

Visie

5

De visie voor Hooge Heide Noord is een ambitiesdocument waarin het gewenste ruimtelijke beeld wordt beschreven. Deze dient als een toetsingskader voor de toekomstige ontwikkelingen in het gebied. De ruimtelijke kenmerken en de cultuurhistorische waarden van het gebied zijn belangrijke ingrediënten en vormen het fundament voor deze visie. De toekomstige ontwikkeling voor het gebied, welke in de visie is aangegeven, en de daaruit voortkomende keuzes zullen bijdragen aan de realisatie van het “streefbeeld” voor Hooge Heide Noord.

Omdat Hooge Heide Noord een onderdeel is van de Bossche Buitens, grote groene gebieden die rond de stad liggen en waar natuur en landschappelijke waarden het belangrijkste zijn, is het heel logisch dat er nadrukkelijk ingezet wordt op het behouden en verder versterken van het groene karakter van het plangebied.

Initiatieven die zich aandienen, worden getoetst aan deze visie. De visie geeft op beschrijvende en beeldende wijze de hoofdlijnen van het gemeentelijke beleid voor het gebied weer. Van belang voor de beoordeling is allereerst het gebied waarbinnen de ontwikkeling plaats zal vinden. Als een ontwikkeling functioneel wenselijk is of tot de mogelijkheden behoort, moet vervolgens beoordeeld worden op welke wijze deze kan worden inpast in het omringende landschap en kan bijdragen aan de kwaliteiten van het landschap.

Uitgangspunt is dat per initiatief zorgvuldig wordt gekeken naar het erf en het omliggende landschap. De inrichting van het erf en de vormgeving van het landschap in de omgeving dragen in belangrijke mate bij aan de inpassing van de

bebouwing in het landschap. Het is daarom zaak dat bij een ontwikkeling als eerste zorgvuldig wordt gekeken naar de waarden van het landschap, cultuurhistorie, natuur en architectuur. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de versterking van de ‘kwaliteit’ ofwel de kenmerken van het landschap waarin de locatie is gelegen.

In deze visie worden in principe mogelijkheden geboden voor toevoegen van rode ontwikkelingen mits deze rode ontwikkelingen plaats vinden op bestaande erven en met toepassing van de ‘Landschapsinvesteringsmaatregel’. Deze regeling komt voort uit de “Verordening ruimte” van de provincie Noord Brabant en is een van de uitgangspunten van de visie. Deze uitgangspunten van de visie met betrekking tot het landschap, de bebouwingsstructuur en de functies in het visiegebied ‘Hooge Heide Noord’ worden in dit hoofdstuk geformuleerd.

In de huidige situatie wordt het gebied voornamelijk door de bewoners uit de directe omgeving gebruikt. Door nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoals de realisatie van grootschalige Vinx-locatie ‘De Groote Wielen’ en de toekomstige woonwijk ‘Bunders’ zal de betekenis van dit gebied als recreatief uitloopgebied sterk toenemen. Het ontwikkelen van recreatieve functies in het gebied behoort ook tot de ambities van deze visie. Er wordt in deze visie ook ruimte geboden aan andere functies mits deze in de structuur van het gebied passen en het landschappelijke streefbeeld respecteren en versterken.



Analyse



De ambities in de gebiedsvisie zijn:

- het realiseren van het landschappelijke streefbeeld (het kampenlandschap is de basis);
- het behoud van de agrarische functie. De landbouw zal ook in de toekomst een onderdeel van het landschap uit moeten blijven maken;
- realisatie van een recreatief aanbod;
- het herstel van de historische linten; en
- het creëren van ontwikkelingsmogelijkheden op de bestaande erven.

5.1 Visie op landschap

Het doel van deze visie is het ontwikkelen van het Sprokkelbosch tot een kleinschalig landschap met historische kenmerken. Ondanks de teruglopende agrarische functie in het plangebied heeft het landschap overwegend een agrarisch karakter. Om het gebied ruimtelijk en functioneel te versterken is het belangrijk nieuwe c.q. meer functies naast de agrarische functie mogelijk te maken. Hierdoor krijgt het gebied een kansrijk toekomstperspectief.

Het behouden van het oorspronkelijke karakter en herstellen van het kenmerkende elementen van het kampenlandschap (laanstructuren langs de wegen, singels en houtwallen) in het gebied zijn belangrijke uitgangspunten van de visie op het Landschap. Meer natuur en landschap, zoals het streven om het boscomplex dat oorspronkelijk aanwezig was te herstellen, het investeren in de houtwallen langs de kavelgrenzen, het beter zichtbaar maken van verschillen in het landschap van natte naar droge delen en het ontwikkelen van een (natte) natuur in het gebied, zullen bijdragen aan de visiedoelstelling voor het gebied.

Tussen de houtwallen zijn allerlei ontwikkelingen mogelijk (zoals: wonen, werken, landbouw, natuur, extensieve recreatie) mits deze bijdragen aan het realiseren van een hoogwaardig landschap met meer gebruiksmogelijkheden. Hiermee bieden wij een gebiedsinrichting waar passende functies profijt van hebben en uiteindelijk een meerwaarde oplevert voor zowel de eigenaren als voor de gebruikers van het gebied.

Het landschap van het Kattenbosch is al van hoge kwaliteit. Dit komt door de oorspronkelijke gemeenschappelijke kamp die nog bewaard is gebleven. Deze landschapsstructuur in het Kattenbosch moet behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. Functieverandering / transformatie van het bestaande bedrijf in het Kattenbosch is op basis van de gebiedsvisie mogelijk. Nieuwe ontwikkelingen moeten zich optimaal in de kleinschaligheid en de oorspronkelijke landschapsstructuur van het Kattenbosch integreren en moeten direct bijdragen aan de kwaliteitsverbetering zowel van de locatie zelf als van de grotere omgeving.

In de huidige situatie bestaat er een ruimtelijke relatie tussen de twee landschappelijke gebieden: het Sprokkelbosch en het Kattenbosch. Deze relatie komt tot uiting door de aanwezige openheid in de lintbebouwing in Hondseberg. Om een aaneengesloten landschappelijk raamwerk te kunnen realiseren dient deze openheid in de toekomst behouden blijven en waar mogelijk sterker te



worden. Bij verdere ontwikkeling van Hondenberg is het dus belangrijk dat deze openheid versterkt wordt en de bestaande doorzichten naar zowel het zuiden als het noorden behouden blijven.

De open groene stroken tussen de bebouwing langs de historische linten (Kruisstraat, Hondenberg, Sprokkelboschstraat) bieden doorzichten naar het achterliggende landschap. Hierdoor wordt zowel de beleving als de continuïteit van het landschap in het hele gebied gewaarborgd.

De gebiedsvisie staat voor het beschermen van de groene kwaliteiten in de linten. Bij de inrichting van het erf en/of bij het toelaten van nieuwe ontwikkelingen op het erf worden alle kansen tot het verbeteren van het groen, o.a. het herstellen en toevoegen van erfbeplanting en aanvullen van de laanbeplanting, benut.

De landschappelijke kwaliteit (zowel op perceelsniveau als op gebiedsniveau) staat centraal in deze visie. Om de gewenste kwaliteit in het gebied op termijn te kunnen realiseren moet er flink geïnvesteerd worden in het landschap. Deze investeringen worden grotendeels gefinancierd door de ruimtelijke (her)ontwikkelingen op het erf. Voor het realiseren van een nieuwe woning op een bestaand erf zal een financiële bijdrage moeten worden geleverd die vergelijkbaar is met de kosten van Ruimte voor ruimte kavel € 155.00. Het bedrag wat resteert, zal worden geïnvesteerd in landschapsversterking.

Het is maatwerk, elke initiatief is anders, de gemeente zal per ontwikkeling binnen het thema 'Landschapsinvestering' een reeks aan instrumenten, doelen en maatregelen voorstellen die de kwaliteit van het landschap zowel in de omgeving als op de locatie zal verbeteren. Ontwikkelingen in het landschap zullen af en toe een link hebben met ontwikkelingen op het gebied van recreatie en bebouwing.

Het herstel van het landschap mag uiteraard niet geheel ten koste gaan van de agrarische functie van het gebied. Het gebied behoudt zijn agrarisch karakter. Het gebied moet zich ontwikkelen tot een mooi en aangenaam landschap waarin de agrariër genoeg kansen heeft zijn bedrijf en/of een aantal nevenactiviteiten uit te voeren.

Om de toegankelijkheid en daarmee het gebruik en de belevingswaarde van het gebied te verbeteren is het essentieel dat in het Sprokkelbosch diverse informele fiets- en wandelpaden worden gecreëerd. Op diverse locaties vanuit de randen, de linten, worden interessante toegangen naar het gebied gerealiseerd. Door het maken van nieuwe entrees en deze vervolgens aan te laten sluiten op

de diverse aanwezige paden, langs de oorspronkelijke landschappelijke structuren, kunnen er interessante routes in het gebied, voor de recreanten en de inwoners, worden gerealiseerd. Deze routes moeten op de omgeving aansluiten en worden ondersteund door kleinschalige recreatieve voorzieningen, bij voorkeur in de bestaande gebouwen. Het streefbeeld is een gebied met een kwalitatief hoogwaardig landschap dat verenigd is met een interessant multifunctioneel gebruik.





5.2 Visie op bebouwingsstructuur

In deze paragraaf worden de algemene uitgangspunten voor de visie op de bebouwingsstructuur in het plangebied toegelicht. Daarna wordt hier in detail ingegaan op een drietal onderscheiden deelgebieden. Deze deelgebieden hebben betrekking op de historische bebouwingslinten binnen het plangebied: het lint Kruisstraat, Hondsborg en het lint Sprokkelboschstraat.

In de visie op de bebouwingsstructuur staan ontwikkelingen op het erf centraal. Elk erf is verschillend. De uitwerking per erf is dus ook verschillend, het gaat om maatwerk. Er kan daarom geen specifiek streefbeeld op schaalniveau van het plangebied worden opgesteld.

In deze visie worden enkele globale ontwikkelingsvoorwaarden gegeven voor ontwikkelingen op het erf. Per deelgebied zullen hier enkele voorwaarden aan toegevoegd worden.

De visie streeft ernaar de huidige kwaliteiten te behouden en enkele originele kenmerken terug te brengen. Daarbij wordt gedoeld op het huidige landschap en de cultuurhistorische kenmerken van het gebied. Landschap en bebouwing vormen samen het totaalbeeld van het gebied. Ook wat betreft bebouwing creëert de visie mogelijkheden voor een kwaliteitsimpuls.

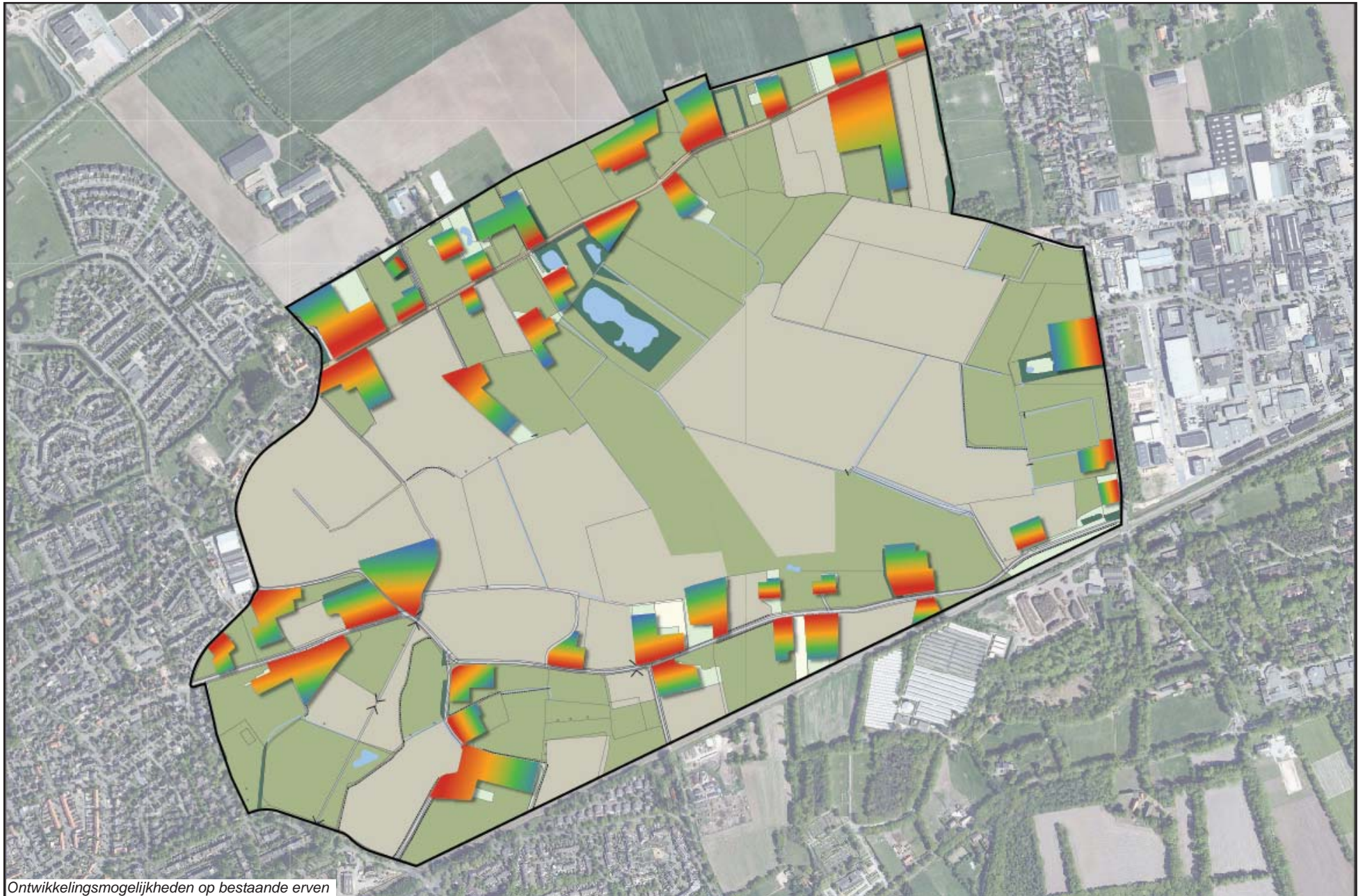
Voor het hele gebied gelden met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden op het erf de volgende voorwaarden:

- het realiseren landschappelijk streefbeeld zowel op het erf als in de omgeving;
- geen nieuwe erven;
- ontwikkelingen op bestaande erven.

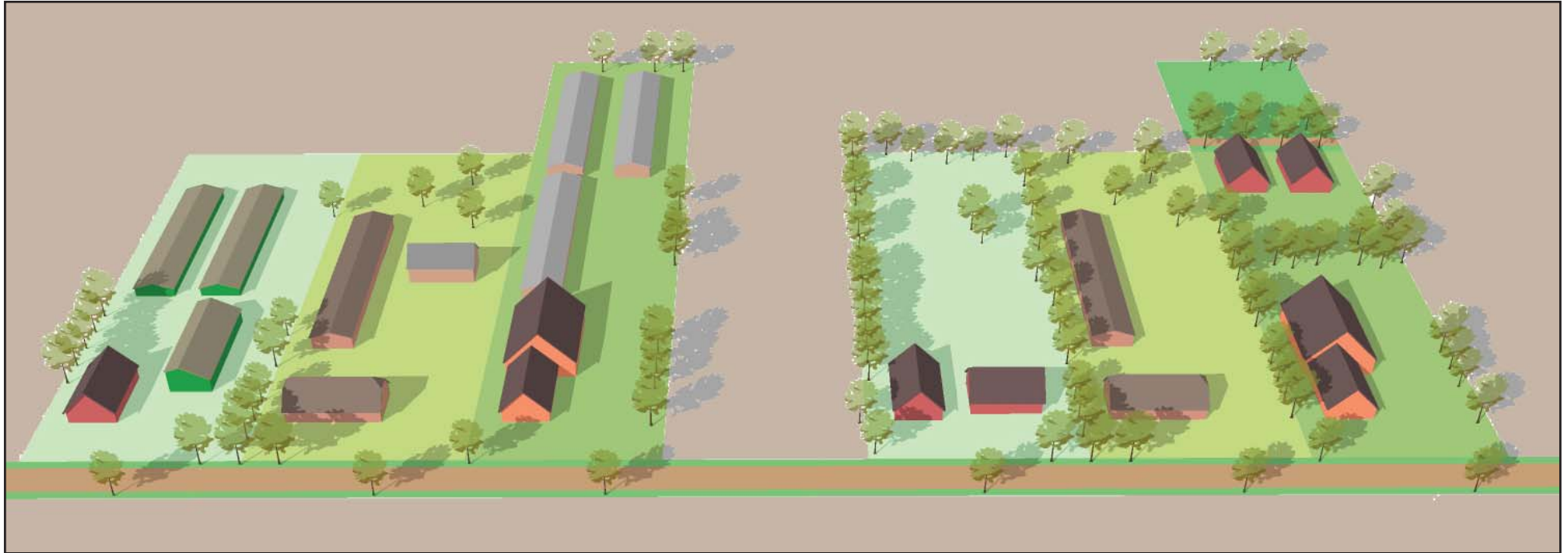
De visie biedt mogelijkheden wat betreft ruimtelijke ontwikkelingen op het erf. De transformatie van erven op basis van deze visie biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit een zichtbare impuls te geven. De, in het kader van deze visie, voorgestelde oplossingen voor de bestaande erven in het plangebied zorgen ervoor dat de erfinrichting zich optimaal aansluit op het gewenste landschappelijke beeld.

De opzet van het erf, te weten het hoofdgebouw inclusief bijgebouwen en de erfbeplanting, kan op basis van deze visie worden verbeterd. Er zijn diverse mogelijkheden voor de erven in het plangebied. De nadruk ligt op het kwalitatief en harmonieus inpassen van het erf in de oorspronkelijke en historisch waardevolle landschapsstructuur van de omgeving.





Ontwikkelingsmogelijkheden op bestaande erven



voorbeeld van een principe erf

Onder 'erf' wordt verstaan: het onbebouwde gedeelte van het boerenbedrijf. Bij een erf wordt onderscheid gemaakt naar structuur - de manier waarop gebouwen, beplanting en water op een erf zijn gegroepeerd - en naar de inrichting - de elementen waarmee een erf is ingericht, zoals soorten beplanting in siertuin of boomgaard, type verharding of verlichting.

De erfstructuur bepaalt de ordening van 'rode', 'groene' en 'blauwe' componenten op het erf. De rode component is de ordening van de gebouwen ten opzichte van elkaar, ten opzichte van de weg en ten opzichte van het landschap. De groene en blauwe component bevatten de ordening van beplanting en de ordening van het water op het erf.

Het doel van de gebiedsvisie is om het lint te behouden en te herstellen. De kwaliteit manifesteert zich vooral in het ritme tussen bebouwing en landschap, in de doorzichten naar het omliggend landschap en in de waardevolle bebouwing, bijvoorbeeld in de vorm van langgevelboerderijen.

Nieuwe erven zijn in de visie niet toegestaan. De huidige open structuur van het lint moeten worden behouden. Het toevoegen van een rode ontwikkeling vormt een directe aantasting van de gewenste openheid in de lintstructuur en de landschappelijke kwaliteit.

Voor de linten in het gebied gelden de volgende ontwikkelingsvoorwaarden:

- elk initiatief moet bijdragen aan kwaliteitsverbetering (rood-met-groen-koppeling);
- functie- verandering en sloop + nieuwbouw op (agrarische) bedrijfspercelen mogelijk;
- nieuwe ontwikkelingen mogen de bestaande functies in het gebied niet bemmeren;
- rode ontwikkelingen zijn alleen mogelijk op bestaande erven,
- waardevolle doorzichten behouden, handhaven van afwisseling openheid en geslotenheid;
- storende, grootschalige elementen verwijderen en/of landschappelijk inpassen;

- relatie met Sprokkelbosch versterken, het nu relatief geïsoleerde Sprokkelbosch moet toegankelijker worden en meer onderdeel zijn van het hele gebied.

Bij afweging van initiatieven gelden de in dit hoofdstuk genoemde randvoorwaarden. Het volgende is in dit kader van belang:

- nieuwe functies mogen bestaande agrarische bedrijven niet belemmeren in hun activiteiten;
- nieuwe functies worden overwogen als de haalbaarheid wordt aangetoond;
- nieuwe functies mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben;
- nieuwe functies zijn alleen mogelijk indien ook aan overige wettelijke vereisten wordt voldaan (geluid, hindercirkels agrarische bedrijven, Flora en fauna wet, enz).

Nieuwe activiteiten die bedreigend zijn voor wonen, landbouw, recreatie, natuur en landschap worden op basis van de gebiedsvisie niet toegestaan. Het onderstaande laat een selectie van ontwikkelingen in het gebied zien welke in het kader van de gebiedsvisie ongewenst zijn:

- detailhandel: detailhandel hoort thuis in de centra van steden, wijken en dorpen. In Hooge Heide Noord, alleen als ondergeschikte functie, waarbij gelet wordt op streekeigenheid, niet als hoofdfunctie;
- opslag: deze functie hoort thuis op bedrijventerreinen (uitgezonderd als het cat. 1 en 2 bedrijven betreft met een bouwblok grootte van maximaal 5000 m²);
- zware bedrijven (cat. III e.v.): bedrijventerrein zijn bedoeld om dergelijke bedrijven te huisvesten;
- niet aan het buitengebied gerelativeerde functies: gebiedsvreemde functies die zich moeizaam verhouden met het landschappelijke en het recreatieve karakter van het plangebied en de daarbij behorende ambities.

5.2.1 Kruisstraat

De Kruisstraat is te typeren als een historisch dijklint. Aan de toenmalige dijk vestigden zich enkele boeren die vervolgens het hoger gelegen land om zich heen ontgonnen.

Het behoud van Kruisstraat als lint (met kenmerkende bebouwing) en tegelijk als overgangszone van hoog naar laag gebied moet in stand worden gehouden. Behalve de doorzichten is het ook van belang de karakteristieke gebouwen (zoals langgevelboerderijen) te behouden. De gebiedsvisie biedt mogelijkheden

voor nieuwe functies op bestaande erven bij voorkeur in bestaande bebouwing. Nieuwbouw op bestaande erven is toegestaan in ruil voor sloop van storende grootschalige stallen en (bij)gebouwen welke in de kleinschaligheid van het gebied niet passen. Het versterken van de relatie met het Sprokkelbosch behoort tot de ambities van de gebiedsvisie voor dit deelgebied. Bij verdere ontwikkeling van dit bebouwingslint wordt extra aandacht besteed aan de achterkantsituatie van de bestaande (bij)gebouwen, behorende bij de (agrarische) percelen ten zuiden van de Kruisstraat, die direct aan Sprokkelbosch grenzen. Nu is er nog sprake van een achterkantsituatie: gebouwen die zich aan de Kruisstraat oriënteren en die staan met de rug naar het Sprokkelbosch waardoor het Sprokkelbosch minder beleefbaar en slecht toegankelijk is. In deze overgangszone tussen het lint Kruisstraat en het landschap van het Sprokkelbosch is er dus sprake van ruimtelijke verrommeling. De gebiedsvisie biedt mogelijkheden om deze zone een landschappelijke metamorfose te geven. Daarbij zijn zowel de optimale beleving van het gehele gebied, de eenheid in het landschappelijke raamwerk, als het creëren van een nieuwe oriëntatie op het Sprokkelbosch cruciaal. Daarmee krijgt ook het Sprokkelbosch zelf een nieuwe betekenis, namelijk een gebied, dat - ondersteund door kleinschalige gebouwde voorzieningen - een belangrijk landschappelijke en recreatieve functie invult in het plangebied.

In het begin van het lint bij Rosmalen waaiert het lint uit. Hier is de bebouwing minder gericht op de Kruisstraat zelf. Ten noorden van de Kruisstraat liggen woningen en bedrijven op relatief grote afstand van de weg. Deze gebouwen zijn gericht op de voormalige historische dijk die parallel en ten noorden van de Kruisstraat was gelegen. De dijk is nu bijna in zijn geheel verdwenen. Slechts op enkele plekken kan men een klein gedeelte van de historische dijk waarnemen. Op deze plekken bepaalt het micro-reliëf een belangrijk gedeelte van de ruimtelijke (beeld)kwaliteit. Ook de panden ten zuiden van de Kruisstraat zijn verder van de weg afgelegd. Omdat de bebouwing niet zozeer op het huidige lint is georiënteerd, is het lint hier minder sterk. Door in de visie mogelijk te maken dat, bij verdere ontwikkeling van de Kruisstraat, de terugliggende bebouwing meer aan het lint komt te liggen wordt de huidige lintstructuur veel sterker. Bij het versterken van het lint is er geen sprake van “verdichting” maar van “sloop in ruil voor nieuwbouw”. Hierbij wordt rekening gehouden met het behoud van de gewenste doorzichten en de afwisseling van openheid/geslotenheid in het lint.

Naast de algemene geformuleerde ontwikkelingsvoorwaarden, gelden voor het lint Kruisstraat de volgende specifieke uitgangspunten:

- Bebouwingsterpen met bijbehorende voorruimtes handhaven, de terpen komen niet voor sloop / nieuwbouw in aanmerking, en
- relatie Kruisstraat met Sprokkelbosch versterken, het nu relatief geïsoleerde Sprokkelbosch moet toegankelijker worden en meer onderdeel zijn het hele gebied door:
 - woningbouw op achtergedeeltes van erf toestaan door functieverandering of sloop/nieuwbouw, en
 - realisatie van extensieve recreatie op achtergedeeltes van het erf door functieverandering of sloop/nieuwbouw.

Deze rode ontwikkelingen dienen een nieuwe oriëntatie op het Sprokkelbosch te creëren en direct bijdragen aan de kwaliteitsimpuls in het gebied. Nieuwe ontwikkelingen, op de bestaande percelen, worden vanaf Kruisstraat ontsloten. Nieuwe ontsluitingen op het lint zijn niet gewenst.

5.2.2 Sprokkelboschstraat

De Sprokkelboschstraat heeft minder binding met de geomorfologische eigenschappen van het gebied. Niettemin is het een waardevol lint binnen het plangebied. In tegenstelling tot de Kruisstraat is deze straat niet gebaseerd op een dijklichaam. De Sprokkelboschstraat is een oude min of meer secundaire verbindingsweg. De straat kenmerkt zich als een open lint met doorzichten naar het landschap. De huidige relatie met het landschap is typerend en daarmee waardevol, de visie zal dit daarom in stand houden.

Voor de percelen die verder van de weg staan en direct aan het landschap van Sprokkelbosch grenzen geldt het volgende:

Relatie met het Sprokkelbosch versterken, het nu relatief geïsoleerde Sprokkelbosch moet toegankelijker worden en meer onderdeel zijn het hele gebied door:

- Woningbouw op achtergedeeltes van erf toestaan door functieverandering of sloop/nieuwbouw, en
- realisatie van extensieve recreatie op achtergedeeltes van het erf door functieverandering of sloop/nieuwbouw.
-

Deze rode ontwikkelingen dienen zich op het Sprokkelbosch te oriënteren en direct bij te dragen aan de kwaliteitsimpuls in het gebied. Nieuwe ontwikkelingen worden vanaf de Sprokkelboschstraat ontsloten. Extra prikken op het lint ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen zijn niet gewenst.

5.2.3 Hondenberg

Hondenberg is een bebouwingscluster waar een aantal bedrijven en individuele initiatieven rondom het historische lint Hondenberg bij elkaar zijn gelegen. Aan noord- en zuidzijde wordt de cluster begrensd door het kampenlandschap van Sprokkelbosch en Kattenbosch.

Een organische groei van het cluster heeft geleid tot het ontstaan van diverse ontwikkelingen (wonen/bedrijvigheid). In de loop van de tijd is de bebouwingsstructuur geleidelijk verdicht. Er is een kleine bebouwingsconcentratie dicht bij de kern Rosmalen ontstaan. Karakteristiek aan deze bebouwingsconcentratie is de afwisseling van openheid en beslotenheid in het cluster, deze dient gehandhaafd te worden. Belangrijk is dus de bestaande doorzichten naar het open landschap te handhaven.

De kenmerken van bebouwingscluster zijn lastig te vatten. Het cluster herbergt diverse functies. De bedrijven markeren het cluster door hun grootschalige gebouwen. Met name de manege en de intensieve veehouderij manifesteren zich wat dit betreft duidelijk in het cluster. Verder passen de aanwezige bedrijven niet in de ruimtelijke uitstraling die de gemeente met Hooge Heide Noord voor ogen heeft. In dit gebied is het landschap minder sterk aanwezig. De kwaliteit in het gebied kan verbeterd worden door het verstrekken van de lintstructuur en het creëren van een interessant leefmilieu waarin wonen, werken, recreatie, natuur elkaar versterken.

Met het opstellen van de visie wil de gemeente de bestaande situatie een kwaliteitsimpuls te geven. Het gebied vraagt om verbetering. De huidige planologische situatie verkeert in een impasse terwijl ontwikkeling en functieveranderingen op een aanzienlijk aantal percelen gewenst zijn. Ter plekke zijn meerdere bedrijven die qua milieubelemmering elkaar overlappen. De bedrijven veroorzaken veel hinder. Daardoor kunnen de beoogde (her)ontwikkeling niet worden gerealiseerd.

De visie streeft ernaar de grote bedrijven met grote milieubelemmeringen uit het cluster te bewegen. Woningbouw, op bestaande erven, zal naar verwachting pas mogelijk zijn als een aantal bedrijven afzien van de huidige mogelijkheden op basis van hun geldende milieuvergunning. In bilaterale trajecten met de betreffende eigenaren wordt overlegd hoe deze transformatie gestalte kan krijgen. Ontwikkelingen dienen altijd ruimtelijke en functioneel afgewogen te worden. Aanvullend op de, algemene ontwikkelingsvoorwaarden voor de linten, is het volgende voor het lint Hondenberg van toepassing:



- Handhaven en waar mogelijk versteken van de landschaplijke continuïteit (de twee open akkers ruimtelijk met elkaar verbinden).

De onbebouwde ruimte rondom het bebouwingslint Hondenberg heeft een essentiële rol bij het tegengaan van de ongewenste landschaplijke versnippering in het gebied. Deze moeten dus in stand blijven en bij verder ontwikkelen van Hondenberg verbeterd worden.

5.3 Visie op gebruik

Duidelijk is dat het Sprokkelbosch beter kan functioneren dan nu het geval is. De landbouwfunctie is in de huidige situatie qua oppervlak de belangrijkste functie van het Sprokkelbosch. Het belang van deze functie loopt al lange tijd terug. Voor grondgebonden landbouw is het Sprokkelbosch steeds minder interessant. Het belang van een kwalitatief hoogwaardig landschap met meer gebruiksmogelijkheden is steeds groter aan het worden. Er komen in de buurt steeds meer mensen te wonen die gebruik maken van het buitengebied.

Ook in het huidige beleid wordt gekozen voor een ontwikkeling naar een ander functioneren. De gemeente heeft dit in de ruimtelijke structuurvisie en de landschapsvisie vastgelegd. Ook spelen er andere belangen. Een goede en veilige verbinding vanuit de buurtschap Kruisstraat voor het langzaam verkeer staat op het verlangelijstje van de bewoners en de gebruikers van het gebied. De bewoners willen graag een fietspad die de buurtschap Kruisstraat met de scholen en met het centrum van Rosmalen verbindt.

Ook vanuit het waterbeheer zijn er wensen om water te bergen in het gebied. Omwonenden en de gebruikers van het gebied willen een toegankelijker Sprokkelbosch met meer natuur en landschap. Duidelijk is dat het Sprokkelbosch niet meer los gezien kan worden van de omgeving. Deze omgeving kan echter ook kansen bieden voor het gebied. Andere functies zijn nodig om het hoog gewaardeerde landschap te kunnen ontwikkelen.

Hooge Heide Noord biedt ruimte voor ontwikkelingen – het landschap leent zich goed voor het inpassen van diverse functies. Het originele landschap is immers kleinschalig en wordt van oudsher gekenmerkt door bebouwingsstructuren. Met het opstellen van deze visie wil de gemeente graag dat de eigenaren en bewoners ook gaan inzien dat er alternatieven zijn voor hun percelen. De agrarische kant voor het Sprokkelbosch moet echter wel blijven. De sterke kant van het Sprokkelbosch zal echter niet liggen in de productie maar in het beheer van een landschap met diverse functies. Het optimaliseren van het functioneren, gaat niet vanzelf en heeft sturing nodig. Deze sturing wil de gemeente op zich nemen. De richting die in de visie voor het Sprokkelbosch wordt uitgezet is de transformatie naar een multifunctioneel landelijk gebied. Het blijft een landelijk gebied. Landschap, natuur, recreatie en wonen, gaan een belangrijker rol spelen. Dit kunnen we bereiken op verschillende manieren. Er wordt nadrukkelijk voor gekozen om dit met de eigenaren en belanghebbenden te doen.



Uitvoeringsstrategie

6

De concept-gebiedsvisie is tegelijk met het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Noord en Kloosterstraat' ter inzage gelegd in het kader van de inspraakprocedure. Het gezamenlijk in procedure brengen gaf de mogelijkheid om concrete initiatieven die op basis van de (concept)gebiedsvisie zijn toegestaan, mee te nemen in het bestemmingsplan. Bovendien konden gewenste ontwikkelingen die weliswaar voldoende waren uitgewerkt, maar nog niet tot uitvoering konden worden uitgebracht, in het bestemmingsplan met een afzonderlijke planologische procedure worden opgenomen. Er hebben zich tijdens de procedure van het bestemmingsplan echter geen ontwikkelingen aangediend, die passen binnen de gebiedsvisie en voldoende concreet zijn om mee te nemen in het bestemmingsplan.

Na vaststelling van de gebiedsvisie door de gemeenteraad heeft gemeente een kader om toekomstige initiatieven aan te toetsen. De gebiedsvisie geeft op beschrijvende en beeldende wijze de hoofdlijnen van het gemeentelijke beleid voor het gebied weer. Als een ontwikkeling functioneel wenselijk is of tot de mogelijkheden behoort, moet vervolgens beoordeeld worden op welke wijze deze kan worden ingepast in de omgeving en kan bijdragen aan de kwaliteiten van het landschap. Zodra er over de realisering van een ontwikkeling voldoende duidelijkheid bestaat wordt daarvoor een afzonderlijke juridisch-planologische procedure gevoerd. De op basis van de gebiedsvisie gewenste ontwikkelingen zijn alleen mogelijk indien ook aan overige wettelijke vereisten wordt voldaan (geluid, hindercirkels agrarische bedrijven, Flora en faunawet, etc.)

Milieu

7

7.1 Inleiding

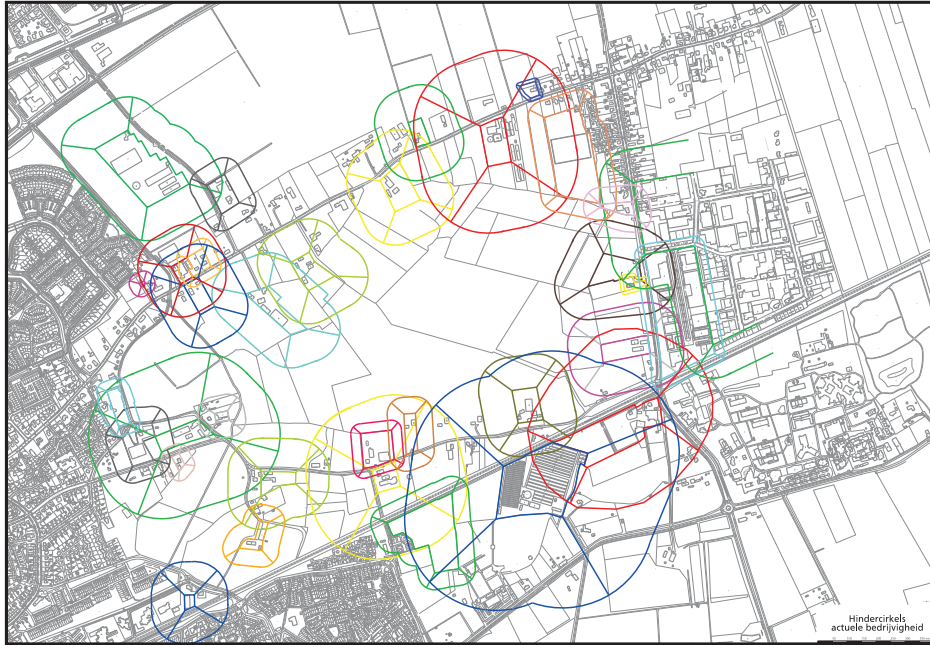
In verband met het opstellen van een visie van het gebied 'Hooge Heide Noord', is een inventarisatie gedaan naar de relevante milieuaspecten die van invloed kunnen zijn in dit gebied. De diverse milieuaspecten, alsook de van kracht zijnde milieuvergunningen of meldingen van bestaande/bestemde bedrijvigheid en de daarmee gepaarde (geprojecteerde) belemmeringen kunnen in het plangebied een belangrijke rol spelen in de mogelijkheden en visievorming.

7.2 Inleiding Bedrijfsmatige belemmeringen

In en nabij het plangebied bevinden zich diverse bestemde (geprojecteerde) alsook gevestigde bedrijven met mogelijk milieubelastende en hinderlijke activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen en te opereren. De daarbij in acht te nemen afstanden kunnen een belangrijke rol spelen in de mogelijkheden en visievorming van dit gebied. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen hindercontouren van feitelijk aanwezige bedrijven en hindercontouren op basis van enkel bestemde (niet aanwezige) bedrijvigheid. Aangezien er in dit gebied ook (agrarische) bedrijfsmatige bestemmingen liggen waar momenteel geen gebruik van wordt gemaakt (maar vestiging van bedrijven wel mogelijk is), zijn zowel hindercontouren van de bestaande bedrijven in beeld ge-

bracht als ook de hindercontouren op basis van toelaatbare bedrijfsactiviteiten volgens het vigerend bestemmingsplan. Daarbij wordt opgemerkt dat de in de tekening aangegeven contouren indicatieve richtafstanden betreffen behorend bij een type bedrijfsactiviteit, uitgaande van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering". De richtafstand is gebaseerd op het maatgevende hinderaspect. Dit aspect kan geur, stof, geluid of gevaar zijn. Alleen de grootste richtafstand is weer gegeven in de figuur. Voor niet-agrarische bedrijven is deze afstand vaak gebaseerd op het aspect geluid. Voor agrarische bedrijven alsook de buiten plangebied aanwezige composteer- en nertsenbedrijf is geur het maatgevende aspect. Met name deze twee bedrijven ten zuiden van het plangebied bezitten grote hinderafstanden en/of contouren voor geur. Voor het composteerbedrijf is de geurcontour voor de feitelijke situatie afkomstig van een geuronderzoek dat onderdeel uitmaakt van de milieuvergunning. Nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen) dienen buiten deze geurcontour te worden gesitueerd.

In het algemeen wordt opgemerkt dat het mogelijk is dat bestaande bebouwing reeds aanwezig is op een kortere afstand dan de grootste indicatieve hindercontour, waardoor de werkelijke hindercontour bepaald en beperkt kan worden door normen op de gevels van de bestaande woningen. De genoemde hindercontouren staan weergegeven op het hinderkaartje en hebben een indicatief karakter. Ontwikkelingen in de nabijheid van bedrijven of binnen de indicatieve richtafstanden verdienen altijd maatwerk.



hindercircels actuele bedrijvigheid



hindercircels volgens bestemmingsplan

7.3 Externe Veiligheid

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Bij ruimtelijke plannen heeft dit betrekking op het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen. Ook bedrijven of opslagen met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving zijn hierbij van belang.

Binnen en buiten het plangebied bevinden zich geen bedrijven die vallen onder het “Besluit Externe Veiligheid inrichtingen” (BEVI). Wel bevinden er zich buiten het plangebied een aantal agrarische bedrijven met bovengrondse opslag van propaan. De risicocontouren van deze opslagen vallen ver buiten het plangebied waardoor deze geen belemmeringen vormen voor realisatie voor gevoelige objecten (zoals woningen) binnen het gebied.

Over de spoorlijn die direct grenst aan het zuiden van het plangebied vindt (ook in de toekomst) transport van gevaarlijke stoffen plaats. Als gevolg van dit vervoer vinden er risico's plaats in de directe omgeving van het spoor. Voor dit traject komt het (wettelijk vereiste) plaatsgebonden risico van 10-6 per jaar

niet buiten het spoortracé. Het wettelijke vereiste niveau van basisbescherming wordt hiermee geboden bij mogelijke ontwikkelingen in het gebied.

Naast de wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico, geldt een oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke dodelijke slachtoffers. De hiervoor geldende oriëntatiewaarde is geen wettelijke norm, maar moet zoveel als mogelijk aangehouden worden. Afwijkingen dienen gemotiveerd en onderbouwd te worden. Hierbij dient zowel de beheersbaarheid bij calamiteiten, alsook de nut en noodzaak van de ruimtelijke ontwikkeling beschouwd te worden. Verantwoording van het groepsrisico is van toepassing indien sprake is van een significante toename van het groepsrisico als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een transportas (spoor) of als de oriëntatiewaarde van het groepsrisico overschreden wordt. In de ‘Beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente 's-Hertogenbosch’ is gekozen om voor transportassen uit te gaan van een invloedsgebied van 325 meter waarbinnen de volledige verantwoording van het groepsrisico van toepassing is. Bij een toename van het aantal personen binnen een gebied van 325 meter van het spoor (bijvoorbeeld door het

bestemmen van bedrijven of woningen) zal het groepsrisico beschouwd moeten worden. Gezien de huidige bevolkingsdichtheid van het gebied, worden ontoelaatbare knelpunten, danwel een overschrijding van het groepsrisico als gevolg van mogelijke ontwikkelingen niet verwacht.

Aanvullend hierop dient een 30 meterzone vanaf het spoor te worden vrij gehouden uit het oogpunt van de veiligheid van personen alsook ten behoeve van bereikbaarheid en beheersbaarheid.

7.4 Geluid

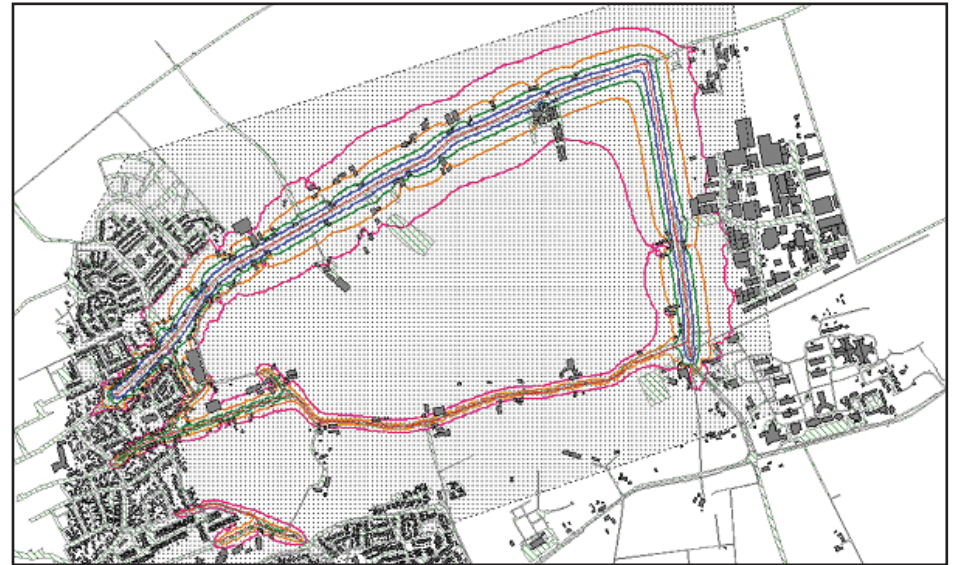
Bij het ontwikkelen van een visie is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan. De beschouwing van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet milieubeheer en in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op grond van een goed woon- en leefklimaat. De optredende bronnen van geluid binnen het onderhavig gebied zijn het weg- en spoorverkeer, alsook de aanwezige of bestemde bedrijvigheid.

7.4.1 Wegverkeer

Op het gebied van lawaai als gevolg van verkeer, zijn de relevante wegen in en nabij het gebied beschouwd. Het onderhavige gebied is grotendeels buitenstedelijk gebied (buiten de bebouwde kom) met een onderzoekszone van 250 meter vanaf de weg. Binnen deze zone geldt voor nieuwbouw een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en maximale grenswaarden van 53 dB voor nieuw te bouwen woningen en 58 dB voor vervangende nieuwbouw. Een kleine uitzondering hierop is het noord-oostelijk gelegen deel aan de kruisstraat aan de kant van Bruggen wat stedelijk gebied betreft (binnen bebouwde kom). Hier geldt een maximale grenswaarde van 63 dB voor nieuw te bouwen woningen en 68 dB voor vervangende nieuwbouw. Naast toetsing aan bovengenoemde normen uit de Wet geluidhinder geldt tevens het 'gebiedsgericht geluidbeleid' van gemeente 's-Hertogenbosch. Volgens het geluidsbeleid kan het gebied grotendeels aangemerkt worden beschouwd als 'agrarisch gebied'. Echter, de wegen Bruggen, Kruisstraat en Vliertwijksestraat samen met de eerstelijns-bebouwing daar omheen, kunnen worden aangemerkt als 'stromingszone'. Voor wegverkeerslawaai zijn voor deze gebieden de volgende ambities geformuleerd:

	Ambitiewaarde	Bovengrens
Agrarisch gebied	rustig (38-43 dB)	onrustig (48-53 dB)
Stromingszone	Onrustig (48-53 dB)	Lawaaiig (58-63 dB)

Op basis van verkeersgegevens voor het jaar 2020 zijn berekeningen uitgevoerd voor het wegverkeerslawaai. De diverse geluidscontouren staan weergegeven op onderstaande kaart. Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en aan het geluidbeleid dat voor 's-Hertogenbosch geldt (het 'gebiedsgericht geluidbeleid' en de 'nota hogere grenswaarden'). Voor nieuwbouw met een gevelbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) is een hogere grenswaarde beschikking nodig.



roze contour	=	43 dB (ambitiewaarde agrarisch gebied)
oranje contour	=	48 dB (voorkeursgrenswaarde stedelijk en buitenstedelijk gebied)
groene contour	=	53 dB (bovengrens buitenstedelijk gebied voor nieuwbouw)
blauwe contour	=	58 dB (bovengrens buitenstedelijk gebied voor vervangende nieuwbouw)

7.4.2 Railverkeer

Voor railverkeerslawaai geldt voor nieuwbouw een voorkeursgrenswaarde van 55 dB en een maximaal toelaatbare geluidbelasting van 68 dB voor nieuw te bouwen woningen. Deze contouren liggen op respectievelijk 185 meter en 25 meter afstand van de spoorlijn. Hierdoor is binnen 25 meter geen nieuwbouw mogelijk zonder het treffen van geluidsreducerende maatregelen. Naast toetsing aan bovengenoemde normen uit de Wet geluidhinder, geldt tevens het 'gebiedsgericht geluidbeleid' van gemeente 's-Hertogenbosch. Voor onderhavige gebieden zijn voor spoorweglawaai de volgende ambities geformuleerd:

	Ambitiewaarde	Bovengrens
Agrarisch gebied	rustig (45-50 dB)	onrustig (55-58 dB)
Stromingszone	Onrustig (55-58 dB)	Lawaaiig (63-68 dB)

Voor het 'agrarisch gebied' geldt voor spoorweglawaai een ambitiewaarde tot 50 dB. Deze contour ligt op circa 360 meter van de spoorlijn. Bij ontwikkelingen binnen deze afstand van de spoorlijn moet extra aandacht zijn voor spoorweglawaai.

Voor een stromingszone geldt voor spoorweglawaai een ambitiewaarde tot 58 dB. Deze contour ligt op circa 115 meter van de spoorlijn. Hierbij gaat het enkel om het gebied rond de Vliertwijksestraat (tegenover bedrijventerrein Kruisstraat). Bij ontwikkelingen binnen dit gebied (de stromingszone) op minder dan 115 meter van de spoorlijn, moet extra aandacht zijn voor spoorweglawaai.

7.5 Lucht

Bij lucht gaat het enerzijds om de productie van luchtverontreiniging als gevolg van nieuwe ontwikkelingen waarop de luchtkwaliteitseisen van de Wet Milieubeheer van toepassing zijn en om de zorg van kwetsbare functies in luchtbelaste zones uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. De huidige achtergrondconcentraties voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) in dit gebied liggen (met voor NO2 circa 24 µg/m3 en PM10 circa 26 µg/m3) ruim onder de daarvoor geldende grenswaarden. Ten aanzien van luchtkwaliteit zijn er daarom in dit gebied geen belemmeringen te verwachten.

7.6 Bodem

Binnen het gebied zijn geen (potentiële) verontreinigingen bekend die een risico vormen voor mens of milieu. De kwaliteit van de bodem zal geen belemmeringen vormen voor mogelijke ontwikkelingen in het gebied.

7.7 Water

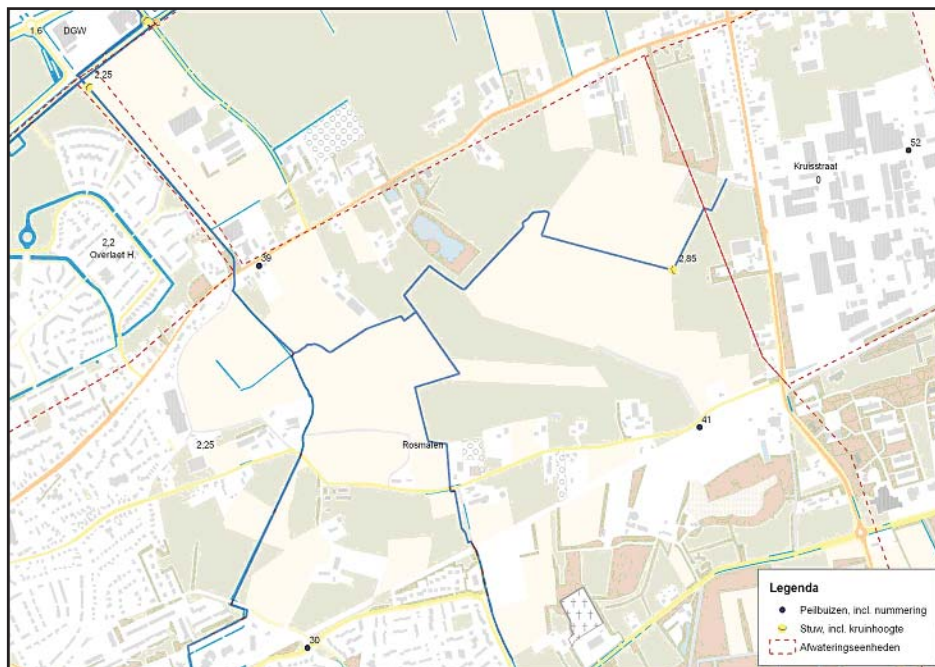
Het plangebied Hooge Heide Noord Sprokkelbosch ligt aan de oostkant van de gemeente 's-Hertogenbosch en valt in het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Het plangebied ligt tussen het spoor 's-Hertogenbosch-Nijmegen en de oude dijk van de Kruisstraat aan de zuid- en noordzijde. Aan de westzijde vormt de Bruggensestraat en het Kattenbosch de grens; aan de oostzijde is dat de Vliertwijksestraat. De hogere delen van de Kruisstraat zijn nog een restant van een voormalige dijk genaamd de Rosmalensedijk.

Het centrale deel van Hooge Heide Noord is wat lager gelegen dan aan de randen en heeft een gemiddelde maaiveldhoogte tussen 3,30 en 3,65 m +NAP. Tussen 1920 tot 1950 zijn er diverse percelen uitgelaagd. De randen liggen tot 1 meter hoger.

Geologisch behoren de gronden van de buurt Kruisstraat tot de jongere holoceene rivierafzettingen op Pleistoceen zand. Dit pleistocene zand wordt op geringe diepte waargenomen. (tussen 40 cm en 120 cm diep). Bodemkundig noemen we de gronden kalkloze zandgronden. Er komen ijzeroerbanken voor in de ondergrond en veel ijzerinfiltratie in het freatische grondwater.

7.7.1 Oppervlaktewater

In het plangebied is relatief weinig oppervlaktewater aanwezig. In de afbeelding 'watersysteem' is te zien dat er een handvormig patroon van afwateringsroutes door het plangebied loopt, welke via een stuw uitkomt bij het afwateringsgebied van de Groote Wielen. De stuwhoogte is 2,25m +NAP, maar het waterpeil in de watergangen kan sterk stijgen bij heftige neerslag: tot ca. 2,8m +NAP bij een neerslaggebeurtenis met herhalingsstijd van 2 jaar. Richting de Vliertwijksestraat staat nog een stuw, met een kruinhoogte van 2,85m +NAP, maar deze watergang valt zomers vaak droog. Op de watergangen stroomt een relatief klein oppervlak onverhard, en aan de westzijde deels verhard gebied af.



watersysteem

Aan de noordoostkant van het plangebied zijn afwateringssloten loodrecht op de oude dijk aangetakt. Deze sloten vallen veelal droog, doordat de zandige bodem goed infiltreert en het gebied afloopt vanaf de oude dijk naar het noorden.

De watergangen in het plangebied vallen zomers doorgaans droog of het water stagneert. Boeren hebben daarom toegang tot waterputten, waaruit zij grondwater kunnen tappen om het land te besproeien.

7.7.2 Grondwater

Aan de zuid- en noordkant van het plangebied vindt infiltratie plaats, terwijl in het centrale deel sprake is van een geringe ondiepe kwel (Bron: Kwelkaart TNO, uit Waterplan 1, 2001). De gemiddelde grondwaterstanden zijn weergegeven in onderstaande tabel. De locaties van de peilbuizen staan in afbeelding 'watersysteem'. De GHG in het gebied ligt rond 3m +NAP, wat voor het lager liggende deel overeenkomt met een de grondwatertrap van V tot VI. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dieper dan 40 cm onder maaiveld kan komen. De hoger gelegen randen van het plangebied hebben een grond-

watertrap van VI to VII.

Locatie	Peilbuis-nr.	Gemiddelde gw-stand (m t.o.v. mv)	Gemiddelde gw-stand (m t.o.v. NAP)	Afname?
Kruisstraat	39	2,1	2,6	Licht: ca. 20cm in 30jaar
Kruisstraat bedrijventerrein	52	3	1,75	Van 2m –mv tot 3m –mv tussen 2002 en 2004
Spoor-Kattenbosch	30	1,5 (1978)	2,8	Van 1,10 naar 1,50m –mv tussen 1968 en 1978
Spoor-Sprockelbosch	41	3,05 (2009)	1,8	Van 2,1m – mv naar 3,05m –mv tussen 2002 en 2004

Gemiddelde grondwaterstanden in en rond het plangebied, inclusief trend

7.7.3 Riolering

De panden in de buurt hebben een drukriolering welke aangesloten is op de buurt Kruisstraat. In de Vliertwijksestraat nabij perceel nr. 33b bevindt zich een overstort van de riolering in een waterloop.

7.7.4 Waterbeleid voor nieuwbouwplannen

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de uitgangspunten van integraal waterbeheer van Waterschap en gemeente te worden uitgevoerd. Bij veranderingen in verharding van het landoppervlak moet het hemelwater op eigen terrein worden verwerkt, het liefst door middel van infiltratie op eigen terrein. Het hemelwater kan niet op het gemengde rioolstelsel worden gezet wegens een beperkte capaciteit van het stelsel. Ook kan aan hergebruik van hemelwater gedacht worden (regentonnen, grijswatercircuit) en kan overtollig hemelwater geborgen worden in greppels of wadi-achtige structuren. Indien voorzieningen worden getroffen voor gemeenschappelijke inzameling en berging van hemelwater, kan dit bijvoorbeeld in de openbare ruimtes in greppels. Het vuile water kan op het gemengde drukriool worden aangesloten.

7.7.5 Watervisie

Gezien de droogvallende watergangen is het niet realistisch om in het plangebied grootschalig watergangen proberen terug te krijgen. Alleen door verregaand af te graven kan open water blijvend aanwezig zijn, maar dit zal dan niet of nauwelijks stromen.

