben een kroonprojectie van ca. 650 m², en worden dus ruimschoots gecompenseerd. Voor de realisatie van de landschappelijke inpassing, waaronder de bomen, is bovendien een extra waarborg opgenomen via een voorwaardelijke verplichting in de planregels van het bestemmingsplan (artikel 5.2.6 en 5.5.3, sub c). Gelet op de afstand van het plan tot aan de woning van reclamanten van ca. 85 meter, zal er geen sprake zijn van een (onevenredige) aantasting van privacy van reclamanten - zie verder ook de motivering bij de onderstaande beschrijving bij het kopje Bouwhoogte / privacy.

De populieren kunnen helaas vanwege de bouw van het appartementengebouw niet gehandhaafd blijven. De verdere motivatie daarvoor is als volgt (conform bijlage 15 van het bestemmingsplan):

- *Bouwen binnen de kroonprojectie van deze boom zal het wortelpakket behoorlijk beschadigen.*
- *Hierdoor kan de boom onstabiel worden en een gevaar vormen voor de toekomstige bebouwing, ondanks de mogelijkheid om hem voor 50% terug te snoeien.*
- *Beide bomen zijn ca. 45 jaar oud. Het type boom (populier) heeft een beperkte levensduur.*

De nieuwe bomen en beplantingen moeten inderdaad zoveel mogelijk inheems zijn. Reclamanten hebben gelijk dat dit nog niet benoemd stond in de stukken, dit is nu toegevoegd in zowel het Landschapsplan als de toelichting van het bestemmingsplan.

Verkeersmaatregelen

Reclamanten vinden het jammer dat er niets terug te zien is van de bij de omgevingsdialogen beloofde inspanning om verkeersremmende maatregelen te realiseren.

In de huidige situatie wordt volgens reclamant hard gereden in de Hoff van Hollantlaan, en het wordt alleen maar drukker. Reclamanten stellen dat de gemeente niet handhaaft op 30 km/u. Daarom zou de weg zo moeten worden ingericht dat je er niet harder kunt dan 30 km/u. Dit zal niet alleen de veiligheid vergroten, maar ook de geluidshinder voor alle aanwonenden (inclusief de nieuwe bewoners) reduceren, aldus reclamanten.



Met dit plan is er, planologisch gezien, geen sprake van een verkeerstoename of daardoor geluidstoename op de Hoff van Hollantlaan. Daarnaast staat de huidige verkeerssituatie los van dit plan. We verwijzen naar de beantwoording onder reclamant sub 1.

De initiatiefnemer en de gemeente zijn niettemin bereid een investering te doen in het nemen van extra snelheidsremmende maatregelen op de Hoff van Hollantlaan. Omdat de planontwikkeling verkeerskundig ingepast kan worden in de omgeving en er geen specifieke verkeersmaatregelen voortvloeien als direct gevolg van de ontwikkeling zelf, wordt dit in een separaat proces opgepakt. In dat proces wordt ingegaan op suggesties en signalen ten aanzien van de huidige situatie, zoals over de snelheid en verkeerssituatie. Deze ideeën van reclamanten over de inrichting en toepassen van geluidsreducerende materialen zullen daarin ook worden meegenomen.

Bouwhoogte / privacy

Reclamanten merken op dat de bouwhoogte van 10,5 meter wel erg hoog is, en vragen of dat niet lager kan. Op deze manier kijken bewoners naar binnen bij huizen aan de overzijde.

Het bouwplan kent een hogere bouwhoogte dan in het huidige bestemmingsplan is opgenomen (6 meter). Gelet op de hoogte van 3 bouwlagen in het plan, is er voor gekozen om de hoogte vast te leggen op maximaal 10,5 meter. De huidige regelgeving uit het bouwbesluit eist tegenwoordig een ruime verdiepingshoogte, daarnaast wordt er met een dakrand gezorgd dat dakinstallaties aan het zicht onttrokken worden. Een bouwhoogte van 10,5 meter is hierdoor noodzakelijk.

De bouwhoogte van 10,5 meter wordt als passend gezien binnen deze omgeving, waarin het naastgelegen Perron-3 en de ontwikkeling aan Hoff van Hollantlaan 7 ook een bouwhoogte van 10 meter of hoger kennen. De afstand tot de woningen aan het Kattenbosch van ruim 80 meter, het aanwezige groen ten noorden van de Hoff van Hollantlaan én het nieuwe groen in dit plan, zorgen er gezamenlijk voor dat de bouwhoogte geen (onevenredige) aantasting vormt van het woongenot en/of van de privacy van reclamanten.

Conclusie zienswijze reclamant sub 5:

De zienswijze is deels gegrond maar leidt niet tot een aanpassing van de Verbeelding of de planregels. Wel wordt een aanpassing van de toelichting doorgevoerd: het uitgangspunt van inheemse beplanting is toegevoegd in het Landschapsplan, wat een bijlage bij de toelichting is.

6. Reclamant sub 6

Reclamant dient een zienswijze in die betrekking heeft op de verkeersstromen op de Hoff van Hollantlaan en de Deken van Roestellaan.

De Hoff van Hollantlaan is volgens reclamant een 30 km/u weg. Hier wordt echter volgens opgave van de gemeente gemiddeld 45 km/u gereden. Dit geeft nu al geluidsoverlast. Door dit plan zal de verkeersdruk en de geluidsoverlast significant toenemen en kunnen grenswaarden overschrijden, zo vreest reclamant.

Om deze problematiek aan te pakken vraagt reclamant om snelheidsremmende maatregelen. Het kruispunt Hoff van Hollantlaan - Deken van Roestellaan is nu al onoverzichtelijk, zo stelt reclamant. Dat zal door het extra verkeersaanbod alleen maar toenemen. Om deze problematiek aan te pakken vraagt reclamant om daar een rotonde aan te leggen of een andere passende maatregel te nemen.

Met dit plan is er, planologisch gezien, geen sprake van een verkeerstoename of daardoor geluidstoename op de Hoff van Hollantlaan. Daarnaast staat de huidige verkeerssituatie los van dit plan. We verwijzen naar de beantwoording onder reclamant sub 1. Er is geen sprake van overschrijding van grenswaarden.

De initiatiefnemer en de gemeente zijn niettemin bereid een investering te doen in het nemen van extra snelheidsremmende maatregelen op de Hoff van Hollantlaan. Omdat de planontwikkeling verkeerskundig ingepast kan worden in de omgeving en er geen specifieke verkeersmaatregelen voortvloeien als direct gevolg van de ontwikkeling zelf, wordt dit in een separaat proces opgepakt. In dat proces wordt ingegaan op suggesties en signalen ten aanzien van de huidige situatie, zoals over de snelheid en verkeerssituatie. Deze ideeën van reclamanten over de inrichting en toepassen van geluidsreducerende materialen zullen daarin ook worden meegenomen.

Conclusie zienswijze reclamant sub 6:

De zienswijze is ongegrond en heeft derhalve niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.



7. Reclamant sub 7

Reclamant dient een zienswijze in namens de bewonersvereniging Hoff van Hollantlaan 6 a/b/c.

Reclamant vraagt om te kijken naar de huidige en toekomstige infrastructuur en verkeerssituatie. Het merendeel van het wegdek van de Hoff van Hollantlaan betreft volgens reclamant oudere straatstenen die weinig geluid dempen. Dit veroorzaakt in de huidige situatie al overlast voor meerdere bewoners aan de Hoff van Hollantlaan 6 a/b/c. De toename in verkeer die te verwachten is met 100 nieuwe appartementen zal deze situatie verergeren, zo stelt reclamant.

Verder vindt reclamant dat het voetpad vanaf Perron 3 tot voorbij Hoff van Hollantlaan 6 a/b/c zich in bijzonder slechte staat bevindt. Ook deze situatie zal met dit plan alleen maar verergeren.

Reclamant stelt voor het wegdek te laten vernieuwen met geluidsreducerende straatstenen, en snelheidsreducerende maatregelen te nemen. Denk hierbij aan drempels, meerdere wegversmallingen, of controle met behulp van flitspalen. Ook stelt reclamant voor om het voetpad opnieuw te laten aanleggen, of minimaal te onderhouden en egaliseren. Dit alles zal bijdragen aan een aanzienlijke verbetering van de leefomgeving en het woongenot van de huidige én de 100 toekomstige bewoners aan de Hoff van Hollantlaan, en het Kattenbosch. Daarnaast zal het volgens reclamant de kans op ongelukken op zowel doorgaande weg als voetpad verminderen en daarmee de verkeersveiligheid ten goede komen.

Met dit plan is er, planologisch gezien, geen sprake van een verkeerstoename of daardoor geluidstoename op de Hoff van Hollantlaan. Daarnaast staat de huidige verkeerssituatie los van dit plan. We verwijzen naar de beantwoording onder reclamant sub 1.

De initiatiefnemer en de gemeente zijn niettemin bereid een investering te doen in het nemen van extra snelheidsremmende maatregelen op de Hoff van Hollantlaan. Omdat de planontwikkeling verkeerskundig ingepast kan worden in de omgeving en er geen specifieke verkeersmaatregelen voortvloeien als direct gevolg van de ontwikkeling zelf, wordt dit in een separaat proces opgepakt. In dat proces wordt ingegaan op suggesties en signalen ten aanzien van de huidige situatie, zoals over de snelheid en verkeerssituatie. Deze ideeën van reclamanten over de inrichting en toepassen van geluidsreducerende materialen zullen daarin ook worden meegenomen.

Tot slot betreurt reclamant dat hun pand niet uitgenodigd is voor de Omgevingsdialoog op 19 april 2023. Meerdere bewoners van het pand Hoff van Hollantlaan 6 a/b/c waren graag in een eerder stadium de dialoog met de initiatiefnemer aangegaan.

Wij hebben hierover navraag gedaan bij de initiatiefnemer. Het blijkt dat de bewoners van dit (nieuwe) pand helaas inderdaad geen uitnodiging hebben gehad voor de 2^e ronde van de omgevingsdialoog. Het pand was wel opgenomen in het verspreidingsgebied van de uitnodigingen, maar dit pand was bij de 1^e ronde van de omgevingsdialoog nog niet gereed/bewoond. De initiatiefnemer heeft voor de 2^e ronde van de dialoog dezelfde adressen als van de 1^e ronde uitgenodigd. Dit gegeven was bij de gemeente niet bekend ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In de zienswijzenfase hebben deze bewoners wel alsnog hun mening of bezwaar kunnen laten horen (hiervan is ook gebruik gemaakt door een aantal bewoners). Vanuit de gemeente zijn omwonenden voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan hierover met een brief op de hoogte gebracht.

Conclusie zienswijze reclamant sub 7:

De zienswijze is ongegrond en heeft derhalve niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Reclamant sub 8

Reclamant vindt de keuze om de hoofdingangen van beide woongebouwen aan de achterzijde te situeren bijzonder slecht. De ingang van een dergelijk complex dient volgens reclamant aan de voorzijde, dus aan de Hoff van Hollantlaan, gelegen te zijn, uit het oogpunt van heldere stedenbouwkundige vormgeving.

Reclamant refereert hierbij aan het onlangs gerealiseerde complex aan Hoff van Hollantlaan 7. Hier is de hoofdentree aan de Hoff van Hollantlaan gelegen en is er een extra ingang aan de achterzijde waar het parkeren plaatsvindt. Daarom dienen de zoekgebieden voor de ingang aan de naar de Hoff van Hollantlaan gekeerde zijde te komen.



De kwaliteit van het plan is vormgegeven in het nieuwe aan te leggen groen en de groene structuur aan de Hoff van Hollandlaan. De gebouwen die gerealiseerd worden hebben de hoofdingang ter plaatse van de postkasten en de beltableaus. Dit zijn de plekken die goed bereikbaar zijn voor bewoners, toeleveranciers en bezoekers. Aan deze zijde zijn dan ook de parkeerplaatsen en verschillende fietsenstallingen te vinden.

Voor deze planinrichting is juist gekozen om een heldere planopzet te bereiken. Het is voor bezoekers en bezorging in de nieuwe situatie straks duidelijk dat de toegang op de plek zit waar fietsen en auto's geparkeerd kunnen worden. Indien er zou zijn gekozen om de hoofdtoegang te hebben aan de Hoff van Hollandlaan, dan was er een bijzondere situatie ontstaan. Dit zou ten koste gaan van het aanwezige en te realiseren groen en had voor verrommeling en mogelijk foutief parkeergedrag gezorgd bij bezorging en bezoekers van de woningen. De gekozen parkeeroplossing zorgt er ook voor dat er vanaf de groene Hoff van Hollandlaan relatief weinig auto's zichtbaar zijn. Dit versterkt juist het straatbeeld en geeft een aangenamere woonomgeving. Daarnaast zou er dan de situatie ontstaan dat een secundaire ingang aan de parkeerplaatszijde méér gebruikt zou worden dan de hoofdingang. Hierdoor gaan ontmoetingen tussen bewoners verloren; deze ontmoetingen worden in de huidige opzet juist gefaciliteerd.

In de huidige planopzet worden de kwaliteiten van het gebied optimaal benut, zijn er heldere toegangen tot de woningen en is er meer ruimte voor groen en ontmoeting.

Conclusie zienswijze reclamant sub 8:

De zienswijze is ongegrond en heeft derhalve niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Reclamant sub 9

Impact veiligheid en hinder leefomgeving

Reclamant vreest voor negatieve effecten op de leefomgeving en veiligheid voor de bestaande omgeving door de grote hoeveelheid kleine appartementen in gebouw A in combinatie met bewoning door psychisch kwetsbare personen. Reclamant verwijst hierbij naar het document "Helpen en ingrijpen bij woonoverlast door psychisch kwetsbaren".

Reclamant mist in het bestemmingsplan een onderbouwing van de passende hoeveelheid zorgwoningen voor psychisch kwetsbare personen en de beoordeling van de impact hiervan op de leefbaarheid van de omgeving. Reclamant verzoekt een dergelijke beoordeling mee te nemen om te komen tot een passende hoeveelheid zorgwoningen voor de locatie.

De doelgroepen voor gebouw A (het westelijke gebouw), zijn cliënten van Buro3O. In dit geval gaat het om jongeren met psychische of psychosociale kwetsbaarheid die nog niet of nog onvoldoende regie over hun eigen leven/dagtaken kunnen voeren. Zij hebben in gebouw A een zelfstandige, eigen woonruimte, maar kunnen een beroep doen op begeleiding.

De in gebouw A te realiseren woningen zijn weliswaar klein, maar voorzien van compleet woonprogramma, zoals eigen sanitair en een keukenblokje. Dat het relatief kleine en daarmee voor de doelgroep betaalbare woonruimten betreft, betekent niet dat de huisvesting tot overlast zal leiden. Er is geen reden om aan te nemen dat zij overlast zullen veroorzaken op de omgeving. De hier te realiseren woonruimten dienen ter vervanging van de huidige huisvesting voor deze doelgroep omdat dat vastgoed niet meer voldoet aan de huidige behoefte. Buro3O is een al langdurig door de gemeente gecontracteerde zorgaanbieder. Er zijn geen klachten of signalen van overlast bekend rond deze organisatie en haar huidige locaties in onze gemeente.

Het feit dat aan deze locatie een bekende zorgaanbieder voor langere termijn is verbonden, maakt juist dat de kans op overlast beperkt is. Zij kennen hun cliënten en hebben er, net als de omgeving, belang bij dat er een goede relatie is met die omgeving.

Bovendien worden binnen het gebouw drie gemeenschappelijke ontmoetingsruimten gerealiseerd, waardoor bewoners naast de eigen woonruimte ook een gedeelde ruimte hebben om te verblijven. De kans op rondhangen wordt daardoor verder beperkt.

Impact qua geluid en wegveiligheid

Reclamant vreest ook voor een toename van de verkeersbewegingen op de Hoff van Hollandlaan door dit plan. Die verkeerstoename komt bovenop de impact van Perron 3 en het nieuwe



appartementencomplex aan de Hoff van Hollantlaan 6. Reclamant stelt dat de combinatie van de te hoge rijsnelheid op de Hoff van Hollantlaan met het lawaaierige wegdek, zorgen voor een significante extra geluidbelasting en impact op de wegveiligheid.

Met dit plan is er, planologisch gezien, geen sprake van een verkeerstoename of daardoor geluidstoename op de Hoff van Hollantlaan. Daarnaast staat de huidige verkeerssituatie los van dit plan. We verwijzen naar de beantwoording onder reclamant sub 1.

De initiatiefnemer en de gemeente zijn niettemin bereid een investering te doen in het nemen van extra snelheidsremmende maatregelen op de Hoff van Hollantlaan. Omdat de planontwikkeling verkeerskundig ingepast kan worden in de omgeving en er geen specifieke verkeersmaatregelen voortvloeien als direct gevolg van de ontwikkeling zelf, wordt dit in een separaat proces opgepakt. In dat proces wordt ingegaan op suggesties en signalen ten aanzien van de huidige situatie, zoals over de snelheid en verkeerssituatie. Deze ideeën van reclamanten over de inrichting en toepassen van geluidsreducerende materialen zullen daarin ook worden meegenomen.

Reclamant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door:

- het aantal zorgwoningen tot een passende hoeveelheid te verlagen
- negatieve effecten op de Hoff van Hollantlaan wat betreft geluidsemissie en veiligheid te voorkomen, door aanpassingen aan de weg uit te voeren ter hoogte van dit plan.

Naar onze mening is er geen reden om het bestemmingsplan hierop aan te passen en verwijzen daarvoor naar bovenstaande beantwoording.

Conclusie zienswijze reclamant sub 9:

De zienswijze is ongegrond en heeft derhalve niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Reclamant sub 10

Algemeen

Reclamant, te weten Stichting Wijkbelangen Kattenbosch, behartigt de belangen van de bewoners van de wijk Kattenbosch te Rosmalen. Deze wijk grenst aan de Hoff van Hollantlaan en ligt gedeeltelijk tegenover het plangebied. Als Stichting Wijkbelangen Kattenbosch wil reclamant algemene punten inbrengen die deel kunnen uitmaken van de uiteindelijke besluitvorming en inrichting van het terrein. Allereerst spreekt de Stichting haar waardering uit voor de opzet van het plan om een al langer braakliggend terrein te bebouwen met woningen binnen het stedelijke gebied. Dit kan volgens reclamant de cohesie tussen bewoners én de leefbaarheid van de wijken en centrum versterken. Daarnaast waardeert reclamant ook het sociale karakter van een deel van de woningen.

Verder heeft zij een drietal opmerkingen:

Lichtoverlast

De geplande uitrit vanaf het terrein ligt tegenover een lager gedeelte van de groenstrook voor de woningen van de Kattenbosch. Deze woningen liggen met de tuin en huiskamer/slaapkamers daarmee volgens reclamant precies in de lichtbaan van de uitrijdende voertuigen. Dit kan leiden tot lichtoverlast, met name in de nacht en in de wintermaanden wanneer de begroeiing dun is, aldus reclamant. Met de inrichting van het parkeerterrein van Perron 3 ervoeren een aantal bewoners van het Kattenbosch hiervan ook overlast.

Dit kan volgens reclamant worden voorkomen door het lagere gedeelte van de groenstrook voor de woningen aan de Kattenbosch gedeeltelijk op te hogen, tussen de al bestaande wallen en te voorzien van een haag. Reclamant ziet dit graag als voorziening opgenomen in het uiteindelijke uitvoeringsplan. De Groencommissie Kattenbosch wil hierover ook in gesprek met de ontwikkelaar.

De situatie waarbij auto's van het terrein afrijden de Hoff van Hollantlaan op, is ongewijzigd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan of de voormalige situatie van het wellnesscentrum. Dit plan verandert daar dus niks aan. Bovendien liggen de woningen op ruime afstand. Niettemin hebben we deze vraag beschouwd en voorgelegd aan de initiatiefnemer. Deze is bereid om aan de overzijde van uitrit extra beplanting, bijvoorbeeld in de vorm van een haag, op te nemen, en gaat hierover graag in gesprek met de Groencommissie en de eigenaar van de grond om verdere afspraken te maken.



Groenvoorziening

De wijk Kattenbosch kenmerkt zich door het vele openbare groen dat al tientallen jaren door de bewoners van de Kattenbosch zelf mede wordt onderhouden. Op basis van het groenontwerp uit 1976 en de Groenvisie 2017 wordt gestreefd naar een gevarieerd landschap van inheemse bomen, struiken en planten die een zogenaamd bosplantsoen vormen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt ook naar dit huidige groenbeeld verwezen.

De Stichting dringt er sterk op aan dat bij de inrichting van de groenvoorziening van dit plan dezelfde opzet wordt gehanteerd zodat er een aansluitend en elkaar versterkend groenlandschap ontstaat.

Het groenontwerp is integraal onderdeel van de planvorming voor de Hoff van Hollantlaan 2-4. Door middel van een passende inrichting wordt gestreefd naar een groene harmonie met de omgeving. In het Landschapsplan wordt gesproken over hofuinen, waarbij de kwaliteiten van het gebied versterkt worden. Zo zal de kenmerkende groene haag en bomenstructuur behouden worden. Een groot deel van het terrein wordt ingericht als vaste plantentuin. Deze tuin biedt een afwisselend beeld met grassen en door het jaar heen bloeiende beplantingen. De afwisselende beplanting biedt voedsel en schuilgelegenheden voor verschillende dieren en draagt daarmee bij aan het natuurinclusieve karakter van het project.

Het Landschapsplan van dit woningbouwplan sluit hiermee aan de op de groene kwaliteiten van het Kattenbosch met inheemse bomen, struiken en planten. Het vormt echter wel een eigen groene zone die niet direct onderdeel is van het Kattenbosch, maar hier in grote mate op aansluit en het groene karakter zelfs versterkt.

De initiatiefnemer heeft eerder al aangegeven de verdere detailinvulling van het groenontwerp in samenspraak met de Groencommissie van Kattenbosch te willen bespreken.

Verkeer, geluid en water

Reclamant stelt dat door dit woningbouwplan het aantal verkeersbewegingen zal stijgen. Ook merkt zij op dat de verkeersdruk op de Hoff van Hollantlaan de laatste jaren hoorbaar toeneemt. Daarbij wordt de 30 km/u verplichting niet altijd wordt gerespecteerd, aldus reclamant. De Stichting juicht een aanpassing van de weg toe, met maatregelen om het verkeer af te remmen; om zo meer geluidsoverlast te voorkomen en een veilige verkeerssituatie te creëren.

Met dit plan is er, planologisch gezien, geen sprake van een verkeerstoename of daardoor geluidstoename op de Hoff van Hollantlaan. Daarnaast staat de huidige verkeerssituatie los van dit plan. We verwijzen naar de beantwoording onder reclamant sub 1.

De initiatiefnemer en de gemeente zijn niettemin bereid een investering te doen in het nemen van extra snelheidsremmende maatregelen op de Hoff van Hollantlaan. Omdat de planontwikkeling verkeerskundig ingepast kan worden in de omgeving en er geen specifieke verkeersmaatregelen voortvloeien als direct gevolg van de ontwikkeling zelf, wordt dit in een separaat proces opgepakt. In dat proces wordt ingegaan op suggesties en signalen ten aanzien van de huidige situatie, zoals over de snelheid en verkeerssituatie. Deze ideeën van reclamanten over de inrichting en toepassen van geluidsreducerende materialen zullen daarin ook worden meegenomen.

Ook dringt de Stichting erop aan dat door de afvoer van water door dit plan (riool en regenwater) geen problemen gaan optreden voor de afvoer van de wijk Kattenbosch. De laatste jaren blijkt dat er meermalen incidentele wateroverlast is ontstaan bij een aantal bewoners van de wijk door piekbelasting van regenwater.

Uit paragraaf 4.10 van de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat met dit plan wordt voldaan aan de vereisten op het gebied van waterberging. Er worden dan ook geen problemen of overlast verwacht ten aanzien van de afvoer van het water op dit terrein.

Conclusie zienswijze reclamant sub 10:

De zienswijze is niet ontvankelijk, maar is wel beschouwd. Het heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan “Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen”

(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan “Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen”)

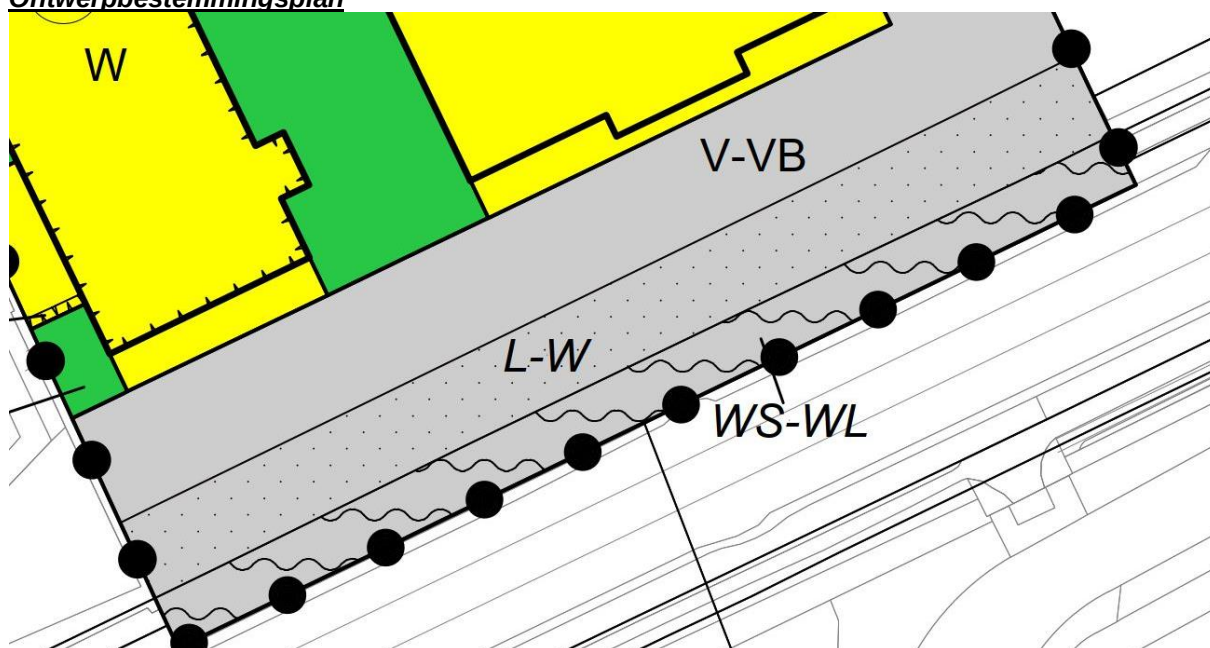
1. Lijst van wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Verbeelding

In het vast te stellen bestemmingsplan ‘Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen’ zijn naar aanleiding van de zienswijzen de volgende wijzigingen in de verbeelding aangebracht:

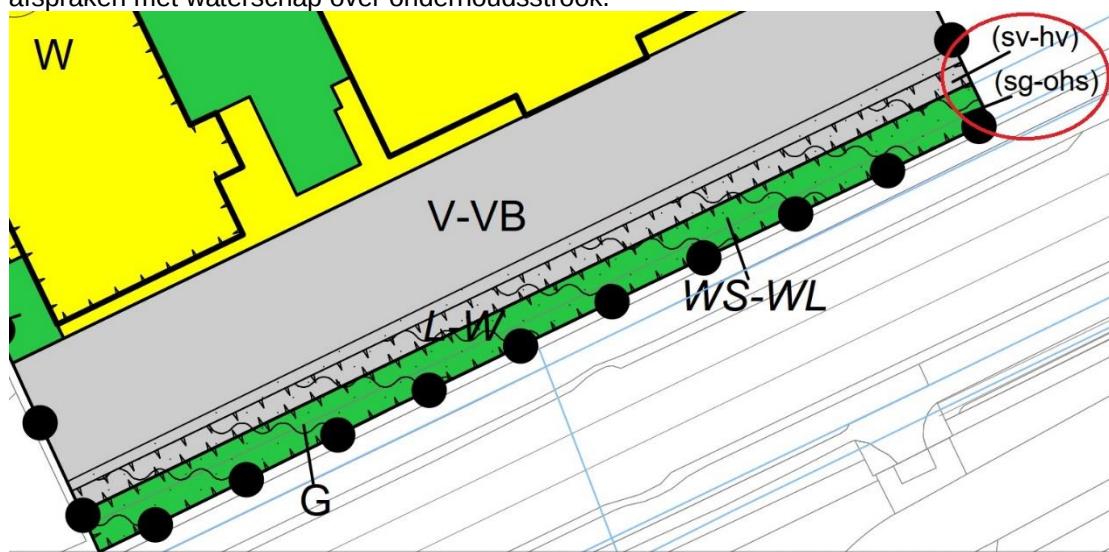
A. Toevoeging functie-aanduidingen in bestemmingen Groen en Verkeer – verblijfsgebied vanwege onderhoud A-watergang

Ontwerpbestemmingsplan



Vast te stellen bestemmingsplan

Toevoeging functieaanduidingen ‘specifieke vorm van verkeer – verblijfsgebied half verhard’ en ‘specifieke vorm van groen – onderhoudsstrook’ over de hele breedte, rood omcirkeld, vanwege afspraken met waterschap over onderhoudsstrook.



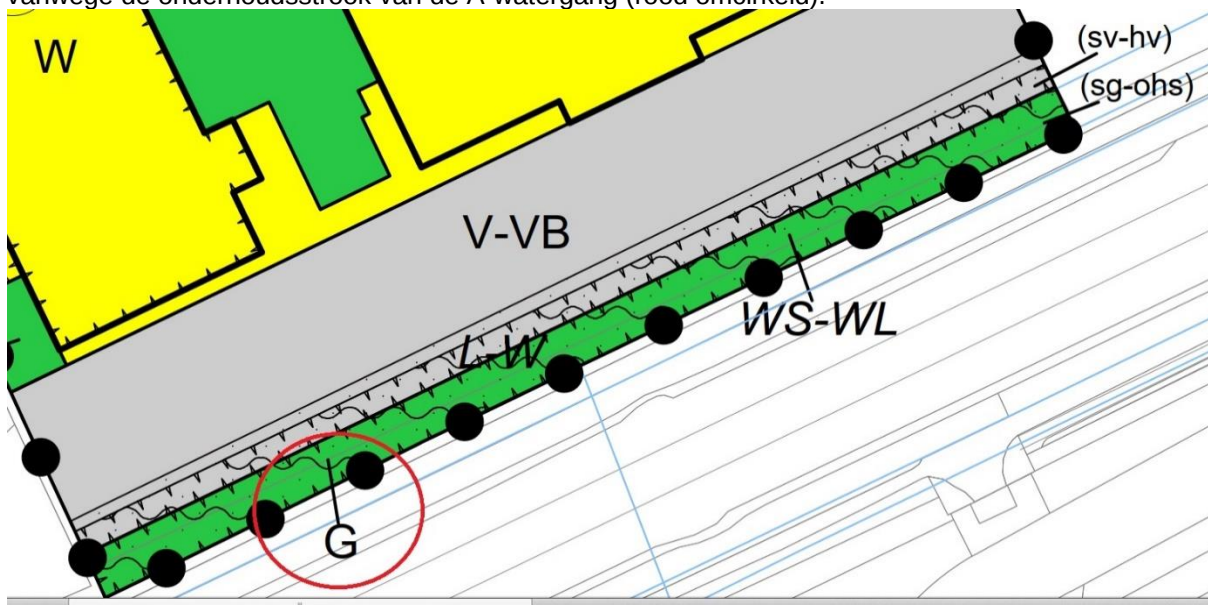
B. Wijziging deel van bestemming Verkeer – Verblijfsgebied in bestemming Groen vanwege onderhoudsstrook A-watergang

Ontwerpbestemmingsplan



Vast te stellen bestemmingsplan

Wijziging van onderste gedeelte van bestemming Verkeer – Verblijfsgebied in bestemming Groen, vanwege de onderhoudsstrook van de A-watergang (rood omcirkeld).



C. Wijziging inrichtingsplan / bouwplan

C1. Licht verschuiven bouwvlakken en woonbestemming

Ontwerpbestedingsplan



Vast te stellen bestemmingsplan

Door de aanpassing in het plan, verschuiven de gebouwen met ca. 0,6 meter naar de straatzijde. Dit gaat om de verschuiving van de bouwvlakken en woonbestemming, zie rode pijlen.



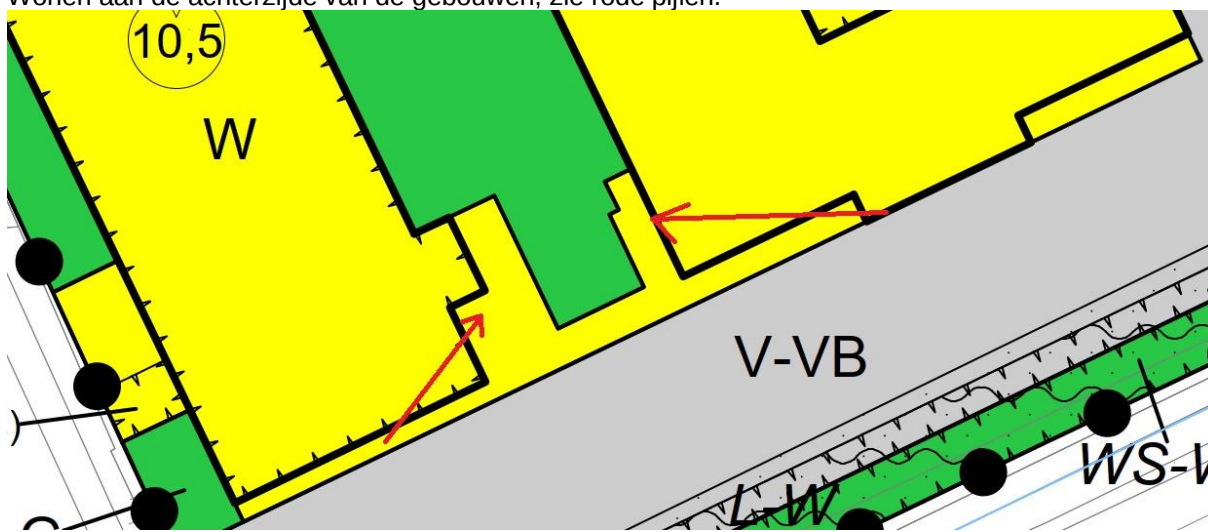
C2. Aanpassing bestemming Wonen en bestemming Groen rondom koppen gebouwen vanwege wijziging fietsparkeren

Ontwerpbestemmingsplan



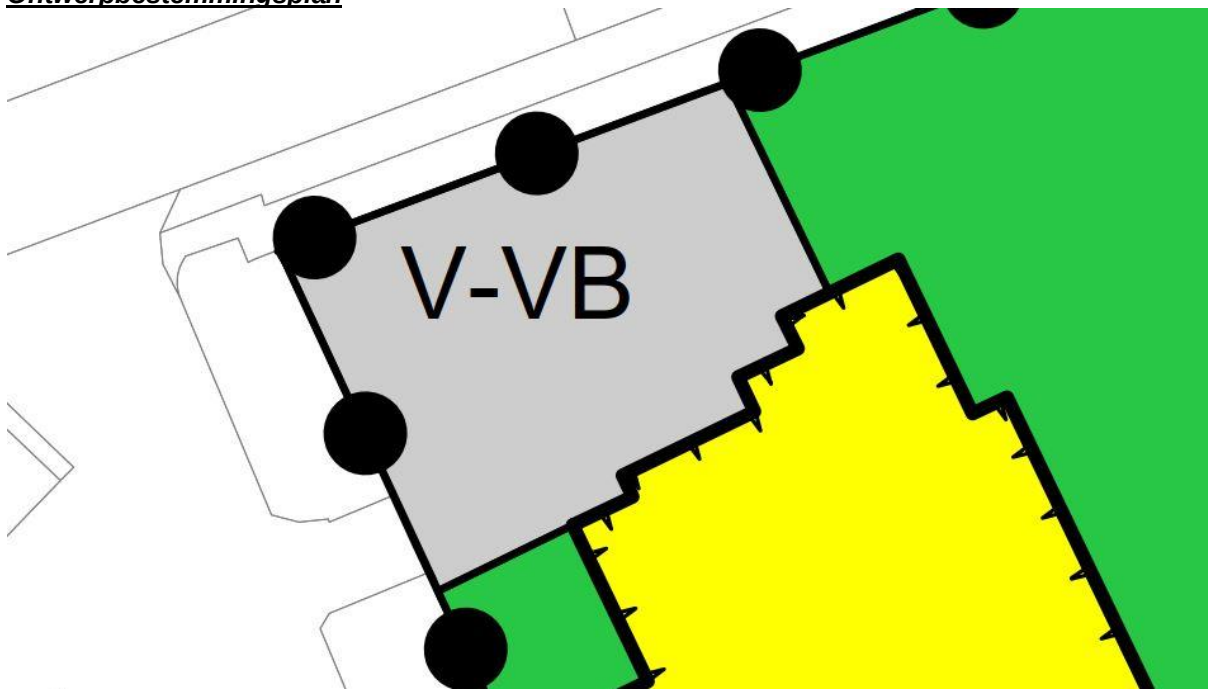
Vast te stellen bestemmingsplan

De verplaatsing van het fietsparkeren van de achterzijde van de gebouwen naar de zijkant leidt tot wijzigingen van de bestemming Groen naar Wonen, als ook tot aanpassing van de bestemming Wonen aan de achterzijde van de gebouwen, zie rode pijlen.



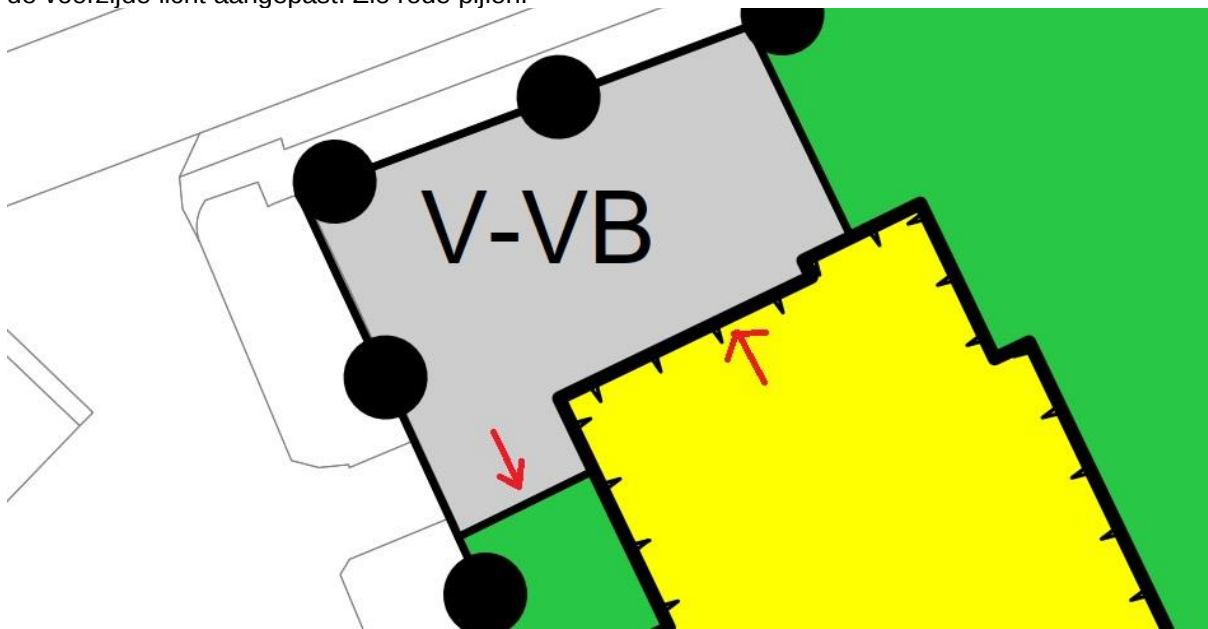
C3. Aanpassing bestemming Verkeer – Verblijfsgebied en bestemming Wonen voorzijde

Ontwerpbesteddingsplan



Vast te stellen bestemmingsplan

Door het aangepaste inrichtingsplan, zijn de bestemmingen Verkeer – Verblijfsgebied en Wonen aan de voorzijde licht aangepast. Zie rode pijlen.



Regels

In het vast te stellen bestemmingsplan 'Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen' zijn naar aanleiding van de zienswijzen de volgende wijzigingen in de regels aangebracht:

A. Wijziging planregels vanwege onderhoud A-watergang

Gelet op de gemaakte afspraken met het waterschap over de onderhoudszone van de A-watergang, is een aantal wijzigingen doorgevoerd in de planregels. Die zijn hieronder in blauw weergegeven.

A.1 - Artikel 3 Groen

Ontwerpbestemmingsplan

Artikel 3, Groen

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen en groenvoorzieningen;*
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;*
- c. fiets- en voetpaden en langzaam verkeer;*
- d. speelvoorzieningen;*
- e. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals sportvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, verhardingen en terrassen*

Vast te stellen bestemmingsplan, toevoeging functie-aanduiding in Bestemmingsomschrijving

Artikel 3, Groen

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen en groenvoorzieningen;*
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;*
- c. fiets- en voetpaden en langzaam verkeer;*
- d. speelvoorzieningen;*
- e. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals sportvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, verhardingen en terrassen*

een en ander met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - onderhoudsstrook' uitsluitend onverharde paden en groen zonder opgaande beplanting of bomen zijn toegestaan.

A.2 - Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

Ontwerpbestemmingsplan

Artikel 4, Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer en verblijfsgebied;*
- b. wegen, straten, paden en pleinen;*
- c. verblijfsgebied en verblijf;*
- d. verkeersvoorzieningen;*
- e. parkeervoorzieningen;*
- f. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.*

Vast te stellen bestemmingsplan, toevoeging functie-aanduiding in Bestemmingsomschrijving

Artikel 4, Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- g. verkeer en verblijfsgebied;*
- h. wegen, straten, paden en pleinen;*
- i. verblijfsgebied en verblijf;*

- j. verkeersvoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

een en ander met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - verblijfsgebied - half verhard' uitsluitend groen, water, verblijf, verblijfsgebied, halfverhardingen en verkeer- en parkeervoorzieningen (onverhard en/of halfverhard) zijn toegestaan

A.3 - Artikel 5 Wonen

Ontwerpbestemmingsplan

Artikel 5, Wonen

5.2.6 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het uitvoeren van bouwwerkzaamheden als bedoeld in lid 5.2.2 is uitsluitend toegestaan indien, uiterlijk binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor een of meerdere hoofdgebouwen, de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden wordt, conform de inrichtingsprincipes, zoals opgenomen op pagina 6, 7 en 19 van het schetsontwerp van Deltavormgroep d.d. oktober 2023 in Bijlage 1 bij deze regels.

Vast te stellen bestemmingsplan, wijziging datum in art. 5.2.6

Artikel 5 Wonen

5.2.6 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het uitvoeren van bouwwerkzaamheden als bedoeld in lid 5.2.2 is uitsluitend toegestaan indien, uiterlijk binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor een of meerdere hoofdgebouwen, de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden wordt, conform de inrichtingsprincipes, zoals opgenomen op pagina 6, 7 en 19 van het schetsontwerp van Deltavormgroep d.d. mei 2024 in Bijlage 1 bij deze regels.

A.4 - Artikel 7 Waterstaat - waterlopen

Ontwerpbestemmingsplan

Artikel 7, Waterstaat - waterlopen

7.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in artikel 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing:

- a. voor normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. voor werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. voor werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. voor normaal spitwerk tot een diepte van niet meer dan 0,30 meter;
- e. voor werken en werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning kunnen worden uitgevoerd.

Vast te stellen bestemmingsplan, toevoeging uitzondering in art. 7.4.2

Artikel 7, Waterstaat - waterlopen

7.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in artikel 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing:

- a. voor normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. voor werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. voor werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;

- d. voor normaal spitwerk tot een diepte van niet meer dan 0,30 meter;
- e. voor werken en werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning kunnen worden uitgevoerd.
- f. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – verblijfsgebied – half verhard, voor het aanleggen van parkeergelegenheden in de vorm van halfverhardingen*

A.5 – Bijlagen bij planregels

Bijlage 1 - Landschapsplan

Het Landschapsplan is aangepast op het licht aangepaste bouw/inrichtingsplan. Daarnaast is het uitgangspunt van inheemse beplanting toegevoegd.

In de bijlage bij deze Lijst van wijzigingen het aangepaste landschapsplan.

B. Wijziging planregels hogere waardebesluit

Bijlage 2 - Hogere waardebesluit

Dit besluit is inhoudelijk niet aangepast. Slechts de status is gewijzigd in vastgesteld in plaats van ontwerp.

Toelichting

In het vast te stellen bestemmingsplan 'Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen' zijn naar aanleiding van de zienswijzen een aantal beperkte wijzigingen in de Toelichting aangebracht:

Vast te stellen bestemmingsplan

In de volgende paragrafen zijn teksten en figuren toegevoegd/gewijzigd, naar aanleiding van de zienswijzen:

- Par. 2.2 Toekomstige situatie
- Par. 3.3.4 Groen en klimaatbestendig
- H.4, Inleiding
- Par. 4.1.3 Parkeren
- Par. 4.2.2 en 4.2.3 Geluid
- Par. 4.7.2 Externe veiligheid
- Par. 4.10.2 Water
- Par. 5.3 Toelichting op de planregels
- Par. 6.2.3 Vaststellingsprocedure

Daarnaast zijn de volgende bijlagen aangepast:

- Bijlage 9 Waterparagraaf
- Bijlage 13 Landschapsplan
- Bijlage 14 Toelichting berekeningswijze kwalitatieve groenscore
- Bijlage 15 Strategie bestaande bomen

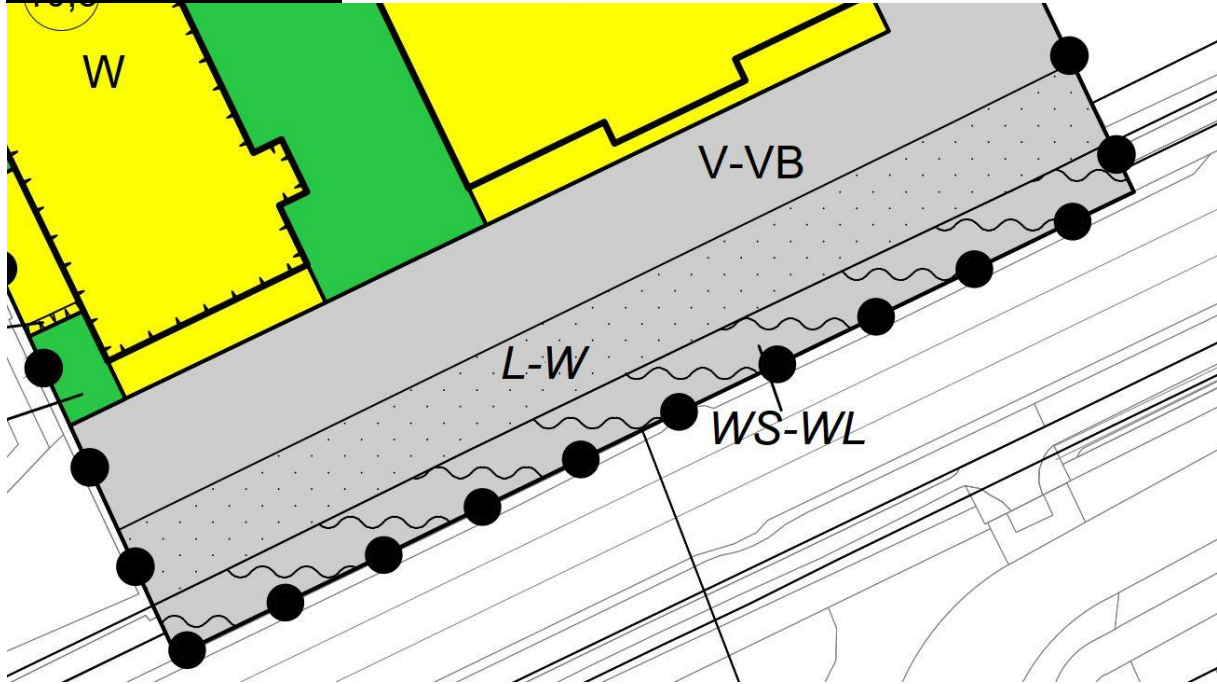
2. Lijst van ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

In het vast te stellen bestemmingsplan 'Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen' zijn ambtshalve de volgende wijzigingen in de verbeelding aangebracht:

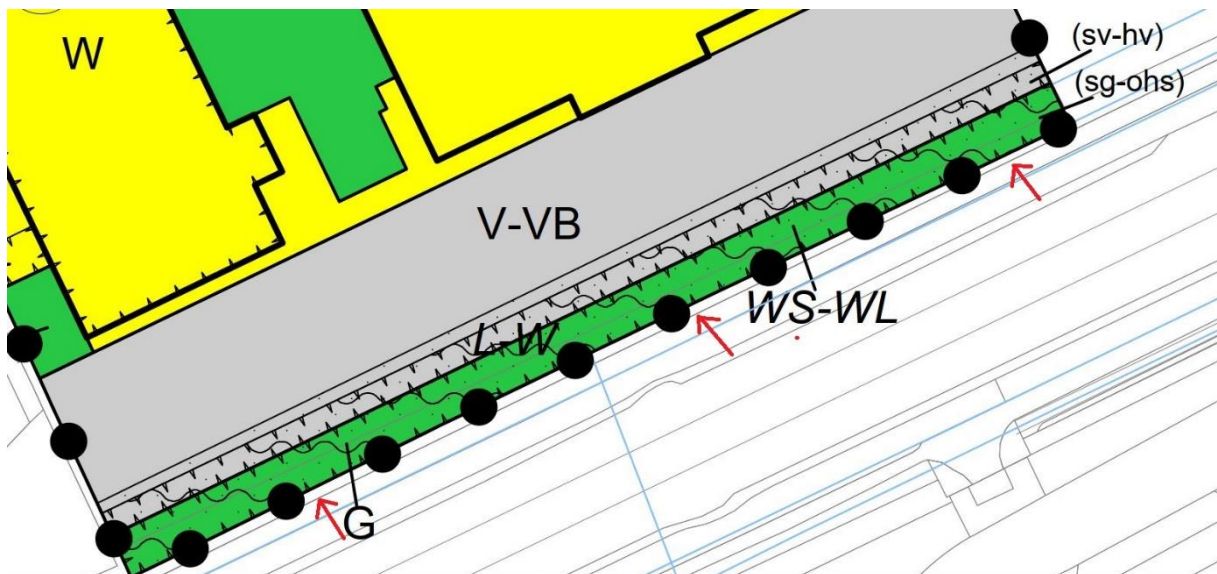
A. Wijziging ligging dubbelbestemming Waterstaat – Waterlopen (WS-WL) en wijziging planbegrenzing

Ontwerpbestemmingsplan



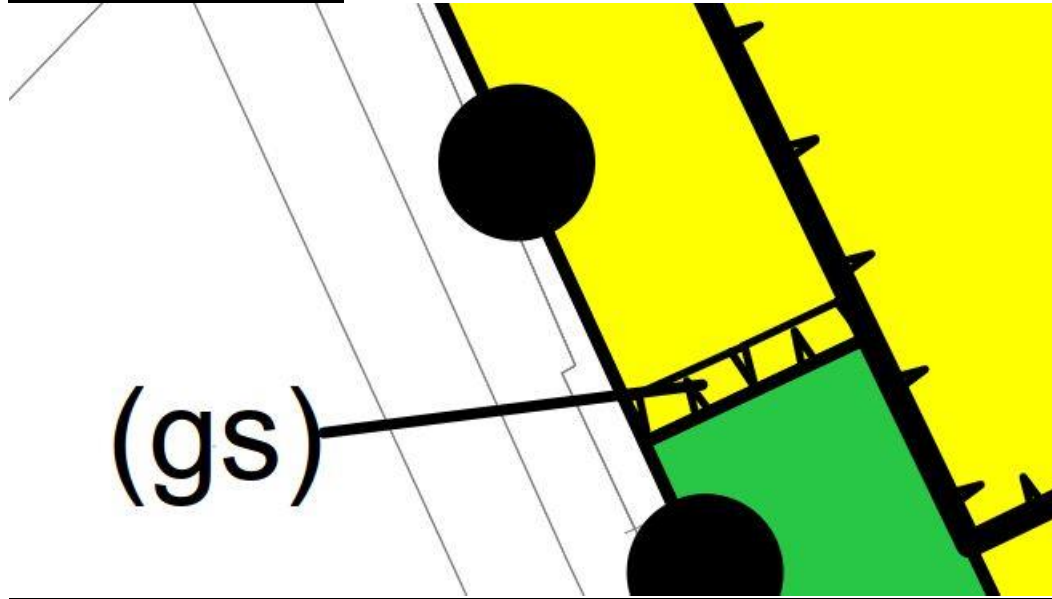
Vast te stellen bestemmingsplan

Zowel de planbegrenzing als de dubbelbestemming Waterstaat – Waterlopen zijn ca. 5 meter naar het noorden opgeschoven t.o.v. ontwerpbestemmingsplan, aangeduid met rode pijlen (zie toelichting in Raadsvoorstel).



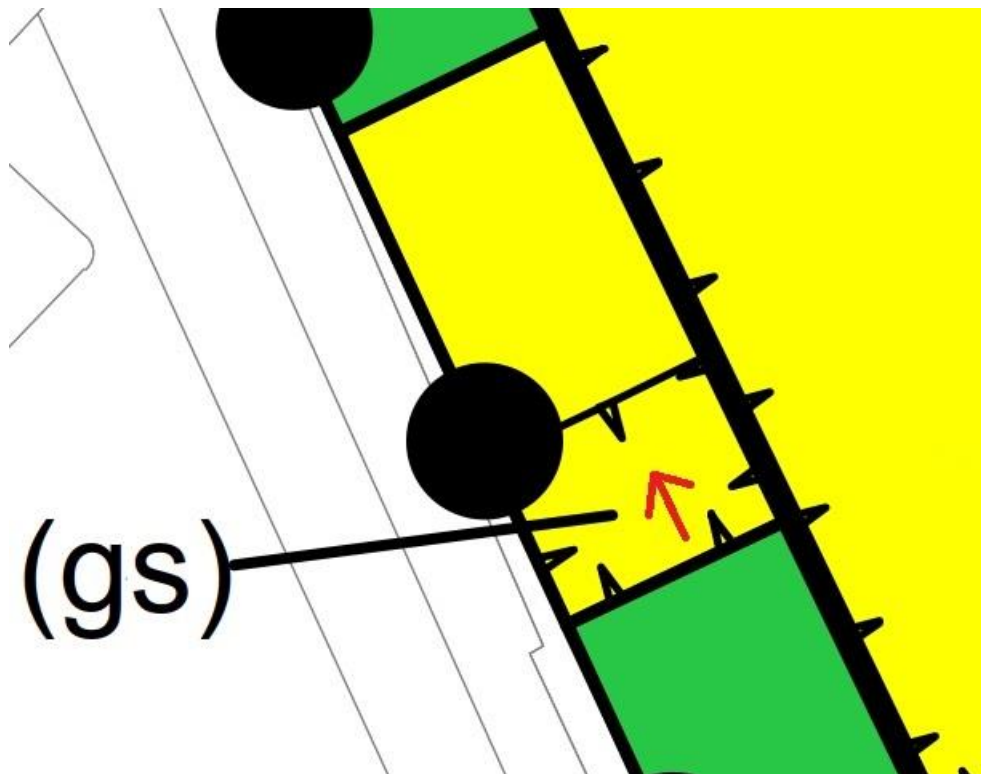
B. Uitbreiding functieaanduiding geluidsschermbestemming (bestemming Wonen)

Ontwerpbestemmingsplan



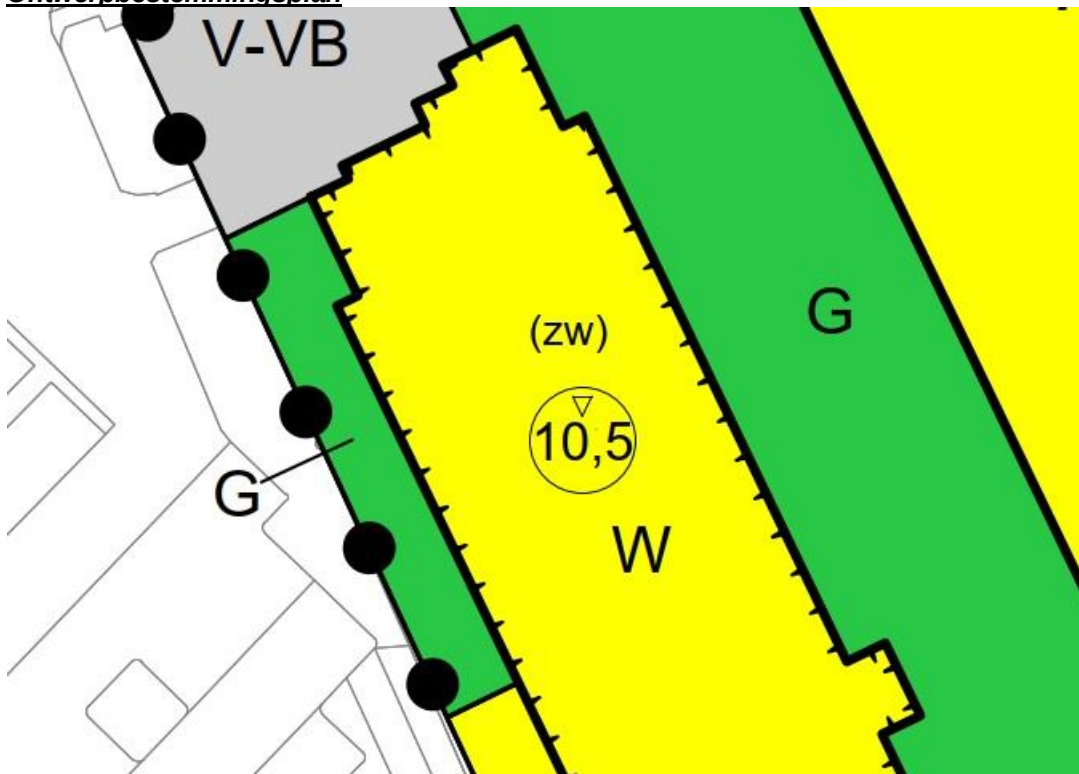
Vast te stellen bestemmingsplan

De aanduiding geluidsschermbestemming aan de westzijde bleek van onvoldoende omvang te zijn. Dat is in het vast te stellen bestemmingsplan hersteld door de aanduiding uit te breiden. Ook is de positie iets verschoven naar het noorden. Zie rode pijl.



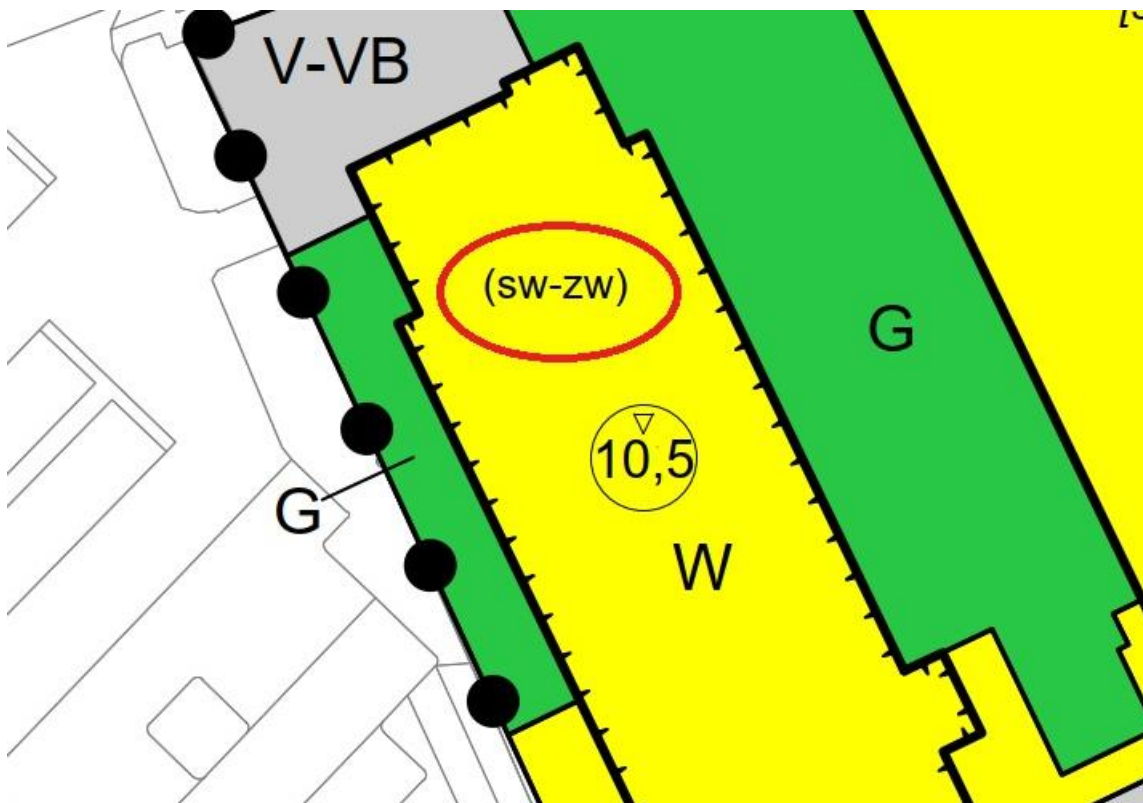
C. Wijziging benaming functieaanduiding zorgwoning (bestemming Wonen)

Ontwerpbestemmingsplan



Vast te stellen bestemmingsplan

De benaming van de functieaanduiding is aangepast in 'specifieke vorm van wonen - zorgwoningen'.



Regels

In het vast te stellen bestemmingsplan 'Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen' is ambtshalve de volgende wijziging in de regels aangebracht:

A. Aanpassing benaming functieaanduiding zorgwoningen

Vanwege een meer passende benaming, is de naam van de functieaanduiding voor zorgwoningen aangepast.

Artikel 5 Wonen

Ontwerpbestemmingsplan

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woningen, niet zijnde woonwagens, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;*
- b. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoningen', uitsluitend voor zorgwonen in woningen, inclusief ondersteunende voorzieningen in de vorm van gemeenschappelijke ruimten en/of niet-zelfstandige kantoren;*
- c. tuinen, erven en terreinen;*
- d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en groenvoorzieningen, parkeer- en verkeersvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en bergingen.*

5.6.4 Omzetten zorgwoning(en)

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 sub b, ten behoeve van het gebruik van woningen ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoningen' voor wonen, in plaats van uitsluitend zorgwonen, onder de volgende voorwaarden:

Vast te stellen bestemmingsplan

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woningen, niet zijnde woonwagens, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;*
- b. ter plaatse van de aanduiding '[specifieke vorm van wonen - zorgwoningen](#)', uitsluitend voor zorgwonen in woningen, inclusief ondersteunende voorzieningen in de vorm van gemeenschappelijke ruimten en/of niet-zelfstandige kantoren;*
- c. tuinen, erven en terreinen;*
- d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en groenvoorzieningen, parkeer- en verkeersvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en bergingen.*

5.6.4 Omzetten zorgwoning(en)

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 sub b, ten behoeve van het gebruik van woningen ter plaatse van de aanduiding '[specifieke vorm van wonen - zorgwoningen](#)' voor wonen, in plaats van uitsluitend zorgwonen, onder de volgende voorwaarden:

Toelichting

In het vast te stellen bestemmingsplan 'Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen' zijn ambtshalve een aantal beperkte wijzigingen in de Toelichting aangebracht:

Vast te stellen bestemmingsplan

- In de volgende paragrafen zijn teksten toegevoegd/aangepast op actualiteit Omgevingswet:
Par 1.1, 1.3, 3.3.2, 6.1
- De toetsing aan provinciaal beleid is uitgebreid: par. 3.2.2
- Wijziging benaming functieaanduiding zorgwoningen: par. 5.3 Toelichting op de planregels.